

Gemeinde Büttelborn

Bebauungsplan „Freizeitgärten und Reitanlage“

**Begründung mit Umweltbericht
(§ 9 Abs. 8 BauGB)**

Februar 2011

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Wolfgang Schulz, Stadtplaner
Dipl.-Ing. Christiane Winter, Landschaftsplanerin

PLANUNGSGRUPPE DARMSTADT
Begher, Begher, Lenz, Raabe - Partnerschaftsgesellschaft
Stadtplaner und Architekten

Alicenstraße 23 64293 Darmstadt
tel 06151 - 99 500 fax 99 50 22
mail@planungsgruppeDA.de
www.planungsgruppeDA.de

INHALT**TEIL A - BEGRÜNDUNG**

1.	Erfordernis und Ziel der Planaufstellung	4
2.	Rechtsgrundlagen.....	4
3.	Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich	4
4.	Planungsrechtliche Situation	6
4.1	Regionalplan Südhessen 2000 und Regionalplan Südhessen 2010 (Vorlage zur Genehmigung)	6
4.2	Flächennutzungsplan	6
4.3	Bebauungsplan	6
5.	Schutzausweisungen.....	6
6.	Gegenwärtiger Bestand.....	7
7.	Bestand und Bewertung der Naturraumpotenziale	8
8.	Artenschutzrechtliche Belange.....	10
9.	Wasserwirtschaftliche Belange	12
9.1	Wasserversorgung.....	12
9.2	Grundwasserbewirtschaftungsplan Hessisches Ried	12
9.3	Abwasser	13
9.4	Oberirdische Gewässer.....	13
9.5	Bodenversiegelung und Niederschlagwasserversiegelung.....	13
10.	Altlasten.....	13
11.	Immissionsschutz.....	13
12.	Städtebauliches Konzept	13
13.	Inhalt und Begründung der Festsetzungen im Bebauungsplan.....	14
13.1	Öffentliche und private Grünflächen sowie Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	14
13.1.1	Gärten.....	14
13.1.2	Obstwiese	14
13.1.3	Reitanlage.....	14
13.1.4	Öffentliche Grünflächen	15
13.2	Verkehrsflächen und Flächen für Versorgungsanlagen.....	15
13.3	Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	15
13.4	Versorgungsleitungen	15
14.	Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen	16
14.1	Gestaltung der Gartenhütten und Nebenanlagen.....	16
14.2	Einfriedungen.....	16
14.3	Aufschüttungen	16
15.	Begründung der Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 BauGB	16

16.	Eingriffs- und Ausgleichsbetrachtung	17
17.	Bodenordnung	18
18.	Planungsstatistik	18

TEIL B - UMWELTBERICHT

19.	Umweltbericht	20
20.	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes	20
20.1	Lage	20
20.2	Art des Vorhabens und wesentliche Festsetzungen	20
20.2.1	Art des Vorhabens	20
20.2.2	Wesentliche Festsetzungen	20
20.3	Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden	21
20.4	Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und -planungen sowie deren Berücksichtigung ...	21
20.4.1	Fachgesetze	21
20.4.2	Schutzausweisungen	22
20.4.3	Fachplanungen	22
20.5	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes, Bewertung der Umweltauswirkungen und der Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung	23
20.5.1	Schutzgut Mensch	23
20.5.2	Schutzgut Boden	23
20.5.3	Schutzgut Wasser	24
20.5.4	Schutzgut Klima und Luft	24
20.5.5	Schutzgut Tiere und Pflanzen / Biologische Vielfalt	24
20.5.6	Schutzgut Schutzgebiete	25
20.5.7	Schutzgut Landschaft	25
20.5.8	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	26
20.6	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes	26
21.	Alternativenprüfung	26
22.	Beschreibung der Vorgehensweise / Schwierigkeiten bei der Ermittlung	26
23.	Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring)	26
24.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	26

ABBILDUNGEN

Abbildung 1:	Teilgeltungsbereiche des Bebauungsplanes (ohne Maßstab)	5
Abbildung 2:	Landschaftsplanerische Bestandsaufnahme (ohne Maßstab)	9

Teil A

Begründung

1. Erfordernis und Ziel der Planaufstellung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist der Erlass „Behandlung ungenehmigter baulicher Anlagen und Gärten im Außenbereich“ (vom 11.03.1998, zuletzt geändert durch Erlass vom 19.02.1999, StAnz. S 787), der vorschreibt, dass ungenehmigte Kleinbauten und Gärten durch Bebauungsplan zu legalisieren oder zu beseitigen sind.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Freizeitgärten und Reitanlage“ sollen die vorhandenen Gärten und der Reitplatz unter Beachtung der Belange von Natur und Landschaft im Außenbereich planungsrechtlich gesichert werden.

2. Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I, S. 2585)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- **Planzeichenverordnung** (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58)
- **Hessische Bauordnung** (HBO) i. d. F. vom 18.06.2002 (GVBl. I, S. 274), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 25.11.2010 (GVBl. I, S. 429)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542)
- **Hessisches Ausführungsgesetz** zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) vom 29.12.2010 (GVBl. I Nr. 24 S. 629)
- **Wasserhaushaltsgesetz** (WHG) i. d. F. vom 31.07.2009 (BGBl. I, S. 2585)
- **Hessisches Wassergesetz** (HWG) i. d. F. vom 14.12.2010 (GVBl. I, S. 584)
- **Bundesimmissionsschutzgesetz** (BImSchG) i. d. F. vom 26.09.2002 (BGBl. I 2002, S. 3830), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2010 (BGBl. I 2010, S. 1728)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPG) i. d. F. vom 24.02.2010 (BGBl. I, S. 94), zuletzt geändert durch Art. 11 des Gesetzes vom 11.08.2010 (BGBl. I, S. 1163)

3. Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan „Freizeitgärten und Reitanlage“ umfasst 6 Teilgeltungsbereiche. Die Lage der Teilbereiche ist Abbildung 1 zu entnehmen.

Teilbereich 1 liegt nördlich von Klein-Gerau, nördlich der Eichmühle und umfasst in der Gemarkung Klein-Gerau in der Flur 4 das Flurstück 92.

Teilbereich 2 liegt westlich von Worfelden, zwischen dem Friedhof und dem Heistgraben und umfasst in der Gemarkung Worfelden in der Flur 2 das Flurstück Nr. 215.

Teilbereich 3 liegt im Südwesten von Büttelborn, nördlich des Pumpwerkes in der Gemarkung Büttelborn und umfasst in der Flur 3 das Flurstück Nr. 181 tlw.

Teilbereich 4 liegt ebenfalls im Südwesten von Büttelborn, westlich der Schubertstraße in der Gemarkung Büttelborn und umfasst in der Flur 3 das Flurstück Nr. 128.

Teilbereich 5 liegt südlich von Büttelborn, südöstlich des Birkenhofes in der Gemarkung Büttelborn und umfasst in der Flur 15 die Flurstücke Nr. 127 - 160.

Teilbereich 6 liegt südlich von Büttelborn, südöstlich des Silcherhofes in der Gemarkung Büttelborn und umfasst in der Flur 17 die Flurstücke Nr. 56, 57, 58 und 59.



Abbildung 1: Teilgeltungsbereiche des Bebauungsplanes (ohne Maßstab)

4. Planungsrechtliche Situation

4.1 Regionalplan Südhessen 2000 und Regionalplan Südhessen 2010 (Vorlage zur Genehmigung)

Im Regionalplan Südhessen 2000 (RPS) sind die Teilbereiche 1 bis 6 als Regionaler Grünzug und die Teilbereiche 4 und 5 sind zusätzlich als „Vorranggebiet für die Landwirtschaft“ dargestellt.

Im Regionalplan Südhessen 2010 (Vorlage zur Genehmigung) sind die Teilbereiche 1 bis 6 als „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ dargestellt. Die Teilbereiche 1 bis 4 und 6 sind als „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ und der Teilbereich 5 als „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“ dargestellt. Die Teilbereiche 2 bis 5 befinden sich außerdem innerhalb eines „Vorbehaltsgebietes für besondere Klimafunktionen“.

Der Bebauungsplan ist an die Ziele der Raumordnung angepasst, entspricht also dem Erfordernis des § 1 Abs. 4 BauGB.

4.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde aus dem Jahr 2001 stellt die Teilgelungsbereiche wie folgt dar:

– **Teilbereich 1**

Streuobstwiese, Anlage

– **Teilbereich 2**

Nördlicher Teil: Bepflanzung von Fließgewässern, Pflege von Hecken-, Feld- und Ufergehölzen

Mittlerer Teil: Landwirtschaftliche Fläche

Südlicher Teil: Grünfläche, Friedhof

– **Teilbereich 3**

Südlicher Teil: Landwirtschaftliche Fläche

Nördlicher Teil: Baumreihe, Erhalt

Geplantes Naturschutzgebiet

– **Teilbereich 4**

Östlicher Teil: Grünfläche „Spielplatz“

Westlicher Teil: Grünfläche „Dauerkleingärten“

– **Teilbereich 5**

Landwirtschaftliche Fläche

– **Teilbereich 6**

Grünfläche „Reitplatz“

Fläche mit Altablagerungen

Pflege von Hecken-, Feld- und Ufergehölzen, Baumreihe, Erhalt

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

4.3 Bebauungsplan

Für die Teilgebiete bestehen keine rechtskräftigen Bebauungspläne.

5. Schutzausweisungen

Der Teilbereich 2 liegt in Zone III A des Wasserschutzgebietes der Brunnen 1 bis 10 des Wasserwerkes Gerauer Land (StAnz. 49/1970 S. 2317 und StAnz. 1992 S. 2500).

Die Teilbereiche 3 bis 6 liegen in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet (Gebiet, das bei Versagen eines Deichs überschwemmt wird).

Weitere Schutzausweisungen nach dem Wasserrecht, Naturschutzrecht, Forstrecht oder Denkmalschutzrecht sind im Plangebiet nicht gegeben.

6. Gegenwärtiger Bestand

Teilbereich 1

Nutzung: Kleingärten, Grasweg, Freisitze
Gartenhütten: 1 m² bis 20 m², H max. = 3,00 m, Sattel- und Pultdächer
Gewächshäuser: Max. 6 m², H = 2,00 m
Freisitze: Plattenbelag, max. 5 m²
Einfriedungen: Maschendraht, vereinzelt eingegrünt, H max. = 1,50 m

Teilbereich 2

Nutzung: Kleingärten, Grasweg, Freisitze
Gartenhütten: 4 m² bis 20 m², H = 2,50 m bis 4 m, überwiegend H = 3,00 m, Satteldächer
Gewächshäuser: 9 m² bis 28 m², überwiegend H = 2,00 m
Freisitze: Plattenbelag, max. 20 m²
Einfriedungen: teils Maschendraht, teils Holzlatten, H max. = 1,50 m, Hecke 2,00 m

Teilbereich 3

Nutzung: Südlicher Teil: Grabeland, kleine Obstwiese
Nördlicher Teil: Rasen, Gehölzfläche, Grünanlage
Gartenhütten: Max. 9 m², H max. = 3,00 m, Satteldächer
Gewächshäuser: Max. 12 m², H max. = 2,50 m, Satteldächer
Freisitze: Keine
Einfriedungen: Maschendraht, H max. = 1,50 m – 2,00 m

Teilbereich 4

Nutzung: Kleingärten, Spielplatz, Parkplatz, Containerstandort (Glas, Altkleider), Obstrain (mit einer Bank)
Gartenhütten: Max. 9 m², H max. = 2,50 m, Sattel- und Pultdächer
Gewächshäuser: Max. 6 m², H max. = 2,00 m
Freisitze: in Gärten integriert, unversiegelt
Einfriedungen: Kinderspielplatz: Metall, grün, Hecke, H max. = 1,40 m – 1,50 m
Gärten: Maschendraht, tlw. Holz, H max. = 1,50 m

Teilbereich 5

Nutzung: Obstwiese, Holzlager
Gartenhütten: Max. 12 m², H max. = 2,50 m, tlw. Bauwagen
Gewächshäuser: keine
Lagerplätze: Holzlager, großflächig
Freisitze: keine
Einfriedungen: Maschendraht, tlw. Eisenbahnschwellen, H = 1,50 m bis 1,80 m

Teilbereich 6

Nutzung: Reitplatz (überwiegend Rasen), Feldgehölz, Grasweg
Hütten: Schuppen, Pavillon, Größe: max. 45 m², H max. = 3,50 m, Pultdächer

Lagerplätze: Sandhaufen im Norden
Freisitze: Waschbeton ca. 50 m²
Einfriedungen: Hecke, Zaun, H = 1,50 m bis 1,80 m

Im südwestlichen Bereich der Parzelle Nr. 56 war eine 645 m² große Wiesenfläche als Kompensationsmaßnahme (ID 5752) „naturnahe Grünlandeinsaat (Kräuterwiese) (06.930) rechtlich gebunden.

Die untere Naturschutzbehörde hat hierzu mit Schreiben vom 16.12.2010 mitgeteilt, dass die ursprüngliche Kompensationsfläche (Extensivwiese) innerhalb der Reitanlage aus dem Naturschutzregister entlassen wird und stattdessen die zu erhaltenden Gehölzflächen übernommen werden.

7. Bestand und Bewertung der Naturraumpotenziale

Im April 2009 wurde eine Bestandsaufnahme des Gebietes durchgeführt. Folgende Abbildung zeigt den Umweltzustand im Plangebiet.

In den Teilbereichen 1 - 4 finden sich größtenteils kleingärtnerische Nutzungen.

Teilbereich 5 besteht aus einer Obstwiese.

In Teilbereich 6 befindet sich eine Reitanlage. Diese besteht überwiegend aus Intensivweiden sowie einem Sandplatz. Im Osten des Teilbereiches liegt ein Feldgehölz. An den Rändern stockt eine gut ausgeprägte Feldhecke.

Detaillierte Aussagen zum Umweltzustand der einzelnen Schutzgüter im Plangebiet finden sich in Teil B „Umweltbericht“ dieser Begründung.

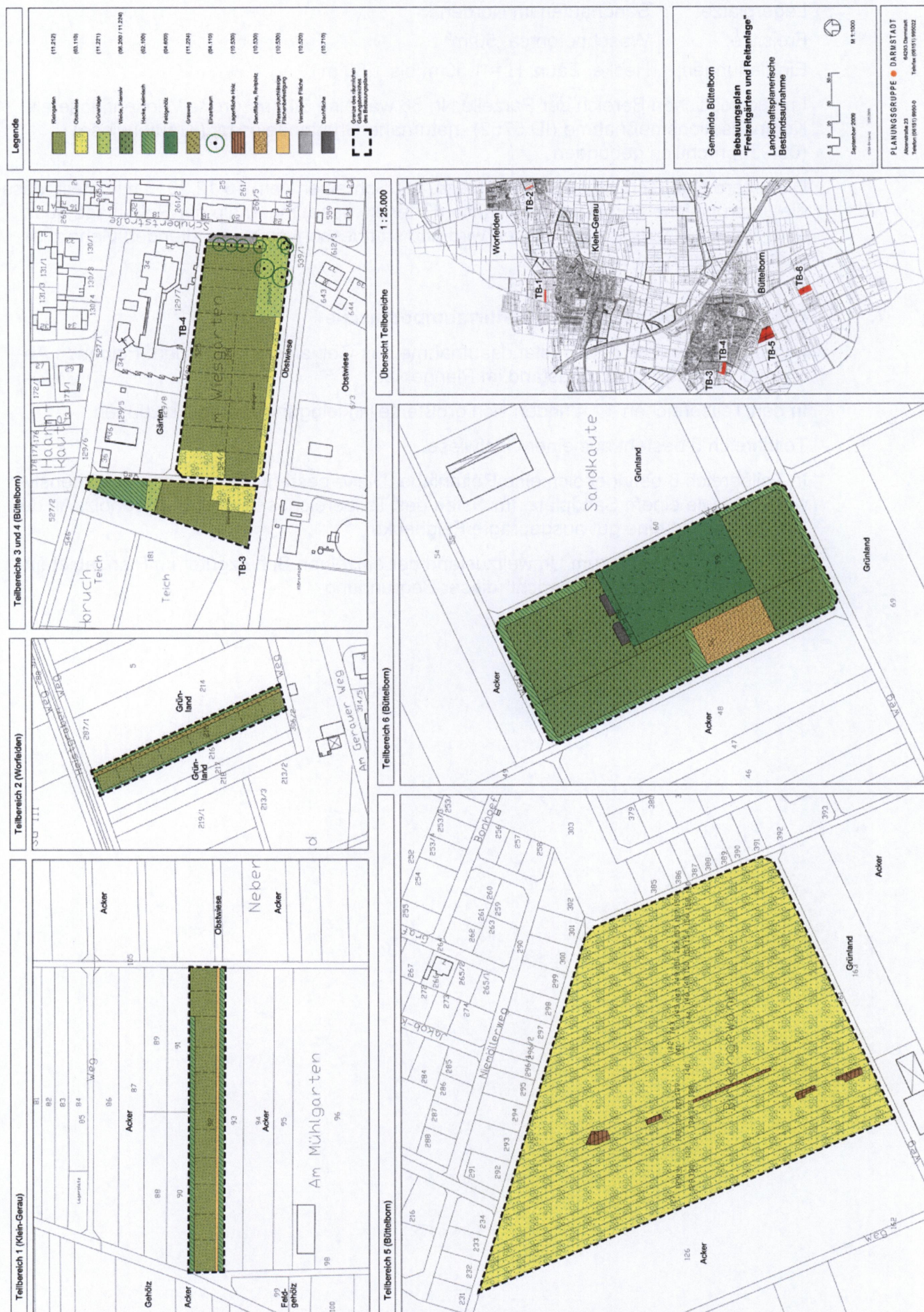


Abbildung 2: Landschaftsplanerische Bestandsaufnahme (ohne Maßstab)

8. Artenschutzrechtliche Belange

In Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde wurde eine Kartierung von Vögeln und eine artenschutzrechtliche Prüfung für die 6 Teilbereiche durchgeführt (Ökologie + Stadtentwicklung, Peter C. Beck, Darmstadt, August 2010).

Es wurde untersucht, inwieweit die artenschutzrechtlichen Belange der im Untersuchungsraum vorkommenden Arten beeinträchtigt werden könnten.

Im Bereich des Planungsgebietes kommen folgende **Brutvögel** gemäß Rote Liste Hessen vor: **Feldsperling, Haussperling, Girlitz, Stieglitz und Turteltaube**.

Das Augenmerk lag bei dieser Prüfung insbesondere darauf, ob diese Arten während:

- der Fortpflanzung,
- der Aufzucht,
- der Mauser,
- der Überwinterung oder
- der Wanderung

erheblich gestört werden.

Zudem wurde geprüft, ob durch Umnutzung der Flächen die Fortpflanzungs- und Ruhestätten:

- beschädigt oder
- gestört werden könnten.

Status I (regulärer Brutvogel Hessens), Kategorie V (Vorwarnliste):

Feldsperling

Ernährung:

Samen, Gräser, Kräuter, Getreide

Lebensraum:

Landwirtschaftlich genutzte Flächen, Freiflächen mit Gehölzen und Bäumen, hier im Plangebiet 6.

Brut:

Oft in der Nähe von Siedlungen, bevorzugt Gehölze.

Gefährdung:

Vorkommen und Brut am Siedlungsrand in mittleren und hohen Gehölzen. Durchstreift in Trupps das Plangebiet. Insbesondere die Sandflächen sind wichtiger Bestandteil des Lebensraumes. Eine Gefährdung der Art ist nicht ersichtlich.

Status I (regulärer Brutvogel Hessens), Kategorie V (Vorwarnliste):

Haussperling

Ernährung:

Getreidesamen, Wildkräuter, Kleintiere

Lebensraum:

Als Kulturfolger nutzt der Haussperling unterschiedlichste Lebensräume. Im Planungsgebiet 5 ist der Haussperling regelmäßig anzutreffen.

Brut:

In der Nähe von Gebäuden, an Dachrinnen, Mauerlöchern, Steinnischen.

Gefährdung:

Als Kulturfolger ist der Haussperling sowohl im Planungsgebiet 5 als auch in allen umliegenden Nachbarbereichen regelmäßig anzutreffen. Solange die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang bestehen bleibt und

vergleichbare Habitate sich anschließen, ist eine Gefährdung des Haussperlings ausgeschlossen.

Status I (regulärer Brutvogel Hessens), Kategorie V (Vorwarnliste):

Girlitz

Ernährung:

Knospen, Insekten, Wildkräutersamen

Lebensraum:

Gärten, Parks, abwechslungs- und strukturreiche Gartenlandschaften, Schuttplätze, Trümmerplätze, Ruderalfluren, hier nur im Planungsgebiet 4.

Brut:

Brütet in Bäumen und höheren Gehölzen

Gefährdung:

Die Art wurde mit einem Brutvogelpaar im Planungsbereich 4 festgestellt.

Die ökologische Funktion des Gartens als Fortpflanzungs- oder Ruhestätten ist eher gering. Der Girlitz nutzt keine Gebäude als Brut- oder Nahrungsstätte. Bei einer baulichen Veränderungen des Planungsbereiches stehen dem Girlitz weiträumig zahlreiche alternative Biotopstrukturen zur Verfügung. Eine Gefährdung der Art ist unter Berücksichtigung der Gesamtsituation nicht gegeben.

Status I (regulärer Brutvogel Hessens), Kategorie V (Vorwarnliste):

Stieglitz

Ernährung:

Samen, Stauden, Wildkräuter

Lebensraum:

Offene, baumreiche Landschaften, Ruderalfluren, Brachen, Alleen, Parks, Gärten. Hier vorkommend im Planungsbereich 3, 5 und 6.

Brut:

In hohen Baumkronen und hohen Sträuchern

Gefährdung:

Die Art wurde in den Bereichen 3, 5 und 6 beobachtet. Die jeweiligen Nahrungsgebiete befinden sich außerhalb der einzelnen Gartenanlagen auf den Ruderalfluren der Ackerflächen und Ackerraine. Die ökologische Funktion der Gartenparzellen als Fortpflanzungs- oder Ruhestätten ist im räumlichen Zusammenhang eher gering, da innerhalb der Gärten weitgehend strukturreiche Stauden- und Ruderalfluren fehlen. Der Stieglitz wäre von einer baulichen Veränderung der Gartenflächen nicht betroffen, da diese Flächen nur unwesentlicher Teil seines Habitates sind. Eine Gefährdung des Stieglitz ist ausgeschlossen, solange außerhalb des Planungsraumes weiterhin kräuterreiche Säume, Ruderalfluren und wildkräuterreiche Flächen bestehen bleiben.

Status I (regulärer Brutvogel Hessens), Kategorie V (Vorwarnliste):

Turteltaube

Ernährung:

Die Turteltaube sucht ihre Nahrung nahezu ausnahmslos am Boden. Sie ernährt sich von Samen und Pflanzenteilen, insbesondere Getreidekörner, Wildgräser, Hirse, die Samen von Nadelhölzern, Birken, Erlen und Robinien. Gelegentlich Insekten und Schnecken.

Lebensraum:

Turteltauben sind ausschließlich in warmen Tiefebene verbreitet. Sie besiedeln Laub-, Nadel- und Mischwälder sowie Feldgehölze, Parkanlagen, Ödländer, Weiden, Auwälder,

Weidenbrüche und Obstplantagen sowie Weinberge. Turteltauben erschließen sich zunehmend urbane Lebensräume und sind vermehrt in städtischen Grünanlagen zu finden.

Brut:

Brutzeit erstreckt sich von Mai bis August mit einer Brut pro Jahr. Das Nest ist verhältnismäßig klein und wird von beiden Elternvögeln aus dünnen Ästen und Zweigen in Büschen und Bäumen errichtet.

Gefährdung:

Gefährdung v. a. durch Verlust von Nahrungsangebot durch Intensivierung der Landwirtschaft. Bedingt durch intensive Landwirtschaft Verlust von Hecken und Sträuchern als Nistplatz.

Fazit

Als Ergänzung der ornithologischen Kartierung wurde für die durch die Planung betroffenen Brutvögel, die gemäß der EU-Vogelschutzrichtlinie besonders geschützt sind und auf der Roten Liste Hessen verzeichnet sind, eine Artenschutzprüfung gemäß Leitfaden für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen durchgeführt (Ökologie + Stadtentwicklung, Peter C. Beck, Darmstadt, Januar 2011).

Als Ergebnis ist festzuhalten, dass durch die vorliegende Planung die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht berührt werden. Auch die ökologische Funktion der von der Planung betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten der besonders geschützten Arten wird im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt.

Somit kommt es zu keiner Beeinträchtigung der besonders geschützten Arten nach den Vorschriften des besonderen Artenschutzes nach § 44 BNatSchG.

9. Wasserwirtschaftliche Belange

9.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung der Kleingärten in Büttelborn und Klein-Gerau (Teilbereiche 1, 3 und 4) erfolgt durch Brunnen. Nach Angaben der unteren Wasserbehörde könnten die Teilflächen 3 und 4 mit relativ geringem Aufwand auch an das Trinkwassernetz angeschlossen werden.

Die Kleingärten in Worfelden (Teilbereich 2) sind über den Friedhof an das öffentliche Wasserversorgungsnetz angeschlossen.

Die Wasserversorgung der Obstanlage (Teilbereich 5) und des Reitplatzes (Teilbereich 6) ist über die Ringleitung der angrenzenden Beregnungsanlagen sichergestellt.

9.2 Grundwasserbewirtschaftungsplan Hessisches Ried

Das Planungsgebiet liegt im Geltungsbereich des „Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried“ (Staatsanzeiger für das Land Hessen 21/1999, S. 1659 und 31/2006, S. 1704). Dieser ist als Bewirtschaftungsplan ein Instrument der wasserwirtschaftlichen Fachplanung zur raumübergreifenden Steuerung wasserrechtlicher Entscheidungen. Er ist die Grundlage einer ökologisch orientierten Grundwasserbewirtschaftung und bildet damit die Voraussetzung für eine langfristig gesicherte Wasserversorgung im Ballungsraum Rhein-Main.

Im Rahmen der Umsetzung dieser wasserwirtschaftlichen Fachplanung sind teilweise großflächige Grundwasserspiegelanhebungen beabsichtigt, die im Rahmen einer künftigen Bebauung zu beachten sind. Maßgeblich sind dabei jeweils die langjährigen Messstellenaufzeichnungen des Landesgrundwasserdienstes und speziell die Richtwerte der Referenzmessstellen des Grundwasserbewirtschaftungsplanes zu berücksichtigen.

9.3 Abwasser

Eine Ableitung von Abwasser findet nicht statt.

9.4 Oberirdische Gewässer

Oberirdische Gewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

9.5 Bodenversiegelung und Niederschlagswasserversiegelung

Regelungen zum Maß der Bodenversiegelung werden in den textlichen Festsetzungen in Form von Teilversiegelungen getroffen.

Im Teilbereich 6 ist festgesetzt, dass das anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu versickern ist.

10. Altlasten

Im Teilbereich 6 befindet sich eine Altablagerung. Hierbei handelt es sich um einen ehemaligen Müllplatz, der nach dem Ende der Ablagerung aufgefüllt wurde. Der Altlastenverdacht wurde aufgehoben.

Schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder Grundwasserschäden sind in diesem Bereich ebenso wie in den anderen Teilbereichen nicht bekannt.

Bei allen Maßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist jedoch auf sensorische Auffälligkeiten zu achten. Werden solche Auffälligkeiten des Untergrundes festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen hinweisen, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abt. Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dez. IV/Da 41.5 zu informieren.

Bei Baugenehmigungsverfahren, die Altflächen, schädliche Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden betreffen, ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Dez. IV/Da 41.5 (zuständige Bodenschutzbehörde) zu beteiligen.

11. Immissionsschutz

Aufgrund der bestehenden und geplanten Nutzungen sind keine Auswirkungen durch Lärmimmissionen zu erwarten.

12. Städtebauliches Konzept

Innerhalb der Teilbereiche 1 bis 4 soll eine planungsrechtliche Sicherung der bestehenden Gärten erfolgen. Nutzungsänderungen oder eine Neuordnung der Gartenparzellen finden nicht statt.

Im Teilbereich 5 ist ebenfalls eine planungsrechtliche Sicherung der bestehenden Obstwiese erforderlich.

Im Teilbereich 6 wird der bestehende Reitplatz mit den teilweise bereits bestehenden untergeordneten Nebenanlagen planungsrechtlich gesichert. Zusätzliche Nebenanlagen z.B. ein Richterturm sollen ermöglicht werden. Die übrigen Flächen, insbesondere die bestehende Gehölzfläche, bleiben unverändert.

Die im südwestlichen Bereich der Parzelle Nr. 56 als Kompensationsmaßnahme bisher rechtlich gebundene 645 m² große Wiesenfläche soll ebenfalls als Reitplatz in Anspruch genommen werden können.

13. Inhalt und Begründung der Festsetzungen im Bebauungsplan

13.1 Öffentliche und private Grünflächen sowie Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

13.1.1 Gärten

Da die Gärten innerhalb der Teilbereiche 1 bis 4 aufgrund ihrer Ausprägung keine Kleingärten oder Dauerkleingärten im Sinne des Bundeskleingartengesetzes sind, werden diese als Gärten festgesetzt.

Um eine geordnete Entwicklung der gärtnerischen Nutzung sicherzustellen, werden für die Gartenparzellen folgende Rahmenvorgaben getroffen:

Pro Gartengrundstück ist eine maximal 2,50 m hohe Gartenhütte mit einem umbauten Raum von maximal 30 m³ zulässig. Entsprechend ihrem Nutzungszweck darf die Gartenhütte nicht zu Wohnzwecken genutzt werden. Toiletten sind nur als Trockentoiletten zulässig.

Zusätzlich werden Gewächshäuser mit einer maximalen Grundfläche von insgesamt 12 m² ermöglicht und auf den Parzellen wird das Lagern von maximal 12 m³ Holz zugelassen.

Um alle Gartenhütten auf die o.g. Maße anzupassen, wird festgelegt, dass vorhandene Gartenhütten bis zum 31.12.2015 bzw. ohne Frist bei einem Pächterwechsel oder bei Renovierungen und Umbau auf die o.g. Maße rückzubauen sind.

Aus der Zielsetzung heraus, den Anteil an versiegelten Flächen möglichst gering zu halten, werden Vorgaben zur Oberflächenbefestigung gemacht. Befestigte, nicht überdachte Flächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.

Um den Gärten auch eine vertikale Struktur zu geben, ist falls noch nicht vorhanden pro Garten mindestens ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen.

13.1.2 Obstwiese

Da die Obstwiese im Teilbereich 5 dem Obst- und Gartenbauverein Büttelborn gehört und nicht frei zugänglich ist, wird sie als private Grünfläche festgesetzt.

Die extensiv gepflegte Wiesenfläche und der vorhandene Obstbaumbestand sind zu erhalten und zu entwickeln. Neupflanzungen von Obstbaumhochstämmen, -halbstämmen und Beerensträuchern sind zulässig,

Als Unterstellmöglichkeit und Geräteschuppen werden maximal 8 Hütten mit einem umbauten Raum von maximal 40 m³ zugelassen. Die festgesetzte Anzahl und die zulässigen Größen sind aufgrund der großen Fläche vertretbar.

Das Lagern von Holz ist in Absprache mit der Gemeinde und der unteren Naturschutzbehörde zulässig.

13.1.3 Reitanlage

Die Reitanlage mit den notwendigen Nebenanlagen wird entsprechend ihrem Bestand festgesetzt.

Notwendige Nebenanlagen sind auf die überbaubare Grundstücksfläche beschränkt. Für die Errichtung eines Richterturms wird eine maximale Gebäudehöhe auf 5,00 m und für sonstige Nebenanlagen werden maximale Gebäudehöhen von 3,50 m, jeweils bezogen auf die natürliche Geländeoberfläche, festgelegt.

Um temporäre bauliche Anlagen, z. B. Zelte für Sport- und Spielveranstaltungen zu ermöglichen, wird eine entsprechende Festsetzung getroffen.

Aus der Zielsetzung heraus, den Anteil an versiegelten Flächen möglichst gering zu halten, werden Vorgaben zur Oberflächenbefestigung gemacht. Befestigte, nicht überdachte Flächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen und anfallendes Niederschlagswasser ist zu versickern.

13.1.4 Öffentliche Grünflächen

Da an der kleinen Grünanlage im Teilbereich 3 und am bestehenden Spielplatz im Teilbereich 4 keine Veränderungen geplant sind, werden diese entsprechend dem Bestand festgesetzt.

13.2 Verkehrsflächen und Flächen für Versorgungsanlagen

Der öffentliche Parkplatz an der Schubertstraße im Teilbereich 1 bleibt unverändert und wird entsprechend dem Bestand festgesetzt.

Um die Fläche mit den Containern für Altglas und Altkleider im Teilbereich 4 am bestehenden Standort zu sichern, wird eine Fläche für Depotcontainer festgesetzt.

13.3 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Folgende bestehende Strukturen sollen so weit wie möglich erhalten bleiben und werden als Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt:

- Die Hecken an den Rändern der Teilbereiche 1 und 2
- die kleine Grünanlage im nördlichen Teil des Teilbereiches 3,
- die Bäume im Teilbereich 4,
- die Hecke um die Reitanlage im Teilbereich 6,
- die Gehölzfläche im Teilbereich 6.

Der Gehölzbestand ist jeweils zu erhalten und bei Abgang durch standortgerechte Arten zu ersetzen.

13.4 Versorgungsleitungen

Stromleitungen

Folgende Versorgungsleitungen des Überlandwerkes Groß-Gerau werden in die Planfassung übernommen:

Im Bereich der Teilbereiche 3 und 4 sind eine 1 kV- und 20 kV-Stromkabeltrasse vorhanden. Der Schutzstreifen ist jeweils 2 m breit.

Im Teilbereich 6 ist ein 1 kV-Stromkabel für die örtliche Stromversorgung vorhanden. Der Schutzstreifen ist 2 m breit.

Der Versorgungsträger weist darauf hin, dass auf den Kabeltrassen keine Bäume oder tiefwurzelnde Sträucher gepflanzt werden dürfen. Falls die erforderlichen Mindestabstände von 2,5 m zu den unterirdisch verlegten Kabeln nicht eingehalten werden, übernimmt der Versorgungsträger keine Kosten für erforderliche Schutzmaßnahmen (z. B. Trennwände, Schutzrohre etc.) sowie eventuelle sonstige Folgekosten (z. B. Schäden durch Baumwurzeln, Windwurf etc.).

Trinkwasserleitung

Im Weg zwischen den Teilbereichen 3 und 4 ist eine Trinkwasserversorgungsleitung von Berkach kommend mit Anschluss an das Ortsnetz Büttelborn geplant.

14. Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen

14.1 Gestaltung der Gartenhütten und Nebenanlagen

Da die zulässigen Gartenhütten und Nebenanlagen die Gärten wesentlich mitprägen, werden gestalterische Vorgaben gemacht, um ein möglichst ausgewogenes in sich stimmiges Erscheinungsbild zu erreichen.

So dürfen z.B. Wohnwagen, Bienenwagen, Baustellenwagen und ähnliches auf den Grundstücken der Gärten und des Reitplatzes weder abgestellt noch als Gartenhütte genutzt werden.

Die Gartenhütten sind in Holzbauweise bzw. in Holzschalung auszuführen und es sind dunkle Farbtöne zu verwenden.

Als Dachform der Gartenhütten und Nebenanlagen sind Satteldächer, vierseitige Walmdächer (Pyramidenform) oder Pultdächer zulässig. Dachaufbauten werden nicht zugelassen.

Die Dacheindeckung ist aus dunklem Material (Holzschindeln, Bitumenschindeln, Dachpappe) herzustellen. Zugelassen sind auch braune, anthrazitfarbene und naturrote Ziegel. Durchsichtige Materialien (auch bei Überdachungen des Freisitzes) sind unzulässig. Die Errichtung von Solaranlagen für die Eigennutzung und extensive Dachbegrünungen werden zugelassen.

14.2 Einfriedungen

Die Gestaltung der Hecken als transparent wirkende Einfriedungen bestehend aus beispielsweise Maschendraht- oder Stabgitterzäunen mit max. Höhen von 1,50 m (Teilbereiche 1 bis 5) bzw. 2 m (Teilbereich 6) und die Bepflanzungen mit heimischen Gehölzen bzw. Kletterpflanzen, berücksichtigt die Bedeutung der Teilgebiete für das Landschaftsbild und die Erholungsfunktion.

Mit den Festsetzungen wird ein Mindestmaß an Offenheit bei gleichzeitiger Sicherung der Privatsphäre erreicht sowie ein Schutz vor Verbissschäden erzielt.

14.3 Aufschüttungen

Prägend für das Plangebiet sind vor allem die bestehenden Freiflächenstrukturen. Entsprechend der bestehenden Oberflächenstruktur sind nur Aufschüttungen bis maximal 0,50 m Höhe, bezogen auf das natürliche Gelände, zulässig. Damit sollen deutliche Geländeänderungen ausgeschlossen werden.

15. Begründung der Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 BauGB

Gemäß § 9 Abs. 5 BauGB sind Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind, im Bebauungsplan zu kennzeichnen. Da das Vorhaben im räumlichen Geltungsbereich des „Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried“ liegt, sind schwankende Grundwasserstände zu beachten.

Weiterhin sind gemäß § 9 Abs. 6a BauGB i. V. m. § 15 Abs. 1 Hessisches Wassergesetz (HWG) überschwemmungsgefährdete Gebiete, die erst bei Überschreitung des Bemessungshochwassers überschwemmt werden oder bei Versagen von Deichen oder vergleichbaren öffentlichen Hochwasserschutzeinrichtungen überschwemmt werden können in Raumordnungs- und Bauleitplänen zu kennzeichnen.

Aufgrund des potenziellen Überflutungsrisikos sind ggfs. geeignete bautechnische Maßnahmen vorzusehen, um den Eintrag von wassergefährdenden Stoffen bei Überschwemmungen zu verhindern und alle nach dem Stand der Technik möglichen Vorkehrungen zur Gefahrenabwehr und zur Vorsorge für den Hochwasserfall zu treffen.

16. Eingriffs- und Ausgleichsbetrachtung

Teilbereich 1 bis 5

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes kommt es in den Teilbereichen 1 bis 5 zu der planungsrechtlichen Sicherung der bisher schon vorhandenen gärtnerischen Nutzungen.

Durch Festsetzungen im Bebauungsplan wird eine Rahmenvorgabe für die geordnete Entwicklung der Freizeitgärten in Bezug auf Anzahl und Größe der zulässigen Hütten und Gewächshäuser, der Oberflächenbefestigungen sowie der sonstigen Nutzungen sichergestellt. Eine Neu- oder Umstrukturierung der bestehenden kleingärtnerischen Nutzungen ist nicht vorgesehen. Der bestehende Zustand in den Teilbereichen wird beibehalten.

Da die Gärten mit den darauf stehenden Hütten jedoch nicht genehmigt sind, stellen diese Eingriffe in Natur und Landschaft dar und für die Bestandsbewertung ist der letzte rechtmäßige Zustand maßgeblich.

Auszugleichende Eingriffe entstehen jedoch aus folgendem Grund nicht:

Im Vergleich mit zwei möglichen anzunehmenden Voreingriffsnutzungen: Acker, intensiv (11.191) mit 16 Wertpunkten oder Grabeland (11.211) mit 14 Wertpunkten, erzielen die Gärten mit überwiegendem Nutzgartenanteil einen Biotopwert von 19 Wertpunkten, sodass trotz geringer Versiegelungen durch Gartenhütten und Gartenwege durch die Gärten keine erheblichen Eingriffe in Natur und Landschaft entstehen.

Teilbereich 6

In Teilbereich 6 wird die Fläche wie bisher als Reitplatz (Intensivweide) genutzt werden. Weiterhin werden z.T. schon vorhandene Nebenanlagen wie z.B. Hindernislager, Richterturm etc planungsrechtlich gesichert.

Somit kommt es in diesem Teilbereich durch die Ermöglichung von Versiegelung bisher unversiegelter Freibereiche zu einem Eingriff in den Naturhaushalt.

Als Maßnahme zur Minimierung und zum Ausgleich dieses Eingriffes sind Teilversiegelungen befestigter Flächen und die Versickerung des Niederschlagswassers vorgesehen.

Auszugleichende Eingriffe entstehen jedoch auch hier aus folgenden Gründen nicht:

Im Vergleich mit einem anzunehmenden Voreingriffsnutzung: Acker, intensiv (11.191) mit 16 Wertpunkten, erzielt der Reitplatz bei Annahme der beiden Standardnutzungstypen: Weiden, intensiv (06.200) mit 21 Wertpunkten und Intensivrasen (11.224) mit 10 Wertpunkten, einen durchschnittlichen Biotopwert von (im Mittel) aufgerundet 16 Wertpunkten, sodass trotz zugelassener geringer Versiegelungen durch Nebenanlagen durch die Gärten keine erheblichen Eingriffe in Natur und Landschaft entstehen.

Entlang der Außengrenze der Reitanlage ist weiterhin eine ca. 3 m breite heimische Hecke von ca. 220 m Länge und eine ca. 5 m breite heimische Hecke von ca. 140 m Länge gepflanzt (insgesamt ca. 1.360 m²) vorhanden und als zu erhalten festgesetzt.

Im Vergleich mit einem anzunehmenden Voreingriffsnutzung: Acker, intensiv (11.191) mit 16 Wertpunkten, erzielt die Hecke bei Annahme des Standardnutzungstyps: Hecken, Gebüschpflanzung, heimisch, standortgerecht (02.400) mit 27 Wertpunkten, einen Biotopwert von **14.960 Wertpunkten** (1.360 m² x 11 WP).

Dadurch kann die bisher auf der im südwestlichen Bereich des Teilbereiches 6 (Parzelle Nr. 56) rechtlich als Kompensationsmaßnahme „naturnahe Grünlandeinsaat“ (06.930) mit 21 Wertpunkten (**13.545 Biotopwertpunkte**) gebundene 645 m² großen Wiesenfläche kompensiert werden.

Die untere Naturschutzbehörde hat hierzu mit Schreiben vom 16.12.2010 mitgeteilt, dass die ursprüngliche Kompensationsfläche (Extensivwiese) innerhalb der Reitanlage aus dem Naturschutzregister entlassen wird und stattdessen die zu erhaltenden Gehölzflächen übernommen werden.

17. Bodenordnung

Neuordnungen der Eigentumsverhältnisse im Rahmen eines Umlegungsverfahrens sind nicht erforderlich.

18. Planungsstatistik

Teilbereich 1	4.020 m²
Private Grünfläche "Gärten"	4.020 m ²
Teilbereich 2	1.943 m²
Private Grünfläche "Gärten"	1.943 m ²
Teilbereich 3	2.309 m²
Private Grünfläche "Gärten"	1.709 m ²
Öffentliche Grünfläche "Grünanlage"	600 m ²
Teilbereich 4	7.839 m²
Private Grünfläche "Gärten"	6.864 m ²
Öffentliche Grünfläche "Spielplatz"	810 m ²
Öffentliche Grünfläche ohne Zweckbestimmung	19 m ²
Öffentliche Parkfläche	121 m ²
Fläche für Depotcontainer	25 m ²
Teilbereich 5	36.374 m²
Private Grünfläche "Obstwiese"	36.374 m ²
Teilbereich 6	16.878 m²
Private Grünfläche "Reitanlage"	11.572 m ²
Private Grünfläche "Feldgehölz"	4.386 m ²
Überbaubare Grundstücksfläche	920 m ²

Teil B

Umweltbericht

19. Umweltbericht

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes für alle Bauleitpläne, die den Außenbereich überplanen, eine Umweltprüfung durchzuführen. In der Umweltprüfung werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und im Umweltbericht gemäß § 2a Nr. 2 BauGB beschrieben und bewertet.

Der hier erstellte Umweltbericht berücksichtigt die formalen und inhaltlichen Anforderungen, die sich aus §§ 1, 2 und 2a BauGB ergeben.

20. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes

20.1 Lage

Das Plangebiet umfasst 6 Teilbereiche im Außenbereich der Gemeinde Büttelborn in den Ortsteilen Büttelborn, Klein-Gerau und Worfelden. Die Lage der Teilbereiche ist Abbildung 1 in Teil A zu entnehmen.

20.2 Art des Vorhabens und wesentliche Festsetzungen

20.2.1 Art des Vorhabens

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Freizeitgärten und Reitplatz“ sollen die vorhandenen Gärten und der Reitplatz unter Beachtung der Belange von Natur und Landschaft im Außenbereich planungsrechtlich gesichert werden.

Innerhalb der Teilbereiche 1 bis 4 erfolgt eine planungsrechtliche Sicherung der bestehenden Gärten. Nutzungsänderungen oder eine Neuordnung der Gartenparzellen finden nicht statt. Im Teilbereich 5 ist die planungsrechtliche Sicherung der bestehenden Obstwiese erforderlich.

In Teilbereich 6 wird die Fläche wie bisher als Reitplatz genutzt werden. Weiterhin werden z.T. schon vorhandene Nebenanlagen wie z.B. Hindernislager, Richterturm etc planungsrechtlich gesichert.

20.2.2 Wesentliche Festsetzungen

Teilbereiche 1 und 2

Private Grünfläche „Gärten“:

Pro Gartengrundstück eine maximal 2,50 m hohe Gartenhütte mit einem umbauten Raum von maximal 30 m, Gewächshäuser mit einer maximalen Grundfläche von insgesamt 12 m², Lagern von maximal 12 m³ Holz, wasserdurchlässige Wegebefestigung, pro Garten mindestens ein hochstämmiger Obstbaum, Festsetzungen zu Einfriedungen und Aufschüttungen.

Teilbereich 3

wie Teilbereiche 1 und 2

zusätzlich: Erhalt der kleine Grünanlage im nördlichen Teil.

Teilbereich 4

wie Teilbereiche 1 und 2

zusätzlich: Erhalt des Kinderspielplatzes, der öffentlichen Parkfläche, der Bäume und des Containerstandortes.

Teilbereiche 1 bis 4

Vorhandene Gartenhütten sind bis zum 31.12.2015 bzw. ohne Frist bei einem Pächterwechsel oder bei Renovierungen und Umbau auf die o.g. Maße rückzubauen.

Teilbereich 5

Private Grünfläche „Obstwiese“:

Erhalt der extensiv gepflegten Wiesenfläche und des vorhandene Obstbaumbestandes, maximal 8 Hütten mit einem umbauten Raum von maximal 40 m³, Lagern von Holz in Absprache mit der Gemeinde und der unteren Naturschutzbehörde, Festsetzungen zu Einfriedungen und Aufschüttungen.

Teilbereich 6

Reitanlage:

Überbaubare Grundstücksfläche für Nebenanlagen mit einer maximalen Grundfläche von 100 m² und maximalen Gebäudehöhen von 5,00 m bzw. 3,50 m, temporäre bauliche Anlagen, z. B. Zelte für Sport- und Spielveranstaltungen, Erhalt der vorhandnen Hecken und Gehölzstrukturen, wasserdurchlässige Wegebefestigung, Niederschlagswasserversickerung, Festsetzungen zu Einfriedungen und Aufschüttungen

20.3 Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden

Teilbereich 1	4.020 m²
Private Grünfläche "Gärten"	4.020 m ²
Teilbereich 2	1.943 m²
Private Grünfläche "Gärten"	1.943 m ²
Teilbereich 3	2.309 m²
Private Grünfläche "Gärten"	1.709 m ²
Öffentliche Grünfläche "Grünanlage"	600 m ²
Teilbereich 4	7.839 m²
Private Grünfläche "Gärten"	6.864 m ²
Öffentliche Grünfläche "Spielplatz"	810 m ²
Öffentliche Grünfläche ohne Zweckbestimmung	19 m ²
Öffentliche Parkfläche	121 m ²
Fläche für Depotcontainer	25 m ²
Teilbereich 5	36.374 m²
Private Grünfläche "Obstwiese"	36.374 m ²
Teilbereich 6	16.878 m²
Private Grünfläche "Reitanlage"	11.572 m ²
Private Grünfläche "Feldgehölz"	4.386 m ²
Überbaubare Grundstücksfläche	920 m ²

20.4 Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und -planungen sowie deren Berücksichtigung**20.4.1 Fachgesetze**

Insbesondere folgende Fachgesetze und aufgrund dieser Gesetze erlassenen Rechtsverordnungen, sind für die Durchführung der Umweltprüfung beachtlich:

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I, S. 2585)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- **Planzeichenverordnung** (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58)
- **Hessische Bauordnung** (HBO) i. d. F. vom 18.06.2002 (GVBl. I, S. 274), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 25.11.2010 (GVBl. I, S. 429)

- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542)
- **Hessisches Ausführungsgesetz** zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) vom 29.12.2010 (GVBl. I Nr. 24 S. 629)
- **Wasserhaushaltsgesetz** (WHG) i. d. F. vom 31.07.2009 (BGBl. I, S. 2585)
- **Hessisches Wassergesetz** (HWG) i. d. F. vom 14.12.2010 (GVBl. I, S. 584)
- **Bundesimmissionsschutzgesetz** (BImSchG) i. d. F. vom 26.09.2002 (BGBl. I 2002, S. 3830), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2010 (BGBl. I 2010, S. 1728)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVP) i. d. F. vom 24.02.2010 (BGBl. I, S. 94), zuletzt geändert durch Art. 11 des Gesetzes vom 11.08.2010 (BGBl. I, S. 1163)

20.4.2 Schutzausweisungen

Der Teilbereich 2 liegt in Zone III A des Wasserschutzgebietes der Brunnen 1 bis 10 des Wasserwerkes Gerauer Land (StAnz. 49/1970 S. 2317 und StAnz. 1992 S. 2500).

Die Teilbereiche 3 bis 6 liegen in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet (Gebiet, das bei Versagen eines Deichs überschwemmt wird).

Weitere Schutzausweisungen nach dem Wasserrecht, Naturschutzrecht, Forstrecht oder Denkmalschutzrecht sind im Plangebiet nicht gegeben.

20.4.3 Fachplanungen

Regionalplan Südhessen 2000 und Regionalplan Südhessen 2010 (Vorlage zur Genehmigung)

Im Regionalplan Südhessen 2000 (RPS) sind die Teilbereiche 1 bis 6 als Regionaler Grünzug und die Teilbereiche 4 und 5 sind zusätzlich als „Vorranggebiet für die Landwirtschaft“ dargestellt.

Im Regionalplan Südhessen 2010 (Vorlage zur Genehmigung) sind die Teilbereiche 1 bis 6 als „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ dargestellt. Die Teilbereiche 1 bis 4 und 6 sind als „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ und der Teilbereich 5 als „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“ dargestellt. Die Teilbereiche 2 bis 5 befinden sich außerdem innerhalb eines „Vorbehaltsgebietes für besondere Klimafunktionen“.

Der Bebauungsplan ist an die Ziele der Raumordnung angepasst, entspricht also dem Erfordernis des § 1 Abs. 4 BauGB.

Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde aus dem Jahr 2001 stellt die Teilgelungsbereiche wie folgt dar:

- **Teilbereich 1**
Streuobstwiese, Anlage
- **Teilbereich 2**
Nördlicher Teil: Bepflanzung von Fließgewässern, Pflege von Hecken-, Feld- und Ufergehölzen
Mittlerer Teil: Landwirtschaftliche Fläche
Südlicher Teil: Grünfläche, Friedhof
- **Teilbereich 3**
Südlicher Teil: Landwirtschaftliche Fläche
Nördlicher Teil: Baumreihe, Erhalt
Geplantes Naturschutzgebiet

- **Teilbereich 4**
Östlicher Teil: Grünfläche „Spielplatz“
Westlicher Teil: Grünfläche „Dauerkleingärten“
- **Teilbereich 5**
Landwirtschaftliche Fläche
- **Teilbereich 6**
Grünfläche „Reitplatz“
Fläche mit Altablagerungen
Pflege von Hecken-, Feld- und Ufergehölzen, Baumreihe, Erhalt

Bebauungsplan

Für die Teilgebiete bestehen keine rechtskräftigen Bebauungspläne.

20.5 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes, Bewertung der Umweltauswirkungen und der Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

In den nachfolgenden Tabellen werden für die einzelnen Schutzgüter in zusammengefasster Form der bestehende Umweltzustand, die Umweltauswirkungen der Planung sowie die Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der negativen Umweltauswirkungen der Planung dargestellt. Zudem wird die Erheblichkeit des Eingriffs beurteilt.

20.5.1 Schutzgut Mensch

Umweltmerkmale	Umweltauswirkungen	Maßnahmen zur Vermeidung / Verminderung
Schutzgut Mensch		
- Freizeitgärten besitzen Bedeutung zur Naherholung für die Gartenbesitzer - Reitplatz: Bedeutung zur Freizeitgestaltung - Bereiche nicht öffentlich nutzbar - aufgrund der bestehenden und geplanten Nutzungen sind keine Auswirkungen durch Lärmimmissionen zu erwarten	- durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Bestandssicherung der Nutzungen, dadurch Sicherung der Freizeitfunktion - keine Auswirkungen zu erwarten	- nicht notwendig
Bewertung: Durch die Bestandssicherung der Freizeitgärten und der Reitanlage kommt es zu positiven Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch aufgrund der Sicherung der Erholungsfunktion.		

20.5.2 Schutzgut Boden

Umweltmerkmale	Umweltauswirkungen	Maßnahmen zur Vermeidung / Verminderung
Schutzgut Boden		
- Teilbereiche besitzen ebenes Relief - geologische Verhältnisse im Gemeindegebiet haben sich im Pleistozän ausgebildet - überwiegend unversiegelte Bodenbereiche - anthropogen überformter Boden durch gärtnerische Nutzung, teilweise Versiegelungen im Bereich der Wege und Freisitze (untergeordnet)	Teilbereiche 1-5 - keine Erhöhung des Versiegelungsgrades zu erwarten - keine Auswirkungen zu erwarten Teilbereich 6 - zusätzliche Versiegelungen in den Bereichen der Nebenanlagen	- Beschränkung der möglichen Versiegelung durch Festsetzung der maximalen Größe von Hütten, Gewächshäusern - Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für befestigte Flächen
Altlasten - Teilbereich 6: Altablagerung, ehemaligen Müllplatz, der nach Ende der Altablagerung verfüllt wurde (Altlastenver-	Altlasten - keine Auswirkungen zu erwarten	Altlasten - nicht notwendig

Umweltmerkmale	Umweltauswirkungen	Maßnahmen zur Vermeidung / Verminderung
dacht aufgehoben) - übrige Teilbereiche: keine Altlasten bekannt		
Bewertung: In Bezug auf das Schutzgut Boden kommt es zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen.		

20.5.3 Schutzgut Wasser

Umweltmerkmale	Umweltauswirkungen	Maßnahmen zur Vermeidung / Verminderung
Schutzgut Wasser		
- überwiegend unversiegelte Bereiche mit Bedeutung für Wasserrückhaltung und Grundwasserneubildung - geringe Vorbelastung durch gärtnerische Nutzung, teilweise Versiegelungen im Bereich der Hütten, Wege und Freisitze (untergeordnet) Oberflächengewässer - keine Oberflächengewässer vorhanden - nördlich des Teilbereiches 2 verläuft der Heistgraben - westlich von Teilbereich 3 befindet sich ein Teich	- keine Auswirkungen zu erwarten	- Sammlung und Nutzung bzw. Versickerung des Niederschlagswassers - Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen für die Oberflächenbefestigung
Bewertung: Es kommt zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen. Das anfallende Niederschlagswasser wird komplett genutzt bzw. versickert.		

20.5.4 Schutzgut Klima und Luft

Umweltmerkmale	Umweltauswirkungen	Maßnahmen zur Vermeidung / Verminderung
Schutzgut Klima und Luft		
- Lage im Rhein-Main-Gebiet (relativ hohe Lufttemperaturen, geringe Niederschlagshöhen, niedrige Windgeschwindigkeiten) - bestehende Grün- und Gehölzstrukturen in den Teilbereichen besitzen Bedeutung zur Frischluftproduktion und positive Auswirkungen auf das Kleinklima (Temperatenausgleich)	- keine Auswirkungen zu erwarten	- Erhalt des bestehenden Gehölzbestandes durch Sicherung der Nutzung
Bewertung: Mit Beeinträchtigungen bzw. Veränderungen der klimatischen Situation ist nicht zu rechnen; übergeordnete Kalt- bzw. Frischluftleitbahnen sind nicht betroffen.		

20.5.5 Schutzgut Tiere und Pflanzen / Biologische Vielfalt

Umweltmerkmale	Umweltauswirkungen	Maßnahmen zur Vermeidung / Verminderung
Schutzgut Tiere und Pflanzen / Biologische Vielfalt		
Teilbereiche 1-5: - überwiegend kleingärtnerische Nutzung mit Nutzgartenaspekt - Obstbaumbestand in den Gärten - teilweise kleinere Bereiche mit Obstwiesen bzw. Obstbaumreihen - Spielplatz mit Großbaumbestand Teilbereich 6: - Reitplatz, überwiegend Intensivweide - Feldgehölz aus heimischen Arten im Osten (ca. 0,5 ha)	Teilbereiche 1-6: - durch Erhalt und Nutzungssicherung der Biotopstrukturen sind keine Auswirkungen zu erwarten	- Erhalt des Feldgehölzes und der randlichen Feldhecke im Teilbereich 6 durch Festsetzung im Bebauungsplan - Erhalt der bestehenden Obst- und Laubgehölze durch Bestandssicherung der Gartennutzung - Pflanzung eines Obstbaumes pro Parzelle

Umweltmerkmale	Umweltauswirkungen	Maßnahmen zur Vermeidung / Verminderung
- Eingrünung mit Feldhecke aus heimischen Arten - Teilbereiche übernehmen durch vorhandenen Gehölzbestand teilweise Funktion als Rückzugsraum für Fauna und Flora in der Landschaft - Umgebung der Teilbereiche überwiegend durch intensive landwirtschaftliche Nutzungen geprägt Artenschutzrechtliche Belange - Kartierung von Vögeln (Peter C. Beck, Darmstadt, August 2010): Brutvögel (Feldsperling, Haussperling, Girlitz, Stieglitz, Turteltaube) - Artenschutzprüfung (Peter C. Beck, Darmstadt, Januar 2011)	Artenschutzrechtliche Belange - keine Auswirkungen in Bezug auf den besonderen Artenschutz nach § 44 BNatSchG zu erwarten - ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten ist im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt - Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG werden nicht berührt	Artenschutzrechtliche Belange - Anbringen von Nisthilfen für Vögel und Fledermäuse
Bewertung: Da durch die Aufstellung des Bebauungsplanes die bestehenden Nutzungen gesichert werden, sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Tier- und Pflanzenwelt zu erwarten		

20.5.6 Schutzgut Schutzgebiete

Umweltmerkmale	Umweltauswirkungen	Maßnahmen zur Vermeidung / Verminderung
Schutzgebiete		
Teilbereich 1 - Keine Schutzgebiete Teilbereich 2 - Zone IIIA des Wasserschutzgebietes der Brunnen 1 bis 10 des Wasserwerkes Gerauer Land Teilbereich 3-6 - überschwemmungsgefährdetes Gebiet	- entsprechende Schutzgebietsverordnungen ist zu beachten	- nicht notwendig
Bewertung: Keine negativen Auswirkungen bzw. Beeinträchtigungen zu erwarten.		

20.5.7 Schutzgut Landschaft

Umweltmerkmale	Umweltauswirkungen	Maßnahmen zur Vermeidung / Verminderung
Schutzgut Landschaft		
Teilbereiche 1-5: - kleingärtnerische Nutzungen mit hohem Grün- und Gehölzanteil - überwiegend Eingrünung der Gärten mit Hecken, Gehölzen Teilbereich 6: - Feldgehölz, Feldhecke	- Erhalt der prägenden Grünstrukturen und Gehölze - keine Auswirkungen zu erwarten	- Beschränkung des Volumens und der Höhe der erlaubten Gartenhütten und Gewächshäuser (Teilbereiche 1 bis 5) - Beschränkung der Nebenanlagen (Teilbereich 6) - Erhalt der landschaftsbildprägenden Feldhecke und des Feldgehölzes in Teilbereich 6
Bewertung: Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sind keine negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten. Es kommt zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen.		

20.5.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Umweltmerkmale	Umweltauswirkungen	Maßnahmen zur Vermeidung / Verminderung
Schutzgut Kultur- und Sachgüter		
- keine vorhanden	- keine Auswirkungen zu erwarten	- nicht notwendig
Bewertung: Keine erheblichen negativen Auswirkungen zu erwarten		

20.6 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

Bei **Durchführung der Planung** werden die vorhandenen Gärten und der Reitplatz unter Beachtung der Belange von Natur und Landschaft im Außenbereich planungsrechtlich gesichert. Nachteilige Umweltauswirkungen sowie erhebliche Beeinträchtigungen für die Schutzgüter sind nicht zu erwarten.

Bei **Nichtdurchführung der Planung** ist davon auszugehen, dass die bestehenden Nutzungen: Gärten, Obstwiese und Reitplatz ebenfalls weitergeführt werden.

21. Alternativenprüfung

Eine Alternativenprüfung ist nicht notwendig, da es sich bei der Überplanung der Flächen lediglich um eine Bestandssicherung bestehender Nutzungen handelt.

22. Beschreibung der Vorgehensweise / Schwierigkeiten bei der Ermittlung

Angewandte Untersuchungsmethoden waren:

- Bestandserhebungen der Biotop- und Nutzungstypen vor Ort (April 2009),
- Kartierung von Vögeln (Ökologie + Stadtentwicklung, Peter C. Beck, Darmstadt, August 2010).
- Artenschutzprüfung gemäß Leitfaden für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen (Ökologie + Stadtentwicklung, Peter C. Beck, Darmstadt, Januar 2011).
- Auswertung vorhandener Unterlagen (Regionalplan Südhessen 2000, Regionalplan Entwurf 2009, Landschaftsrahmenplan Südhessen 2000, Flächennutzungsplan und Landschaftsplan der Gemeinde Büttelborn (2001), Hydrogeologische Kartenwerk Hessen von 1991, Bodenkarte der nördlichen Oberrheinebene 1990),
- Unter Einbeziehung vorliegender Umweltinformationen wurde eine verbal-argumentative Abschätzung der zu erwartenden Umweltauswirkungen vorgenommen.

Bei der Ermittlung der Umweltbelange gab es keine Schwierigkeiten.

23. Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring)

Nach § 4c BauGB sind die Kommunen verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitplanung eintreten, zu überwachen. Dadurch sollen insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig ermittelt werden und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergriffen werden.

Die Gemeinde wird insbesondere kontrollieren, ob die Festsetzungen des Bebauungsplanes in Bezug auf Bebauung, Versiegelung und Rückbauverpflichtung eingehalten werden.

24. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Freizeitgärten und Reitplatz“ sollen die vorhandenen Gärten und der Reitplatz unter Beachtung der Belange von Natur und Landschaft im Außenbereich planungsrechtlich gesichert werden.

Eine Alternativenprüfung ist nicht notwendig, da es sich bei der Überplanung der Flächen lediglich um eine Bestandssicherung bestehender Nutzungen handelt.

Bei den beplanten Teilbereichen handelt es sich überwiegend um Bereiche mit kleingärtnerischen Nutzungen. In Teilbereich 6 befindet sich ein Reitplatz sowie ein Feldgehölz und eine Feldhecke.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Freizeitgärten und Reitplatz“ mit 6 Teilbereichen sollen die vorhandenen Gärten und der Reitplatz unter Beachtung der Belange von Natur und Landschaft im Außenbereich planungsrechtlich gesichert werden.

Innerhalb der Teilbereiche 1 bis 4 erfolgt eine planungsrechtliche Sicherung der bestehenden Gärten. Nutzungsänderungen oder eine Neuordnung der Gartenparzellen finden nicht statt. Im Teilbereich 5 ist die planungsrechtliche Sicherung der bestehenden Obstwiese erforderlich. In Teilbereich 6 wird die Fläche wie bisher als Reitplatz genutzt werden. Weiterhin werden z.T. schon vorhandene Nebenanlagen wie z.B. Hindernislager, Richterturm etc planungsrechtlich gesichert.

Im Rahmen der vorliegenden Umweltprüfung wurde ermittelt, dass es durch das Vorhaben zu keinen negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter kommt.

Durch ein Gutachten wurde ermittelt, dass die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten der im Gebiet anzutreffenden Brutvögel: Feld- und Haussperling sowie Stieglitz, Girlitz und Turteltaube im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden kann.

Ein Ausgleich für den vorliegenden Bebauungsplan kann in den Teilbereichen selbst erbracht werden. Die Inanspruchnahme der im Teilbereich 6 vorhandenen Kompensationsmaßnahme kann im selben Teilbereich durch die vorhandene Hecke wieder ausgeglichen werden.