

Stadt Groß-Gerau
Stadtteil Dornberg

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan /
Vorhaben- und Erschließungsplan
„Kfz-Aufstellfläche Lausböhl“**

B e g r ü n d u n g

Vorhabenträger

ARS Altmann AG
Automobillogistik
Feierabendmühle 2
85283 Wolnzach

planungsbüro für städtebau
göringer_hoffmann_bauer

im rauhen see 1
64846 groß-zimmern

telefon (060 71) 493 33
telefax (060 71) 493 59
e-mail info@planung-ghb.de

Auftrags-Nr.: PA90076-P
Stand: 01.07.2016

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1	Ziel und Zweck der Planung2
2	Beschreibung des Plangebietes2
2.1	Lage des Plangebietes2
2.2	Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes3
3	Übergeordnete Planungen / Fachplanungen / bestehendes Planungsrecht.....5
4	Planung8
4.1	Vorhabenbeschreibung9
4.2	Planungsrechtliche Festsetzungen9
4.3	Nachrichtliche Übernahme, Kennzeichnung, Hinweise und Empfehlungen11
5	Erschließung, Ver- und Entsorgung.....12
5.1	Verkehrsanbindung12
5.2	Ver- und Entsorgung12
5.2.1	Entwässerung.....13
6	Boden, Grundwasser13
7	Archäologisch-geophysikalische Prospektion14
8	Immissionsschutz15
9	Artenschutz16
10	Prognose der Auswirkungen des Vorhabens auf das angrenzende Vogelschutzgebiet „Hessische Altneckarschlingen“18
11	Umweltprüfung22
12	Eingriffs-/Ausgleichsproblematik.....22
13	Bodenordnung.....23
14	Flächenbilanz23
15	Kosten.....23
16	Durchführungsvertrag.....23

Anlagen

1 Ziel und Zweck der Planung

Der Vorhabenträger, die ARS Altmann AG, Automobillogistik, die südlich des Neuwegs ein Logistikzentrum für Kraftfahrzeuge betreibt, beabsichtigt, in unmittelbarer Nachbarschaft zu ihren bestehenden Betriebs- und Abstellflächen eine weitere Aufstellfläche für Kraftfahrzeuge zu errichten. Der bestehende bepflanzte Wall, der östlich an die geplante Aufstellfläche angrenzt, soll dabei – mit Ausnahme der Durchstiche für den Anschluss an die bereits bestehenden Stellflächen – als gliederndes Grünelement erhalten bleiben. Ein solcher Wall soll auch am westlichen und südlichen Rand des Plangebietes neu entstehen.

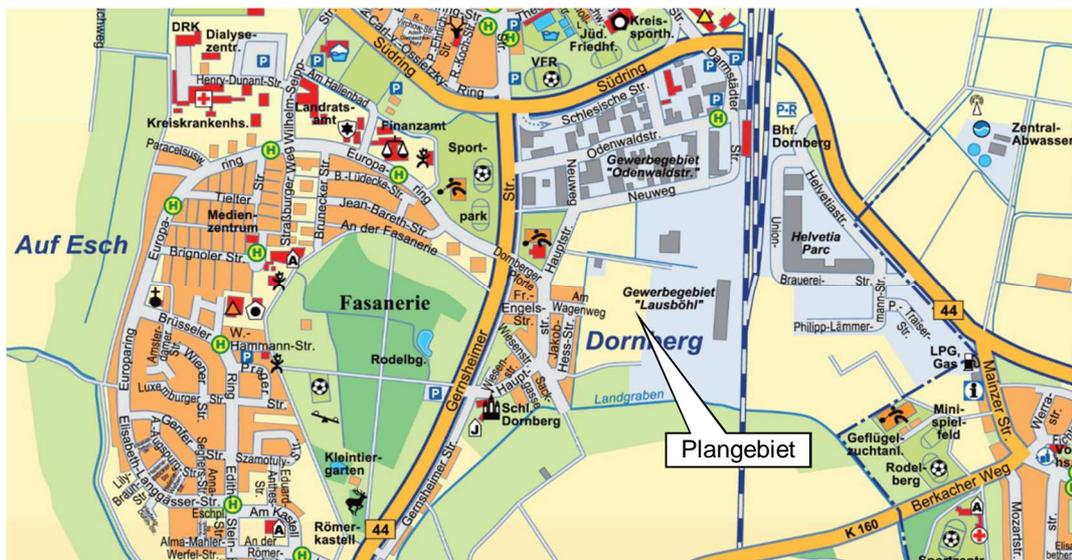
Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Kfz-Aufstellfläche Lausböhl“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung der Kfz-Aufstellfläche und die Errichtung der Wallanlage geschaffen werden.

2 Beschreibung des Plangebietes

2.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Südosten der Kreisstadt Groß-Gerau im Stadtteil Dornberg zwischen der Bahnlinie im Osten, der Hauptstraße bzw. der Jakob-Hess-Straße im Westen, dem Neuweg bzw. dem Herrnfeldgraben im Norden und dem Landgraben im Süden.

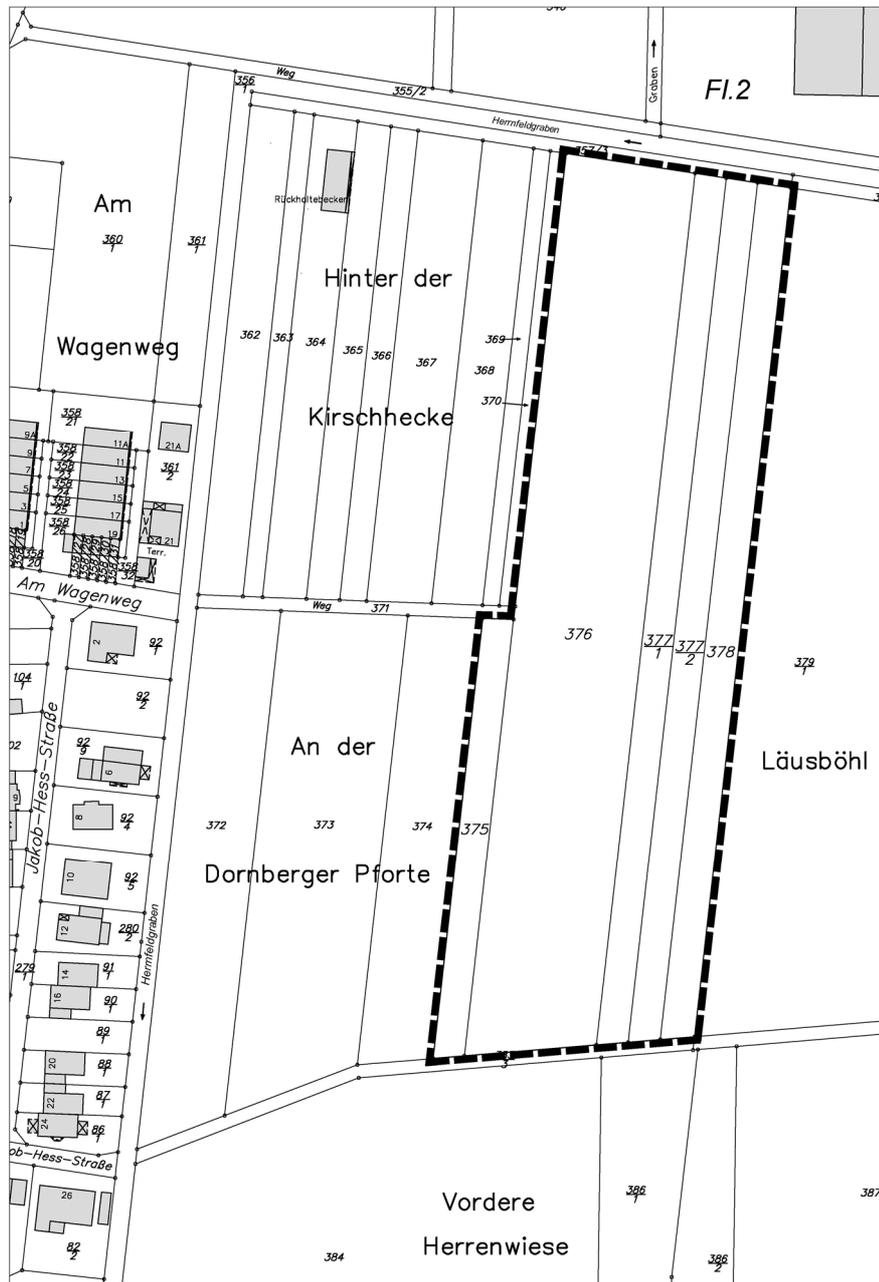
Die Planungsfläche grenzt unmittelbar an das Gewerbegebiet „Lausböhl“ mit den bestehenden Kfz-Stellflächen südwestlich des Dornberger Bahnhofs an, nur getrennt durch einen begrünten Wall.



Auszug aus dem Stadtplan der Stadt Groß-Gerau (Quelle: Homepage der Stadt Groß-Gerau) mit Lage des Plangebietes

2.2 Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke der Gemarkung Dornberg, Flur 2 Nr. 375, 376, 377/1, 377/2 und 378 mit einer Gesamtgröße von ca. 2 ha und ist der nachfolgenden Übersichtskarte zu entnehmen:

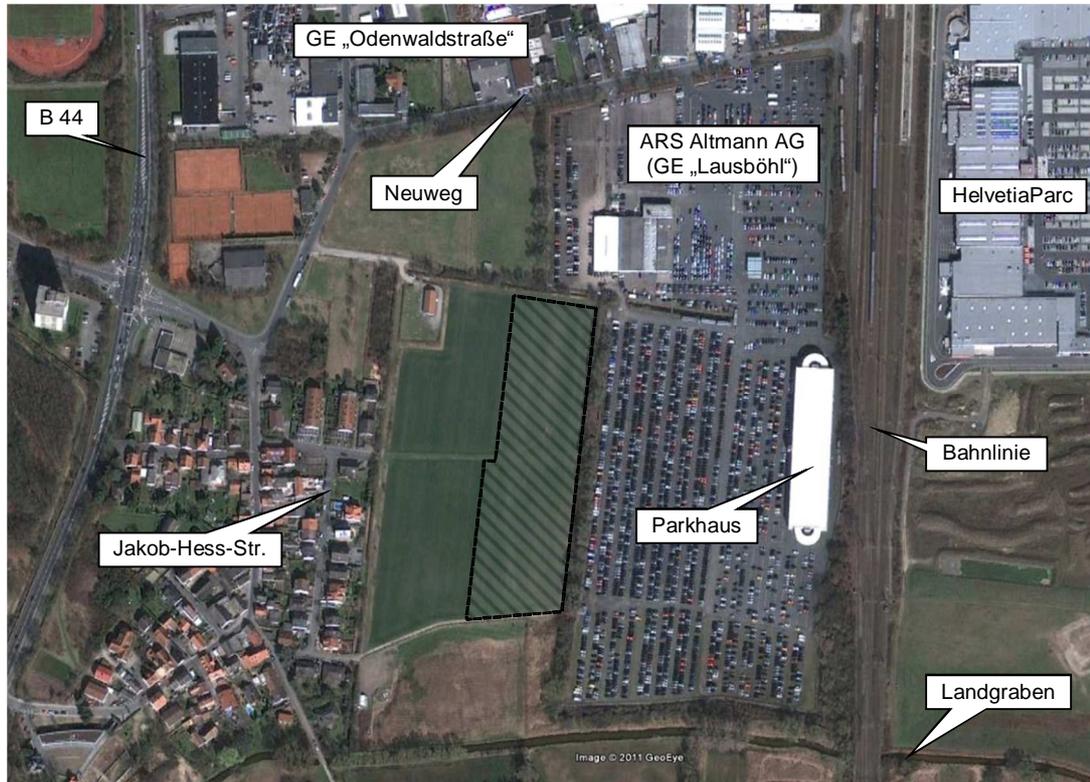


Katastralauszug mit Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

2.3 Bestandsbeschreibung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird landwirtschaftlich intensiv genutzt (Acker) und weist ansonsten weder Bebauung noch Bewuchs auf. Die Ackerfläche ist augenscheinlich eben und liegt auf einer Höhe von etwa 87 m ü. NN. Östlich

des Geltungsbereichs schließt sich über die gesamte Länge des Plangebietes der bereits mehrfach erwähnte begrünte Wall an. Im Anschluss daran erstrecken sich bis zur Bahnlinie die Flächen (überwiegend Kfz-Stellflächen einschließlich eines größeren Parkhauses) des Kraftfahrzeuglogistikbetriebs ARS Altmann AG, die das Gewerbegebiet „Lausböhl“ bilden.



Luftbild (Quelle: Google earth) mit Lage des Geltungsbereiches

Im Westen schließen sich weitere Ackerflächen an und wiederum westlich davon zweigeschossige Wohnbebauung entlang der Jakob-Hess-Straße und der Straße „Am Wagenweg“, ca. 90-100 m vom Plangebietsrand entfernt.



Blick vom Feldweg im Süden Richtung Nordosten, im Hintergrund der Wall u. rechts das ARS-Parkhaus



Blick vom bestehenden Wall nach Westen, auf die Wohnbebauung an der Jakob-Hess-Straße

Nördlich des Geltungsbereichs grenzt der mit Gehölzen gesäumte Herrnfeldgraben an, der nur sporadisch Wasser führt. Dahinter erstrecken sich nordöstlich weitere Flächen der ARS Altmann AG einschließlich eines Hallenkomplexes für die

Unterbringung von Neufahrzeugen bis zum Neuweg. Nördlich des Neuwegs grenzt das Gewerbegebiet „Odenwaldstraße“ an.

Der Herrnfeldgraben wird – an einem Regenüberlaufbecken in südliche Richtung abknickend – zwischen den Ackerflächen und der Wohnbebauung westlich des Plangebietes verlaufend weitergeführt und mündet in den Landgraben.



Blick über das Plangebiet Richtung Norden



Blick über das Plangebiet Richtung Süden

Südlich des Plangebietes liegen weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen, darunter Grünländereien und Ruderalflächen, im Übergang zum Fließgewässer des Landgrabens. Der Landgraben mündet ca. 7 km weiter westlich in den Schwarzbach, dieser wiederum mündet bei Ginsheim in den Rhein.

Wie der Bestandsbeschreibung und der als Anlage beigefügten Bestandsdokumentation zu entnehmen ist, unterliegen die Flächen innerhalb des Plangeltungsbereichs ausschließlich einer intensiv genutzten ackerbaulichen Bewirtschaftung und sind somit im floristischen Bereich weitestgehend ökologisch entwertet. Lediglich die außerhalb des Geltungsbereiches vorhandenen Gehölzbestände im Bereich des nördlich angrenzenden Herrnfeldgrabens sowie der östlich angrenzende bepflanzte Wall gewährleisten eine gewisse Strukturierung und Diversität dieses Landschaftsraumes.

3 Übergeordnete Planungen / Fachplanungen / bestehendes Planungsrecht

Regionaler Flächennutzungsplan 2010

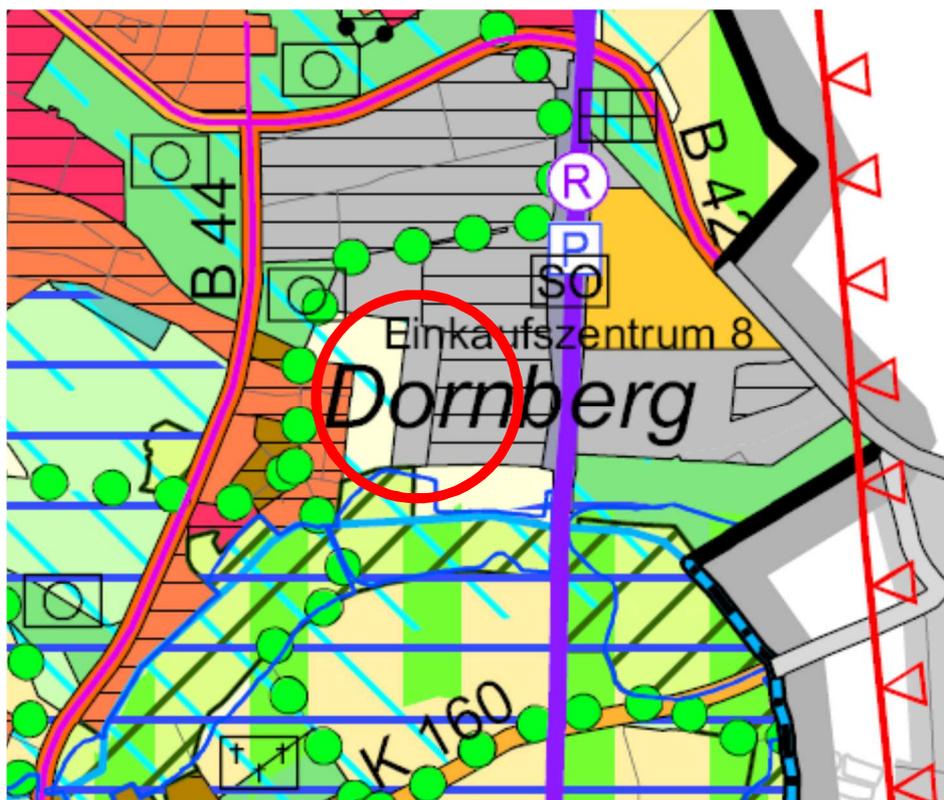
Im Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RegFNP, s. Auszug auf der nächsten Seite) ist das Plangebiet als „Gewerbliche Baufläche - geplant“ dargestellt. Östlich und nördlich grenzen weitere bestehende und geplante gewerbliche Bauflächen an, westlich und südöstlich „Flächen für die Landbewirtschaftung“. Plangebiet und Umgebung liegen in einem „Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz“ (hier: Gebiete hinter Schutzeinrichtungen [an Rhein und Main], die überflutungsgefährdet sind und bei denen mit Wasserständen bis 3 m eine Gefahr für Leib und Leben beherrschbar ist und hochwasserangepasstes Bauen [Bauvorsorge] mit vertretbarem Aufwand möglich ist).

Etwas weiter westlich ist eine „Wohnbaufläche - Bestand“ dargestellt. Diese Wohnbaufläche sowie die nördlich angrenzende gewerbliche Baufläche beinhalten ein „Vorranggebiet für Regionalparkkorridor“ (Punktdarstellung; als „Vorranggebiet für Regionalparkkorridor“ sind die bestehenden und die geplanten Routen des Re-

gionalparks dargestellt. Dabei handelt es sich um regionalbedeutsame Grünverbindungen für die Gliederung, Gestaltung und ökologische Verbesserung der Landschaft einschließlich des Fuß- und Radwegenetzes zur Erschließung des Erholungs- und Erlebnisraums.). Südwestlich des Plangebietes ist ein „Vorranggebiet für Natur und Landschaft“ dargestellt, das im Bereich des „Fließgewässers“ Landgraben zugleich „Vorranggebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz“ ist (Anm.: Südlich des Landgrabens handelt es sich bei dem Vorranggebiet für Natur und Landschaft um einen Teil des Vogelschutzgebietes 6217-403 „Hessische Altneckarschlingen“ der Natura 2000 - Verordnung, ca. 100 m südlich des Plangebietes [s. Kap. 10]). Sowohl das „Vorranggebiet für Natur und Landschaft“ als auch die westlich gelegene „Fläche für die Landbewirtschaftung“ sind Teil eines „Vorbehaltsgebietes für besondere Klimafunktionen“ (Durchlüftungsbahnen).

Das dargestellte „Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel - geplant“ (SO) mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum 8“ (Anm.: Es handelt sich dabei um das bereits eröffnete Fachmarktzentrum „HelvetiaParc“) liegt im Osten, jenseits der „Schienenfernverkehrsstrecke“ mit „Haltepunkt im Regionalverkehr“ (Bhf. Dornberg) und „P+R-Platz“.

Als nächste Bundesfernstraßen sind im Westen die B 44 und im Osten die B 42 dargestellt, im Süden liegt die K 160 als „Sonstige regional bedeutsame Straße“.



Auszug aus dem Regionalen Flächennutzungsplan 2010
mit Lage des Plangebietes

Das Regierungspräsidium Darmstadt als Genehmigungsbehörde teilte im Nachgang zum Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) mit, dass der vorliegende Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Kfz-Aufstellfläche Lausböhl“ mit den Zielen der Raumordnung übereinstimmt und somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB (Entwicklungsgebot) aus dem RegFNP entwickelt ist.

Schutzgebietsausweisungen

Das Plangebiet liegt nicht in einem Überschwemmungsgebiet, laut der Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt des Regierungspräsidiums Darmstadt aber in einem Gebiet, das im Hochwasserfall bei Versagen eines Rheindeiches überschwemmt werden kann (überschwemmungsgefährdetes Gebiet). Zudem sind die Grundwasserflurabstände laut den durchgeführten Bodenuntersuchungen im Plangebiet sehr gering; sie erreichen teilweise nur 50 cm (s. Kap. 6).

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Einflussbereich des „Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried“.

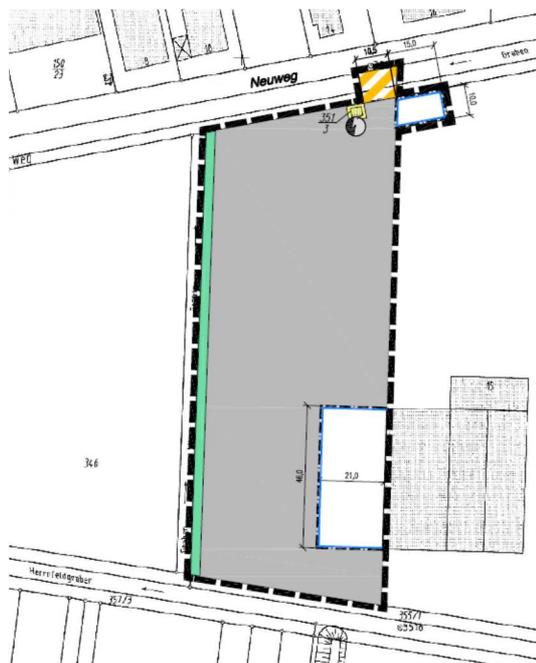
Innerhalb des Plangebietes liegen keine ausgewiesenen Trinkwasserschutzgebiete. Lediglich im Südwesten – auf Höhe des sich westlich erstreckenden Wohngebietes – liegt die Grenze eines großflächig ausgewiesenen Trinkwasserschutzgebietes der Zone III bzw. III A der ca. 2,5 km südwestlich liegenden Wassergewinnungsanlage Dornheim.

Schutzgebietsausweisungen nach dem Naturschutzrecht oder nach dem Forstrecht sind für den Geltungsbereich ebenfalls nicht gegeben. Im Geltungsbereich sind auch keine Einzeldenkmäler oder Gesamtanlagen i. S. d. Hessischen Denkmalschutzgesetzes (HDSchG) bekannt (zu Bodendenkmälern s. Kap. 7).

Etwa 100 m südlich des Plangebietes erstreckt sich entlang des Landgrabens das Vogelschutzgebiet 6217-403 „Hessische Altneckarschlingen“ der Natura 2000 - Verordnung (s. Kap. 10).

Bestehendes Planungsrecht

Die Plangebietsfläche selbst ist dem Außenbereich zuzuordnen und daher zzt. nach § 35 BauGB zu beurteilen.



Für eine Fläche zwischen dem Gewerbegebiet „Odenwaldstraße“ und dem Plangebiet wurde 2009 der **vorhabenbezogene Bebauungsplan „Kfz-Auslieferung Neuweg“** für ein Hallengebäude und Kfz-Aufstellflächen (Auto Service Leasing GmbH, ASL) aufgestellt.

Nördlich angrenzender
vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Kfz-Auslieferung Neuweg“

Für das Gebiet nördlich der Planungsfläche und nördlich des Neuwegs wurde 2007 der **Bebauungsplan „Odenwaldstraße“** aufgestellt. Dort sind auf einer Fläche von 17,5 ha ca. 80 Gewerbebetriebe angesiedelt (Odenwaldstraße und Neuweg), vorwiegend aus den Bereichen Handel (42%, hiervon über die Hälfte Kfz-Handel und Reparatur) und Dienstleistungen (32%).

4 Planung

Mit dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan / Vorhaben- und Erschließungsplan nach § 12 Baugesetzbuch (BauGB) sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des Vorhabens einer gewerblich genutzten Kfz-Aufstellfläche geschaffen werden. Der Vorhabenträger hat mit der Beantragung der Einleitung des Bebauungsplanverfahrens seinen Bedarf an der Kfz-Aufstellfläche zum Ausdruck gebracht hat.

Das Plangebiet soll Teil des östlich benachbarten Gewerbegebietes „Lausböhl“ (bisherige Fläche: ca. 10,3 ha) werden. Das Gewerbegebiet Lausböhl ist vorwiegend Standort des Automobillogistikbetriebes ARS Altmann AG.

Die Durchführung des Vorhabens bedingt die erstmalige Inanspruchnahme von bisher landwirtschaftlich intensiv genutzten Flächen im Außenbereich. Daher ist planungsrechtlich die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Der Bebauungsplan ist aus städtebaulichen Gründen erforderlich, weil er eine angemessene Erweiterung eines ortsansässigen Betriebes vorbereitet und damit der langfristigen Erhaltung und Sicherung eines vielseitigen Ausbildungs- und Arbeitsplatzangebotes in der Kreisstadt Groß-Gerau dient.

Alternative Flächen in anderen Gewerbegebieten sind für den Vorhabenträger schon aufgrund der räumlichen Entfernung zu seinem Betrieb nicht in Betracht gekommen (betriebswirtschaftliche Gründe). Die räumliche Nähe zu der Erweiterungsfläche ist unter logistischen Gesichtspunkten unabdingbar.

Die grundsätzliche Entscheidung zur gewerblichen Nutzung dieser Fläche ist bereits vor Jahren nach sachgerechter Abwägung und Alternativenprüfung auf der Ebene des Flächennutzungsplanes der Stadt Groß-Gerau und nachfolgend des Regionalen Flächennutzungsplanes 2010 gefallen. Die Darstellung des RegFNP für diese Fläche (gewerbliche Baufläche - geplant) entspricht der hier vorliegenden Zielsetzung zur Ausweisung einer Kfz-Aufstellfläche.

Zudem ist das Plangebiet auch im „Integrierten Stadtentwicklungskonzept Groß-Gerau 2020“ als Gewerbeflächenpotential dargestellt.

Der Standort ist auch aus städtebaulicher Sicht geeignet, weil das Gebiet bereits vollständig erschlossen ist und dazu beiträgt, die vorhandene Infrastruktur besser auszulasten. Es wird eine landwirtschaftlich nur sehr eingeschränkt nutzbare Fläche in Anspruch genommen werden, da diese klein und von Siedlungsflächen umgeben ist, mit geringer ökologischer Wertigkeit.

Außerdem handelt es sich bei dem Standort um ein bereits durch Verkehrs- und Gewerbelärm vorbelastetes Gebiet. Durch aktive Schallschutzmaßnahmen gelingt es, eine vorhabenbedingte Beeinträchtigung der ca. 100 m entfernten Wohnbebauung zu vermeiden.

4.1 Vorhabenbeschreibung

Auf dem Gelände sind Abstellplätze für ca. 600 Neufahrzeuge geplant. Die Fahrzeuge sollen dort über den bestehenden Logistikumschlagplatz am Neuweg angeliefert und auf den neu geschaffenen Flächen zwischengelagert werden. Der gesamte Bereich wird dabei im Wesentlichen als Langzeitlager genutzt. Es werden Pkw hauptsächlich per Lkw angeliefert und abtransportiert. Die Anzahl der Fahrzeugbewegungen wird dabei bei ca. 20 bis max. 80 Bewegungen am Tag und maximal 16 in der Nacht liegen.

Laut Vorhabenträger werden derzeit auch aufgrund logistischer Notwendigkeiten besonders des Herstellers OPEL (derzeit ca. 80% des Gesamtanteils an Transporten) keine Fahrzeuge per Bahn angeliefert. Die betroffenen Gleise sind zudem wegen Oberbaumängeln betrieblich gesperrt. Die DB Netz AG als Eigentümerin des Bahnanschlusses Groß-Gerau-Dornberg würde die Verfügbarkeit aber wieder herstellen, wenn die Verladung in Dornberg erfolgen soll. Die Firma ARS Altmann erarbeitet gegenwärtig in Abstimmung mit der DB-Netz AG ein Verladekonzept zur Bedienung des Standortes, sodass zukünftig ein Teil des Kfz-Umschlags wieder auf der Schiene erfolgen kann.

Unter Berücksichtigung der Boden- und Grundwasserverhältnisse (s. Kap. 6) sowie der geplanten Entwässerung (Versickerung, s. Kap. 5.2.1) wird das Gelände der Kfz-Aufstellfläche um ca. 1 m aufgeschüttet.

Die Fahrgassen und angrenzenden Stellplätze in Senkrechstellung werden im Wechsel mit begrünten Versickerungsmulden angelegt. Die Versickerungsmulden gewährleisten eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers im Plangebiet selbst. Zu diesem Zweck ist im Bereich der Mulden ein Bodenaustausch bis in die wasserführenden Schichten erforderlich.

Querprofile des Plangebietes und der geplanten Kfz-Aufstellfläche sind den Unterlagen der dieser Begründung beigefügten Anlage „Belange des Wasser- und Bodenschutzes“ der Brandt·Gerdes·Sitzmann Wasserwirtschaft GmbH zu entnehmen (ebd. Anlage H).

Die Fahrgassen sowie die eigentlichen Abstellplätze sollen asphaltiert werden, um in diesem Bereich auf einen Bodenaustausch verzichten zu können (vgl. Kap. 5.2.1 Entwässerung).

Gliederndes Element ist der bereits vorhandene, bepflanzte Wall zwischen der vorhandenen und der nun geplanten Kfz-Aufstellfläche (außerhalb des Geltungsbereichs).

Entsprechend der im Gewerbegebiet „Lausböhl“ bereits vorhandenen Abstellflächen sind auf der Aufstellfläche selbst keine Baumpflanzungen vorgesehen, da die ausgewiesene Fläche für das Aufstellen von Neufahrzeugen vorgesehen ist, die nicht durch Laubfall o. Ä. beeinträchtigt werden sollen. Zudem steht das Entwässerungskonzept (vgl. Kap. 5.2.1) dem Pflanzen von Bäumen entgegen.

4.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

Als Art der baulichen Nutzung wird ein „Gewerbegebiet“ gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Da innerhalb dieses Gewerbegebietes lediglich eine Kfz-Aufstellfläche zugelassen werden soll, wird von der durch § 12 Abs. 3 a BauGB ermöglichten Festsetzung Gebrauch gemacht, wonach nur solche Vorha-

ben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag (s. Kap. 16) verpflichtet.

Für die Bereitstellung der Kfz-Aufstellfläche wird eine ca. 260 x 60 m große überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt, in der nur solche bauliche Anlagen zulässig sind, die keine Gebäude sind.

Als Maß der baulichen Nutzung wird eine Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 BauNVO von 1,0 festgesetzt. Diese Festsetzung wird vor dem Hintergrund getroffen, dass die überbaubare Grundstücksfläche fast vollständig durch bauliche Anlagen in Form von Abstellplätzen, Fahrgassen und Versickerungsmulden in Anspruch genommen wird. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Versickerungsmulden vollständig begrünt werden (s. Anlage „Belange des Wasser- und Bodenschutzes“) und die an das Gewerbegebiet angrenzenden Flächen Grünflächen bzw. begrünt sind (s. nachfolgende grünordnerische Festsetzungen).

Am Nordrand des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird zur Berücksichtigung des Gewässerrandstreifens des Herrfeldgrabens eine „Private Grünfläche – Wiese“ festgesetzt. Innerhalb der Fläche ist die Entwicklung einer Grünlandvegetation durch Ansaat mit einer standortgerechten Gras-/Kräutermischung vorzunehmen. Durch eine maximal einmalige Mahd im Jahr ist die Fläche im Bestand zu unterhalten. Die Mahd darf dabei nicht vor dem 15.06. des Jahres liegen. Das Mahdgut ist von der Fläche abzuräumen. Jeglicher Eintrag von Dünge-/Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.

Im Übergangsbereich von der Kfz-Aufstellfläche zu dem östlich des Geltungsbereiches bestehenden Wall wird eine „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Artenschutz / Extensivwiese“ festgesetzt. Dies erfolgt zur Umsetzung der im Artenschutzgutachten genannten Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen (vgl. Kap. 9). Innerhalb der Fläche ist die Entwicklung einer Extensivwiese vorzunehmen und im Bestand zu unterhalten. Hierzu ist die gesamte Fläche mit einer standortgerechten Gras-/Kräutermischung anzusäen. Durch eine maximal einmalige Mahd pro Jahr ist die Fläche zu pflegen. Das Mahdgut ist von der Fläche abzuräumen. Jeglicher Eintrag von Dünge-/Pflanzenschutzmitteln ist auch hier unzulässig. Die teilweise Nutzung dieser Fläche für eine Versickerungsmulde wird durch das Artenschutzgutachten nicht ausgeschlossen.

Zur Berücksichtigung der Anforderungen des Lärmschutzes gegenüber der westlich des Plangebietes liegenden Wohnbebauung sowie zur Eingrünung der neuen Flächen und damit auch zur visuellen Abschirmung gegenüber der freien Landschaft im Süden und der Wohnbebauung im Westen wird am West- und Südrand des Plangebietes eine „Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes - Lärmschutzwall“ festgesetzt. Bei Betrachtung der planungsrechtlichen Festsetzung wird ersichtlich, dass hier ein mindestens 3 m hoher Erdwall anzulegen ist und mit einheimischen und standortgerechten Gehölzen bepflanzt werden muss. Vor dem Hintergrund, dass die Aufstellfläche insgesamt aufgeschüttet werden muss, wird ergänzend festgesetzt, dass die Oberkante des Walls mindestens 2 m über der Oberkante der fertig gestellten Aufstellfläche liegen muss. Die Bepflanzung des Walls mit Gehölzen lässt die Abschirmhöhe noch zusätzlich ansteigen.

Neben der Funktion des Walles im Bereich des Immissionsschutzes zu angrenzenden Nutzungen übernimmt diese Fläche – analog zum östlich bestehenden Wall außerhalb des Plangeltungsbereiches – die oben erläuterte Ein- und Durchgrünung des Plangebietes. Gleichzeitig gewährleistet diese bepflanzte Wallfläche eine Erhöhung der Strukturvielfalt und eine damit einhergehende ökologische Wertsteigerung im Bereich des faunistischen Potentials.

Für die Beleuchtung der Kfz-Aufstellfläche wird zum Schutz der Wohnbevölkerung des westlich liegenden Wohngebietes vor Lichtimmissionen festgesetzt, dass die Leuchten nur auf den Boden bzw. in östliche Richtung, nicht aber in Richtung der Wohnbebauung an der Jakob-Hess-Straße bzw. „Am Wagenweg“ abstrahlen dürfen.

Zur Gewährleistung der Durchführung der vorgenannten Festsetzungen und Maßnahmen werden weitere Regelungen im Durchführungsvertrag zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffen (vgl. Kap. 16).

4.3 Nachrichtliche Übernahme, Kennzeichnung, Hinweise und Empfehlungen

Am Nordrand des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird der 10 m breite Gewässerrandstreifen gemäß § 23 Hessisches Wassergesetz (HWG) nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Im Bebauungsplan wird in Form einer textlichen Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB auf die Lage des Plangebietes im Einflussbereich des „Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried“ und dessen Vorgaben hingewiesen. Auf Grund der hohen bzw. schwankenden Grundwasserstände besteht daher im Plangebiet eine Vernässungsgefahr in Nassperioden und eine Gefahr von Setzrissschäden in Trockenperioden. Es wird weiterhin darauf hingewiesen, dass das Plangebiet in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet (Gebiet, das bei Versagen eines Rhein-Deiches überschwemmt werden kann) liegt.

Der Bebauungsplan enthält zudem vorsorgliche Hinweise auf die Meldepflicht von Bodendenkmälern, Bodenbelastungen und Kampfmitteln.

Im Rahmen der durchgeführten Bodenuntersuchungen (s. Kap. 6) wurde in den oberen, teilweise aufgefüllten Bodenschichten jedoch lediglich Ziegelreste gefunden (zu den Ergebnissen der vorbereitenden archäologischen Untersuchung s. Kap. 7).

Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Luftbilder hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist, und auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche liegen nicht vor.

Des Weiteren wird auf die im Bundesnaturschutzgesetz verankerte Ausschlussfrist für die Rodung von Gehölzen hingewiesen, die hier auch die artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme des „Auf-den-Stock-setzens“ (s. Kap. 9) und die Ausführung der Durchstiche der bestehenden Wallanlage betrifft.

Hinsichtlich der Beleuchtung der Kfz-Aufstellfläche wird empfohlen, dass nur Leuchten mit einem UV-armen insektenfreundlichen und energiesparenden Lichtspektrum verwendet werden sollten.

Schließlich wird eine Vorschlagsliste für einheimische und standortgerechte Gehölze für die Begrünung des geplanten Walls in den Bebauungsplan aufgenommen.

5 Erschließung, Ver- und Entsorgung

5.1 Verkehrsanbindung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt ausschließlich über das östlich angrenzende, bestehende Betriebsgelände der ARS Altmann GmbH. Dieses wiederum ist allein über die Straße „Neuweg“ im Norden an das öffentliche Straßennetz angebunden. Die weitere Anbindung an das überörtliche Straßennetz erfolgt primär über die Hauptstraße und die „Dornfelder Pforte“, die in die Gernsheimer Straße (B 44) mündet.

Die Autobahnanbindung zur A 67 (Anschlussstelle Büttelborn) ist ca. 3 km entfernt und über die B 44 bzw. die B 42 in ca. 6 Autominuten erreichbar.

Zudem hat das Gewerbegebiet „Lausböhl“ einen Gleisanschluss. Der nahegelegene Bahnhof Dornberg ist zudem Haltepunkt der S-Bahn auf der Strecke Frankfurt – Mannheim.

Für die Anbindung der neu geplanten Aufstellflächen an die vorhandenen Kfz-Aufstellflächen sind zwei Durchstiche durch den vorhandenen Wall vorgesehen: am Nordende und mittig des Plangebietes. Die Durchfahrtsbreiten werden angenommen mit jeweils ca. 4 m. Die naturschutzrechtliche Genehmigung dieser Durchstiche erfolgt separat und wird nicht im hier vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan abgearbeitet.

5.2 Ver- und Entsorgung

Die Stadtwerke Groß-Gerau sind als Eigenbetrieb der Stadt Groß-Gerau für die Ver- und Entsorgung der Stadt auf den Gebieten der Wasser- und Abwasserwirtschaft zuständig. Aufgrund der geplanten Niederschlagswasserversickerung (s. nachfolgendes Kap. 5.2.1) im Plangebiet selbst, ist eine Nutzung oder Erweiterung der städtischen Leitungsnetze nicht erforderlich.

Die Löschwasserversorgung erfolgt über die Anlagen der bestehenden Betriebsfläche. Laut Mitteilung des Fachdienstes Gefahrenabwehr des Kreises Groß-Gerau ist der Brandschutz über die bestehenden Betriebsflächen der ARS Altmann AG gewährleistet, da die geplante Erweiterungsfläche innerhalb eines Radius von 300 m um eine/-n auf dem Betriebsgelände in der Nähe des Herrfeldgrabens vorhandene/n Löschwasserbrunnen / Saugstelle Überflur liegt. Es müsse nur sichergestellt sein, dass die Entnahmestelle anfahrbar ist und die Feuerwehr von der öffentlichen Verkehrsfläche auf das Grundstück der Firma ARS Altmann AG gelangt. Beides ist hier gewährleistet.

Der Nachweis über die Erfüllung der brandschutztechnischen Anforderungen an das Plangebiet ist abschließend im Rahmen des Bauantragsverfahrens durch den Vorhabenträger zu erbringen.

5.2.1 Entwässerung

Gemäß Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises Groß-Gerau soll das im Plangebiet anfallende Regenwasser vollständig innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes verbleiben und über Mulden versickert werden. Zu diesem Zweck wurde vom Büro Brandt-Gerdes-Sitzmann Wasserwirtschaft GmbH, Darmstadt, ein Entwässerungskonzept erstellt, in dem die Details der Entwässerung dargelegt sind. Es erfolgt keine Einleitung von Niederschlagswasser aus dem Plangebiet in den Herrnsfeldgraben.

Im Erläuterungsbericht zu dem Entwässerungskonzept wird folgendes Fazit gezogen:

„Die durchgeführten Berechnungen und Nachweise zeigen auf, dass unter Einhaltung der beschriebenen Maßnahmen (Anm.: gemeint ist die Anlage von Versickerungsmulden in Verbindung mit Bodenauffüllungen) das auf den Flurstücken 375, 376, 377/1, 377/2 und 378, der Gemarkung Dornberg, Flur 2, zukünftig anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken selbst über mehrere Muldenversickerungen dem Untergrund zugeführt werden kann.

Durch die vorgesehenen Maßnahmen ist sichergestellt, dass die Anforderungen des Wasser- und Bodenschutzes erfüllt werden.

Die Versickerung muss vor Baubeginn durch einen Antrag genehmigt werden.“

Das Entwässerungskonzept ist dieser Begründung als Anlage beigefügt („Belange des Wasser- und Bodenschutzes, Versickerung von Regenwasser und Bodenaustausch in Groß-Gerau, Gemarkung Dornberg, Flur 2, Flurstücke 375, 376, 377/1, 377/2 und 378“).

Die Gewährleistung der Durchführung der Entwässerung des Plangebietes nach den Vorgaben des vorgenannten Konzeptes wird durch eine entsprechende Regelung im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan sichergestellt.

6 Boden, Grundwasser

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens und als Grundlage für die Erstellung des Entwässerungskonzeptes wurde im Juni 2013 eine Bodenuntersuchung durchgeführt.

Bei den an vier Standorten im Bereich der geplanten Kfz-Aufstellfläche ausgeführten Sondierungen wurden unterhalb einer ca. 0,2 m dicken Oberbodenschicht bis in 0,5 m bis 1,4 m unter Gelände Auffüllungen angetroffen, bestehend aus schluffig-tonigen sowie kiesigen Sanden bzw. aus sandigen, kiesigen Schluffen mit zum Teil organischen Bestandteilen. In den Böden der Auffüllungen bzw. im Oberbodenbereich waren zum Teil Ziegelreste enthalten. Unter den vorgenannten Böden wurden bis zu den Endteufen der Sondierungen (3 m Tiefe) Sande erbohrt. Dabei handelt es sich überwiegend um Fein- und Mittelsande, die z. T. schluffige und / oder kiesige Anteile enthalten können.

Es wurde festgestellt, dass die Auffüllungen und die Böden der oberen Schichten aufgrund ihrer hohen bindigen Anteile nicht für eine Versickerung geeignet sind.

Zudem wurden hohe Grundwasserstände mit einem Grundwasserspiegel in ca. 0,5 m bis 1,8 m unter Gelände festgestellt.

Das Bodengutachten liegt dieser Begründung als Bestandteil der Anlage „Belange des Wasser- und Bodenschutzes“ bei.

Hinweise auf Altlasten, schädliche Bodenveränderungen oder Kampfmittel liegen für das Plangebiet nicht vor.

Laut Auskunft der Bergaufsicht des Regierungspräsidiums Darmstadt – basierend auf der der Bergaufsicht vorliegenden Datengrundlage – sind durch das Vorhaben keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen. Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung. Das Gebiet wird von Erlaubnisfeldern zur Aufsuchung von Erdwärme und Sole sowie Kohlenwasserstoffen überdeckt. Der Bergaufsicht sind jedoch keine das Vorhaben beeinträchtigenden Aufsuchungsaktivitäten bekannt. Im Plangebiet ist den vorliegenden Unterlagen zufolge bisher kein Bergbau umgegangen.

7 Archäologisch-geophysikalische Prospektion

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gemäß § 4 BauGB wurde seitens hessen-ARCHÄOLOGIE (Landesamt für Denkmalpflege Hessen) eine Stellungnahme dahingehend abgegeben, dass der begründete Verdacht bestünde, dass durch die Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 Satz 2 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes (Bodendenkmäler) zerstört würden. Um Qualität und Quantität der archäologischen Befunde zu überprüfen und um zu einer fundierten denkmalrechtlich-einschätzenden Einschätzung zu gelangen, sei ein archäologisches Gutachten bzw. eine vorbereitende Untersuchung gemäß § 18 Abs. 1 HDSchG erforderlich. Dieses Gutachten bzw. die vorbereitende Untersuchung wurde in Form einer archäologisch-geophysikalischen Prospektion vom Büro Posselt & Zickgraf Prospektionen durchgeführt. So wurde eine Fläche von rund 18.400 m² im Raster von 0,2 x 0,5 m magnetisch untersucht. Diese Prospektion gewährleistet detailliertere Aussagen, inwieweit Bodendenkmäler vorhanden sind und einer Bebauung entgegenstehen bzw. weitere bodendenkmalpflegerische Maßnahmen erforderlich werden. In der Untersuchung vom Büro Posselt & Zickgraf wird ausgeführt, dass im südlichen Drittel zahlreiche Anomalien im Rahmen der Prospektion nachgewiesen werden konnten. So ist hier eine Konzentration von sogenannten Anomalien zu sehen, die auf Schutt eines vermutlichen ruinierten Gebäudes nahe der Oberfläche hindeuten. Auch wenn keine eindeutige Struktur im Sinne eines Gebäudegrundrisses feststellbar ist, deutet gemäß Aussagen der Prospektion einiges darauf hin, dass hiermit ein Teil einer ausgedehnten Baustruktur von mindestens 40 m Ost-West- und 80 m Nord-Süd-Ausdehnung erfasst ist. Hinsichtlich der Datierung dieser Anomalien kann keine sichere Aussage im Rahmen der Prospektion erfolgen. Somit lässt sich ein Zusammenhang mit dem mittelalterlich-neuzeitlichen Schloss Dornberg und der Fasanerie nicht ausschließen.

Innerhalb der nördlichen Zweidrittel der Messfläche ist bis auf eine schmale, ca. 30 m lange Struktur und eine einzelne stark magnetische Anomalie keine weitere Struktur zu erkennen, die auf ein Bodendenkmal hinweist.

Zusammenfassend wird in der gutachterlichen Betrachtung von Posselt & Zickgraf ausgeführt, dass die detektierten Anomalien nicht eindeutig zu bestimmen sind.

Auch wenn bei einigen dieser Strukturen eher natürliche oder rezente Ursachen wahrscheinlich sind, kann nicht ausgeschlossen werden, dass in einigen Fällen archäologisch-relevante Befunde bestehen. So wird seitens des Gutachters vorgeschlagen, weitere Überprüfungen vorzunehmen. Dies könnte durch weitere geophysikalische Prospektionsmethoden oder kleinere gezielte Grabungen erfolgen. In Abstimmung mit hessenARCHÄOLOGIE kann dies durch eine begrenzte Ausgrabung in Form eines Suchschnittes erfolgen.

Der Bericht zu der archäologisch-geophysikalische Prospektion ist dieser Begründung als Anlage beigelegt.

Auf das Erfordernis, dass vor der Bauausführung in Abstimmung mit hessen-ARCHÄOLOGIE eine weitere archäologische Untersuchung durchgeführt werden muss sowie ggf. ein Genehmigungsverfahren nach § 16 Abs. 1 HDSchG durchzuführen ist, wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan hingewiesen. Durch eine entsprechende Regelung im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan verpflichtet sich der Vorhabenträger, die noch erforderlichen archäologischen Untersuchungen durchzuführen.

8 Immissionsschutz

Zur Berücksichtigung der Belange des Immissionsschutzes im Rahmen der Planung wurde eine schalltechnische Untersuchung (Bericht vom 04.05.2015) durchgeführt mit dem Ziel zu klären, ob die Verträglichkeit des geplanten Vorhabens mit der westlich angrenzenden Wohnbebauung gegeben ist.

Bei den zu erwartenden Betriebsgeräuschen handelt es sich im Wesentlichen um Geräuschimmissionen, die aus den Pkw-Verkehren resultieren.

Durch die Untersuchung wurde festgestellt, dass durch das geplante Vorhaben die einschlägigen Richt- und Orientierungswerte weit unterschritten werden. Das ist dadurch bedingt, dass es sich im vorliegenden Fall lediglich um – vergleichsweise geringfügige – Parkbewegungen und ein angepasstes Betriebskonzept (kein Lkw-Verkehr und kaum Nachtaktivität auf der Erweiterungsfläche) handelt, durch einen Abstand von immer noch mindestens 90 m zur nächsten Wohnbebauung das Trennungsgebot berücksichtigt wird und aktiver Schallschutz (Wall) ein wesentlicher Bestandteil der Planung ist.

Die schalltechnische Untersuchung kommt zu folgendem Ergebnis:

„Die schalltechnische Untersuchung belegt, dass durch die bestehenden Gewerbebetriebe und die geplante Kfz-Aufstellfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vergleichsweise geringe Beurteilungspegel aus Anlagengeräuschen hervorgerufen werden, die die zulässigen Immissionsrichtwerte unterschreiten. Daher ist aus schallimmissionsschutzrechtlicher Sicht die Zulässigkeit des Vorhabens gegeben.“

Ergänzend zu o. g. schalltechnischer Untersuchung vom 04.05.2015 wurde im Rahmen des Verfahrens eine weitere schalltechnische Untersuchung (Bericht vom 28.10.2015) erarbeitet. In dieser Untersuchung werden die Geräuschentwicklungen aufgrund der Überlagerung von Straßen- und Schienenverkehrslärm, Gewerbelärm und Fluglärm für die schutzbedürftigen Nutzungen ermittelt. Für die Beur-

teilung aller auf ein Gebiet einwirkenden Geräusche (Überlagerung von Lärmarten), dem sogenannten Gesamtlärm, gibt es keine rechtlich verbindliche Beurteilungsgrundlage. Gemäß den entsprechenden Vorschriften für die einzelnen Geräuscharten erfolgt hier eine Beurteilung grundsätzlich jeweils getrennt für die unterschiedlichen Geräuscharten. Dennoch wird eine Beurteilung des Gesamtlärms für fachlich sinnvoll erachtet. Dabei sollen nach der Inbetriebnahme der Gewerbefläche die Beurteilungspegel aus allen Lärmarten die in der Rechtsprechung diskutierten Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung nicht überschreiten.

Maßgebend für die Beurteilung von projektbedingten Lärmauswirkungen auf das Schutzgut „Mensch“ ist der Gesamtbeurteilungspegel als energetische Überlagerung der Teilbeurteilungspegel aus dem Verkehrslärm (Straßen-, Schienen- und Fluglärm) und dem Gewerbelärm. Die Ermittlung der Gesamtlärmeinwirkungen basiert auf einem digitalen Schallquellen- und Ausbreitungsmodell, das alle schalltechnisch relevanten Verkehrswege, die maßgeblichen Lärmquellen des Gewerbebetriebes, die relevante Bebauung sowie Lärmschutzwände lage- und höhenrichtig erfasst. Die Emissionen und Immissionen der Schienenverkehrswege werden gemäß der Anlage 2 zu § 4 der 16. BImSchV (Berechnung des Beurteilungspegels für Schienenwege - Schall 03/2012), die der maßgeblichen Straßen nach den Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen RLS-90/12 bestimmt.

Die durchgeführten Untersuchungen zur Ermittlung der Gewerbelärmeinwirkungen aus Verkehrslärm und Gewerbelärm zeigen, dass weder am Tag noch während der Nacht in den untersuchten Bereichen Überschreitungen der in der Rechtsprechung diskutierten Schwellenwerte einer Gesundheitsgefährdung vorliegen.

An keinem der untersuchten Gebäude ist eine Erhöhung von 3 dB(A) aufgrund des zusätzlichen Verkehrsaufkommens nach der Betriebserweiterung zu erwarten.

Die schalltechnischen Untersuchungen sind dieser Begründung als Anlage beigelegt.

Um auch im Bereich der Lichtimmissionen die angrenzende Wohnbebauung zu berücksichtigen, erfolgt eine weitere planungsrechtliche Festsetzung. So wird hinsichtlich der Beleuchtung der Kfz-Aufstellfläche geregelt, dass die erforderlichen Lichtmasten so errichtet werden, dass das Licht der Leuchtkörper nur auf den Boden bzw. in östliche Richtung, nicht aber in Richtung der Wohnbebauung an der Jakob-Hess-Straße bzw. „Am Wagenweg“ abstrahlt.

9 Artenschutz

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes wies die Untere Naturschutzbehörde (UNB) auf das Erfordernis eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrags hin, um zu klären, dass bei der Umsetzung des Vorhabens die Verbotstatbestände des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) nicht betroffen sind.

Es wurde daher im Frühjahr 2012 eine „artenschutzrechtliche Analyse planungsrelevanter Wildtierarten“ durchgeführt. Ergänzt und aktualisiert wurde diese Ausarbeitung im März 2015 im Rahmen einer faunistischen und artenschutzrechtlichen Beurteilung der Flächen.

Das gesamte Untersuchungsgebiet, das das eigentliche Plangebiet samt seiner näheren Umgebung umfasst, wurde vom Gutachter – teilweise zusammen mit den örtlichen NABU-Gebietsbetreuern – an mehreren Tagen faunistisch kartiert. Bei der Geländearbeit wurde besonders auf Vorkommen der Vogelarten sowie auf alle weiteren planungsrelevanten (= gemeinschaftsrechtlichen) Arten geachtet.

Diese Beurteilung kommt zu dem Ergebnis, dass für das Plangebiet für alle Vogelarten die Legalbefreiung nach § 44 Abs. 5 BNatSchG erfolgen kann, wenn die im Gutachten genannten Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen berücksichtigt werden.

Bei den v.g. Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen handelt es sich um Folgendes:

- Festsetzung und sichere Abgrenzung einer 5-10 m breiten Puffer- und Korridorzone als nicht intensives Grünland, gestalteter flacher Wall, Versickerungsmulde o. Ä. im Bebauungsplan westlich der bestehenden Wallhecke.
- Zufahrten wenigstens im Bereich der bestehenden Wallhecke und des Korridorstreifens ohne Vollversiegelung.
- Innerhalb von 3 Jahren Vitalisierung des kompletten Gehölzbestandes auf der bestehenden Wallhecke durch abschnittsweises "Auf-den-Stock-setzen" in je 1/3 Abschnitten (außerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes).
- Einhaltung der gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG vorgegebenen Ausschlussfrist 1. März bis 30. September für die Maßnahmen der Gehölzrodung und die Durchstiche der bestehenden Wallhecke für Zufahrten zum Plangebiet.

Zu den im Gutachten nicht explizit erwähnten, von der Bürgerschaft im Rahmen des Beteiligungsverfahrens aber angeführten Arten hat sich der Gutachter nachträglich wie folgt geäußert:

Reh und Feldhase sind weder national noch EU-gemeinschaftsrechtlich geschützte Arten, sondern nur gemäß Jagdrecht geschützt. Sie finden also artenschutzrechtlich keine Berücksichtigung.

Der Maulwurf wurde an den Graswegen und Säumen angetroffen; diese Lebensräume werden durch die hier vorliegende Planung aber nicht beeinträchtigt.

Der Distelfink bzw. Stieglitz kann im Plangebiet bei der Nahrungssuche auf Unkrautsamen auftreten, nistet aber mit Vorliebe in Alleebäumen, also nicht im betroffenen Feld. Gelegentlich ist das Nisten auch möglich im Gebüsch am Wall. Im Planungsbereich sind somit lediglich Nahrungsflächen des Stieglitzes betroffen, die i.d.R. nicht durch Artenschutzrecht geschützt werden.

§ 44 Abs. 1 Satz 1 BNatSchG (Tötung, Verletzung) sowie Satz 3 (Zerstörung/Beschädigung von Fortpflanzungsstätten/Ruhestätten) scheiden aus. Bleibt eine mögliche erhebliche Störung nach Satz 2, da der Stieglitz aktuell in der gelben Ampelliste geführt wird.

Da sich jedoch besonders nach Süden die freie Feldflur erstreckt, etwas weiter entfernt am Landgraben Pappeln und andere Gehölze sich in einem Vogelschutzgebiet befinden und außerdem gerade wegen dieses Verbotstatbestands zum Schutz von Feldsperling, Blaukehlchen und Kuckuck ein ökologischer Pufferstreifen nach Süden und nach Osten zum Wall ausgewiesen wird, kann das Eintreten des Verbotes auch für diese Art verneint werden.

Gleiches gilt für den Eisvogel in gelber Ampelliste: wenn, dann überfliegt er den Acker nur von Wassergraben zu Wassergraben.

Wenn ein Verbot überhaupt einschlägig sein könnte, dann auch bei dieser Art nur das erhebliche Störungsverbot. Da aber der Eisvogel als Bewohner naturnaher Fließgewässer und deren nahem Umfeld hier im Feld gar nichts vorfindet, was er zum Leben benötigt, die entsprechenden Strukturen sich evtl. im Vogelschutzgebiet weiter südlich befinden und dahingehend ein ökologischer Pufferstreifen ausgewiesen wird, ist das Eintreten des Verbots zu verneinen. Der Rotmilan wurde im Rahmen der Bestandsbegehungen zur faunistischen und artenschutzrechtlichen Beurteilung seitens des Gutachters nicht erfasst. Jedoch ist der hier zur Disposition stehende Lebensraum in unmittelbarer Siedlungsnähe nicht als prädestinierter Lebensraum des Rotmilans anzusehen.

Die in der artenschutzrechtlichen Beurteilung dargelegten Ausgleichs- bzw. Vermeidungsmaßnahmen werden zum Teil im Bebauungsplan planungsrechtlich festgesetzt sowie teilweise im Durchführungsvertrag vereinbart. Diese Vorgehensweise resultiert daraus, dass z.B. die Maßnahme zur Vitalisierung des Gehölzbestandes auf der bestehenden Wallhecke nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt und somit diesbezüglich Regelungen im Durchführungsvertrag zu treffen sind. Gleichzeitig bedarf es zur planungsrechtlichen Festsetzung eines so genannten bodenrechtlichen Bezugs. Falls dieser nicht gegeben ist, bedarf es der Regelung auf vertraglicher Basis.

Die o.g. Pufferzone in unmittelbarer Angrenzung an den östlich, außerhalb des Geltungsbereiches liegenden Gehölzwall wird im Bebauungsplan als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Extensivwiese“ festgesetzt. So ist innerhalb dieser Fläche die Entwicklung einer Extensivwiese vorzunehmen und im Bestand zu unterhalten. Hierzu ist die gesamte Fläche mit einer standortgerechten Gras-/Kräutermischung anzusäen. Durch eine maximal einmalige Mahd pro Jahr ist die Fläche zu pflegen. Das Mahdgut ist von der Fläche abzuräumen. Jeglicher Eintrag von Dünge-/Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig. Wie bereits erörtert, erfolgen zu dieser Fläche weitere Regelungen im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

Die artenschutzrechtliche Prüfung ist dem Umweltbericht (s. Kap. 11) als Anlage beigefügt.

10 Prognose der Auswirkungen des Vorhabens auf das angrenzende Vogelschutzgebiet „Hessische Altneckarschlingen“

Mit dem Ziel, die Artenvielfalt der wild lebenden Tiere und Pflanzen im Gebiet der Europäischen Union zu sichern, verpflichtet die Europäische Union ihre Mitgliedsstaaten auf Grundlage der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-RL, Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21.05.1992) zum Aufbau eines kohärenten ökologischen Netzes von Schutzgebieten mit der Bezeichnung „Natura 2000“. Bestandteil von Natura 2000 sind neben den Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung (so genannte FFH-Gebiete) auch die gemäß EU-Vogelschutzrichtlinie (VS-RL, Richtlinie 79/409/EWG des Rates vom 02.04.1979) ausgewiesenen besonderen Schutzgebiete (so genannte Europäische Vogelschutzgebiete).

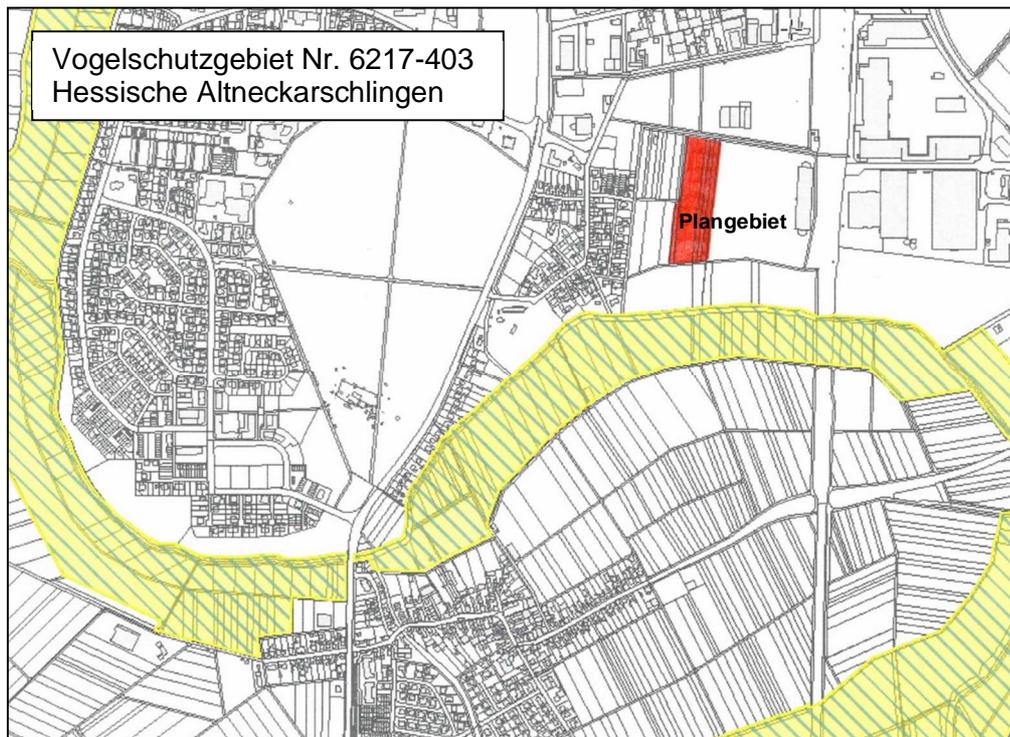
Planungen von Vorhaben, die ein Natura 2000-Gebiet erheblich beeinträchtigen können, sind gemäß Art. 6 Abs. 3 der FFH-Richtlinie bzw. der Verankerung auf Bundesebene in § 34 Abs. 1 BNatSchG und auf Länderebene in § 16 Abs. 1 des Hessischen Ausführungsgesetzes zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)

einer Prüfung der Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen des Gebietes zu unterziehen. Dies gilt nicht nur für Pläne und Projekte innerhalb des eigentlichen Schutzgebietes, sondern auch für solche, deren Auswirkungen auch von außen auf das Gebiet einwirken können.

Lassen sich nach den Ergebnissen dieser Prüfung erhebliche Beeinträchtigungen nicht ausschließen, kann ein Projekt nur dann zugelassen werden, wenn zwingende Gründe des überwiegend öffentlichen Interesses vorliegen und zumutbare Alternativen nicht gegeben sind.

Der Verfahrensablauf zur Prüfung der Verträglichkeit gliedert sich im Wesentlichen in drei Verfahrensschritte. In einem 1. Schritt ist die Abgabe einer Prognose vorgesehen, an die sich im Falle einer negativen Prognose die Durchführung einer FFH-Verträglichkeitsprüfung anschließt (2. Schritt). Hierbei reicht die theoretische Möglichkeit oder die begründete Vermutung einer erheblichen Beeinträchtigung aus, um die Verpflichtung zur Verträglichkeit auszulösen. Der 3. Schritt betrifft sodann ein mögliches Ausnahmeverfahren, in dem die Zulassung eines Vorhabens unter bestimmten Voraussetzungen, auch bei negativem Ergebnis der Verträglichkeitsprüfung gegeben ist.

Wie der nachfolgenden Übersichtskarte zu entnehmen ist, liegt der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nördlich des gemeldeten Vogelschutzgebietes 6217- 403 „Hessische Altneckarschlingen“.



Auszug aus dem Informationssystem „NatuReg“ des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Landwirtschaft und Verbraucherschutz

Hinsichtlich der grundsätzlichen Charakterisierung handelt es sich bei diesem Gebiet um ein mehr oder weniger durchlässiges Band von Feuchtgebietskomplexen im Verlauf des verlandeten Altneckars bzw. des Rheinrandflusses mit Feuchtwiesen, Röhrrieten, Seggenrieden und Bruchwäldern. Das Erhaltungsziel dieses Ge-

bietes wird darin begründet, dass innerhalb dieses Bereiches eine Vielzahl seltener und bestandsbedrohter Brut- und Zugvogelarten, insbesondere Vogelarten nach Anhang I der Vogelschutzrichtlinie, vorkommen.

Auch die Erhaltungsziele der Arten nach Art. 4 Abs. 2 der Vogelschutzrichtlinie (besondere Bedeutung zum Schutz der Feuchtgebiete) werden im Standardbogen des o.g. Gebietes ausgewiesen.

So erfolgt die Überprüfung der Projektauswirkungen auf Ebene der vorbereitenden bzw. der verbindlichen Bauleitplanung, also auf Ebene des Flächennutzungsplanes bzw. des aufzustellenden Bebauungsplanes.

Bezüglich dieses Bebauungsplanes bleibt auszuführen, dass, unter Berücksichtigung der derzeit bestehenden Randnutzungen, insbesondere der bereits in der Nachbarschaft vorhandenen Kfz-Stellflächen, **nicht davon auszugehen ist**, dass es durch die Planungsabsicht (Ausweisung einer Kfz-Aufstellfläche auf einer landwirtschaftlich genutzten Fläche) **zu erheblichen Beeinträchtigungen des gemeldeten Vogelschutzgebietes in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen kommt**.

Diese Einschätzung beruht auf mehreren Faktoren, welche nachfolgend kurz dargelegt werden.

Direkte Eingriffe in die Fläche des gemeldeten Vogelschutzgebietes werden durch die hier vorliegenden Planungen nicht vorbereitet. So liegen zwischen der südlichen Grenze des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Kfz-Aufstellfläche Lausböhl“ und dem weiter südlich angrenzenden Vogelschutzgebiet noch ca.100 m.

Somit beschränken sich die Auswirkungen ausschließlich auf mögliche indirekte Störungswirkungen sowie mögliche Funktionsüberlagerungen als Ersatzlebensraum der betroffenen Arten.

Hinsichtlich der artenbezogenen Betrachtung der Leit- und Zielarten im Vogelschutzgebiet werden in der Anlage 3b zum vorliegenden Gebiet 14 Brutvogelarten und 16 Zug- und Rastvögel des Anhangs I der Vogelschutzrichtlinie aufgeführt. Zusätzlich zu den nach Anhang I aufgelisteten Arten werden noch eine Reihe von Arten nach Art. 4 Abs. 2 der Vogelschutzrichtlinie aufgelistet. Hierbei handelt es sich um nicht im Anhang I aufgeführte, regelmäßig auftretende Brut- und Zugvogelarten, die hinsichtlich ihrer Vermehrung, Mauser und Überwinterungsgebiete sowie der Rastplätze besondere Biotopstrukturen benötigen. Im vorliegenden Fall handelt es sich um den Schutz der Feuchtgebiete.

Wie der Gebietsliste und den darin aufgelisteten Anhang I-Arten zu entnehmen ist, benötigen diese besonders geschützten Arten unterschiedliche Biotopausstattungen und Ansprüche, die nachfolgend nochmals zusammenfassend dargelegt werden. So bedarf es für die hier zu beurteilenden Leit- und Zielarten dem Erhalt von nachfolgend aufgelisteten Strukturen:

- Erhalt von feuchtigkeitsgeprägten Vegetationsstrukturen
- Erhalt von Ufergehölzen
- Erhalt der Wasserqualität
- Erhalt von strukturreichen Laub- und Laubmischwäldern
- Erhalt von Feuchtwäldern
- Erhalt von Streuobstwiesen

- Erhalt von strukturreicher weiträumiger Agrarlandschaft
- Erhalt von Grünlandhabitaten mit hohem Grundwasserstand
- Erhalt von schilfreichen Flachgewässern / Stillgewässern
- Erhalt von Bachläufen und Feuchtgebieten im Wald
- Erhalt der natürlichen Auendynamik
- Erhalt von störungsfreien Rastgebieten.

Bei Betrachtung der derzeitigen Nutzung des für die Planung in Anspruch genommenen Areals wird ersichtlich, dass durch die hier vorliegende Planung keine Flächen beansprucht werden, die der Erhaltung der geschützten Arten dienen. Auch sind die Planungsflächen nicht unter die aufgelistete Kategorie der strukturreichen und weiträumigen Agrarlandschaften einzustufen.

Dies bedeutet, dass die überplante Fläche nicht zu den primären Lebensräumen der in Rede stehenden Arten des Vogelschutzgebietes gehört und daher die theoretische Funktion als Ersatzhabitat - als unmittelbar angrenzender Lebensraum zum Vogelschutzgebiet - untergeordnet zu betrachten ist.

Zusammenfassend bedeutet dies, dass durch die Planung kein Entzug an möglichen Ersatzhabitaten in unmittelbarer Angrenzung zum Schutzgebiet einhergeht.

Zur Berücksichtigung bzw. zur Prognose der Eingriffswirkungen der vorliegenden Planung auf das Vogelschutzgebiet bedarf es einer Betrachtung bestehender Störungsfaktoren, welche bereits derzeit auf das Gebiet einwirken. Bei Betrachtung des auf Seite 4 dieser Begründung eingefügten Luftbildes wird ersichtlich, dass die bestehenden Stellplatzflächen der ARS Altmann AG fast unmittelbar an die Fläche des Schutzgebietes grenzen. Auch die westlich des Plangebietes liegende Wohnbebauung im Bereich der Jakob-Hess-Straße grenzt mit seinen südlichen Ausdehnungen fast unmittelbar an die Flächen des Vogelschutzgebietes an. Die hier zur Disposition stehenden Flächen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Kfz-Aufstellfläche Lausböhl“ rücken ca. 100 m von den voran beschriebenen baulichen Entwicklungen der ARS Altmann AG und der Wohnbebauung im Bereich Jakob-Hess-Straße zurück.

Durch die planungsrechtlich festgesetzte „Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes – Lärmschutzwall“ nach Süden und Westen ergeben sich dahingehend positive Effekte auf das Vogelschutzgebiet, dass durch diese Eingrünung bzw. Einwallung optische Störreize auf das ca. 100 m südlich liegende Vogelschutzgebiet unterbunden werden. Diese Vorgehensweise wurde bereits bei den Flächen östlich des Plangebietes angewandt.

So kann im Ergebnis festgestellt werden, dass als Folge der vorliegenden Planung nicht mit einer erheblichen Erhöhung der Störungseinflüsse auf das angrenzende Vogelschutzgebiet zu rechnen ist.

Relevante funktionale Wechselbeziehungen zwischen dem Plangebiet und dem Vogelschutzgebiet im Bereich der Habitatausstattung werden ebenfalls nicht gesehen.

Auch eine Zerschneidung von Wanderkorridoren bzw. für das Vogelschutzgebiet wichtigen Verbindungsbereichen zwischen Teilhabitaten kann ausgeschlossen werden.

Zusammenfassend bedeutet dies, dass mit der hier vorliegenden Planung keine erheblichen Auswirkungen auf das Vogelschutzgebiet einhergehen und somit keine Vogelschutzgebiets-Verträglichkeitsprüfung erforderlich wird.

11 Umweltprüfung

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wurde für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan bezüglich der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden. Der gesetzlich vorgeschriebene Inhalt des Umweltberichtes ergibt sich dabei aus der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und zu § 2a BauGB. Der Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 BauGB ist gemäß § 2a Satz 3 BauGB ein gesonderter Teil der vorliegenden Begründung zum Bebauungsplan und ist der Begründung dementsprechend beigelegt.

Weder die Obere noch die Untere Naturschutzbehörde haben im Rahmen der Behördenbeteiligung Bedenken gegen die Planung geäußert.

12 Eingriffs-/Ausgleichsproblematisierung

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist bei der bauleitplanerischen Abwägung u.a. auch die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen, wobei zu ermitteln ist, inwieweit die auf der Grundlage der Planung ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft ausgeglichen werden können. Die Gegenüberstellung von Eingriffsintensität und Ausgleich erfolgt in der „Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung“, die dieser Begründung als Anlage beigelegt ist.

Das sich durch den Eingriff in Natur und Landschaft ergebende Defizit an Biotopwertpunkten kann innerhalb des Plangebietes nicht ausgeglichen werden. So verbleibt durch den hier vorbereiteten Eingriff eine ökologische Wertminderung von 101.849 Ökowertpunkten (Ermittlung gemäß Kompensationsverordnung). Da dem Vorhabenträger keine entsprechenden Ausgleichsflächen zur Verfügung stehen, verpflichtet sich der Vorhabenträger zum Erwerb der o.g. Ökopunkte vom Hessen-Forst, Forstamt Groß-Gerau.

So wird im Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Groß-Gerau und dem Vorhabenträger festgelegt, dass die entsprechende Ökopunktzahl vom Ökopunktekonto des Hessen-Forstes angekauft wird.

In dem zwischen dem Hessen-Forst und dem Vorhabenträger geschlossenen Vertrag vom 04.09.2015 über den Verkauf vorlaufender Ersatzmaßnahmen (Ökokon-tomaßnahmen) wird festgelegt, dass 117.000 Ökowertpunkte des Forstamtes vom Vorhabenträger angekauft werden.

Die Punkte resultieren aus dem Abriss eines Landarbeiterhauses inkl. Garagenkomplex im FFH-Gebiet Kühkopf-Knoblochsaue und der Renaturierung der Fläche durch natürliche Sukzession in der Gemarkung Stockstadt, Flur 42, Flurstücke Nr. 11 und 12 als vorlaufende Ersatzmaßnahme.

Beim Vergleich dieser Ankaufpunkte mit dem ermittelten Eingriff innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird ersichtlich, dass mehr Ökowertpunkte angekauft wurden, als für die Eingriffe innerhalb des Bebauungsplanes erforderlich. Dies wurde vorgenommen, da man bereits zum damaligen Zeitpunkt absehen konnte, dass der Eingriff in die bestehenden Wallflächen (außerhalb des Geltungsbereiches), der für die verkehrliche Erschließung der Plangebietsfläche erforderlich ist, ebenfalls Ökopunkte bzw. Ausgleichsbedarf nach sich ziehen wird. Zusammenfassend bedeutet dies, dass durch den Ankauf von 117.000 Ökowertpunkten auch bereits der Ausgleich für die beiden Walldurchstiche einbezogen wurde.

Durch diese Vorgehensweise erfolgt eine vollständige Kompensation des vorbereiteten Eingriffs in Natur und Landschaft.

13 **Bodenordnung**

Die ARS Altmann AG ist Eigentümerin der Plangebietsflächen. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

14 **Flächenbilanz**

Überbaubare Grundstücksfläche (Kfz-Stellflächen einschließlich Fahrgassen und Versickerungsmulden):	ca. 14.723 m ²
Private Grünfläche - Wiese:	ca. 414 m ²
Fläche für Maßnahmen ... - Artenschutz / Extensivwiese:	ca. 1.201 m ²
Fläche für besondere Anlagen ... - Lärmschutzwall:	<u>ca. 3.495 m²</u>
Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes:	<u>ca. 19.833 m²</u>

15 **Kosten**

Der Vorhabenträger, die ARS Altmann AG, erstellt auf seine Kosten die als Satzung zu beschließenden Planunterlagen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Der Vorhabenträger trägt ebenfalls die Kosten des Durchführungsvertrages sowie des Bauleitplanverfahrens.

16 **Durchführungsvertrag**

Der Abschluss eines Durchführungsvertrages zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger ist zwingende Ergänzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes / Vorhaben- und Erschließungsplanes gemäß § 12 BauGB.

Der Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan / Vorhaben- und Erschließungsplan „Kfz-Aufstellfläche Lausböhl“ beinhaltet ergänzende Regelungen bzw. Vereinbarungen u.a. zu folgenden Punkten:

- Fristen für die Durchführung des Vorhabens,
- Verpflichtung zur Kostenübernahme durch den Vorhabenträger,
- Art der Nutzung und Erschließung der Kfz-Aufstellfläche,
- Vermeidung von Lichtemissionen *und Vorlage eines Lichtgutachtens im Rahmen der Baugenehmigung**,
- *Schaffung von Lkw-Aufstellflächen und einer Toilettenanlage für Lkw-Fahrer,**
- *Gleisanschlussnutzung,**
- Entwässerung des Plangebietes,
- Errichtung der Wallanlage,
- Durchführung archäologischer Untersuchungen,
- Umgang mit möglichen Bodenbelastungen,
- Berücksichtigung des Gewässerrandstreifens,
- Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft,
- Durchführung der Artenschutzmaßnahmen.

*Der Durchführungsvertrag wurde vor der Beschlussfassung über die Satzung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan durch den Vorhabenträger unterzeichnet.**

* ergänzt nach Satzungsbeschluss

Anlagen

- Umweltbericht, Entwurf, Planungsbüro für Städtebau göringer_hoffmann_bauer, Groß-Zimmern, 01.07.2016
mit der Anlage:
 - Faunistische und artenschutzrechtliche Beurteilung der Flächen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Kfz-Aufstellfläche Lausböhl", ÖKOPLANUNG, Darmstadt, 18. März 2015
- Bestandsdokumentation, Planungsbüro für Städtebau göringer_hoffmann_bauer, Groß-Zimmern, Juli 2014
- Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung, Entwurf, Planungsbüro für Städtebau göringer_hoffmann_bauer, Groß-Zimmern, 07.05.2015
- Schalltechnische Untersuchung zur Prüfung der Belange des Schallimmissionsschutzes im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens "Kfz-Aufstellfläche Lausböhl", Bericht Nr.: 12130-ASS-2, Fritz GmbH Beratende Ingenieure VBI, Einhausen, 04.05.2015
- Schalltechnische Stellungnahme zur Berücksichtigung des Gesamtlärms im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens "Kfz-Aufstellfläche Lausböhl", Fritz GmbH Beratende Ingenieure VBI, Einhausen, 05.05.2015

- Schalltechnische Untersuchung zur Ermittlung der Gesamtverkehrslärmimmissionen aus Verkehrs- und Gewerbeschallquellen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens "Kfz-Aufstellfläche Lausböhl", Bericht Nr.: 12130-VVG-1, Fritz GmbH Beratende Ingenieure VBI, Einhausen, 28.10.2015
- Belange des Wasser- und Bodenschutzes, Versickerung von Regenwasser und Bodenaustausch in Groß-Gerau, Gemarkung Dornberg, Flur 2, Flurstücke 375, 376, 377/1, 377/2 und 378, Projekt Nr.: 3478, Brandt-Gerdes-Sitzmann Wasserwirtschaft GmbH, Darmstadt, 26. März 2015 (Erläuterungsbericht mit Anlagen) einschließlich Anlage D:
 - Baugrunduntersuchungen zur Herstellung von asphaltierten Kfz-Aufstellflächen, Projekt-Nr.: 108224, Bericht-Nr.: 01, CDM Smith Consult GmbH, Alsbach, 20.03.2015
- Bedenken gegen die Versickerung von Regenwasser in Groß-Gerau, Gemarkung Dornberg, Flur 2, Flurstücke 375, 376, 377/1, 377/2 und 378, Stellungnahme, Projekt Nr.: 3478, Brandt-Gerdes-Sitzmann Wasserwirtschaft GmbH, Darmstadt, 11. Sept. 2015
- Ausführungen der ARS Altmann AG zum Thema „Parkdeck“, Planungsbüro für Städtebau göringer_hoffmann_bauer, Groß-Zimmern, 01.09.2015
- Archäologisch-geophysikalische Prospektion im Bebauungsplangebiet „Kfz-Aufstellfläche Lausböhl“ in Groß-Gerau-Dornberg, Geophysikalische Prospektion im August 2015, Posselt & Zickgraf Prospektionen, Mühlthal, 15. September 2015