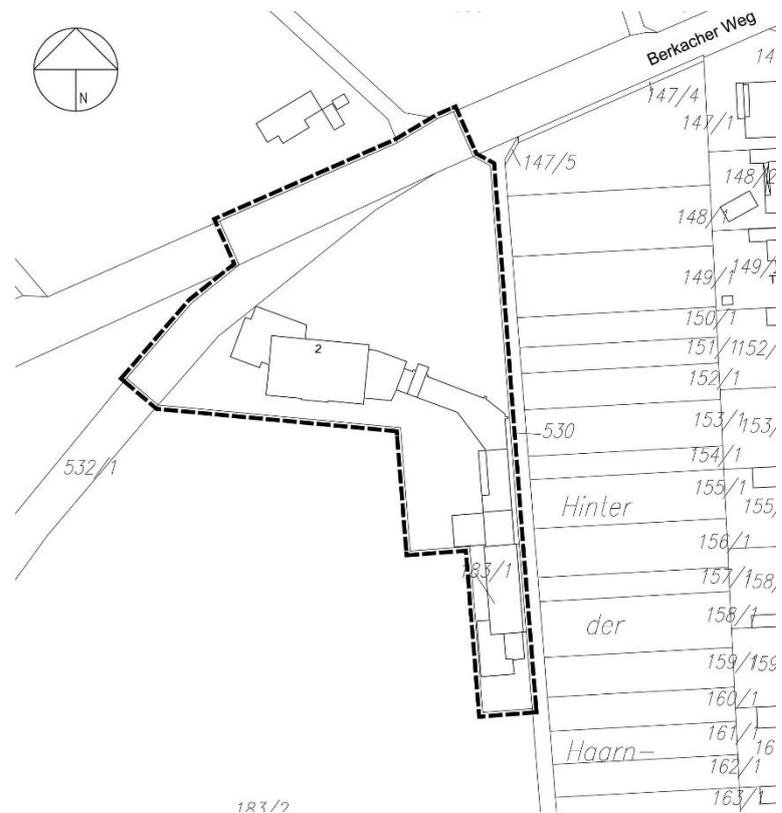


# Gemeinde Büttelborn

## Bebauungsplan „Sportplatz Büttelborn“



**Satzung**

**Stand: 31.08.2020**

# Gemeinde Büttelborn

Bebauungsplan  
„Sportplatz Büttelborn“

Satzung, Stand: 31.08.2020

Aufgestellt im Auftrag der  
Gemeinde Büttelborn

*Verfasser:*

**ROB**  
planergruppe  
ARCHITEKTEN + STADTPLANER

Planergruppe ROB  
Schulstrasse 6  
65824 Schwalbach



GPM - Büro für Geoinformatik,  
Umweltplanung und Neue Medien  
Frankfurter Straße 23  
61476 Kronberg

## Inhalt

<b>A</b>	<b>Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes</b> .....	<b>6</b>
<b>B</b>	<b>Rechtsgrundlagen der Satzung über bauordnungsrechtliche Festsetzungen</b> .....	<b>6</b>
<b>C</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen</b> .....	<b>7</b>
<b>1</b>	<b>Flächen für Sport- und Spielanlagen</b> .....	<b>7</b>
1.1	Zweckbestimmung „Sportanlagen“ .....	7
<b>2</b>	<b>Maß der baulichen Nutzung</b> .....	<b>7</b>
2.1	Flächen für Sportanlagen.....	7
<b>3</b>	<b>Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen</b> .....	<b>7</b>
<b>4</b>	<b>Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten</b> .....	<b>7</b>
<b>5</b>	<b>Verkehrsflächen</b> .....	<b>7</b>
5.1	Öffentliche Straßenverkehrsflächen.....	7
5.2	Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung.....	8
5.3	Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten .....	8
<b>6</b>	<b>Grünflächen</b> .....	<b>8</b>
6.1	Öffentliche Grünflächen .....	8
<b>7</b>	<b>Bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung</b> .....	<b>8</b>
7.1	Anlagen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung .....	8
<b>8</b>	<b>Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</b> .....	<b>8</b>
8.1	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	8
8.2	Planungen, Nutzungsregelungen oder Maßnahmen auf den Flächen für Sportanlagen .....	9
<b>9</b>	<b>Sonstige Festsetzungen</b> .....	<b>9</b>
9.1	Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind.....	9
<b>D</b>	<b>Satzung über bauordnungsrechtliche Festsetzungen</b> .....	<b>10</b>
<b>1</b>	<b>Beschaffenheit und Gestaltung von Stellplätzen</b> .....	<b>10</b>
<b>E</b>	<b>Kennzeichnungen</b> .....	<b>11</b>
<b>1</b>	<b>Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind</b> .....	<b>11</b>
1.1	Vernässungsgefährdetes Gebiet.....	11
<b>F</b>	<b>Nachrichtliche Übernahme</b> .....	<b>12</b>
<b>1</b>	<b>Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten</b> .....	<b>12</b>
<b>G</b>	<b>Hinweise</b> .....	<b>14</b>
<b>1</b>	<b>Artenlisten zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern</b> .....	<b>14</b>
1.1	Mittel-, großkronige Laubbäume .....	14
1.2	Kleinkronige Laubbäume .....	14

1.3	Sträucher und Heister .....	14
<b>2</b>	<b>Sicherung von Bodendenkmälern .....</b>	<b>14</b>
<b>3</b>	<b>Bodenschutz .....</b>	<b>15</b>
<b>4</b>	<b>Verwertung von Niederschlagswasser .....</b>	<b>15</b>
<b>5</b>	<b>Grundwasser .....</b>	<b>15</b>
<b>6</b>	<b>Artenschutz .....</b>	<b>15</b>
<b>7</b>	<b>Schutz bestehender und geplanter Leitungen .....</b>	<b>16</b>
<b>8</b>	<b>Luftverkehr .....</b>	<b>16</b>
<b>9</b>	<b>Straßenverkehr .....</b>	<b>17</b>
<b>10</b>	<b>Beleuchtung .....</b>	<b>17</b>
<b>11</b>	<b>Gefahrenabwehr .....</b>	<b>17</b>
<b>12</b>	<b>Kampfmittel .....</b>	<b>17</b>
<b>H</b>	<b>Begründung .....</b>	<b>18</b>
<b>1</b>	<b>Anlass und Aufgabenstellung .....</b>	<b>18</b>
<b>2</b>	<b>Lage und Abgrenzung .....</b>	<b>18</b>
<b>3</b>	<b>Übergeordnete Planungen .....</b>	<b>19</b>
3.1	Regionalplan Südhessen 2010 .....	19
3.2	Flächennutzungsplan .....	21
<b>4</b>	<b>Verfahrensablauf .....</b>	<b>21</b>
<b>5</b>	<b>Bestehende Rechtsverhältnisse, Bebauungspläne, Satzungen .....</b>	<b>22</b>
<b>6</b>	<b>Bestandsdarstellung und Bewertung .....</b>	<b>22</b>
6.1	Städtebauliche Situation .....	22
6.2	Landschaftliche Situation .....	22
<b>7</b>	<b>Planerische Zielsetzung .....</b>	<b>23</b>
7.1	Städtebauliche Zielsetzung .....	23
7.2	Landschaftsplanerische Zielsetzung .....	23
<b>8</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen .....</b>	<b>23</b>
8.1	Flächen für Sportanlagen .....	23
8.2	Maß der baulichen Nutzung .....	24
8.3	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen .....	24
8.4	Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten .....	24
8.5	Verkehrsflächen .....	24
8.6	Grünflächen .....	24
8.7	Bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung .....	25
8.8	Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	25
8.9	Sonstige Festsetzungen .....	25
<b>9</b>	<b>Bauordnungsrechtliche Festsetzungen .....</b>	<b>25</b>
9.1	Beschaffenheit und Gestaltung von Stellplätzen .....	25
<b>10</b>	<b>Ver- und Entsorgung .....</b>	<b>26</b>
10.1	Trink- und Löschwasserversorgung .....	26
10.2	Abwasserbeseitigung .....	26
<b>11</b>	<b>Wasserwirtschaftliche Belange .....</b>	<b>26</b>

11.1	Grundwasserflurabstände .....	26
11.2	Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten .....	27
<b>12</b>	<b>Umweltrechtliche Belange .....</b>	<b>27</b>
<b>13</b>	<b>Artenschutz.....</b>	<b>29</b>
<b>I</b>	<b>Verzeichnisse.....</b>	<b>31</b>
<b>1</b>	<b>Abbildungen.....</b>	<b>31</b>
<b>J</b>	<b>Quellenangaben.....</b>	<b>32</b>

## A Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)

**Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

**Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

**Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)

**Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)** GVBl. II 881-51 vom 20. Dezember 2010 (GVBl. I S. 629, 2011 I S. 43), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 7. Mai 2020 (GVBl. S. 318)

## B Rechtsgrundlagen der Satzung über bauordnungsrechtliche Festsetzungen

**Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrechten beruhenden Regelungen in dem Bebauungsplan** vom 28. Januar 1977.

**Hessische Bauordnung (HBO)** in der Fassung vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198), geändert durch Gesetz vom 3. Juni 2020 (GVBl. S. 378)

**Hessische Gemeindeordnung (HGO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 7. Mai 2020 (GVBl. S. 318)

## C Planungsrechtliche Festsetzungen

(gem. § 9 Abs. 1-3 BauGB)

### 1 Flächen für Sport- und Spielanlagen

(gem. § 9 (1) Nr. 5 BauGB)

#### 1.1 Zweckbestimmung „Sportanlagen“

Zulässig sind:

1. Sportbetriebszugehörige bauliche Anlagen,
2. eine Wohnung für einen Hausmeister / Platzwart.

### 2 Maß der baulichen Nutzung

(gem. § 9 Abs. 1 Nr.1. BauGB)

#### 2.1 Flächen für Sportanlagen

Die Grundflächenzahl GRZ auf den Flächen für Sportanlagen beträgt 0,4.

Gemäß § 19 (4) BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,96 überschritten werden.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse beträgt höchstens II.

### 3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

### 4 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten

(gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Stellplätze sind in den überbaubaren Grundstücksflächen und in den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

Garagen sind nur in den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

### 5 Verkehrsflächen

(gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB)

#### 5.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Siehe Einzeichnungen im Plan.

## **5.2 Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

### **5.2.1 Fußgänger- und Radwegbereich**

Es werden Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Fußgänger- und Radwegbereich“ festgesetzt.

### **5.2.2 Anliegerweg**

Es werden Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Anliegerweg“ festgesetzt.

## **5.3 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten**

Siehe Einzeichnungen im Plan.

## **6 Grünflächen**

*(gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB)*

### **6.1 Öffentliche Grünflächen**

Siehe Einzeichnungen im Plan.

Es werden öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Straßenbegleitgrün“ festgesetzt.

## **7 Bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung**

*(gem. § 9 (1) Nr. 23 b) BauGB)*

### **7.1 Anlagen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung**

Bei der Errichtung von Gebäuden sind die für die Inbetriebnahme von Anlagen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung notwendigen Leitungen und Anschlüsse zu installieren.

## **8 Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

*(gem. § 9 (1) Nr. 20 und 25 a + b BauGB)*

### **8.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

*(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)*

Der Abriss der zu ersetzenden Funktionsgebäude sowie Rodungen und Baufeldbefreiung sind außerhalb der Brutsaison von Vögeln im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar durchzuführen.

## **8.2 Planungen, Nutzungsregelungen oder Maßnahmen auf den Flächen für Sportanlagen**

### **8.2.1 Erhaltung von Einzelbäumen und Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

*(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)*

Siehe Einzeichnung im Plan.

Die in der Planzeichnung zur Erhaltung festgesetzten Gehölzbestände sind innerhalb ihrer natürlichen Lebensdauer zu erhalten, solange keine Gefahr für den laufenden Sportbetrieb von ihnen ausgeht. Abgängige Gehölze sind an gleicher Stelle durch standortgerechte, heimische und sommergrüne Laubbaum- und Laubstraucharten zu ersetzen (siehe Hinweis G1). Eine Ersatzpflanzung ist auch vorzunehmen, wenn ein Baum aufgrund einer von ihm ausgehenden Gefahrensituation entfernt wurde. Bei Erdarbeiten ist dringend darauf zu achten, dass der Wurzelraum der Bäume nicht geschädigt wird.

### **8.2.2 Dachbegrünung**

Festgesetzt wird:

Bei Neubauten mit Flachdächern oder flach geneigten Dächern (bis 15°) sind mindestens 70 % der Dachflächen zumindest extensiv zu begrünen. Oberlichtern, Anlagen zur Nutzung von Solarenergie und gebäudetechnischen Anlagen ist Vorrang einzuräumen.

### **8.2.3 Versickerung von Niederschlagswasser**

Anfallendes unbelastetes Niederschlagswasser ist vor Ort zu sammeln, zu verwerten und/oder zu versickern. Befestigte Flächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu errichten oder in seitliche Grünflächen zu entwässern.

## **9 Sonstige Festsetzungen**

### **9.1 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind**

*(gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB)*

In der Bauverbotszone der Kreisstraße K 160 sind Hochbauten, Werbeanlagen sowie Aufschüttungen und Abgrabungen unzulässig.

Innerhalb der in der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche liegenden Teilflächen der Bauverbotszone dürfen bestehende Gebäude abgebrochen und an gleicher Stelle wiedererrichtet werden.

## D Satzung über bauordnungsrechtliche Festsetzungen

*(gem. § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 91 HBO)*

### 1 Beschaffenheit und Gestaltung von Stellplätzen

Stellplätze sind mit Pflaster-, Verbundsteinen oder ähnlichen luft- und wasserdurchlässigem Belag auf einem der Verkehrsbelastung entsprechenden Unterbau herzustellen.

Stellplätze sind ausreichend mit geeigneten Bäumen und Sträuchern zu umpflanzen. Für je 3 Stellplätze ist ein standortgeeigneter Baum (Stammumfang mind. 10 cm, gemessen in 1 m Höhe) in einer unbefestigten Baumscheibe von ca. 5,00 m<sup>2</sup> zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Zur Sicherung der Baumscheiben sind geeignete Schutzvorrichtungen, wie z.B. Abdeckgitter, vorzusehen. Stellplätze mit mehr als 1.000 m<sup>2</sup> Flächenbefestigung sind zusätzlich durch eine raumgliedernde Bepflanzung zwischen den Stellplatzgruppen zu unterteilen.

Im Übrigen gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Büttelborn in der jeweils gültigen Fassung.

## E Kennzeichnungen

*(gem. § 9 (5) BauGB)*

### **1 Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind**

#### **1.1 Vernässungsgefährdetes Gebiet**

Das Plangebiet liegt in einem vernässungsgefährdeten Gebiet. Zur Vermeidung von Setzrisschäden bzw. Vernässungsschäden sind bei Neubauten im gesamten Plangebiet bauliche Vorkehrungen (spezielle Gründungsmaßnahmen, Ausbildung von Kellern als „weiße Wanne“ u.ä.) vorzusehen, die eine wasserdichte Ausbildung von Boden und Außenwänden von Kellergeschossen gewährleisten.

## F Nachrichtliche Übernahme

### 1 Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten

(gem. § 9 (6a) Nr. 1 BauGB i.V. m. § 78b WHG)

Das Plangebiet liegt innerhalb der Risikogebiet HQ 100 und HQ extrem des Rheins. Bei Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten handelt es sich gemäß § 78b Abs. 1 WHG um Gebiete, für die Gefahrenkarten zu erstellen sind und die nicht als Überschwemmungsgebiete festgesetzt sind oder vorläufig gesichert sind. Für Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten gilt gemäß § 78b Abs. 1 Nr. 1 WHG, dass bei der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich sowie bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für nach § 30 Absatz 1 und 2 oder nach § 34 des Baugesetzbuches zu beurteilende Gebiete insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 des Baugesetzbuches zu berücksichtigen sind. Dies gilt für Satzungen nach § 34 Absatz 4 und § 35 Absatz 6 des Baugesetzbuches entsprechend.

Die Gefahrenkarten des Rheins zeigen die Überflutungsfläche bei einem 100-jährlichem Hochwasser (HQ 100) (s. Abb. 1) sowie bei einem extremen Hochwasser (HQ extrem) (s. Abb. 2).

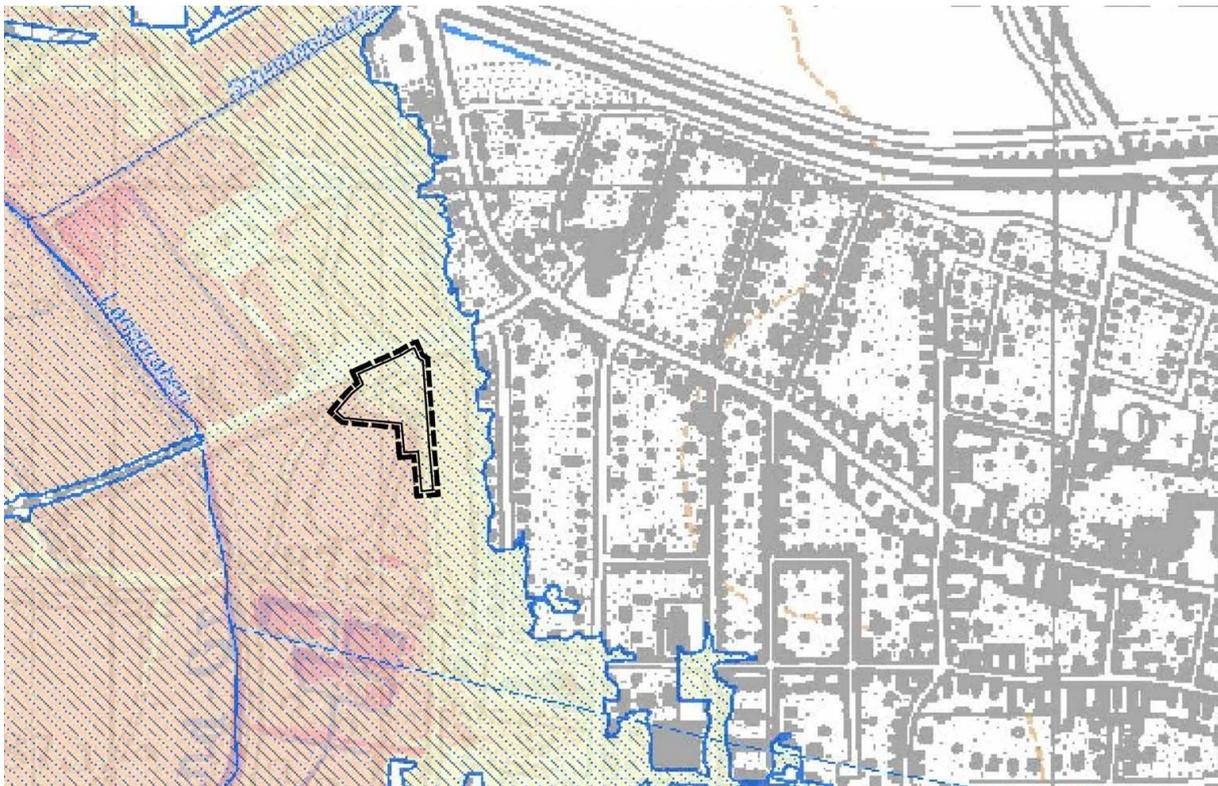


Abb. 1: Lage des Geltungsbereichs des Bebauungsplans in der Gefahrenkarte HQ 100 des Rheins<sup>a</sup>



Abb. 2: Lage des Geltungsbereichs des Bebauungsplans in der Gefahrenkarte HQ extrem des Rheins<sup>b</sup>

## G Hinweise

### 1 Artenlisten zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

(gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

#### 1.1 Mittel-, großkronige Laubbäume

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Tilia cordata	Winterlinde
Quercus robur	Stieleiche
Salix caprea	Bruchweide
Ulmus laevis	Flatterulme
Prunus Avium	Vogelkirsche

#### 1.2 Kleinkronige Laubbäume

Acer campestre	Feldahorn
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus intermedia	Mehlbeere
Malus domestica	Apfel

#### 1.3 Sträucher und Heister

Acer campestre	Feldahorn
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Malus sylvestris	Wildapfel
Pyrus communis	Holzbirne
Rhamnus frangula	Faulbaum
Salix caprea	Salweide
Salix purpurea	Purpurweide
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

## 2 Sicherung von Bodendenkmälern

Im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets befinden sich Bodendenkmäler (Büttelborn 5), die mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit in den Geltungsbereich des Bebauungsplans hineinreichen können.

Es ist damit zu rechnen, dass durch die Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden.

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 21 HDSchG). In diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 18 HDSchG erforderlich werden.

Da im Bebauungsplanbereich mit dem Auftreten von Bodendenkmälern zu rechnen ist, muss eine vom Verursacherbeauftragte Grabungsfirma mittels einer Baubeobachtung bei Bodeneingriffen die Maßnahme begleiten.

Sollten bedeutende Reste vorgeschichtlicher Siedlungen / Gräber oder andere Kulturdenkmäler auftreten, gilt, dass durch die weitere Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden. Daher muss im Vorfeld weiterer Bodeneingriffe eine Grabungsmaßnahme vorgeschaltet werden, um das Kulturgut zu dokumentieren und zu sichern (§ 18 Abs. 5 HDSchG). Diese Kosten sind vom jeweiligen Verursacher zu tragen.

### **3 Bodenschutz**

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht schädlicher Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dez. IV/DA 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.

Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

### **4 Verwertung von Niederschlagswasser**

Nach § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz – HWG – soll Niederschlagswasser von demjenigen verwertet werden, bei dem es anfällt, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Dies ist eine Soll-Bestimmung, von der nur in begründeten Einzelfällen abgewichen werden kann.

### **5 Grundwasser**

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich des Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried. Im Einzelnen sind die Vorgaben des Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried, mit Datum vom 9. April 1999 festgestellt und veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen „21 / 1999 S. 1659“ in der Fassung vom 17. Juli 2006 veröffentlicht im Staatsanzeiger 31 / 2006 S. 1704, zu beachten.

### **6 Artenschutz**

Bei allen Bauvorhaben sind - unabhängig davon, ob sie baugenehmigungspflichtig sind oder nicht - artenschutzrechtliche Belange nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beachten.

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

1. wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten

erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,

3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Die Bauherrschaft ist verpflichtet zu überprüfen, ob artenschutzrechtliche Belange durch ihr Bauvorhaben beeinträchtigt werden können. Wird ein Bauantrag im Herbst oder Winter gestellt oder es finden sich zu dieser Zeit keine Spuren von Tieren besonders geschützter Arten, entbindet dies die Bauherrschaft nicht von der Pflicht, bei einem Baubeginn im Frühjahr oder Sommer erneut zu überprüfen, ob besonders geschützte Arten von dem Bauvorhaben betroffen sein könnten.

Sollten bei baulichen Maßnahmen besonders geschützte Arten betroffen sein, ist eine artenschutzrechtliche Genehmigung durch die Untere Naturschutzbehörde erforderlich.

Auf die Bestimmungen des Bauvorlagenerlasses (BVErl) – insbesondere Anlage 2 Nr. 20.2 und Anlage 3 Nr. 3.2 – sowie die Checkliste des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz zur möglichen artenschutzrechtlichen Betroffenheit wird hingewiesen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Entfernung bzw. Beseitigung der Lebensstätten ohne gesonderte Genehmigung eine Ordnungswidrigkeit nach § 69 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) darstellt. Die Ordnungswidrigkeit kann gem. § 69 Abs. 2 BNatSchG mit einer Geldbuße geahndet werden. Auf § 71 a BNatSchG (Strafvorschriften) wird hingewiesen.

Beim Bau großer Fensterfronten sollte darauf geachtet werden, dass das Kollisionsrisiko für Vögel weitgehend gemindert wird. Zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasbauteilen sollten vorsorglich folgende Maßnahmen ergriffen werden: Glasbausteine, transluzente, mattierte, eingefärbte, bombierte oder strukturierte Glasflächen, Sandstrahlungen, Siebdrucke, farbige Folien oder feste vorgelagerte Konstruktionen, wie z.B. Rankgitterbegrünungen, Abstände, Deckungsgrad, Kontrast und Reflektanz können dem derzeit als Stand der Technik geltenden Leitfaden Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht (Schmid, H, W. Doppler, D. Heynen und M. Rössler 2012; [www.vogelglas.info/public/leitfaden-voegel-und-glas\\_dt.pdf](http://www.vogelglas.info/public/leitfaden-voegel-und-glas_dt.pdf)) bzw. seinen jeweiligen Aktualisierungen entnommen werden.

## **7 Schutz bestehender und geplanter Leitungen**

Bei Bepflanzungsmaßnahmen im Bereich bestehender und geplanter Leitungen sind entsprechende Maßnahmen gemäß den technischen Anforderungen des jeweiligen Versorgungsträgers zum Schutz der Leitungen zu treffen.

## **8 Luftverkehr**

Das Plangebiet liegt innerhalb der Bauhöhenbeschränkung des Bauschutzbereiches gemäß § 12 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) und außerhalb des Hindernisinformationsbereiches (HIB) gemäß § 18b LuftVG.

Das Gebiet liegt innerhalb des Abflugsektors der Startbahn 18 im Umkreis von 10 Kilometern bis 15 Kilometern Halbmesser um den Startbahnbezugspunkt 3. Die zulässige Höhe beträgt 100 Meter (Höhe bezogen auf den Startbahnbezugspunkt der Start- und Landeflächen der

Startbahn 18 von 92 müNN). Die Zustimmung der Luftfahrtbehörde ist erforderlich, wenn die Bauwerke die genannte Begrenzung überschreiten sollen.

Das Plangebiet liegt außerhalb des Lärmschutzbereichs, der gemäß § 4 Abs. 2 Satz 1 des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm durch die Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereichs für den Verkehrsflughafen Frankfurt Main vom 30.09.2011 (GVBI 2011, 438) festgesetzt wurde.

## **9 Straßenverkehr**

Gegen den Straßenbaulastträger von klassifizierten Straßen bestehen keine Ansprüche auf Durchführung von Schutzmaßnahmen aufgrund des BImSchG.

## **10 Beleuchtung**

Unnötige Licht-Emissionen sind grundsätzlich zu vermeiden. Licht-Emissionen nach oben und in den Außenbereich sind im Hinblick auf § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz nicht zulässig. Bei der Illumination sind insektenfreundliche Beleuchtungskörper zu verwenden.

## **11 Gefahrenabwehr**

Gemäß der Hessischen Bauordnung muss bei Gebäuden der erste Rettungsweg baulich sichergestellt sein, der zweite Rettungsweg kann ebenfalls baulich sichergestellt sein oder über Rettungsgeräte der Feuerwehr führen.

## **12 Kampfmittel**

Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich das Plangebiet am Rande eines Bombenabwurfgebietes befindet.

Es gibt jedoch keinen begründeten Verdacht, dass auf der Fläche mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich.

Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

## H Begründung

### 1 Anlass und Aufgabenstellung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Büttelborn hat in ihrer öffentlichen Sitzung vom 25.04.2018 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Sportplatz Büttelborn“ in der Gemarkung Büttelborn gefasst.

Die Sport- und Kulturvereinigung (SKV) Büttelborn beabsichtigt auf dem Sportplatzgelände am westlichen Ortsrand des Ortsteils Büttelborn die Sanierung und bauliche Erweiterung der bestehenden Funktionsgebäude. Vorgesehen ist, die bestehenden eingeschossigen Gebäude abzureißen und durch zweigeschossige Neubauten zu ersetzen.

Die Fläche des Sportplatzgeländes liegt im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Zur planungsrechtlichen Sicherheit des Vorhabens soll die Neuaufstellung des Bebauungsplans „Sportplatz Büttelborn“ erfolgen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Flächennutzungsplan als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ dargestellt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Sportplatz Büttelborn“ umfasst jedoch ausschließlich die Gebäude- und Stellplatzflächen des südlich angrenzenden Sportplatzareals. Der aufzustellende Bebauungsplan soll die planungsrechtlichen Festsetzungen der sportbetriebszugehörigen baulichen Anlagen eindeutig regeln und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen Neubau oder mögliche Erweiterung des bestehenden Funktionsgebäudes schaffen.

Nach ständiger Rechtsprechung ist die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB innerhalb des Geltungsbereichs planungsrechtlich nicht möglich. Durch diese Festsetzung wird die durch Bewuchs geprägte nicht bauliche Nutzung einer öffentlichen Grünfläche geregelt, wobei bauliche Anlagen eine nur untergeordnete Bedeutung haben. Ein Sportplatz mit dazugehörigen Umkleide- und Technikraum, Lärmschutzwand, Stellplätzen und geplanten täglichem Nutzungsbetrieb durch Sportvereine kann demnach nicht als Teil einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz festgesetzt werden, weil die Grünfläche infolge des Umfangs der auf ihr zulässigen zweckspezifischen baulichen Anlagen nicht mehr durch den Grüncharakter geprägt ist. Vielmehr wird die Festsetzung einer Fläche für Sportanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB erforderlich. Da der Bebauungsplan hierdurch nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist, bedarf es der Änderung des Flächennutzungsplanes.

Der Flächennutzungsplan und der Bebauungsplan „Sportplatz Büttelborn“ werden nach § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB im Parallelverfahren aufgestellt bzw. geändert.

### 2 Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet liegt am westlichen Rand des Ortsteils Büttelborn. Im Norden, Süden und Westen grenzt der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans an Sportplätze an. Im Osten des Plangebietes befindet sich das Siedlungsgebiet des Ortsteils Büttelborn. Das Plangebiet hat eine Größe von 6.262 m<sup>2</sup> (0,6 ha) und umfasst das Flurstück 183/1 und Teilflächen der Flurstücke 183/2, 532/1 und 638/2 (s. Abb. 3).

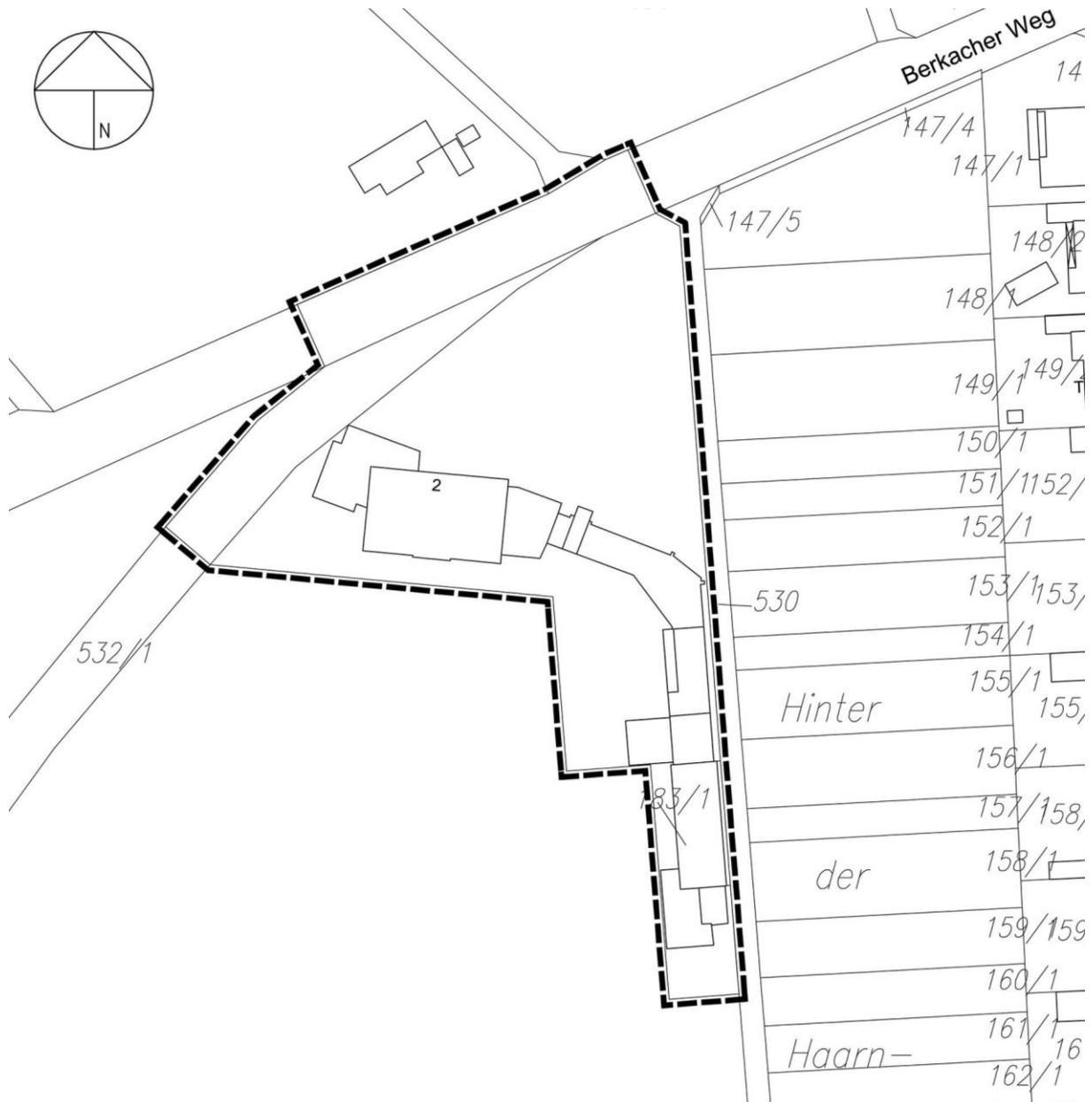


Abb. 3: Lage des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Sportplatz Büttelborn“

### 3 Übergeordnete Planungen

#### 3.1 Regionalplan Südhessen 2010

Die Gemeinde Büttelborn ist im Regionalplan Südhessen 2010 als Grundzentrum (Unterzentrum) ausgewiesen. In den Unterzentren sollen die Einrichtungen der überörtlichen Grundversorgung in vollem Umfang angeboten werden. In Unterzentren an Nahverkehrs- und Siedlungsachsen, die ein ausreichendes Flächenangebot aufweisen, kann eine über die Eigenentwicklung hinausgehende Siedlungstätigkeit stattfinden.

Das Plangebiet ist im Regionalplan Südhessen 2010 als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft dargestellt (s. Abb. 4). In diesen Gebieten hat die landwirtschaftliche Bodennutzung Vorrang vor anderen Nutzungsansprüchen. Darüber hinaus können in den Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft, im Anschluss an bebaute Ortslagen, aber auch bauliche Entwicklungen mit kleinflächigen Inanspruchnahmen (< 5 ha) für gewerbliche Nutzungen oder Siedlungs- sowie

Freizeitnutzungen auf lokaler Ebene stattfinden, soweit keine anderen Belange entgegenstehen.

Darüber hinaus befindet sich die Fläche nach dem Regionalplan Südhessen 2010 im Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen. Diese Gebiete sollen von Bebauung und anderen Maßnahmen, die die Produktion bzw. den Transport frischer und kühler Luft behindern können, freigehalten werden. Bei der geplanten Erweiterung des bereits bestehenden Funktionsgebäudes der SKV Büttelborn kann aufgrund der Größe des geplanten Vorhabens angenommen werden, dass die Produktion bzw. der Transport frischer und kühler Luft durch die Maßnahme nicht behindert wird.

Zudem liegt das Plangebiet innerhalb der Ausweisung des Vorbehaltsgebiets für vorbeugenden Hochwasserschutz. Diese Gebiete dienen der Sicherung des Hochwasserabflusses, der Retentionsräume und der Verminderung des Schadenspotentials hinter Schutzeinrichtungen. Hier ist bei allen Nutzungsentscheidungen zu berücksichtigen, dass extreme Hochwasserereignisse zu erheblichen Schäden für Menschen, Vermögenswerte und Umwelt führen können.

Das Plangebiet liegt teilweise innerhalb des im Regionalplan Südhessen ausgewiesenen, den Verkehrsflughafen Frankfurt Main umgebenden Siedlungsbeschränkungsgebiets, in dem die Ausweisung neuer Wohnbauflächen und Mischgebiete im Rahmen der Bauleitplanung nicht zulässig ist. Im Rahmen des vorliegenden Bauleitplanverfahrens erfolgt jedoch keine Ausweisung neuer Wohnbauflächen und Mischgebiete.

Die Ausweisung einer Fläche für Sportanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB innerhalb des Plangebietes entspricht nicht den Zielen des Regionalplans Südhessen 2010. Mit einer Größe von 4.861 m<sup>2</sup> liegt die Fläche für Sportanlagen prinzipiell unterhalb der Darstellungsgrenze des Regionalplans Südhessen 2010. Die Planung berührt aufgrund der sehr geringen Flächengröße nicht die Grundzüge der Planung des Regionalplans.



Abb. 4: Lage des Plangebietes im Regionalplan Südhessen 2010 (gelb)

### 3.2 Flächennutzungsplan

Der Bereich der geplanten Fläche für Sportanlagen ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Büttelborn als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ dargestellt (s. Abb. 5). Da der Geltungsbereich des Bebauungsplans lediglich die Gebäude- und Stellplatzflächen umfasst, ist die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB nach ständiger Rechtsprechung planungsrechtlich nicht möglich. Der Bebauungsplan wird somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (§ 8 Abs. 2 BauGB). Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans geändert.

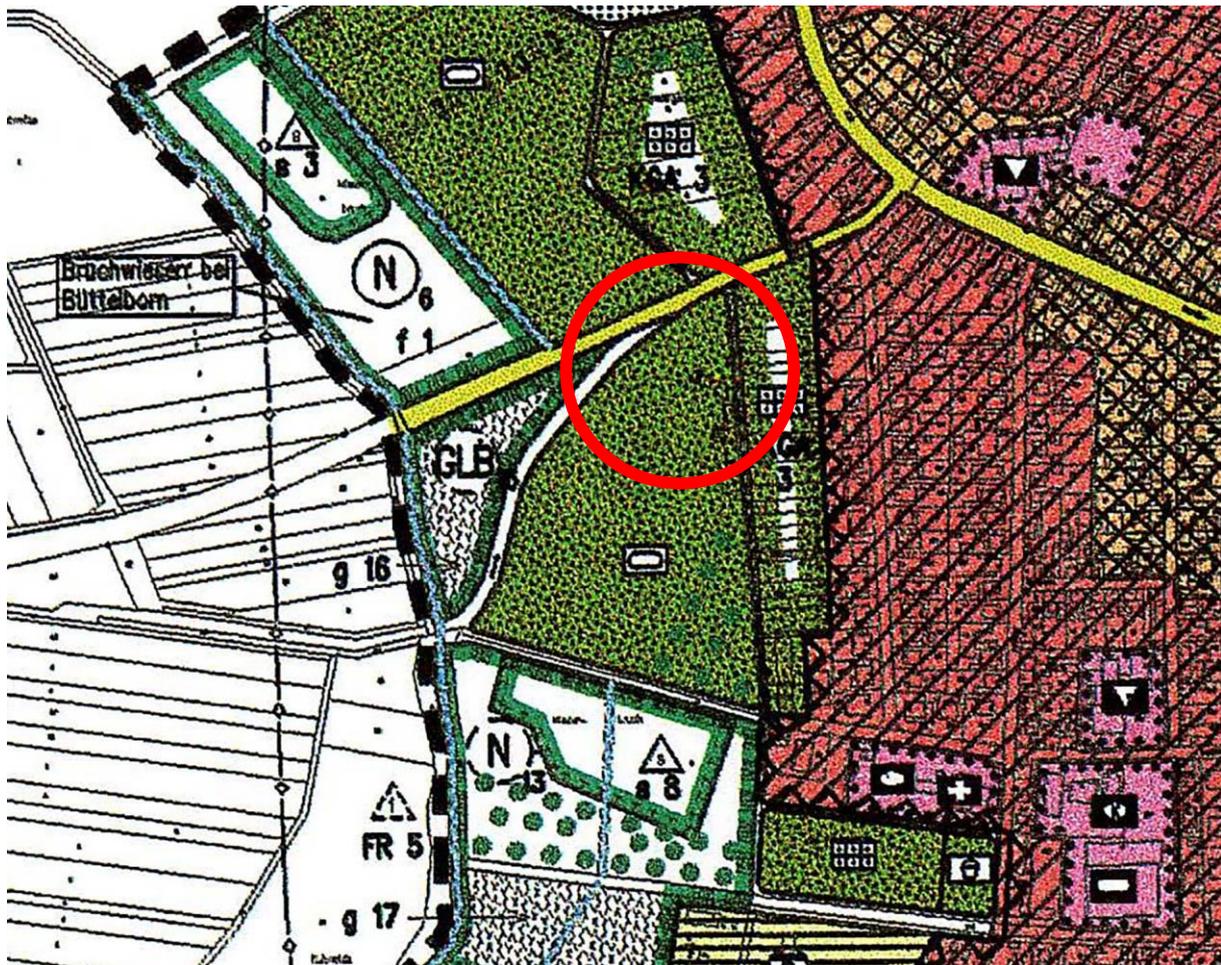


Abb. 5: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Büttelborn

### 4 Verfahrensablauf

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Büttelborn hat in ihrer Sitzung am 25.04.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans „Sportplatz Büttelborn“ beschlossen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im Vollverfahren.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB fanden in der Zeit vom 12.08.2019 bis 20.09.2019 statt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB fanden in der Zeit vom 06.07.2020 bis 10.08.2020 statt.

## 5 Bestehende Rechtsverhältnisse, Bebauungspläne, Satzungen

Für das Plangebiet existiert bislang kein Bebauungsplan. Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich hier nach § 35 BauGB – Bauen im Außenbereich.

## 6 Bestandsdarstellung und Bewertung

### 6.1 Städtebauliche Situation

Das Plangebiet des Bebauungsplans „Sportplatz Büttelborn“ ist derzeit mit den Funktionsgebäuden der SKV Büttelborn bebaut und wird durch den Berkacher Weg erschlossen (s. Abb. 6). Im Norden, Süden und Westen grenzt der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans an Sportplätze an. Im Osten des Plangebietes befindet sich das Siedlungsgebiet des Ortsteils Büttelborn.



Abb. 6: Lage des Plangebietes im Ortsteil Büttelborn

### 6.2 Landschaftliche Situation

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand von Büttelborn südlich der Zu-/ Abfahrtstraße Berkacher Weg. Umgeben wird der Geltungsbereich im Westen und Süden von Gehölzflächen sowie des Sportplatzes, während sich östlich bis zur Wohnbebauung Wiesen- und Gartenflächen anschließen.

Besondere bzw. geschützte Biotoptypen sind im Plangebiet nicht vorhanden. Es handelt sich im Wesentlichen um bereits bebaute und versiegelte Flächen. Die unversiegelten Freiflächen

innerhalb des Sportplatzgeländes (Rasen) werden ebenfalls intensiv genutzt bzw. gepflegt. Größere Einzelbäume befinden sich hauptsächlich im Bereich kleinerer Grünflächen im Stellplatzbereich. Fließ- oder Stillgewässer sind innerhalb des Plangebiets nicht vorhanden.

Die Sportanlage ist insgesamt im Westen, Osten und Süden gut durch Gehölzbestände in die Landschaft eingebunden. Lediglich von Norden ist (bis auf die Parkplatzbegrünung) keine nennenswerte Eingrünung vorhanden. Insgesamt besitzt das Gebiet selbst sowie seine Umgebung eine wichtige Funktion für die ortsnahe, freiraumbezogene Erholung und sportliche Aktivitäten.

## **7 Planerische Zielsetzung**

### **7.1 Städtebauliche Zielsetzung**

Der aufzustellende Bebauungsplan soll die planungsrechtlichen Festsetzungen der sportbetriebszugehörigen bauliche Anlagen eindeutig regeln und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Neubau oder mögliche Erweiterung des bestehenden Funktionsgebäudes schaffen.

Das vorhandene Funktionsgebäude stammt aus den achtziger Jahren des letzten Jahrhunderts und befindet sich in einem teilweise maroden Zustand. Im Jahr 2012 wurde vom Landessportbund Hessen ein Ökocheck für das Funktionsgebäude durchgeführt. Dieser ließ neben veralteten Heizungsanlagen, Fenstern, Toiletten mit Umkleideräumen und Duschanlagen einen massiven Schimmelbefall, eine fehlende Wärmedämmung sowie ein zu erneuerndes Dach erkennen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans bereiten das erforderliche Planungsrecht für den von der SKV Büttelborn geplanten Abriss der bestehenden eingeschossigen Gebäude sowie die Herstellung eines zweigeschossigen Neubaus vor. Durch den Abriss des bestehenden Gebäudes soll ein neues Funktionsgebäude entstehen, das den heutigen sowie zukünftigen Anforderungen in baulicher, energetischer, funktionaler und gestalterischer Hinsicht entspricht. Dementsprechend soll das Gebäude in Niedrigenergiebauweise errichtet werden. Zudem ist die Errichtung von Photovoltaikanlagen auf dem Dach des Gebäudes sowie einer Schnellladestation für Elektrofahrzeuge auf dem Gelände angedacht.

### **7.2 Landschaftsplanerische Zielsetzung**

Im Rahmen der Planung sollen insbesondere die bereits vorhandenen Gehölzbestände (Einzelbaum, Gehölze im Bereich des Parkplatzes) erhalten werden. Die Maßnahme dient zudem der Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen. Auf Grund der insgesamt guten Eingrünung des Gebiets sind darüber hinaus keine weiteren Eingrünungsmaßnahmen erforderlich.

## **8 Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **8.1 Flächen für Sportanlagen**

Die Festsetzung der Flächen für Sportanlagen erfolgt entsprechend der Nutzung der bestehenden Funktionsgebäude und des vorgesehenen Vorhabens der Sanierung und baulichen Erweiterung der Gebäude. Innerhalb der Flächen für Sportanlagen sind sportbetriebszugehörige bauliche Anlagen sowie eine Wohnung für einen Hausmeister / Platzwart zulässig.

## 8.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung einer Grundflächenzahl sowie der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt.

Mit der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 wird der im Geltungsbereich des Bebauungsplans vorgesehenen baulichen Erweiterung der bestehenden Funktionsgebäude in einem ausreichend flexiblen und städtebaulich vertretbaren Maß Rechnung getragen. Über die Bestandsgebäude wird derzeit auf der Fläche für Sportanlagen eine GRZ von ca. 0,32 ausgeschöpft.

Um die für den Sportbetrieb erforderlichen Stellplätze im Plangebiet unterzubringen, darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,96 erhöht werden.

Die Festsetzung der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse von zwei Vollgeschossen entspricht der für das Plangebiet beabsichtigten Erweiterung der bestehenden Gebäude.

## 8.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt entsprechend der Lage des vorhandenen Funktionsgebäudes unter Berücksichtigung der Abbruch- und Erweiterungsabsichten.

## 8.4 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten

Die Errichtung von Stellplätzen ist in den überbaubaren Grundstücksflächen und in den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Ausgenommen sind die festgesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Die Errichtung von Garagen ist nur in den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

## 8.5 Verkehrsflächen

Die Festsetzung öffentlicher Straßenverkehrsflächen erfolgt für die Fläche des Berkacher Wegs, welcher der verkehrlichen Erschließung der Flächen für Sportanlagen dient. Der im Norden innerhalb des Plangebietes bestehende Fußgänger- und Radwegbereich wird als solcher festgesetzt. Zudem wird eine Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Fußgänger- und Radwegbereich“ und „Anliegerweg“ festgesetzt, wodurch die Zufahrt zu den im Norden innerhalb des Plangebietes befindlichen Stellplätzen für die Besucher der Sportanlage sowie die weitere Nutzung der Verkehrsfläche für Fußgänger und Radfahrer sichergestellt wird.

Um die geordnete Erschließung des Plangebietes sicherzustellen, werden am nördlichen Rand des Plangebietes entlang der öffentlichen Straßenverkehrsfläche des Berkacher Wegs planzeichnerisch Bereiche festgesetzt, in denen keine Ein- und Ausfahrten zu bzw. von den Baugrundstücken erfolgen dürfen.

## 8.6 Grünflächen

Es wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Straßenbegleitgrün“ festgesetzt.

## **8.7 Bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung**

Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 23 b) BauGB haben die Vorgabe baulicher Maßnahmen zum Inhalt, die den Einsatz erneuerbarer Energien ermöglichen sollen. Die Festsetzung schreibt also nicht die Errichtung von Anlagen zur Gewinnung und Nutzung erneuerbarer Energien vor, sondern soll allein deren Einsatz durch vorbereitende bauliche Maßnahmen erleichtern. Ihr Einsatz bleibt nach wie vor der Entscheidung des Eigentümers vorbehalten.

Die hier getroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen sollen die baulichen Voraussetzungen zur Nutzung von Photovoltaikanlagen schaffen.

Darüber hinaus gehende Festsetzungen beispielsweise zur Regelung des gebäudebezogenen A/V-Verhältnissen (Verhältnis der Hüllfläche zum Volumen) werden im Rahmen der Bauleitplanung nicht getroffen, da eine Optimierung des A/V-Verhältnisses überwiegend in verdichteten Bebauungsstrukturen zu erreichen ist, diese jedoch im vorliegenden Fall der Planveranlassung widersprechen.

## **8.8 Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Die vorhandenen Gehölzbestände werden zur Erhaltung festgesetzt, so dass hier keine Eingriffe durch bauliche Anlagen erfolgen. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und Abgänge mit standortgerechten Gehölzen zu ersetzen. Die Maßnahme dient somit der Vermeidung von Eingriffen.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände wird festgesetzt, dass der Abriss der zu ersetzenden Funktionsgebäude sowie Rodungen und Baufeldbefreiung außerhalb der Brutsaison von Vögeln im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar durchzuführen sind.

Die Festsetzung wasserdurchlässiger Flächenbefestigungen dient der Eingriffsminimierung in den Boden- und Wasserhaushalt sowie der Minimierung des Eingriffs in bestehende Nutzungstypen.

Die Festsetzung zur Dachbegrünung dient – sofern Flachdächer errichtet werden – der Minimierung des Eingriffs in den Boden- und Wasserhaushalt und zur Verbesserung des Kleinklimas.

## **8.9 Sonstige Festsetzungen**

### **8.9.1 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind**

Dargestellt ist die nach § 23 HStrG einzuhaltende Bauverbotszone von 20,0 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Kreisstraße K 160. In der Bauverbotszone der Kreisstraße K 160 sind Hochbauten, Werbeanlagen sowie Aufschüttungen und Abgrabungen unzulässig. Innerhalb der in der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche liegenden Teilflächen der Bauverbotszone dürfen bestehende Gebäude abgebrochen und an gleicher Stelle wiedererrichtet werden.

## **9 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

### **9.1 Beschaffenheit und Gestaltung von Stellplätzen**

Entsprechend § 2 Abs. 1 der Stellplatzsatzung der Gemeinde Büttelborn sind Stellplätze mit Pflaster-, Verbundsteinen oder ähnlichen luft- und wasserdurchlässigem Belag auf einem der

Verkehrsbelastung entsprechenden Unterbau herzustellen. Zudem sind Stellplätze ausreichend mit geeigneten Bäumen und Sträuchern zu umpflanzen. Für je 3 Stellplätze ist ein standortgeeigneter Baum (Stammumfang mind. 10 cm, gemessen in 1 m Höhe) in einer unbefestigten Baumscheibe von ca. 5,00 m<sup>2</sup> zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Zur Sicherung der Baumscheiben sind geeignete Schutzvorrichtungen, wie z.B. Abdeckgitter, vorzusehen. Stellplätze mit mehr als 1.000 m<sup>2</sup> Flächenbefestigung sind zusätzlich durch eine raumgliedernde Bepflanzung zwischen den Stellplatzgruppen zu unterteilen.

## **10 Ver- und Entsorgung**

### **10.1 Trink- und Löschwasserversorgung**

Nach Angaben des Wasserwerks Gerauer Land ist die Trinkwasserversorgung der Liegenschaft durch die vorhandene Trinkwasserleitung gesichert. Der Grundschutz von 48 m<sup>3</sup>/h ist über einen 150 m entfernten Hydranten gewährleistet.

Der vor dem Gebäude vorhandene Hydrant ist für die Löschwasserversorgung allerdings nicht geeignet, weshalb die Löschwasserversorgung nicht über die öffentliche Trinkwasserversorgung gewährleistet werden kann. Entsprechend dem Arbeitsblatt W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ hat die Löschwasserversorgung objektbezogen über die Bereitstellung des Löschwassers durch andere Maßnahmen zu erfolgen. Hierbei kann es sich unter anderem um die Entnahme des Löschwassers aus Löschwasserteichen, -brunnen oder -behältern sowie die Bereitstellung von Löschwasser durch Tanklösch- oder Behälterfahrzeuge handeln. Der Nachweis über die Gewährleistung des Löschwasserbedarfs ist im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zu erbringen.

### **10.2 Abwasserbeseitigung**

Die Abwasserbeseitigung für die vorhandenen Funktionsgebäude erfolgt über einen Freispiegelkanal DN 200 hin zu einer Abwasserpumpstation am östlichen Rand des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Von dort wird das Abwasser über eine Abwasserdruckleitung DN 100 zum öffentlichen Kanalnetz in der Mozartstraße gepumpt. Da durch den geplanten Abriss der bestehenden eingeschossigen Gebäude und die Herstellung eines zweigeschossigen Neubaus kein zusätzliches Abwasser und Oberflächenwasser zu erwarten ist, erfolgt der Anschluss an das bestehende Kanal- und Regenwasserableitungssystem.

Aufgrund der bereits starken Auslastung des Kanalnetzes in der Mozartstraße sind zusätzliche Einleitungen aus Oberflächenentwässerungen in das Kanalnetz zu vermeiden. Einen Beitrag hierzu leistet die Festsetzung, dass mindestens 70 % der Dachflächen zumindest extensiv zu begrünen sind.

## **11 Wasserwirtschaftliche Belange**

### **11.1 Grundwasserflurabstände**

Gem. der Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung sind im Rahmen der Bauleitplanung zur Vermeidung von Setzrissschäden bzw. Vernässungsschäden grundsätzlich die minimalen und maximalen Grundwasserflurabstände zu berücksichtigen. Dabei ist auf jeweils langjährige Aufzeichnungen von Grundwassermessstellen zurückzugreifen. Das hessische Landesamt für Umwelt und Geologie (HLUG) erfasst im Rahmen des Landesgrundwasserdienstes an landeseigenen Messstellen regelmäßig den aktuellen Grundwasserstand und gibt Auskunft über die langjährigen Entwicklungen des Grundwasserstands.

Die Grundwassermessstelle „Büttelborn“ (ID 15893) befindet sich in einer Entfernung von rund 300 m südlich des Plangebietes. Bei einer Geländeoberkante (GOK) bei 89,07 m ü. NN beträgt der minimale Grundwasserflurabstand 2,00 m unter GOK. Der maximale Grundwasserflurabstand liegt bei 2,99 m unter GOK. Der mittlere Grundwasserflurabstand liegt bei 2,50 m unter GOK (s. Abb. 7).

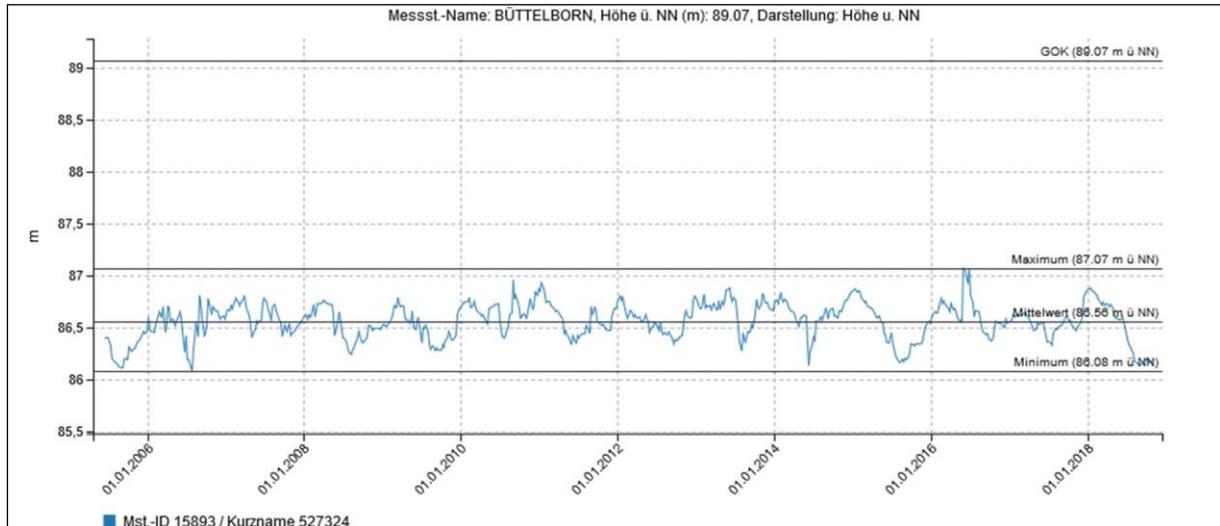


Abb. 7: Grundwasserflurabstände im Plangebiet<sup>c</sup>

Die Vermessung des Sportplatzgeländes hat Geländeoberkanten zwischen 86,65 m ü. NN und 87,87 m ü. NN ergeben. Somit liegt das Plangebiet deutlich unterhalb der Geländeoberkante der Messstelle und weist des Öfteren einen wassergesättigten Oberboden des Spielfeldes und Pfützenbildungen auf.

Aufgrund erheblicher und regelmäßiger Nässeschäden im Bereich des Sportplatzgeländes hat die SKV Büttelborn bereits am 14.11.2014 das Institut für Bodenmechanik, Erd- und Grundbau (IBEG), Darmstadt, mit der Erstellung einer baugrundtechnischen Untersuchung beauftragt. Im Rahmen dessen wurde Grundwasser in einer Tiefe von 25 – 30 cm unterhalb der Spielfeldoberfläche gemessen.

Flächen mit sehr hohen Grundwasserständen (0 bis 3 m) sind gemäß § 9 Abs. 5 BauGB im Bebauungsplan als vernässungsgefährdete Gebiete zu kennzeichnen.

## 11.2 Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten

Die Lage des Plangebietes innerhalb des Risikogebietes HQ 100 und HQ extrem des Rheins wird in den Bebauungsplan mit der zugehörigen Gefahrenkarte nachrichtlich übernommen. Das Plangebiet wird als überschwemmungsgefährdetes Gebiet in der Planzeichnung gekennzeichnet.

## 12 Umweltrechtliche Belange

Zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB wird gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Diese werden in einem Umweltbericht gemäß den Vorgaben der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht stellt somit die Ergebnisse der Umweltprüfung dar. Der Umweltbericht ist

ein selbstständiger Bestandteil der Begründung zum Bauleitplan. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) dient insbesondere zur Ermittlung des erforderlichen Umfangs Detaillierungsgrades der Umweltprüfung. Hinsichtlich der Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange wurde eine faunistische Potentialeinschätzung durchgeführt.

Die Umweltprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass von der Planung unter Beachtung der im Bebauungsplan getroffenen Regelungen und Festsetzungen keine erheblichen Umweltauswirkungen ausgehen.

Der Eingriff beschränkt sich auf eine geringfügige zusätzliche Versiegelung durch Gebäude und Stellplatzflächen. Die vorläufige Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nach Kompensationsverordnung ergibt ein Biotopwertdefizit von 6.301 Punkten.

Die Kompensation erfolgt über einen entsprechenden Ökopunkteankauf bei der Stadt Rüsselsheim. Es handelt sich dabei um eine Maßnahme in der Abteilung 436.1 im Rüsselsheimer Stadtwald (Lage siehe Abb. 8 und Abb. 9). Die Fläche ist insgesamt 8,1 ha groß und befindet sich am südlichen Rand von Königstädten.

Die Waldabteilung 436.1 ist Teil des Königstädter Waldes. Der Wald beherbergt alte Eichen- und Buchenbestände, die in der Vergangenheit gezielt gefördert und somit erhalten wurden. Diese einzigartigen Altbestände sollen auch zukünftig erhalten werden.



**Abb. 8:** Lageplan der Ökokontofläche (Quelle: Stadt Rüsselsheim)

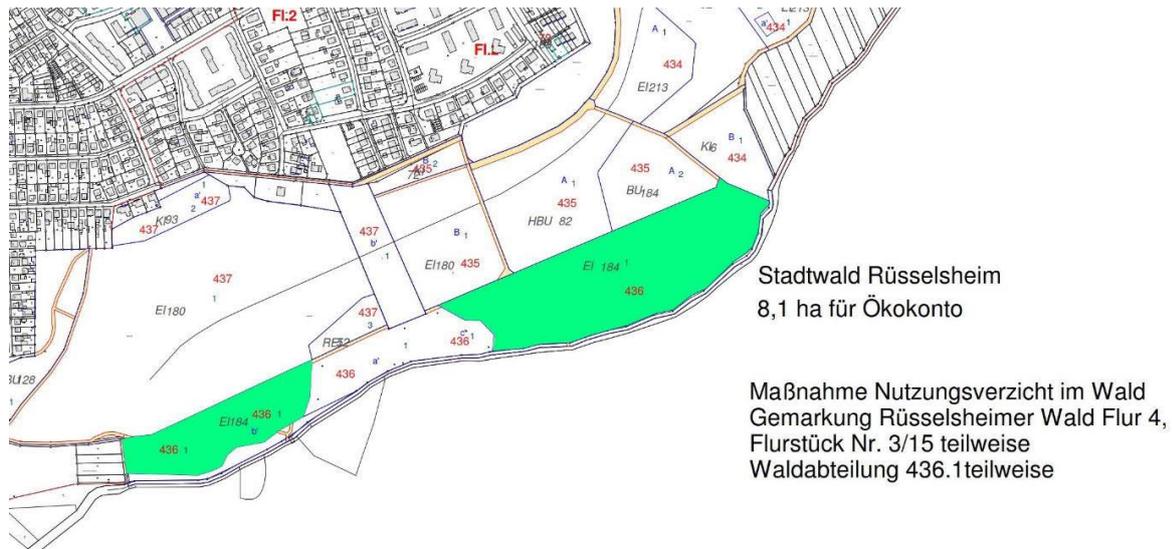


Abb. 9: Ökokontofläche im Stadtwald Rüsselsheim (Quelle: Stadt Rüsselsheim)

Die Waldabteilung 436.1 ist von besonderer ökologischer Bedeutung für den Naturhaushalt. Hier stockt ein starkes Eichenbaumholz mit Buche, Hainbuche, Ulme und wenigen Kiefern. Der Bestand zeichnet sich durch einen großen Totholzvorrat pro Hektar aus.

Das Alter der Bäume wird auf ca. 200 Jahre beziffert. Das beginnende Reifestadium, die natürliche Baumartenzusammensetzung mit der natürlichen Begleitflora zeichnet den Bestand aus. Durch die strukturreiche Flora bietet die Waldabteilung streng geschützten Tierarten wie z. B. dem Schwarzspecht und Fledermäusen ideale Lebensräume. Die Holznutzung wird zugunsten einer nachhaltigen natürlichen Waldentwicklung eingestellt. An den Wegen müssen zwar Verkehrssicherungsmaßnahmen durchgeführt werden, dabei verbleibt aber das Holz, als liegendes Totholz, im Bestand. Der Nutzungsverzicht ist in die Forsteinrichtung aufgenommen. Insgesamt stehen dort von den insgesamt 1.134.000 Punkten noch 233.439 Punkte zur Verfügung.

### 13 Artenschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanaufstellungsverfahrens wurde durch das Planungsbüro GPM, Kronberg, eine Potenzialanalyse als Lebensraum von Bilchen, Fledermäusen, Vögeln, Reptilien und Amphibien durchgeführt (siehe Anlage).<sup>d</sup> Diese kam zu folgendem Ergebnis:

*Entsprechend der Nutzung und Biotopstruktur sind die meisten potentiell vorkommenden geschützten Tierarten im Gebiet Rast- und Nahrungsgäste, so wurden bei der Begehung zwei Nilgänse angetroffen (auf dem Rasenplatz) und der Überflug eines Weißstorchs registriert.*

**Bilche (Schlafmäuse):** *Eine Nutzung als Teillebensraum für Gartenschläfer und Siebenschläfer (insbesondere als Quartier in Gebäudeteilen, weniger als Nahrungshabitat) ist möglich, aber sehr unwahrscheinlich. Eine Eignung als Lebensraum der Haselmaus ist nicht gegeben.*

**Fledermäuse:** *Das Gebiet hat in den Gebäuden ein gewisses Potential als Tagesquartier für Gebäude- und Spaltenbewohner (v.a. die verkleideten Traufen und Dächer der älteren Gebäudeteile), eine gelegentliche Nutzung als Jagdhabitat geringer Qualität ist zu erwarten. Konkrete Anzeichen für Quartiere waren nicht zu erkennen.*

**Vögel:** Als Brutplatz für Singvögel kommen in geringerem Umfang Efeu, Hecken und die Fichte in Betracht, in den alten Gebäudeteilen könnte es Nischenbrüter geben, eine Laubensammlung in einer Dachtraufenverkleidung kann als altes Singvogelnest gedeutet werden, eine Überprüfung aus der Nähe war nicht möglich. Die menschliche Frequentierung des Parkplatzes macht ihn als Nistplatz ungünstig, alte Nester (Krähe, Elster, Ringeltaube) waren in den Linden nicht vorhanden. Die Innenseite des Sportplatzes ist unregelmäßiger genutzt, aber auch hier sind Nistgelegenheiten sehr begrenzt und wenig attraktiv. Da die Umgebung eine Vielzahl besserer Nistgelegenheiten bereitstellt, ist eine Nutzung dieser suboptimalen Bereiche nur in geringem Umfang zu erwarten. Eine Nutzung zur Rast und Nahrungsaufnahme ist zu erwarten, auch hier ist das Gebiet von unterdurchschnittlicher Qualität.

**Reptilien und Amphibien:** In der Umgebung ist mit hoher Wahrscheinlichkeit ein Vorkommen von verbreiteten Reptilien (Auwaldrelikt mit Waldeidechse, evtl. Ringelnatter, Ortsrand mit Zauneidechse, Blindschleiche) und Amphibien (Grasfrosch, Erdkröte) zu erwarten. Im Untersuchungsbereich selbst ist ein Vorkommen von Irrgästen möglich, eine Nutzung als regulärer Teillebensraum ist nicht anzunehmen.

### **Zusammenfassung**

Für Bilche, Fledermäuse und Vögel ist ein geringes Quartierpotential vorhanden. Für Vögel ist ein Vorkommen von Brutstätten häufiger Arten möglich. Bei Abbruch- und Umbaumaßnahmen ist dies projektbezogen im Rahmen des Artenschutzes zu berücksichtigen. Eine Bedeutung des Gebiets für lokale Populationen von Fledermäusen oder Vögeln ist nicht zu erwarten. Vorkommen von Reptilien und Amphibien sowie regelmäßig genutzte Wanderrouten sind nicht zu erwarten, da im Untersuchungsgebiet keine geeigneten Lebensräume vorhanden sind.<sup>9</sup>

# I Verzeichnisse

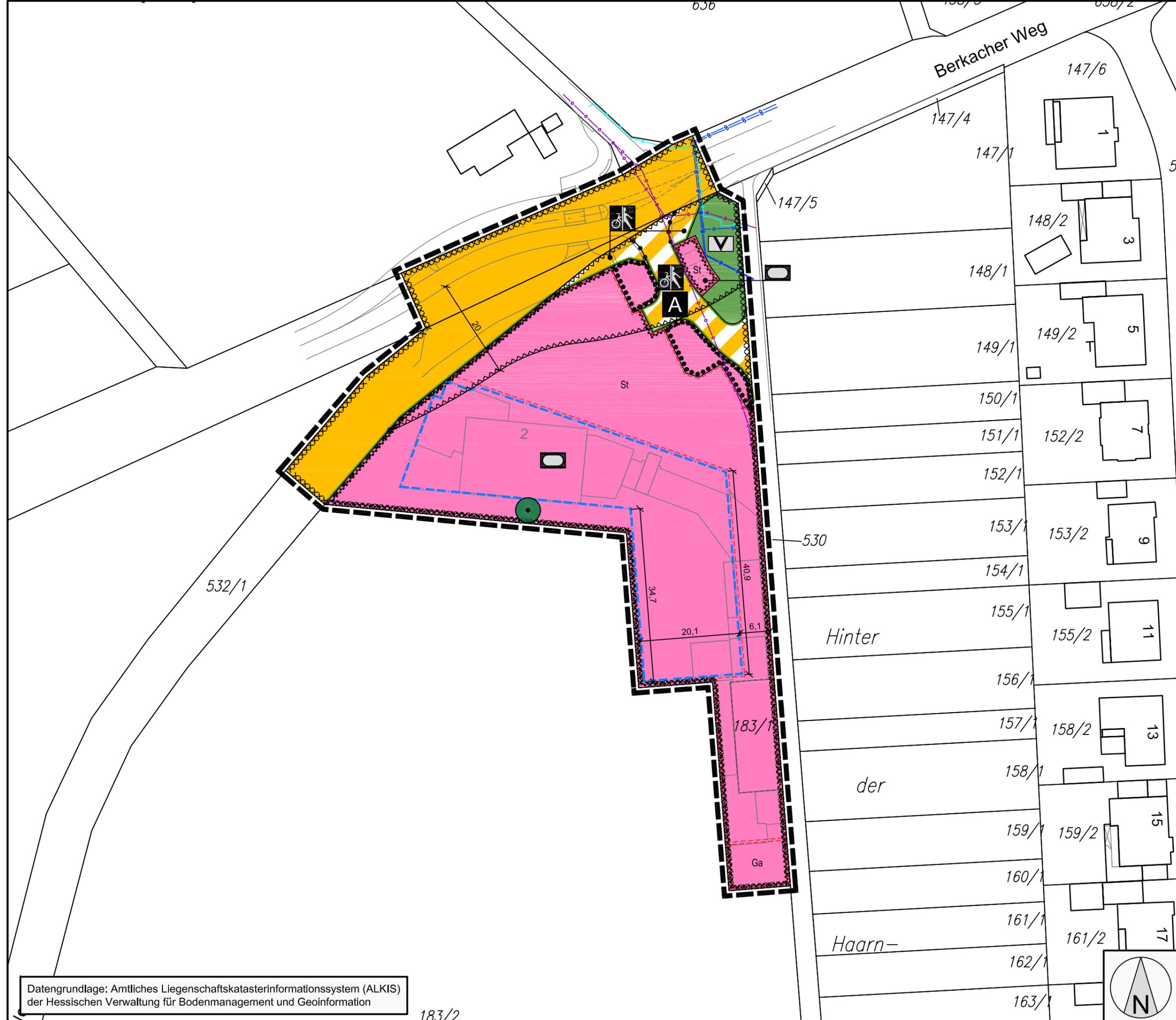
## 1 Abbildungen

Abb. 1: Lage des Geltungsbereichs des Bebauungsplans in der Gefahrenkarte HQ 100 des Rheins.....	12
Abb. 2: Lage des Geltungsbereichs des Bebauungsplans in der Gefahrenkarte HQ extrem des Rheins.....	13
Abb. 3: Lage des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Sportplatz Büttelborn“ .....	19
Abb. 4: Lage des Plangebietes im Regionalplan Südhessen 2010 (gelb).....	20
Abb. 5: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Büttelborn.....	21
Abb. 6: Lage des Plangebietes im Ortsteil Büttelborn.....	22
Abb. 7: Grundwasserflurabstände im Plangebiet.....	27
Abb. 8: Lageplan der Ökokontofläche ( <i>Quelle: Stadt Rüsselsheim</i> ) .....	28
Abb. 9: Ökokontofläche im Stadtwald Rüsselsheim ( <i>Quelle: Stadt Rüsselsheim</i> ).....	29

## J Quellenangaben

---

- <sup>a</sup> HESSISCHES LANDESAMT FÜR NATURSCHUTZ, UMWELT UND GEOLOGIE [HLNUG]: Viewer zur Information über die Hochwasserrisikomanagementpläne in Hessen [HWRM-Viewer], Gefahrenkarten, HQ 100 – Überflutungsflächen mit Wassertiefe. Abgerufen am 31.01.2019 von <http://hwrn.hessen.de/mapapps/resources/apps/hwrn/index.html?lang=de>.
- <sup>b</sup> HESSISCHES LANDESAMT FÜR NATURSCHUTZ, UMWELT UND GEOLOGIE [HLNUG]: Viewer zur Information über die Hochwasserrisikomanagementpläne in Hessen [HWRM-Viewer], Gefahrenkarten, HQ extrem – Überflutungsflächen mit Wassertiefe. Abgerufen am 31.01.2019 von <http://hwrn.hessen.de/mapapps/resources/apps/hwrn/index.html?lang=de>.
- <sup>c</sup> HESSISCHES LANDESAMT FÜR NATURSCHUTZ, UMWELT UND GEOLOGIE [HLNUG]: Landesgrundwasserdienst, Messstellen – Wasserstände/ -temperatur (Diagramm), Messstelle Büttelborn. Abgerufen am 06.02.2019 von <http://lgd.hessen.de/mapapps/resources/apps/lgd/index.html?lang=de>.
- <sup>d</sup> PLANUNGSBÜRO GPM, Kronberg: Potentialanalyse zum Bebauungsplan „Sportplatz Büttelborn“ der Gemeinde Büttelborn als Lebensraum von Bilchen, Fledermäusen, Vögeln, Reptilien und Amphibien im Februar / März 2019, 05.03.2019.
- <sup>e</sup> PLANUNGSBÜRO GPM, Kronberg: Potentialanalyse zum Bebauungsplan „Sportplatz Büttelborn“ der Gemeinde Büttelborn als Lebensraum von Bilchen, Fledermäusen, Vögeln, Reptilien und Amphibien im Februar / März 2019, 05.03.2019, Seite 3 - 4.



- Planzeichen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV)
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
- 3.5. Baugrenze
4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen
- 4.2. Flächen für Sportanlagen
  - Sportanlagen
6. Verkehrsflächen
- 6.1. Öffentliche Straßenverkehrsflächen
  - 6.2. Straßenbegrenzungslinie
  - 6.3. Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  - Fußgänger- und Radwegbereich
  - Anliegerweg
  - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
8. Versorgungs- und Abwasserleitungen
- vorhandene Telekomleitung
  - vorhandene Abwasserdruckleitung
  - vorhandene Wasserleitung
9. Grünflächen
- 9. Öffentliche Grünflächen
  - Straßenbegleitgrün
13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- 13.2.2. Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
  - Erhaltung: Bäume
15. Sonstige Planzeichen
- 15.3. Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
  - Stellplätze
  - Garagen
  - 15.8. Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind  
hier: Bauverbotszone für die Kreisstraße K160
  - 15.11. Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind  
hier: vernässungsgefährdetes und überschwemmungsgefährdetes Gebiet
  - 15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
  - 15.14. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

**ROB**  
planergruppe  
ARCHITECTEN + STADTPLANER  
Schulstraße 6 65824 Schwalbach / Ts.

Geoinformatik  
umweltPlanung  
neue Medien

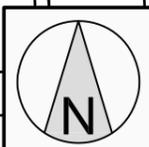
**Gemeinde Büttelborn**  
**Bebauungsplan**  
**"Sportplatz Büttelborn"**

Bearbeiter: Rüttinger / Berz  
Plannr.: 1830\_S Maßstab: 1:500  
Datum: 31.08.2020 Format: Din A2

**Satzung**

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

183/2





**Gemeinde Büttelborn**

**Bebauungsplan „Sportplatz Büttelborn“  
mit Teiländerung des Flächennutzungsplans**

---

**Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 BauGB  
mit integriertem Grünordnungsplan**

**- S A T Z U N G -**

Aufgestellt im Auftrag der Gemeinde Büttelborn

August 2020



Büro für  
Geoinformatik • Umweltplanung • Neue Medien  
Frankfurter Straße 23  
61476 Kronberg im Taunus

Projektbearbeitung:  
Dipl. Geograph Johannes Wolf  
Dipl.-Geograph / Stadtplaner AKH Ulrich Stüdemann

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1.</b>	<b>EINLEITUNG.....</b>	<b>4</b>
1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes.....	4
1.2	Beschreibung der Festsetzungen des Bebauungsplanes mit Angaben über Stand- orte, Art und Umfang .....	5
1.3	Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben .....	5
1.4	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 des Bauleitplans berück- sichtigt wurden.....	6
1.5	Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung .....	8
<b>2.</b>	<b>BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN .....</b>	<b>13</b>
2.1	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario).....	13
2.1.1	Lage, Allgemein.....	13
2.1.2	Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden .....	14
2.1.3	Tiere .....	15
2.1.4	Boden.....	16
2.1.5	Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht- durchführung der Planung .....	16
2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung .	17
2.2.1	Auswirkungen infolge des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten .....	17
2.2.2	Auswirkungen infolge der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen, Klima/Luft, Mensch und biologische Vielfalt .....	17
2.3	Beschreibung der geplanten Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden mit ggf. geplanten Überwachungsmaßnahmen .....	18
2.4	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten .....	22
2.5	Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Absatz 6 Nummer 7j BauGB.....	22
<b>3</b>	<b>ZUSÄTZLICHE ANGABEN .....</b>	<b>23</b>
3.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammen- stellung der Angaben aufgetreten sind.....	23
3.2	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt .....	23

3.3	Allgemeine verständliche Zusammenfassung .....	23
3.4	Referenzliste der Quellen .....	25

## **ANLAGE**

- 1 Artenschutzrechtliche Potentialeinschätzung

## 1. EINLEITUNG

Zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für alle Bauleitpläne eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Diese sind in einem Umweltbericht gemäß den Vorgaben der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB zu beschreiben und zu bewerten. Der Umweltbericht stellt somit die Ergebnisse der Umweltprüfung dar. Der Umweltbericht ist ein selbstständiger Bestandteil der Begründung zum Bauleitplan.

Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Der vorliegende Umweltbericht entspricht der durch die Novellierung des Baugesetzbuches im Mai 2017 erfolgten Änderung der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und den §§ 2a und 4c BauGB.

Die auf der örtlichen Ebene konkretisierten Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 11 BNatSchG) werden in einem Grünordnungsplan dargestellt. Da es bei Grünordnungsplan und Umweltbericht weitreichende inhaltliche Überschneidungen gibt, sind zur Vereinfachung und zur Vermeidung von Doppeldarstellungen die grünordnerischen Inhalte in den vorliegenden Umweltbericht integriert.

Wird eine Umweltprüfung für das Plangebiet in einem Bebauungsplanverfahren (hier: Bebauungsplan „Sportplatz Büttelborn“) durchgeführt, soll die Umweltprüfung in einem gleichzeitig durchgeführten Bauleitplanverfahren (hier: Teiländerung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren) auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Sportplatz Büttelborn“ wird eine Umweltprüfung durchgeführt. Auf Flächennutzungsplanebene sind keine zusätzlichen oder andere Umweltauswirkungen zu erwarten, so dass auf eine formale Umweltprüfung im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung verzichtet werden kann. Es wird somit ein gemeinsamer Umweltbericht für Bebauungsplan und Teiländerung des Flächennutzungsplans erstellt.

Da beide Bauleitplanverfahren parallel beschlossen werden, wird der Umweltbericht des Bebauungsplans den Genehmigungsunterlagen der Flächennutzungsplan-Änderung beigelegt, so dass die Genehmigungsbehörde die im Rahmen des Bebauungsplans ordnungsgemäß durchgeführte Umweltprüfung bei der Genehmigung der Flächennutzungsplan-Änderung mitberücksichtigen kann.

### 1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes

Im Rahmen des Bebauungsplans „Sportplatz Büttelborn“ sollen die bestehenden Funktionsgebäude planungsrechtlich gesichert und Erweiterungsmöglichkeiten geschaffen werden. Das vorhandene eingeschossige Funktionsgebäude stammt aus den 1980er Jahren und befindet sich in einem teilweise maroden Zustand. Vorgesehen ist, die bestehenden Gebäude abzureißen und durch zweigeschossige Neubauten zu ersetzen.

## 1.2 Beschreibung der Festsetzungen des Bebauungsplanes mit Angaben über Standorte, Art und Umfang

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen zur Zweckbestimmung der Gemeinbedarfsfläche, zum Maß der baulichen Nutzung, zur Anzahl an Vollgeschossen, zu überbaubaren Grundstücksfläche, zu Verkehrsflächen, zu Grünflächen und zu Maßnahmen für Natur und Landschaft getroffen. Weiterhin gibt es eine bauordnungsrechtliche Festsetzung betreffend die Beschaffenheit und Gestaltung von Stellplätzen.

Die folgende Tabelle gibt eine Übersicht über die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen mit Angaben über Art und Umfang.

<b>Festsetzung</b>	<b>Art</b>	<b>Umfang</b>
Fläche für Sportanlagen	Planungsrechtliche Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB	4.367 m <sup>2</sup>
Zulässige Grundfläche	Planungsrechtliche Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 19 BauNVO	GRZ 0,4 (bis 0,96)
Vollgeschosse	Planungsrechtliche Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 20 BauNVO	max. II
Überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenze)	Planungsrechtliche Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO	1.714 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsfläche	Planungsrechtliche Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB	1.401 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Anliegerweg, Fußgänger/Radweg)	Planungsrechtliche Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB	250 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünfläche (Straßenbegleitgrün)	Planungsrechtliche Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB	159 m <sup>2</sup>
Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern	Planungsrechtliche Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25b BauGB	172 m <sup>2</sup>
Flächen für Stellplätze und Garagen	Planungsrechtliche Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB	1.910 m <sup>2</sup>

**Tabelle 1:** Festsetzungen des Bebauungsplanes mit Angaben über Art und Umfang

## 1.3 Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben

Insgesamt umfasst das Plangebiet eine Fläche von rund 0,6 ha, wobei der überwiegende Teil des Gebietes bereits bebaut bzw. versiegelt ist. Durch die Planung erfolgt flächenmäßig nur eine sehr geringe Inanspruchnahme bislang unversiegelter und nicht bebauter Flächen. Insgesamt ergibt sich durch die Festsetzungen des Bebauungsplans kein wesentlicher zusätzlicher Bedarf an Grund und Boden.

#### 1.4 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 des Bauleitplans berücksichtigt wurden

In verschiedenen Fachgesetzen werden Ziele des Umweltschutzes definiert, die bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen sind.

Die wichtigsten Fachgesetze sind dabei das

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Umweltinformationsgesetz (UIG)
- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG).

Im Folgenden werden die wesentlichen zu beachtenden Zielsetzungen - bezogen auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 230 - aufgeführt und dargelegt, wie diese bei der Aufstellung berücksichtigt wurden.

Fachgesetz	Ziel(e)	Berücksichtigung
§ 1 Abs. 5 BauGB	Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz Erhaltung und Entwicklung des Orts- und Landschaftsbildes	- Im Rahmen der Umweltprüfung - Grünordnerischer Planungsbeitrag - Festsetzung von eingriffsminimierenden Maßnahmen - Kompensation des Eingriffs (über Ökopunkte)
§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB	Berücksichtigung der Belange von [...] Sport, Freizeit und Erholung	- Sicherung der Sportanlage im baurechtlichen Außenbereich
§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB	Berücksichtigung der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes	- Beschränkung der Geschosshöhen - Grünordnerische Festsetzungen
§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege	- Im Rahmen der Umweltprüfung

**Tabelle 2:** Berücksichtigung der in Fachgesetzen und -plänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Fachgesetz	Ziel(e)	Berücksichtigung
§ 1a Abs. 2 BauGB	Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden insbesondere durch Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung von Flächen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Konzentration baulicher Anlagen innerhalb der überbaubaren Fläche</li> <li>- Beschränkung der Grundfläche</li> </ul>
§ 1a Abs. 3 BauGB	Die Vermeidung und der Ausgleich von Beeinträchtigungen sind zu berücksichtigen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung mit Festsetzung von Kompensationsmaßnahmen</li> </ul>
§ 1 BNatSchG	Natur und Landschaft sind zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln und soweit erforderlich wiederherzustellen, damit die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume dauerhaft gesichert ist.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Im Rahmen der Umweltprüfung</li> <li>- Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung</li> <li>- Kompensation (über Ökopunkte)</li> </ul>
§ 44 BNatSchG	Berücksichtigung besonders geschützter Arten und deren Lebensräume	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Im Rahmen der Umweltprüfung</li> <li>- Artenschutzrechtliche Potentialeinschätzung</li> </ul>
§ 1 BBodSchG	Nachhaltige Sicherung oder Wiederherstellung der Bodenfunktionen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Festsetzung wasserdurchlässiger Flächenbefestigungen</li> </ul>
§ 47 ff. WHG	Grundwasser ist so zu bewirtschaften, dass eine nachteilige Veränderung seines mengenmäßigen und chemischen Zustands vermieden wird.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Festsetzung wasserdurchlässiger Flächenbefestigungen</li> <li>- Beschränkung der Grundfläche</li> </ul>
§ 1 BImSchG	Schutz von Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden und Wasser, Atmosphäre, Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen sowie Vorbeugung schädlicher Umwelteinwirkungen.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Im Rahmen der Umweltprüfung</li> </ul>

**Tabelle 2:** Berücksichtigung der in Fachgesetzen und -plänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes (Fortsetzung)

Hinzu kommen fachspezifische Landesgesetze wie

- Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBnatSchG)
- Hessisches Wassergesetz (HWG)
- Hessisches Waldgesetz (HWaldG)
- Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz (HAltBodSchG)

welche die bundesrechtlichen Ziele aufgreifen und teilweise ergänzen.

Ein aktueller Landschaftsplan oder sonstige Fachplanungen liegen für das Plangebiet oder dessen näherer Umgebung nicht vor.

Wie in Kapitel 3.1 der Begründung dargelegt, ist das Plangebiet im Regionalplan Südhessen 2010 als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft dargestellt. In diesen Gebieten hat die landwirtschaftliche Bodennutzung Vorrang vor anderen Nutzungsansprüchen. Darüber hinaus können in den Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft, im Anschluss an bebaute Ortslagen, aber auch bauliche Entwicklungen mit kleinflächigen Inanspruchnahmen (< 5 ha) für gewerbliche Nutzungen oder Siedlungs- sowie Freizeitnutzungen auf lokaler Ebene stattfinden, soweit keine anderen Belange entgegenstehen.

Darüber hinaus befindet sich die Fläche nach dem Regionalplan im Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen. Diese Gebiete sollen von Bebauung und anderen Maßnahmen, die die Produktion bzw. den Transport frischer und kühler Luft behindern können, freigehalten werden. Bei der geplanten Erweiterung des bereits bestehenden Funktionsgebäudes der SKV Büttelborn kann aufgrund der Größe des geplanten Vorhabens angenommen werden, dass die Produktion bzw. der Transport frischer und kühler Luft durch die Maßnahme nicht behindert wird.

Die Planung entspricht somit zwar nicht den Zielen des Regionalplans Südhessen 2010. Mit einer Größe von 4.861 m<sup>2</sup> liegt die Fläche für Sportanlagen prinzipiell jedoch unterhalb der Darstellungsgrenze des Regionalplans Südhessen 2010. Die Planung berührt aufgrund der sehr geringen Flächengröße daher nicht die Grundzüge der Planung des Regionalplans.

## 1.5 Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB legt die Gemeinde fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Die zu prüfenden Umweltbelange umfassen die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 a-j und § 1a BauGB aufgeführten Belange.

Die nachfolgende tabellarische Übersicht dient als „Checkliste“ für die im Rahmen der Umweltprüfung zu berücksichtigenden Belange von Natur und Landschaft und somit zur Abschätzung des erforderlichen Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung sowie der Überprüfung, ob wichtige Aspekte außer Acht gelassen wurden. Dabei ist zu berücksichtigen, dass nur die voraussichtlich **erheblichen** Umweltauswirkungen (d.h. Belange, welche möglicherweise durch die Planung erheblich beeinträchtigt werden können) zu ermitteln und zu bewerten sind. Ergebnisse von bereits im Rahmen anderer Planungen durchgeführter Umweltprüfungen liegen nicht vor.

Belang	Erhebliche Betroffenheit möglich		Erläuterungen
	ja	nein	
Tiere	<input checked="" type="checkbox"/>		Im Rahmen der Bauleitplanung ist der Artenschutz zwingend zu berücksichtigen. Daher wird zur Einschätzung der Betroffenheit eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt und evtl. erforderliche artenschutzrechtliche Maßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt.
Pflanzen		<input checked="" type="checkbox"/>	Besondere bzw. geschützte Biotoptypen sind im Plangebiet nicht vorhanden. Es handelt sich im Wesentlichen um bereits bebaute und versiegelte Flächen. Die unversiegelten Freiflächen innerhalb des Sportplatzgeländes (Rasen) werden ebenfalls intensiv genutzt bzw. gepflegt. Größere Einzelbäume befinden sich hauptsächlich im Bereich kleinerer Grünflächen im Stellplatzbereich. Durch die festgesetzten Planungen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden die bestehenden Grünbestände erhalten. Erhebliche Eingriffe sind durch die Planung somit nicht zu erwarten.
Fläche		<input checked="" type="checkbox"/>	Die Umgestaltung der Sportanlagegebäude findet ausschließlich innerhalb der bestehenden Flächen statt, so dass es zu keiner zusätzlichen Flächeninanspruchnahme durch die Planung kommt.
Boden	<input checked="" type="checkbox"/>		Durch die zusätzliche Bebauung kommt es in diesen Bereichen zum Verlust von Boden.
Wasser	<input checked="" type="checkbox"/>		Fließ- oder Stillgewässer sind innerhalb des Plangebiets nicht vorhanden. Das Plangebiet liegt innerhalb der Risikogebiet HQ 100 und HQ extrem des Rheins.

**Tabelle 3:** Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Belang	Erhebliche Betroffenheit möglich		Erläuterungen
	ja	nein	
Luft / Klima		<input checked="" type="checkbox"/>	Da das Plangebiet bereits fast vollständig bebaut und versiegelt ist, besitzt es keine wesentliche kleinklimatische Funktion. Die Frei- und Gehölzflächen im Gebiet sind zu klein, um eine merkliche positive Auswirkung auf das Kleinklima zu besitzen. Durch die Bebauung kommt es nur zu einem geringen zusätzlichen Verlust von bislang unbebauten Flächen. Erhebliche kleinklimatische Beeinträchtigungen sind durch die Planung jedoch nicht zu erwarten. Die Gehölzbestände werden erhalten.
Landschaft		<input checked="" type="checkbox"/>	Die Sportanlage ist insgesamt im Westen, Osten und Süden gut durch Gehölzbestände in die Landschaft eingebunden. Lediglich von Norden ist (bis auf die Parkplatzbegrünung) keine nennenswerte Eingrünung vorhanden. Insgesamt besitzt das Gebiet selbst sowie seine Umgebung eine wichtige Funktion für die ortsnahe, freiraumbezogene Erholung und sportliche Aktivitäten. Durch die Planung kommt es jedoch zu keiner wesentlichen Änderung oder Störung des Landschaftsbildes, da nur eine geringe zusätzliche Bebauung geplant ist und die bestehenden Gehölze gesichert werden.
Biologische Vielfalt		<input checked="" type="checkbox"/>	Die biologische Vielfalt ist im Plangebiet als gering bis mittel einzustufen. Die relativ monofunktionalen Nutzungen aus Sportfläche, Straßen- und Parkplatzflächen, sowie einigen Bäumen stellen momentan keinen bevorzugten Lebensraum für Vögel, Fledermäuse, Reptilien, Amphibien oder andere Tiergruppen dar.

**Tabelle 3:** Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (Fortsetzung)

Belang	Erhebliche Betroffenheit möglich		Erläuterungen
	ja	nein	
Biologische Vielfalt		<input checked="" type="checkbox"/>	Eine Bedeutung des Gebiets für lokale Populationen von Fledermäusen oder Vögeln ist nicht zu erwarten. Vorkommen von Reptilien und Amphibien sowie regelmäßig genutzte Wanderrouten sind nicht zu erwarten, da im Untersuchungsgebiet keine geeigneten Lebensräume vorhanden sind
Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura2000-Gebiete	<input checked="" type="checkbox"/>		Westlich und südlich grenzen das Naturschutzgebiet „Bruchwiesen bei Büttelborn“ sowie das Vogelschutzgebiet Nr. 6217-403 „Hessische Altneckarschlingen“ an.
Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt		<input checked="" type="checkbox"/>	Durch die Planung ist nicht mit erheblichen zusätzlichen Lärmbeeinträchtigungen im Hinblick auf die östlich liegende Wohnbebauung (ca. 60 m entfernt) zu rechnen. Zwischen den nördlich der Büttelborner Straße und westlich des Landgraben liegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen und dem Sportplatzgelände liegt eine größere Waldfläche, die als Puffer dient. Bei den östlich liegenden Flächen handelt es sich um Wiesen- bzw. Brachflächen im Anschluss an die dort vorhandene Wohnbebauung. Innerhalb der festgesetzten Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sportanlage“ sind keine hinsichtlich der genannten Emissionen empfindliche Nutzungen (allenfalls eine Hausmeisterwohnung) vorhanden. Somit ist nicht davon auszugehen, dass von den landwirtschaftlichen Nutzflächen im Umfeld des Plangebietes erhebliche Beeinträchtigungen ausgehen. Die zuständigen Fachbehörden für Immissionsschutz (Kreis + RP) haben diesbezüglich keine Bedenken vorgebracht.

**Tabelle 3:** Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (Fortsetzung)

Belang	Erhebliche Betroffenheit möglich		Erläuterungen
	ja	nein	
Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter		<input checked="" type="checkbox"/>	Im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets befinden sich Bodendenkmäler. Auf Grund der bereits bestehenden Bebauung im Plangebiet kann von einer Vorschädigung eventueller Bodendenkmäler ausgegangen werden, so dass die bodendenkmalpflegerischen Belange als nicht so gewichtig angesehen werden. Aus diesem Grund wird auf vorbereitende Untersuchungen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens verzichtet. Zur Berücksichtigung der denkmalschutzrechtlichen Belange werden in den Bebauungsplan entsprechende Hinweise aufgenommen.
Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern		<input checked="" type="checkbox"/>	Die Lärmemissionen entsprechen den Werten, die von Sportanlagen ausgehen. Die Abwasserbeseitigung für das Plangebiet erfolgt über die bestehende Abwasserdruckleitung.
Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie		<input checked="" type="checkbox"/>	Zu diesen Belangen trifft der Bebauungsplan keine gesonderten Festsetzungen. Hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien sowie der Energieeinsparung wird auf die bestehenden und zudem stetig fortentwickelten gesetzlichen Regelungen in ihrer jeweils gültigen Fassung verwiesen. Durch Festsetzung soll der Einsatz erneuerbarer Energien durch vorbereitende bauliche Maßnahmen erleichtert werden.
Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen		<input checked="" type="checkbox"/>	Siehe Kapitel 1.4
Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität		<input checked="" type="checkbox"/>	Durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte liegen für das Plangebiet nicht vor.

**Tabelle 3:** Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (Fortsetzung)

Belang	Erhebliche Betroffenheit möglich		Erläuterungen
	ja	nein	
Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes		<input checked="" type="checkbox"/>	Hinsichtlich der zu berücksichtigenden Wechselwirkungen zwischen den betroffenen Schutzgütern sind keine sich negativ verstärkenden Wechselwirkungen im Einwirkungsbereich des Vorhabens (z.B. auf Grund anderer Planungen im Gebiet) zu erwarten.
Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind	<input checked="" type="checkbox"/>		Im Bebauungsplan sind aufgrund der Festsetzung einer Fläche für Sportanlagen keine Störfallbetriebe zulässig. Es besteht somit keine bestimmte Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle. Auch sind in den angrenzenden Baugebieten solche Vorhaben nicht zulässig.  Auf Grund der Lage im Risikoüberschwemmungsgebiet können jedoch Auswirkungen durch Überflutungen eintreten.

**Tabelle 3:** Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (Fortsetzung)

## 2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

### 2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)

Die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen umfassen im Folgenden die in Kapitel 1.5 (Tabelle 3) ermittelten Belange, welche in unterschiedlichem Maße beeinträchtigt werden.

#### 2.1.1 Lage, Allgemein

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand von Büttelborn südlich der Zu-/ Abfahrtstraße Berckacher Weg. Umgeben wird der Geltungsbereich im Westen und Süden von Gehölzflächen sowie des Sportplatzes, während sich östlich bis zur Wohnbebauung Wiesen- und Gartenflächen anschließen.



**Abbildung 1:** Lage des Plangebiets

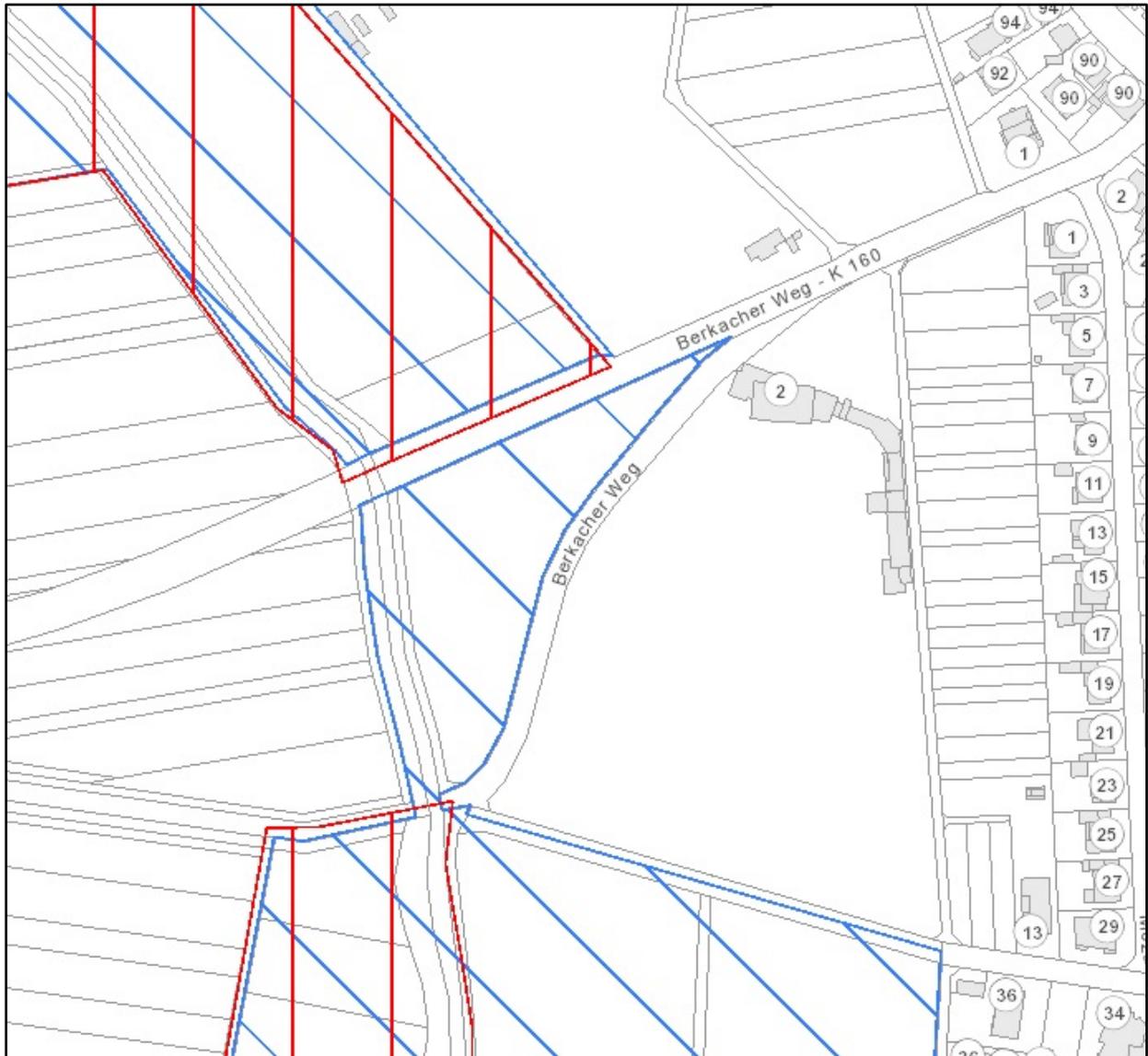
### **2.1.2 Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden**

Da keine wesentliche Nutzungsintensivierung stattfindet beschränken sich die Auswirkungen der Planung im Wesentlichen auf den Geltungsbereich selbst.

Westlich und südlich grenzen das Naturschutzgebiet „Bruchwiesen bei Büttelborn“ sowie das Vogelschutzgebiet Nr. 6217-403 „Hessische Altneckarschlingen“ an (siehe Abbildung 2). Da es durch die Planung lediglich am Ostrand des Plangebietes und somit in einer Entfernung von rund 130 m zu den Schutzgebietsgrenzen zu baulichen Aktivitäten kommt, ist nicht einer Beeinträchtigung der Schutzgebiete zu rechnen. Eine wesentliche Zunahme der Sportplatznutzung ist zukünftig ebenfalls nicht zu erwarten.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Risikogebiet HQ 100 und HQ extrem des Rheins. Bei Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten handelt es sich gemäß § 78b Abs. 1 WHG um Gebiete, für die Gefahrenkarten zu erstellen sind und die nicht als Überschwemmungsgebiete festgesetzt sind oder vorläufig gesichert sind.

Aufgrund in der Vergangenheit auftretender erheblicher und regelmäßiger Nässeschäden im Bereich des Sportplatzgeländes wurde eine baugrundtechnische Untersuchung beauftragt, in der Grundwasser in einer Tiefe von 25 bis 30 cm unterhalb der Spielfeldoberfläche gemessen wurde. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird somit gemäß § 9 Abs. 5 BauGB als vernässungsgefährdetes Gebiet gekennzeichnet.



**Abbildung 2:** Lage des Naturschutzgebietes (rote Schraffur) und des Vogelschutzgebietes (blaue Schraffur); Quelle: Natureg-Viewer.

### 2.1.3 Tiere

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Potentialanalyse wurde festgestellt, dass es sich bei den meisten potenziell vorkommenden geschützten Tierarten im Gebiet um Rast- und Nahrungsgäste handelt. So wurden bei der Begehung zwei Nilgänse angetroffen (auf dem Rasenplatz) und der Überflug eines Weißstorchs registriert. Gartenschläfer und Siebenschläfer wurden nicht nachgewiesen. Auch hinsichtlich Fledermäuse, Reptilien und Amphibien wurden innerhalb des Geltungsbereichs keine konkreten Vorkommen entdeckt. Für Vogelarten kommen in geringerem Umfang Efeu, Hecken und die Fichte als Brutplatz in Betracht, in den alten Gebäudeteilen könnte es Nischenbrüter geben. Innerhalb des Sportplatzgeländes sind Nistgelegenheiten sehr begrenzt und wenig attraktiv.



**Abbildung 3:** Grünfläche mit Linden auf dem  
Parkplatz



**Abbildung 4:** Fassadenbegrünung der zum  
Abriss vorgesehen Gebäude

#### **2.1.4 Boden**

Das Gebiet ist überwiegend bebaut und vollständig erschlossen. Für das Plangebiet liegen im Bodenviewer Hessen keine groß- oder mittelmaßstäblichen Daten (1:5.000 oder 1:50.000) über Bodenarten oder sonstige Bodenfunktionen vor (Darstellung als Siedlungsfläche).

Böden besitzen eine wichtige Funktion als Lebensgrundlage für Pflanzen, Tiere, Bodenorganismen und Menschen; als Bestandteil des Wasser- und Nährstoffkreislaufs; als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium sowie als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte.

Um diese natürlichen Bodenfunktionen zu bewerten, werden in der Regel die Kriterien Nitratrückhaltevermögen, Filtervermögen, natürliches Ertragspotenzial und Erosionsgefährdung herangezogen und bewertet. Für das Plangebiet liegen im Bodenviewer Hessen hierzu jedoch keine verwertbaren Informationen vor.

Die Böden im Geltungsbereich sind bereits auf einer Fläche von 4.030 m<sup>2</sup> durch Überbauung und Versiegelung (64,4%) versiegelt, die übrigen Flächen sind durch Verdichtung sowie Bodenauftrag und Bodenabtrag bereits sehr stark anthropogen überprägt.

Versiegelte Flächen weisen keinerlei Bodenfunktion mehr auf, während in den unversiegelten und teilversiegelten Bereichen der Gasaustausch und die Versickerung von anfallendem Oberflächenwasser noch eingeschränkt möglich ist. Das Ausgangssubstrat ist hier jedoch bereits so stark verändert, dass die natürliche Bodenbildung stark gestört und die natürlichen Bodenfunktionen in weiten Teilen erheblich eingeschränkt sind.

Im Plangebiet sind keine Altlasten bekannt.

#### **2.1.5 Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung werden die bestehenden baulichen Anlagen voraussichtlich in ihrem jetzigen Zustand weiter genutzt. Auf Grund der Baufälligkeit ist hier bei fehlender wirtschaftlicher Instandhaltung jedoch auch ein Verfall der Gebäude möglich. Insofern wird sich bei Nichtdurchführung der Planung am derzeitigen Umweltzustand nichts wesentlich ändern.

## **2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung**

### **2.2.1 Auswirkungen infolge des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten**

Durch das geplante Vorhaben können während der Bauphase baubedingt (temporär) folgende Auswirkungen auftreten:

- Visuelle Störung des Orts- und Landschaftsbildes durch Baukräne, Maschinen, Lieferverkehr, Materiallager
- Beeinträchtigung der Kurzzeiterholung
- Lärmbelastung durch Baumaschinen / Bauverkehr
- Beeinträchtigungen der Fauna und Flora, auch in umliegenden Bereichen durch die Baumaßnahmen
- Flächeninanspruchnahme, Bodenverdichtungen, Verlust der bestehenden Bodenstrukturen und -funktionen (Versickerungs- und Speicherfunktion) durch den Abtrag des Mutter- und Oberbodens.

Durch das geplante Vorhaben können anlagen- und betriebsbedingt (dauerhaft) folgende Auswirkungen auftreten:

- Verlust von bislang unbebauten Flächen
- Direkter Flächenverlust / Veränderung der Habitatstruktur
- Inanspruchnahme von Boden (Bodenversiegelung).

### **2.2.2 Auswirkungen infolge der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen, Klima/Luft, Mensch und biologische Vielfalt**

Die folgenden Ausführungen beschränken sich auf die in Kapitle 1.4 (Tabelle 3) ermittelten möglichen erheblichen Beeinträchtigungen durch die Planung.

#### **2.2.2.1 Fauna**

Hinsichtlich einzelner Lebensräume bzw. Biotopstrukturen sind folgende Auswirkungen zu erwarten:

- Während der Bauzeit Beeinträchtigungen durch Lärm, Licht, Erschütterung und Abgasbelastung durch Baumaschinen und Transportfahrzeuge
- Störungen durch Personen- und Fahrzeugbewegungen aufgrund des Baubetriebes

Auf Grund des städtebaulichen Konzeptes, welches eine relativ geringe Flächeninanspruchnahme durch den geplanten Neubau des Funktionsgebäudes vorsieht, bleiben nahezu alle Biotopstrukturen erhalten.

Aus artenschutzrechtlicher Sicht ist für Bilche, Fledermäuse und Vögel ein geringes Quartierpotential vorhanden. Für Vögel ist ein Vorkommen von Brutstätten häufiger Arten möglich. Bei Abbruch- und Umbaumaßnahmen ist dies projektbezogen im Rahmen des Artenschutzes zu berücksichtigen.

Eine Bedeutung des Gebiets für lokale Populationen von Fledermäusen oder Vögeln ist nicht zu erwarten. Vorkommen von Reptilien und Amphibien sowie regelmäßig genutzte Wanderrouten sind nicht zu erwarten, da im Untersuchungsgebiet keine geeigneten Lebensräume vorhanden sind.

Somit ist bei Verwirklichung der Planung nicht mit einem Verstoß gegen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu rechnen.

### **2.2.2.2 Boden**

Jedwede Siedlungsentwicklung (außer Umbau- und Sanierungsmaßnahmen) im Außen- oder Innenbereich ist in der Regel mit der Beanspruchung von bislang unversiegelten Flächen verbunden. Entscheidend bei der Versiegelung offener Böden ist der Verlust der (im Hinblick auf das Grundwasser) wichtigen Funktion der Böden als Filter von Schadstoffen, der Verlust der Speicherfunktion der Böden für Niederschlagswasser sowie die Funktion der Böden als Standort für Lebensräume für Pflanzen und Tiere, die ebenfalls nicht mehr erfüllt werden kann.

Die durch Baugrenzen festgesetzte max. überbaubare Fläche beträgt 1.714 m<sup>2</sup>, so dass gegenüber dem jetzigen Gebäudebestand keine zusätzliche Versiegelung erfolgt. Der Anteil an versiegelten Stellplatzflächen, Garagen und Zuwegungen liegt bei 2.170 m<sup>2</sup> (gegenüber 2.077 m<sup>2</sup> im Bestand<sup>1</sup>). Damit verliert der Boden in den neu versiegelten Bereichen seine Versickerungs- und Speicherfunktion sowie seine Lebensraumfunktion für Flora und Fauna. Der Eingriff wird durch die festgesetzte Dachbegrünung minimiert. In Anbetracht des relativ geringen zusätzlichen Versiegelungsgrades können die Auswirkungen auf den Bodenhaushalt mit einer geringen Erheblichkeit beurteilt werden.

## **2.3 Beschreibung der geplanten Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden mit ggf. geplanten Überwachungsmaßnahmen**

Die im Rahmen der Planung getroffenen Festsetzungen dienen insbesondere der Vermeidung und Verringerung des Eingriffs in Natur und Landschaft:

- Festsetzung wasserdurchlässiger Befestigungen bzw. Versickerung von Niederschlagswasser für Stellplätze
- Festsetzung zur Erhaltung von Bäumen
- Festsetzung von Dachbegrünung (bei Neubauten, Flachdächer).

Zur Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich erfolgte unter Berücksichtigung der Nutzungstypen nach Kompensationsverordnung eine Bestandsaufnahme (Abbildung 5 folgende Seite). Von der Bilanzierung ausgenommen sind die bestehenden Verkehrsflächen auf Flurstück 638/2 (Berka-cher Weg) und der Wegeparzelle 532/1 (insgesamt 1.329 m<sup>2</sup>), da diese im Bestand erhalten bleiben und hier kein Eingriff erfolgt.

---

<sup>1</sup> Der Bereich der Straßenverkehrsfläche (Flurstück-Nr. 532/1 und 638/2) bleibt unverändert.



**Abbildung 5:** Nutzungstypen nach Kompensationsverordnung (Luftbild: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation)

Im Bestand zeigen sich folgende Nutzungstypen:

Typ-Nr.	Nutzungstyp	WP/m <sup>2</sup>	Fläche in m <sup>2</sup>	Biotopwert
10.510	Sehr stark oder völlig versiegelte Flächen	3	928	2.784
10.520	Nahezu versiegelte Flächen, Pflaster	3	922	2.766
10.710	Dachfläche nicht begrünt	3	1.361	4.083
11.221	Gärtnersich gepflegte Anlage, Straßenbegleitgrün	14	560	7.840
11.224	Intensivrasen	10	1.162	11.620
<b>Zwischensumme</b>			<b>4.933</b>	<b>29.093</b>
04.110	Einzelbaum, einheimisch	34	[20]	680
10.741	Hauswand m. Fassadenbegrünung (55 x 2,50 m)	19	[138]	2.622
<b>Summe</b>			<b>4.933</b>	<b>32.395</b>

Die Planung sieht wie folgt aus:

Typ-Nr.	Nutzungstyp	WP/m <sup>2</sup>	Fläche m <sup>2</sup>	Biotopwert
10.510	Sehr stark oder völlig versiegelte Flächen <sup>2</sup>	3	334	1.002
10.520	Nahezu versiegelte Flächen, Pflaster <sup>3</sup>	3	1.920	5.760
10.710	Dachfläche nicht begrünt <sup>4</sup>	3	1.714	5.142
11.221	Gärtnersich gepflegte Anlage, Straßenbegleitgrün <sup>5</sup>	14	965	13.510
<b>Zwischensumme</b>			<b>4.933</b>	<b>25.414</b>
Typ-Nr.	Nutzungstyp	WP/m <sup>2</sup>	Fläche m <sup>2</sup>	Biotopwert
04.110	Einzelbaum, einheimisch	34	[20]	680
<b>Summe</b>			<b>4.933</b>	<b>26.094</b>

Insgesamt ergibt sich somit ein Biotopwertdefizit von 6.301 Punkten.

Die Kompensation erfolgt über einen entsprechenden Ökopunkteankauf bei der Stadt Rüsselsheim. Es handelt sich dabei um eine Maßnahme in der Abteilung 436.1 im Rüsselsheimer Stadtwald (Lage siehe Abbildungen 6 und 7). Die Fläche ist insgesamt 8,1 ha groß und befindet sich am südlichen Rand von Königstädten.

Die Waldabteilung 436.1 ist Teil des Königstädter Waldes. Der Wald beherbergt alte Eichen- und Buchenbestände, die in der Vergangenheit gezielt gefördert und somit erhalten wurden. Diese einzigartigen Altbestände sollen auch zukünftig erhalten werden.

<sup>2</sup> = Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

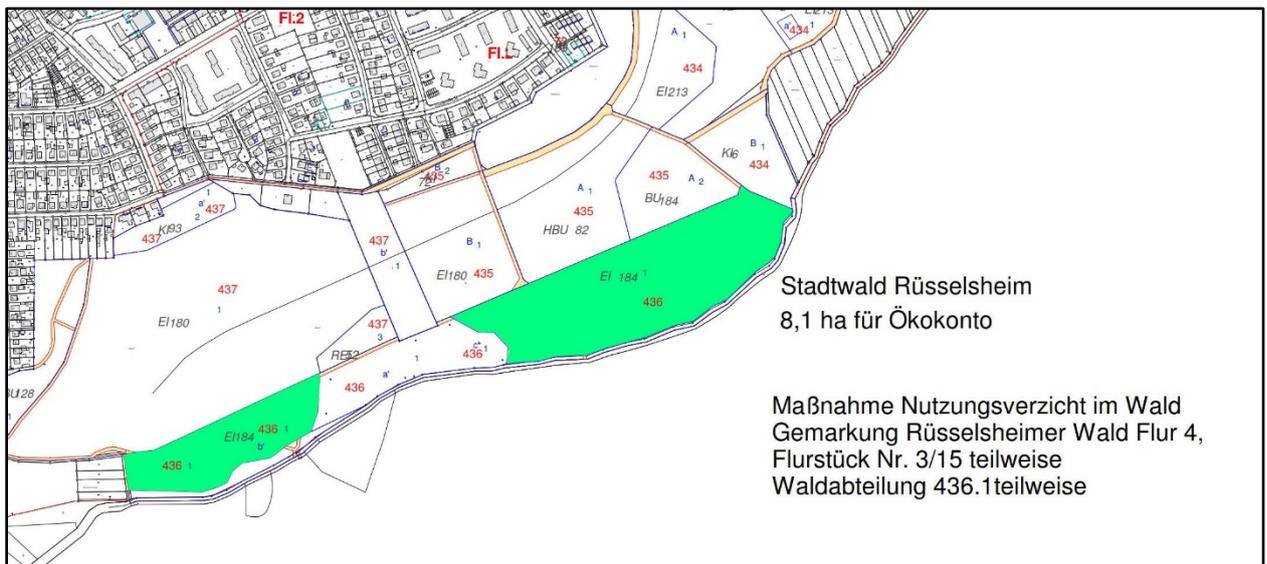
<sup>3</sup> = Stellplätze

<sup>4</sup> = max. überbaubare Fläche (Baufenster)

<sup>5</sup> = öffentliche Grünfläche, nicht überbaubare Grundstücksfläche



**Abbildung 6:** Lageplan der Ökokontofläche (Quelle: Stadt Rüsselsheim)



**Abbildung 7:** Ökokontofläche im Stadtwald Rüsselsheim (Quelle: Stadt Rüsselsheim)

Die Waldabteilung 436.1 ist von besonderer ökologischer Bedeutung für den Naturhaushalt. Hier stockt ein starkes Eichenbaumholz mit Buche, Hainbuche, Ulme und wenigen Kiefern. Der Bestand zeichnet sich durch einen großen Totholzvorrat pro Hektar aus.

Das Alter der Bäume wird auf ca. 200 Jahre beziffert. Das beginnende Reifestadium, die natürliche Baumartenzusammensetzung mit der natürlichen Begleitflora zeichnet den Bestand aus. Durch die strukturreiche Flora bietet die Waldabteilung streng geschützten Tierarten wie z. B. dem Schwarzspecht und Fledermäusen ideale Lebensräume. Die Holznutzung wird zugunsten einer nachhaltigen natürlichen Waldentwicklung eingestellt. An den Wegen müssen zwar Verkehrssicherungsmaßnahmen durchgeführt werden, dabei verbleibt aber das Holz, als liegendes Totholz, im Bestand. Der Nutzungsverzicht ist in die Forsteinrichtung aufgenommen<sup>6</sup>.

Insgesamt stehen dort von den insgesamt 1.134.000 Punkten noch 233.439 Punkte zur Verfügung.

#### **2.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Bei den in Nr. 1d der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 BauGB aufgeführten „anderweitigen Planungsmöglichkeiten“ geht es nicht um grundsätzlich andere Planungen, sondern um vernünftiger Weise in Betracht kommende anderweitige Lösungsmöglichkeiten im Rahmen der beabsichtigten Planung, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen und nicht etwa grundsätzlich andere Planungen in Erwägung zu ziehen sind.

In den Kapitel 1 der Begründung zum Bebauungsplan wird auf die Erforderlichkeit der Planung sowie die Standortwahl eingegangen. Da es sich um eine bereits vorhandene Sportanlage handelt, drängt sich eine Standortalternative nicht auf.

#### **2.5 Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Absatz 6 Nummer 7j BauGB**

Auf Grund der Lage des Plangebiets innerhalb des Risiko-Überschwemmungsgebietes des Rheins besteht die Gefahr durch Hochwasserschäden. Das Plangebiet ist entsprechend gekennzeichnet. Im Zuge der Bauarbeiten sind ggf. entsprechende bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor Hochwasserschäden an Gebäuden zu treffen.

---

<sup>6</sup> Quelle: Stadt Rüsselsheim

### **3 ZUSÄTZLICHE ANGABEN**

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

Im Rahmen der Umweltprüfung wurden keine technischen Verfahren angewendet.

Besondere Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben sind nicht aufgetreten, sonstige technische Lücken oder fehlende Kenntnisse bei der Zusammenstellung des abwägungsrelevanten Materials wurden nicht festgestellt.

Die verfügbaren Unterlagen reichen aus, um die Auswirkungen auf die Umweltbelange im Hinblick auf eine sachgerechte Abwägung ermitteln, beschreiben und bewerten zu können.

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

Gemäß § 4c BauGB soll die Kommune überwachen, ob und inwieweit erhebliche unvorhergesehene Umweltauswirkungen infolge der Durchführung ihrer Planung eintreten. Dies dient im Wesentlichen der frühzeitigen Ermittlung nachteiliger Umweltfolgen, um durch geeignete Gegenmaßnahmen Abhilfe zu schaffen.

Gemäß § 4 Abs. 3 BauGB unterrichten zudem die Behörden die Kommune, wenn nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung der Planung erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat.

Da von der Planung voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen ausgehen, sind unter Beachtung der im Bebauungsplan getroffenen Regelungen und Festsetzungen keine besonderen Monitoringmaßnahmen erforderlich.

#### **3.3 Allgemeine verständliche Zusammenfassung**

Für das Bauleitplanverfahren „Sportplatz Büttelborn“ wurde ein gemeinsamer Umweltbericht für Bebauungsplan und Teiländerung des Flächennutzungsplans erstellt. Im Rahmen des Bebauungsplans „Sportplatz Büttelborn“ sollen die bestehenden Funktionsgebäude planungsrechtlich gesichert und Erweiterungsmöglichkeiten geschaffen werden. Das vorhandene eingeschossige Funktionsgebäude stammt aus den 1980er Jahren und befindet sich in einem teilweise maroden Zustand. Vorgesehen ist, die bestehenden Gebäude abzureißen und durch zweigeschossige Neubauten zu ersetzen.

Insgesamt umfasst das Plangebiet eine Fläche von rund 0,6 ha, wobei der überwiegende Teil des Gebietes bereits bebaut bzw. versiegelt ist. Durch die Planung erfolgt flächenmäßig nur eine sehr geringe Inanspruchnahme bislang unversiegelter und nicht bebauter Flächen. Insgesamt ergibt sich durch die Festsetzungen des Bebauungsplans kein wesentlicher zusätzlicher Bedarf an Grund und Boden.

Die Planung entspricht zwar nicht den Zielen des Regionalplans Südhessen 2010, sie liegt jedoch mit einer Größe von 4.861 m<sup>2</sup> unterhalb der Darstellungsgrenze des Regionalplans Südhessen. Die Planung berührt aufgrund der sehr geringen Flächengröße daher nicht die Grundzüge der Planung des Regionalplans.

Im Rahmen der Prüfung der einzelnen Umweltbelange wurde festgestellt, dass lediglich für die Schutzgüter Tiere und Boden eine mögliche erhebliche Betroffenheit vorliegt.

Da keine wesentliche Nutzungsintensivierung stattfindet beschränken sich die Auswirkungen der Planung im Wesentlichen auf den Geltungsbereich selbst.

Westlich und südlich grenzen das Naturschutzgebiet „Bruchwiesen bei Büttelborn“ sowie das Vogelschutzgebiet Nr. 6217-403 „Hessische Altneckarschlingen“ an. Da es durch die Planung lediglich am Ostrand des Plangebietes und somit in einer Entfernung von rund 130 m zu den Schutzgebietsgrenzen zu baulichen Aktivitäten kommt, ist nicht einer Beeinträchtigung der Schutzgebiete zu rechnen. Eine wesentliche Zunahme der Sportplatznutzung ist zukünftig ebenfalls nicht zu erwarten.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Risikogebiet HQ 100 und HQ extrem des Rheins. Aufgrund in der Vergangenheit auftretender erheblicher und regelmäßiger Nässeschäden im Bereich des Sportplatzgeländes wurde eine baugrundtechnische Untersuchung beauftragt, in der Grundwasser in einer Tiefe von 25 bis 30 cm unterhalb der Spielfeldoberfläche gemessen wurde. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird somit gemäß § 9 Abs. 5 BauGB als vernässungsgefährdetes Gebiet gekennzeichnet.

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Potentialanalyse wurde festgestellt, dass es sich bei den meisten potenziell vorkommenden geschützten Tierarten im Gebiet um Rast- und Nahrungsgäste handelt. So wurden bei der Begehung zwei Nilgänse angetroffen (auf dem Rasenplatz) und der Überflug eines Weißstorchs registriert. Gartenschläfer und Siebenschläfer wurden nicht nachgewiesen. Auch hinsichtlich Fledermäuse, Reptilien und Amphibien wurden innerhalb des Geltungsbereichs keine konkreten Vorkommen entdeckt. Für Vogelarten kommen in geringerem Umfang Efeu, Hecken und die Fichte als Brutplatz in Betracht, in den alten Gebäudeteilen könnte es Nischenbrüter geben. Innerhalb des Sportplatzgeländes sind Nistgelegenheiten sehr begrenzt und wenig attraktiv.

Hinsichtlich des Schutzgutes Boden wurde festgestellt, dass das Gebiet bereits überwiegend bebaut und vollständig erschlossen ist. Die Böden im Geltungsbereich sind auf einer Fläche von 4.030 m<sup>2</sup> durch Überbauung und Versiegelung (64,4%) versiegelt, die übrigen Flächen sind durch Verdichtung sowie Bodenauftrag und Bodenabtrag bereits sehr stark anthropogen überprägt.

Im Plangebiet sind keine Altlasten bekannt.

Bei Nichtdurchführung der Planung werden die bestehenden baulichen Anlagen voraussichtlich in ihrem jetzigen Zustand weiter genutzt. Auf Grund der Baufällichkeit ist hier bei fehlender wirtschaftlicher Instandhaltung jedoch auch ein Verfall der Gebäude möglich. Insofern wird sich bei Nichtdurchführung der Planung am derzeitigen Umweltzustand nichts wesentlich ändern.

Hinsichtlich einzelner Lebensräume bzw. Biotopstrukturen sind folgende Auswirkungen zu erwarten:

- Während der Bauzeit Beeinträchtigungen durch Lärm, Licht, Erschütterung und Abgasbelastung durch Baumaschinen und Transportfahrzeuge

- Störungen durch Personen- und Fahrzeugbewegungen aufgrund des Baubetriebes

Auf Grund des städtebaulichen Konzeptes, welches eine relativ geringe Flächeninanspruchnahme durch den geplanten Neubau des Funktionsgebäudes vorsieht, bleiben nahezu alle Biotopstrukturen erhalten.

Aus artenschutzrechtlicher Sicht ist für Bilche, Fledermäuse und Vögel ein geringes Quartierpotential vorhanden. Für Vögel ist ein Vorkommen von Brutstätten häufiger Arten möglich. Bei Abbruch- und Umbaumaßnahmen ist dies projektbezogen im Rahmen des Artenschutzes zu berücksichtigen. Eine Bedeutung des Gebiets für lokale Populationen von Fledermäusen oder Vögeln ist nicht zu erwarten. Vorkommen von Reptilien und Amphibien sowie regelmäßig genutzte Wanderrouten sind nicht zu erwarten, da im Untersuchungsgebiet keine geeigneten Lebensräume vorhanden sind.

Somit ist bei Verwirklichung der Planung nicht mit einem Verstoß gegen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu rechnen.

Die durch Baugrenzen festgesetzte max. überbaubare Fläche beträgt 1.714 m<sup>2</sup>, so dass gegenüber dem jetzigen Gebäudebestand keine zusätzliche Versiegelung erfolgt. Der Anteil an versiegelten Stellplatzflächen, Garagen und Zuwegungen liegt bei 2.170 m<sup>2</sup>. Damit verliert der Boden in den neu versiegelten Bereichen seine Versickerungs- und Speicherfunktion sowie seine Lebensraumfunktion für Flora und Fauna. Der Eingriff wird durch die festgesetzte Dachbegrünung minimiert. In Anbetracht des relativ geringen zusätzlichen Versiegelungsgrades können die Auswirkungen auf den Bodenhaushalt mit einer geringen Erheblichkeit beurteilt werden.

Zur Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich erfolgte unter Berücksichtigung der Nutzungstypen nach Kompensationsverordnung eine Bestandsaufnahme. Insgesamt ergibt sich durch die Planung ein Biotopwertdefizit von 6.301 Punkten, welches über den Ankauf von Ökopunkten (Ökokonto der Stadt Rüsselsheim) kompensiert wird.

Da es sich um eine bereits vorhandene Sportanlage handelt, gibt es keine Standortalternativen. Da von der Planung voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen ausgehen, sind unter Beachtung der im Bebauungsplan getroffenen Regelungen und Festsetzungen keine besonderen Monitoringmaßnahmen erforderlich.

### **3.4 Referenzliste der Quellen**

- Bundesamt für Naturschutz (Stand: 06/2010): Informationsplattform [www.biologischevielfalt.de](http://www.biologischevielfalt.de).
- Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (2018): Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, das Führen von Ökokonten, deren Handelbarkeit und die Festsetzung von Ersatzzahlungen (Kompensationsverordnung – KV) vom 26. Oktober 2018 (GVBl. Nr. 24, S. 652 vom 09.11.2018), Wiesbaden.
- Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (2011): Leitfaden für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen, Wiesbaden, 2. Fassung Mai 2011.
- Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (Stand: 08/2013): Hessische Biodiversitätsstrategie, [www.umweltministerium.hessen.de](http://www.umweltministerium.hessen.de)

HMUELV (2011): Bodenschutz in der Bauleitplanung - Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen.

Klausing, O. (1988): Die Naturräume Hessens. Hrsg.: Hessische Landesanstalt für Umwelt. Wiesbaden.

Weitere verwendete Onlinequellen bzw. Kartenserver:

- Geoportal.hessen.de
- Bodenviewer.hessen.de
- Gruschu.hessen.de
- Natureg.hessen.de
- Laerm.hessen.de
- Hochwasser.hessen.de

Weitere Quellen siehe Fachgutachten.



## Potentialanalyse

zum Bebauungsplan „Sportplatz Büttelborn“ der Gemeinde  
Büttelborn als Lebensraum von Bilchen, Fledermäusen, Vögeln,  
Reptilien und Amphibien im Februar / März 2019

im Auftrag von

Gemeinde Büttelborn

bearbeitet von

**GPM**

Geoinformatik, Umweltplanung, Neue Medien  
Frankfurter Straße 23, D-61476 Kronberg im Taunus  
Dipl.-Biol. Volker Erdelen  
Dipl.-Geogr. Johannes Wolf

05.03.2019

## Anlass, Untersuchungsumfang

Für eine Teiländerung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Sportplatzes Büttelborn“ in der Gemeinde Büttelborn soll das Potential hinsichtlich der gesetzlich geschützten Tierarten auf dem bebauten Teil des Sportplatzes abgeschätzt werden.

In diesem Zusammenhang wurde das Untersuchungsgebiet mit seinen Strukturen und Lebensräumen auf sein Potential für die Tiergruppen Bilche (Schlafmäuse: Siebenschläfer, Gartenschläfer, Haselmaus), Fledermäuse, Vögel, Reptilien und Amphibien untersucht.



**Abbildung 1: Sportplatz Büttelborn, Parkplatz (27.02.2019)**

Durch die Untersuchung sollte festgestellt werden, ob und in wie weit Quartiere oder Wohnstuben von Bilchen und Fledermäusen und Brutstätten von besonders oder streng geschützten europäischer Brutvogelarten sowie Lebensräume von Reptilien und Amphibien durch die Teiländerung des Flächennutzungsplanes betroffen sind.

Alle in Deutschland vorkommenden Fledermausarten sind als Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie nach dem § 7 des Bundesnaturschutzgesetzes vom 29.07.2009 streng geschützt. Danach sind sowohl der Fang, die Verletzung oder Tötung von Fledermäusen (§ 44 Abs.1 Nr.1 BNatSchG) als auch eine Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer dauerhaft genutzten Fortpflanzungs- oder Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) verboten. Schließlich dürfen die Fledermäuse auch nicht während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-

und Überwinterungszeit erheblich gestört werden (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG). Gleiches gilt auch für weitere streng geschützte Säugetierarten wie beispielsweise die Haselmaus und für alle besonders geschützten europäischen Brutvogelarten sowie für alle einheimischen Reptilien und Amphibien.

Das Untersuchungsgebiet wurde zu diesem Zweck am 27.02. 2019 begangen, sämtliche Bereiche in Augenschein genommen und wichtige Strukturen notiert und fotografisch dokumentiert.

## Ergebnisse

### Bestand

Es handelt sich bei dem Gebiet, das im FNP bislang als Sportplatz – Grünfläche geführt wird, um eine Sportfläche mit Grünflächen (Rasen, Ruderalfluren und Gehölze), Gebäuden unterschiedlichen Alters und Parkplätzen.

Im Einzelnen handelt es sich bei den Gebäuden um ein Reha-Zentrum / Sportstudio, das in den letzten zwei Jahrzehnten errichtet wurde, sowie um ältere Einrichtungen eines Sportvereins mit integrierter Garage.



**Abbildung 2 und 3: Sportplatz Büttelborn (27.02.2019)**

Parkplatz und Wege sind mit Betonsteinen gepflastert, die Grünflächen der Anlagen meist extensiver Zierrasen und auf dem Parkplatz auch Reste standortfremder Bodendecker mit ruderaler Wiese auf den Baumscheiben. Folgende Gehölze sind vorhanden:

- eine Fichte (ca. 35 cm Durchmesser, 10 m hoch, mit Efeu),
- eine Ligusterhecke am Zaun
- auf dem Parkplatz ca. 13 Bäume bis 30 cm Durchmesser (2 Birken sowie Linden)
- vor dem Reha-Zentrum eine Birke (ca. 30 cm Durchmesser, ca. 12 m hoch)

- an südlichen Ende Sportplatz-seitig ein Bereich mit Ruderafflor und Robinien-Aufwuchs sowie die Stümpfe zweier Robinien von 40 bis 50 cm Durchmesser
- an der östlichen Außenseite Bereiche mit z.T. dichtem Efeubewuchs



**Abbildung 4 und 5: Sportplatz Büttelborn, Vereinsgebäude Südwestseite, Südostseite (27.02.2019)**

Außerhalb des Untersuchungsbereichs und jenseits der begrenzenden Wege sind einige ökologisch bedeutendere Bereiche vorhanden: östlich eine strukturreiche Ortsrandlage mit ehemaligen Gemüsegärten und Streuobst, südlich eine Senke mit Brombeergebüsch und Auwald-Relikten, westlich ein waldartiger Gehölzbestand.

Der Fußballplatz und die Aschenbahn sind in schlechtem Pflegezustand und teilweise ruderal überwachsen, sie liegen ebenfalls außerhalb des untersuchten Bereichs.

## Potentialeinschätzung

Entsprechend der Nutzung und Biotopstruktur sind die meisten potentiell vorkommenden geschützten Tierarten im Gebiet Rast- und Nahrungsgäste, so wurden bei der Begehung zwei Nilgänse angetroffen (auf dem Rasenplatz, Abb. 2) und der Überflug eines Weißstorchs registriert.

**Bilche (Schlafmäuse):** eine Nutzung als Teillebensraum für Gartenschläfer und Siebenschläfer (insbesondere als Quartier in Gebäudeteilen, weniger als Nahrungshabitat) ist möglich, aber sehr unwahrscheinlich. Eine Eignung als Lebensraum der Haselmaus ist nicht gegeben.

**Fledermäuse:** Das Gebiet hat in den Gebäuden ein gewisses Potential als Tagesquartier für Gebäude- und Spaltenbewohner (v.a. die verkleideten Traufen und Dächer der älteren Gebäudeteile), eine gelegentliche Nutzung als Jagdhabitat geringer Qualität ist zu erwarten. Konkrete Anzeichen für Quartiere waren nicht zu erkennen.

**Vögel:** Als Brutplatz für Singvögel kommen in geringerem Umfang Efeu, Hecken und die Fichte in Betracht, in den alten Gebäudeteilen könnte es Nischenbrüter geben, eine Laubansammlung in einer Dachtraufenverkleidung kann als altes Singvogelnest gedeutet werden, eine Überprüfung aus der Nähe war nicht möglich. Die menschliche Frequentierung des Parkplatzes macht ihn als Nistplatz ungünstig, alte Nester (Krähe, Elster, Ringeltaube) waren in den Linden nicht vorhanden. Die Innenseite des Sportplatzes ist unregelmäßiger genutzt, aber auch hier sind Nistgelegenheiten sehr begrenzt und wenig attraktiv. Da die Umgebung eine Vielzahl besserer Nistgelegenheiten bereitstellt, ist eine Nutzung dieser suboptimalen Bereiche nur in geringem Umfang zu erwarten. Eine Nutzung zur Rast und Nahrungsaufnahme ist zu erwarten, auch hier ist das Gebiet von unterdurchschnittlicher Qualität.

**Reptilien und Amphibien:**

In der Umgebung ist mit hoher Wahrscheinlichkeit ein Vorkommen von verbreiteten Reptilien (Auwaldrelikt mit Waldeidechse, evtl. Ringelnatter, Ortsrand mit Zauneidechse, Blindschleiche) und Amphibien (Grasfrosch, Erdkröte) zu erwarten. Im Untersuchungsbereich selbst ist ein Vorkommen von Irrgästen möglich, eine Nutzung als regulärer Teillebensraum ist nicht anzunehmen.

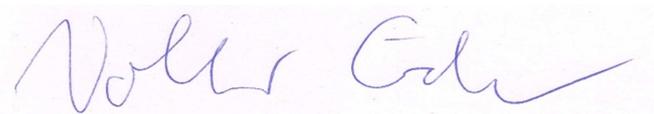
**Zusammenfassung:**

Für Bilche, Fledermäuse und Vögel ist ein geringes Quartierpotential vorhanden. Für Vögel ist ein Vorkommen von Brutstätten häufiger Arten möglich. Bei Abbruch- und Umbaumaßnahmen ist dies projektbezogen im Rahmen des Artenschutzes zu berücksichtigen. Eine Bedeutung des Gebiets für lokale Populationen von Fledermäusen oder Vögeln ist nicht zu erwarten.

Vorkommen von Reptilien und Amphibien sowie regelmäßig genutzte Wanderrouten sind nicht zu erwarten, da im Untersuchungsgebiet keine geeigneten Lebensräume vorhanden sind.

---

Kronberg den 05.03.2019



Dipl.-Biol. Volker Erdelen