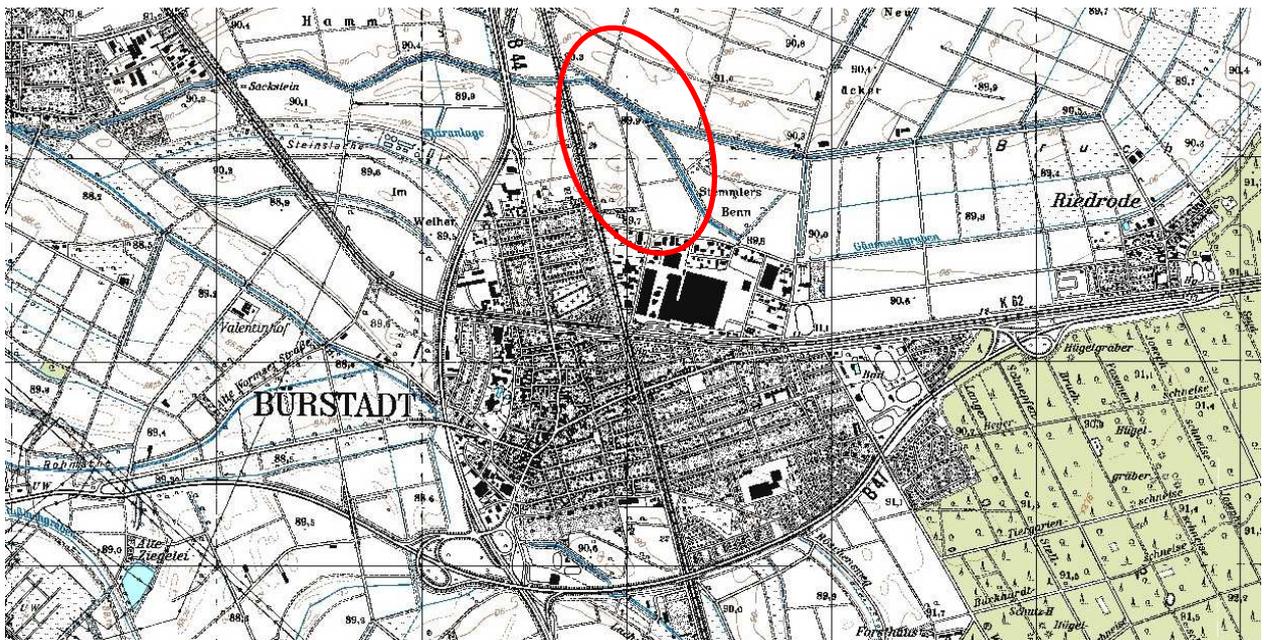




Stadt Bürstadt

13. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Am Brückelsgraben Nord, Teilbereich I“ zwischen Stadtteil Bobstadt und der Kernstadt Bürstadt



(Bildquelle: CD-ROM „TOP 25 Hessen“, Dezember 2001)

Begründung

Februar 2021

SCHWEIGER + SCHOLZ

Ingenieurpartnerschaft mbB

Beratende Ingenieure

Bearbeitet durch:

Schweiger + Scholz Ingenieurpartnerschaft mbB
Beratende Ingenieure
Goethestraße 11
64625 Bensheim

Umweltbericht bearbeitet durch:

Contura
Landschaft Planen
Birkenstraße 24
64579 Gernsheim

Inhaltsverzeichnis

I.	Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen	4
I.1	Grundlagen	4
I.1.1	Anlass der Planung	4
I.1.2	Betroffener Bereich der Flächennutzungsplanänderung	5
I.1.3	Planungsvorgaben	6
I.1.4	Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung	10
I.1.5	Erschließungsanlagen	11
I.1.6	Altlasten / Altflächen / Grundwasserverunreinigungen / Bodenschutz	12
I.1.7	Denkmalschutz	12
I.1.8	Belange des Kampfmittelräumdienstes	13
I.1.9	Wasserrechtliche und -wirtschaftliche Belange	13
I.1.10	Wald- und Forstwirtschaft	18
I.1.11	Landwirtschaftliche Belange	18
I.1.12	Belange des Artenschutzes	19
I.2	Darstellung der Flächennutzungsplanänderung	20
II.	Umweltbericht	21
II.1	Allgemeines	21
II.1.1	Inhalt und wichtigste Ziele der Bauleitplanung	21
II.1.2	Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten	21
II.1.3	Berücksichtigung der in Fachgesetzen und -plänen festgelegten Ziele	21
II.1.4	Angewandte Untersuchungsmethoden	23
II.1.5	Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen	24
II.2	Beschreibung und Bewertung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens	24
II.2.1	Lage und naturräumliche Einordnung des Bearbeitungsbereiches	24
II.2.2	Landschaftsbild	25
II.2.3	Boden und Altlasten	25
II.2.4	Klima	28

II.2.5 Grundwasser	29
II.2.6 Oberflächengewässer	29
II.2.7 Flora und Fauna	30
II.2.8 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter	34
II.2.9 Schutzgut Mensch	34
II.3 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung sowie der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	35
II.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes	35
II.5 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	36
II.6 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplanes auf die Umwelt (Monitoring)	36
II.7 Zusammenfassung	37
III. Planverfahren und Abwägung	37

Anlagen:

- Anlage 1: Bestandsplan zum Umweltbericht
Bürogemeinschaft Contura - Landschaft planen, Gernsheim/Mannheim
Stand vom April 2020

I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

I.1 Grundlagen

I.1.1 Anlass der Planung

Der ursprüngliche Bebauungsplan für das Gewerbegebiet „Am Brückelsgraben Nord, Teilbereich I“ wurde am 16.12.2016 von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bürstadt als Satzung beschlossen und nach erfolgter Genehmigung der im Parallelverfahren durchgeführten 10. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Am Brückelsgraben Nord, Teilbereich I“ durch das Regierungspräsidium Darmstadt mit Verfügung vom 11.04.2017 durch die entsprechende ortsübliche Bekanntmachung am 22.04.2017 rechtskräftig.

In Bürstadt besteht eine große Nachfrage nach Gewerbebauflächen, die in den bestehenden Gewerbegebieten nicht gedeckt werden kann. Die mit dem Bebauungsplan „Am Brückelsgraben Nord, Teilbereich I“ neu geschaffenen Zuwachsflächen wurden für gewerbliche Neuansiedlungen gebaut und werden aktuell durch eine Logistik- und Distributionshalle einer namhaften deutschen Drogeriemarktkette sowie durch ein weiteres Logistikunternehmen genutzt. Auch die Herstellung des Kreisverkehrsplatzes zur Anbindung des Gewerbegebietes an die Bundesstraße (B44) und die interne verkehrliche Erschließung des Plangeltungsbereiches sind bereits realisiert. Allerdings wurde eine Umplanung der Erschließungsstraße im südlichen Teilbereich erforderlich, weil ein zur Herstellung der Erschließungsstraße benötigtes Grundstück nicht käuflich erworben werden konnte. Daher erfolgte eine Lageänderung der ursprünglich abgestimmten Hauptverkehrsstraße im Bereich der Anbindung an die vorhandenen Gewerbegebietsstraßen (Dieselstraße / Lilienthalstraße). Der baulich realisierte Verschwenk der Straße hat den Vorteil, dass die Dieselstraße in Richtung Osten jetzt günstiger an die neue Gewerbeerschließung zur B44 angebunden ist, wodurch sich bessere Entlastungs- und Verlagerungseffekte des gewerblichen Verkehrs aus den Bestandsgewerbeflächen der Stadt ergeben.

Es soll im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Brückelsgraben Nord - Teilbereich I“ das Flurstück „Schindkaute“ (Nr. 83/3) als „Fläche für die Landwirtschaft“ festgesetzt werden. Dieses Grundstück, das zu einem Erwerbsgartenbaubetrieb (Weihnachtsbaumkultur, Baumschule und Anbau von Tierfutter) gehört, wurde auf ausdrücklichen Wunsch des Eigentümers aus der Festsetzung als „Gewerbegebiet“ herausgenommen. Die Fläche „Schindkaute“ kann aufgrund des Widerstands des betroffenen Grundstückseigentümers derzeit nicht als Gewerbefläche entwickelt werden. Sie würde der Stadt aber künftig als potenzielle Gewerbefläche auf ihre Entwicklungskontingente angerechnet, weshalb im Sinne einer Klarstellung der aktuell nicht durchsetzbaren Gewerbeentwicklung hier der vom Eigentümer ausdrücklich geforderte Fortbestand der Landwirtschaftsfläche festgesetzt wird. Hinter der entsprechenden Festsetzung steht eine bewusste Abwägungsentscheidung der Stadt zugunsten des hier betroffenen Grundstückseigentümers. Die Nutzung des Bereichs „Schindkaute“ als Gewerbefläche kann aus Sicht der Stadt längerfristig verfolgt werden, sofern sich hinsichtlich der Eigentumssituation Änderungen ergeben oder der jetzige Eigentümer seine strikt ablehnende Haltung aufgibt. Die Stadt sieht die betreffende Fläche daher auch als langfristige Gewerbeflächenreserve an. Diese soll jedoch nicht gegen den Willen des Eigentümers realisiert werden, zumal die Stadt keinerlei Zugriffsrecht hätte und eine tatsächliche Nutzung damit nicht in Aussicht stünde.

Weiter soll im Südosten des Plangebietes eine zusätzliche Gewerbebaufläche nördlich der Dieselstraße vorbereitet werden. Nachdem in dem Bereich westlich der Lilienthalstraße vor allem großflächige Gewerbebetriebe angesiedelt wurden, soll im Teilbereich östlich der Lilienthalstraße eine maßvolle Erweiterung im Sinne der Deckung des dringenden Eigenbedarfs ortsansässiger Unternehmen erfolgen.

Die Entwicklung der Gewerbefläche östlich der Lilienthalstraße ist kein Ersatz für die Rücknahme auf der anderen Straßenseite. Die Inanspruchnahme der Fläche östlich der neuen Erschließungsstraße erscheint unabhängig von der Landwirtschaftsfläche im Bereich der Schindkaute aus

städtebaulicher, ökologischer und erschließungstechnischer Sicht besonders geeignet, zumal mit der bestehenden Verkehrsfläche ein günstiges Verhältnis von Flächenverbrauch und nutzbarer Gewerbefläche vorliegt. Die Fläche wird im südöstlichen Bereich ohnehin bereits durch ein Regenklärbecken unterirdisch baulich genutzt. Mit den dichten Gehölzbeständen beidseits des Gänsweidgrabens besteht heute bereits eine sehr gute Ortsrandeingrünung, aufgrund derer das Flurstück von der östlich angrenzenden freien Feldflur in gewisser Weise „abgeschnitten“ ist. Bei der Ausweisung der Gewerbefläche östlich der Lilienthalstraße handelt es sich um eine zusätzliche Gewerbebebauung im Zusammenhang mit anderen, direkt angrenzenden bestehenden Gewerbeflächen. Das Grundstück befindet sich im Eigentum der Stadt und ist daher sofort verfügbar, so dass hier eine kurzfristige und wirtschaftlich günstige Gewerbenutzung realisierbar ist. Darüber hinaus besteht in Bürstadt eine dringende Flächennachfrage ortsansässiger Betriebe, die im Bereich des ebenfalls vor allem für ortsansässige Betriebe Gewerbegebiets „Im Mittelfeld - Nord“ erst nach dessen Bodenneuordnung und erfolgter Erschließung bedient werden kann. Auch aufgrund komplizierter Eigentumsverhältnisse wird dies noch einige Zeit in Anspruch nehmen. Mit der vorliegenden Erweiterungsfläche, die auch bereits voll erschlossen ist, kann die konkrete Nachfrage von Bürstädter Betrieben sehr kurzfristig unmittelbar nach Rechtskraft der parallelen Bebauungsplanänderung bedient werden. Um eine eventuelle Abwanderung von ortsansässigen Betrieben in andere Kommunen zu verhindern, ist die Stadt Bürstadt, auch im Sinne der gewerblichen Eigenentwicklung der Stadt, bestrebt, die vorliegende Fläche zeitnah zu entwickeln. Der Verbrauch der Grünfläche durch das geplante Vorhaben ist hierbei nicht zu vermeiden, wenn andererseits Arbeitsplätze in Bürstadt erhalten bzw. neu geschaffen werden sollen. Daher wird der Bereitstellung von Gewerbeflächen für die Erweiterung ortsansässiger Firmen im vorliegenden Fall im Rahmen der planerischen Abwägungsentscheidung der Vorrang gegenüber dem Erhalt dieser Grünfläche gegeben. Insbesondere der Gehölzbewuchs beidseits des Gänsweidgrabens, der im Plangebiet noch durch eine Baumhecke ergänzt wird, gewährleistet eine hervorragende Eingrünung des Gewerbegebiets und dessen Abschirmung zur freien Landschaft.

Mit der vorliegenden 13. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie der Änderung des Bebauungsplanes im Parallelverfahren sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplanten Nutzungen geschaffen werden.

I.1.2 Betroffener Bereich der Flächennutzungsplanänderung

Der von der Flächennutzungsplanänderung betroffene Bereich befindet sich zwischen der Kernstadt Bürstadt und dem Stadtteil Bobstadt. Da das derzeit im Bereich der Ortsumgehung Bobstadt laufende Verfahren zur Flurneuordnung noch nicht abgeschlossen ist, umfasst der betroffene Bereich der Flächennutzungsplanänderung nach der aktuell gültigen Liegenschaftskarte folgende Grundstücke:

- Gemarkung Bürstadt, Flur 5, Flurstücke Nr. 83/3, Nr. 83/8, Nr. 83/11, Nr. 83/12, Nr. 83/13 und Nr. 83/15 sowie
- Gemarkung Bürstadt, Flur 41, Flurstück Nr. 106/3 (teilweise), Nr. 106/5 (teilweise), Nr. 106/6, Nr. 106/7 (teilweise), Nr. 108/3 (teilweise) und Nr. 108/4 (teilweise).

Der Planbereich hat eine Gesamtgröße von ca. 2,58 ha und stellt sich wie folgt dar:

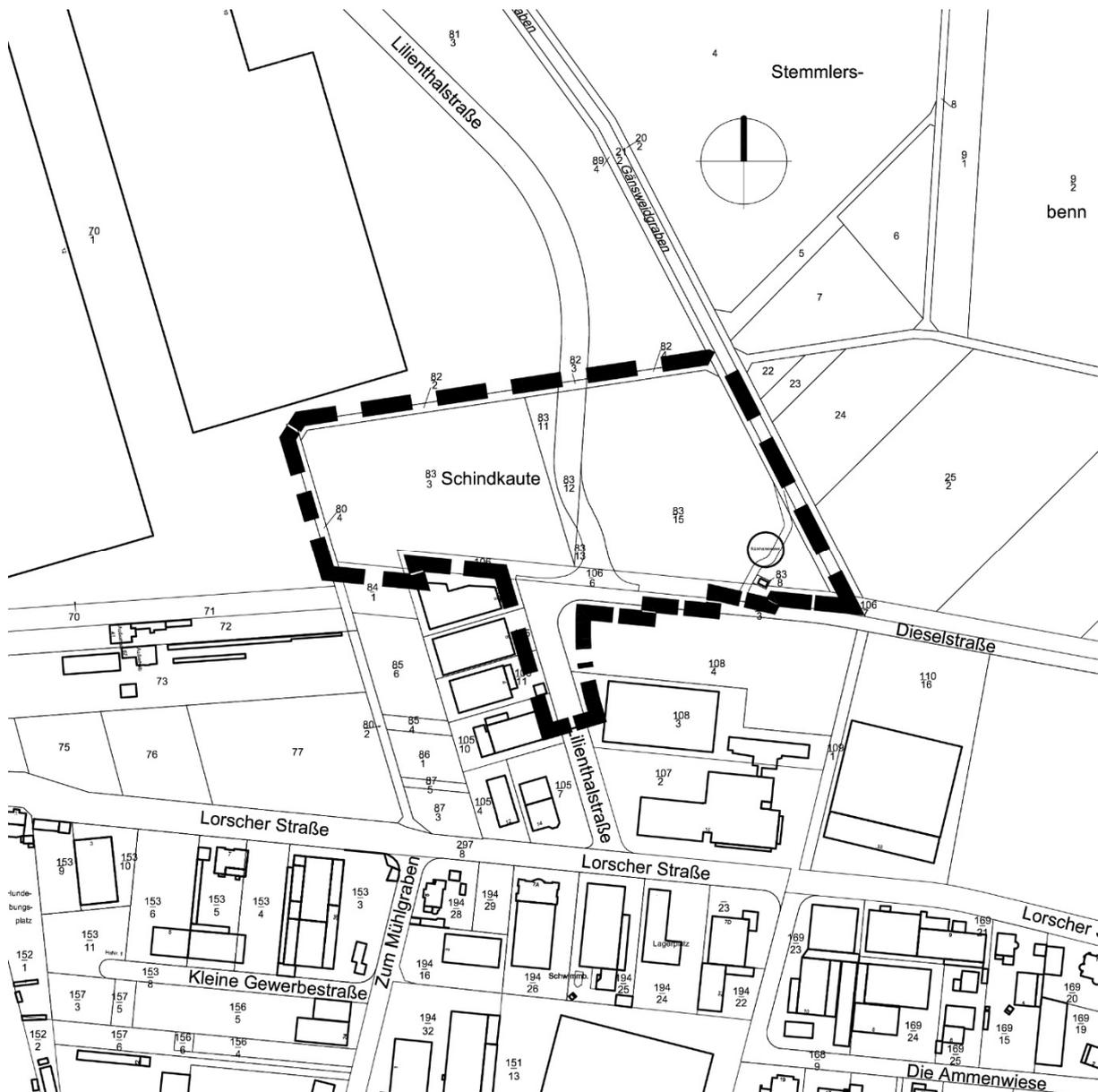


Abbildung 1: Planbereich der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Am Brückelsgraben Nord, Teilbereich I“ in Bürstadt (unmaßstäblich; Bildquelle: SCHWEIGER + SCHOLZ Ingenieurpartnerschaft mbB, März 2020)

I.1.3 Planungsvorgaben

I.1.3.1 Regionalplan

Im geltenden Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP) 2010 handelt es sich beim Plangebiet um als „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Planung“, „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Bestand“, „Vorranggebiet für die Landwirtschaft“, „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ sowie als „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ dargestellte Flächen. Die im Regionalplan nicht dargestellte Erschließungsstraße verläuft in einem „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ sowie in einem „Vorranggebiet für Landwirtschaft“.

Bei der Beurteilung der zeichnerischen Zielaussagen des Regionalplans Südhessen darf dessen Maßstab und die damit einhergehende Darstellungsgenauigkeit aber nicht außer Acht gelassen werden. Die zeichnerischen Darstellungen des Regionalplans sind aufgrund des sehr kleinen Maßstabs (1:100.000) nach Auffassung der Stadt nicht flächenscharf zu interpretieren, da noch nicht einmal die städtische Flächennutzungsplanung im Maßstab 1:5000 den Anspruch an eine

parzellenscharfe Darstellung erhebt. Stattdessen sind die Darstellungen im Sinne der groben Maßstabsgenauigkeit zu interpretieren.

In der Darstellung des Regionalplans ist eine schematisch dargestellte „Vorrangfläche für Industrie und Gewerbe“ dargestellt. Die Abweichung der konkreten Bauleitplanung zu dieser Darstellung liegt unterhalb der Darstellungsgrenze. Eine Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen der Landes- und Regionalplanung ist aus städtischer Sicht gegeben, da nicht die neu gebaute Lilienthalstraße die Raumkante zwischen den Gewerbeflächen und dem Außenbereich darstellt, sondern die Gehölze entlang des Gänsweidgrabens. Die geplante Gewerbeentwicklung auf der Fläche östlich der Lilienthalstraße ist unter Berücksichtigung des durch die Gehölzkulissen entlang des Gänsweidgrabens gebildeten markanten Siedlungsabschlusses noch innerhalb der mit den Gehölzen zur freien Landschaft abgeschirmten entwickelbaren Fläche. Diese vorhandenen Gehölze entlang des Gänsweidgrabens sollen ergänzt bzw. verstärkt werden, so dass hier eine durchgehende, deutlich sichtbare Trennung vom bebauten Siedlungsraum zur freien Landschaft besteht. Der Beginn eines eventuellen Zersiedelungsprozesses durch die vorliegende Planung wird aufgrund der bestehenden und zukünftig noch verstärkten Gehölzabgrenzung nicht gesehen. Zudem soll die Ausweisung für konkrete Nachfragen ortsansässiger Unternehmen erfolgen. Entsprechende Eigenentwicklungen sind nach den Zielaussagen des Regionalplans grundsätzlich zulässig. Die verhältnismäßig kleine Erweiterung des im Regionalplan dargestellten „Vorranggebiets für Industrie und Gewerbe - Planung“ kann nach Auffassung der Stadt somit absolut als aus dem Regionalplan entwickelt gelten.

Ein Verstoß der vorliegenden Änderungsplanung gegen die Ziele des Regionalplans ist somit auch unter Verweis auf die durch das Regierungspräsidium Darmstadt genehmigte 10. Flächennutzungsplanänderung und den rechtskräftigen Bebauungsplan „Am Brückelsgraben Nord, Teilbereich I“ nicht erkennbar.

Die neu geplante Gewerbebaufläche östlich der Lilienthalstraße soll ortsansässigen Betrieben Expansionsmöglichkeiten bieten und gleichzeitig eventuelle innerörtliche Immissionskonflikte lösen. In rechtswirksamen älteren Bebauungsplänen der Stadt Bürstadt liegen keine Flächenreserven mehr vor. Es bestehen auch keine anderweitigen Konversionsflächen, die entsprechend umzunutzen wären. Eine raumbedeutende Entwicklung ist an dieser Stelle nicht erkennbar.

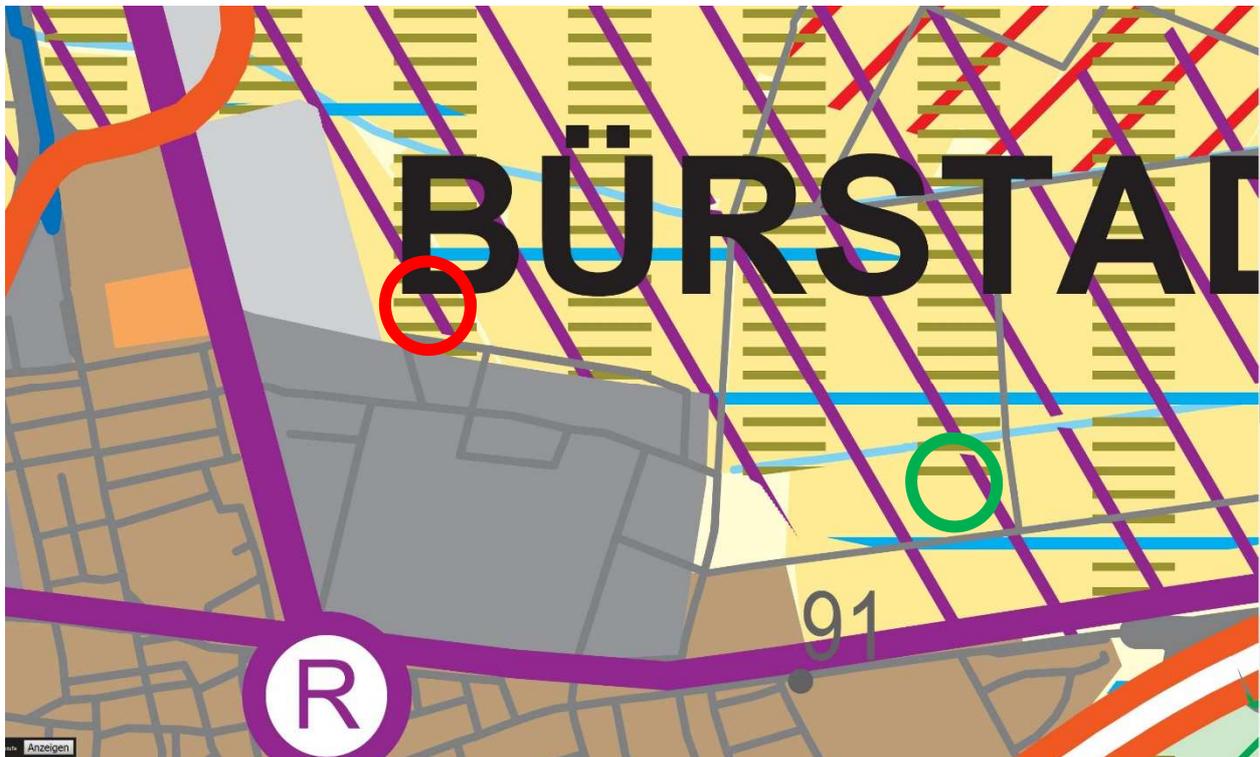


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem aktuell geltenden Regionalplan Südhessen 2010 (unmaßstäblich Bildquelle: Regierungspräsidium Darmstadt, Februar 2018)

Die Inanspruchnahme einer Teilfläche des „Regionalen Grünzugs“ im Bereich der neu ausgewiesenen Gewerbefläche auf dem Flurstück Nr. 83/15 (roter Kreis in Abb. 2) mit einer Fläche von ca. 1,0 ha. soll nach Vorstellung der Stadt Bürstadt zwischen Bürstadt und Riedrode entsprechend flächengleich kompensiert werden (grüner Kreis in Abb. 2).

Die geplante gewerbliche Baufläche ist bislang als öffentliche Grünfläche und Maßnahmenfläche zur Entwicklung einer extensiven Wiesenfläche festgesetzt bzw. im FNP entsprechend dargestellt worden. Nachdem die bestehende Ortsrandbegrünung aber entlang des Gänsweidgrabens verläuft und die extensive Wiesenfläche hinsichtlich dieser „Grünachse“ innerhalb der Gehölzkulisse der Siedlungsfläche zugewandt liegt, erscheint eine gewerbliche Nutzung dieser im städtischen Eigentum stehenden Fläche städtebaulich vertretbar. Die damit einhergehenden Eingriffe sind im Rahmen des parallelen Bebauungsplanverfahrens selbstverständlich auszugleichen. Die Stadt hat auf der Suche nach schnell entwickelbaren Gewerbeflächen für auf Expansionsmöglichkeiten angewiesene ortsansässige Unternehmen diese bereits vollständig erschlossene und zudem im Eigentum der Stadt stehende Fläche gefunden, deren Nutzung als Gewerbefläche unter städtebaulichen, ökologischen und erschließungstechnischen Gesichtspunkten absolut vertretbar erscheint. Die Größe der Fläche liegt mit ca. 9.400 m² unter der Darstellungsgrenze des Regionalplans und der allgemein anzunehmenden Grenze der Raumbedeutsamkeit (5,0 ha). Zudem geht der bei der Stadt angemeldete Mindestbedarf an Gewerbeflächen von ausschließlich ortsansässigen Firmen mit etwa 8,0 ha noch deutlich über die im Bereich „Im Mittelfeld Nord“ für kleinteiliges Gewerbe realisierbare Fläche hinaus, so dass aufgrund des Bedarfs bereits ortsansässiger Firmen eine entsprechende Flächenausweisung mit den Zielen der Landes- und Regionalplanung vereinbar ist.

Hinsichtlich des Flächenwerts in Tabelle 3 des Textteils des Regionalplans ist festzustellen, dass der Zielhorizont des Regionalplans 2010 das Jahr 2020 war, auf das entsprechende Bedarfe prognostiziert waren. Der Prognosehorizont liegt somit in der Vergangenheit, ohne dass bislang konkrete Vorgaben eines neuen Regionalplans bekannt sind. Allerdings ist aus dem regionalen Entwicklungskonzept zu schließen, dass auch in den kommenden Jahren noch ein erheblicher Bedarf an Gewerbe (und Wohnbauflächen) besteht, der vor allem an verkehrlich gut erschlossenen Standorten wie Bürstadt nachzuweisen sein wird. Weiterhin ist eine Überschreitung des Tabellenwerts für die Expansion bereits ortsansässiger Firmen ausdrücklich zulässig, was auch von Seiten des Regierungspräsidiums in anderen Verfahren bereits bestätigt wurde.

I.1.3.2 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Bürstadt ist der westliche Teil des von der Änderung betroffenen Bereichs als „Gewerbefläche - Zuwachs“ dargestellt. Dieser Teilbereich wurde im Rahmen der 10. Änderung des FNP (Genehmigung vom 11.04.2017 (Aktenzeichen: Az. III 31.2 – 61 d 02/01-FNP) durch das Regierungspräsidium Darmstadt) nicht überplant und gilt derzeit entsprechend unverändert. Die vorliegende Änderungsplanung sieht für diese Flächen nun die Ausweisung als „Flächen für die Landwirtschaft“ vor. Die im FNP ursprünglich vorgesehenen Gewerbezuwachsflächen sollen auf die östliche Seite der Straße verlagert werden, wo sie im früheren FNP (siehe Abbildung 3) auch bereits näherungsweise dargestellt waren.

Der Bereich der „örtlichen Hauptverkehrsstraße“ wurde im Rahmen der 10. Änderung des FNP entsprechend der damals geplanten Verkehrsstrasse dargestellt (siehe Abbildung 4). Die Lage der Straße musste aktuell jedoch umgeplant werden. Daher erfolgt vorliegend eine Lageänderung der ursprünglich abgestimmten Hauptverkehrsstraße im Bereich der Anbindung an die vorhandenen Gewerbegebietsstraßen (Dieselstraße / Lilienthalstraße).

Weiter werden die „Flächen für die Versorgungsanlagen“ mit der Zweckbestimmung „Abwasser“ an den tatsächlichen Flächenbedarf angepasst und entsprechend im südöstlichen Teilbereich dargestellt.

Die gegenständliche Planung entspricht somit in Teilbereichen nicht dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB. Der Flächennutzungsplan ist folglich zu ändern.

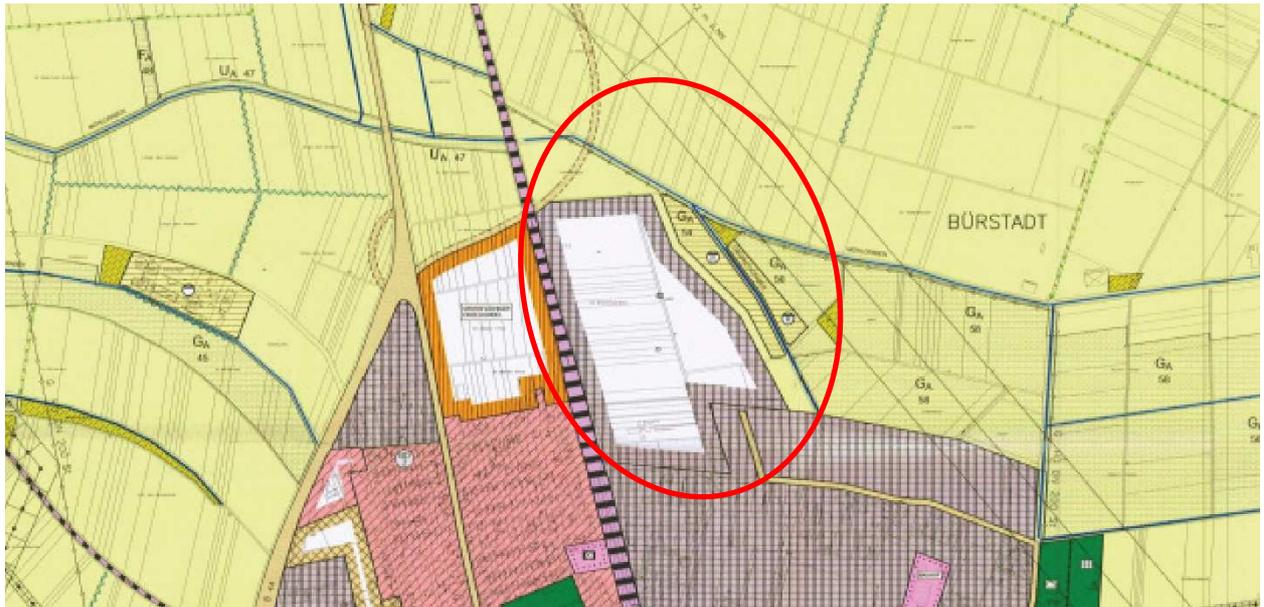


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bürstadt (unmaßstäblich; Bildquelle: BürgerGIS des Kreises Bergstraße (aufgerufen im Juni 2012))

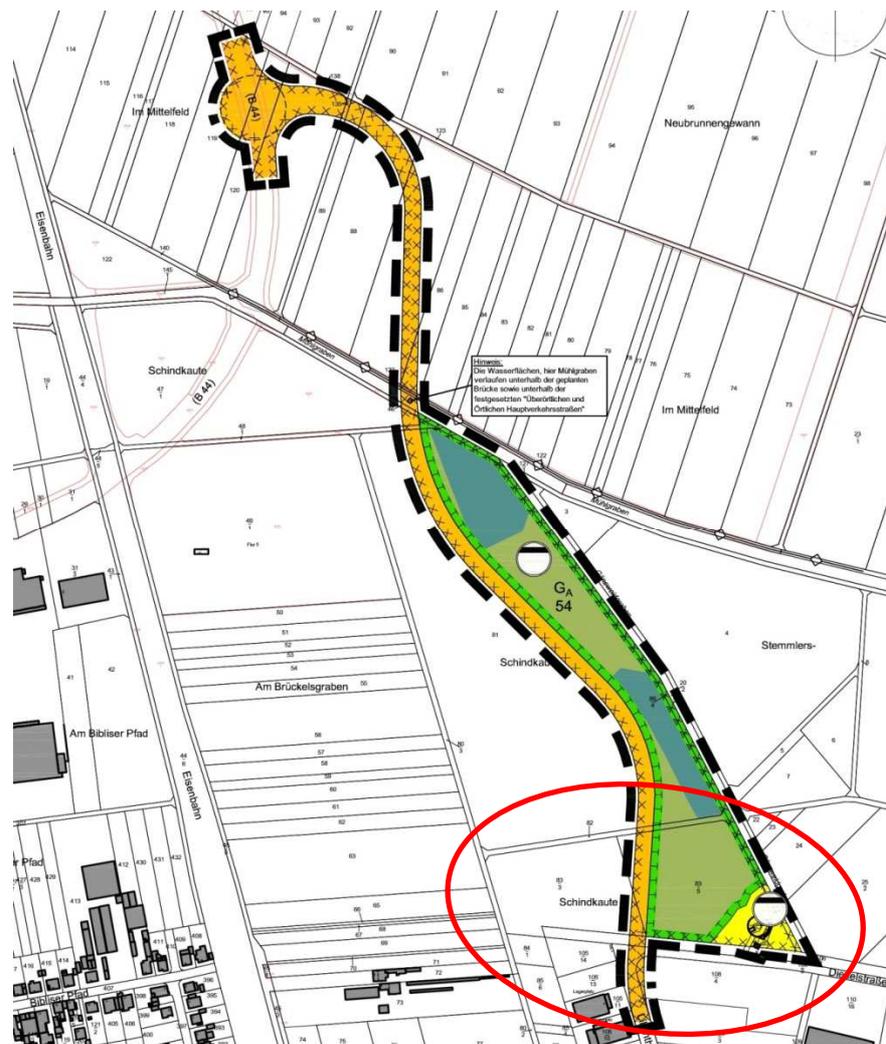


Abbildung 4: Ausschnitt aus der rechtswirksamen 10. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bürstadt (unmaßstäblich; Bildquelle: SCHWEIGER + SCHOLZ Ingenieurpartnerschaft mbB, Juni 2018)

I.1.3.3 Gewerbeflächensituation

Der Stadt liegen Anfragen von zahlreichen Firmen nach Gewerbeflächen vor. Hierbei beträgt die Gesamtsumme der Anfragen nach aktueller Interessentenliste mindestens 22,6 ha bis maximal 33,4 ha. (Die Stadt hatte die Firmen um Angabe ihres minimalen und maximalen Flächenbedarfs gebeten.)

Auch wenn aus der Liste sicher einige Anfragen im Zuge konkreter Grundstücksverhandlungen nicht realisierbar sein werden und einige der Firmenanfragen von außerhalb der Stadt ggf. auch für die Stadt nicht gewinnbringend erscheinen, zeigt allein die Zahl der aus Bürstadt selbst anfragenden Firmen einen erheblichen Flächenbedarf von ca. 8,0 ha bis 14,5 ha.

Die Deckung des Entwicklungsbedarfs der bereits ortsansässigen Betriebe ist eine wichtige Aufgabe der Stadtentwicklung, um die mit den Betrieben verbundene Wirtschaftskraft aber auch die Ausbildungs- und Arbeitsplätze zu erhalten und weiterzuentwickeln.

In den genannten Zahlen sind die Flächenanforderungen eines vertraglich mit der Stadt verbundenen Vorhabenträgers noch nicht berücksichtigt, der die Plangebiete „Im Mittelfeld Süd“ und „Am Brückelsgraben Nord, Teilbereich II“ für die eigene Flächennachfrage entwickelt. Der tatsächliche Flächenbedarf übersteigt somit deutlich die mit den städtischen Planungen einhergehenden Gewerbeflächenpotentiale und versetzt die Stadt in die Möglichkeit, aus den Listen der Interessenten die für die Stadt sinnvollsten Betriebe auswählen zu können.

I.1.3.4 Sonstige Planvorgaben

Das Plangebiet liegt außerhalb von Natura-2000-Gebieten.

Das Vorhaben liegt weder in einem festgesetzten Wasserschutzgebiet noch in einem im Festsetzungsverfahren befindlichen Wasserschutzgebiet.

Das Plangebiet liegt im überschwemmungsgefährdeten Gebiet (Risikoüberschwemmungsgebiet) des Rheins, welches bei Überschreitung des Bemessungshochwassers oder bei Versagen von Deichen oder vergleichbaren öffentlichen Hochwasserschutzanlagen mit einer mittleren Überflutungshöhe von 2,5 m bis 3,0 m überschwemmt werden kann.

Weiter befindet sich das Plangebiet in einem Bereich, in dem witterungsbedingt mit stark schwankenden Grundwasserständen zu rechnen ist. Es liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried, festgestellt mit Datum vom 9. April 1999 und veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen 21 / 1999 S.1659“ (letzte Anpassung veröffentlicht im StAnz. 31/2006 S. 1704). Innerhalb des Planbereiches können daher bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten (hier: hohe bzw. schwankende Grundwasserstände) erforderlich werden. Es ist mit Grundwasserschwankungen zu rechnen. Infolge von Grundwasserschwankungen ist auch mit Setzungen und Schrumpfungen des Untergrundes zu rechnen. Aufgrund der bestehenden und künftig zu erwartenden Grundwasserstände können eventuell in Abhängigkeit von der Tiefe von Fundamentierung und Kellerräumen bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Grundwassereinfluss erforderlich werden. Die Vorgaben des „Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried“ sind zu beachten. In Gewerbegebieten werden die Gebäude meist ohne Unterkellerung realisiert, so dass die Vernässungsgefahr hier meist eine untergeordnete Rolle spielt. Dennoch ist ein entsprechender Hinweis erforderlich, da mit schwankenden Grundwasserhöhen auch Setzungen des Untergrundes oder auch Auflagen in Bezug auf die Versickerung von Niederschlagswasser verbunden sein können.

Sonstige Schutzgebiete sind durch die Planung nicht betroffen.

I.1.4 Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung

Die im Bebauungsplan rechtskräftigen „Am Brückelsgraben Nord, Teilbereich I“ festgesetzten Gewerbeflächen wurden in der Zwischenzeit bereits bebaut. Die Erschließungsstraße ist ebenfalls hergestellt und seit Herbst 2019 für den Verkehr freigegeben.

Im Osten des Gebiets befinden sich eine mit Gehölzen dicht bewachsene Retentionsfläche sowie ein Regenüberlaufbecken. Weitere Einzelheiten zum aktuellen Zustand der Flächen sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

Südwestlich des Gewerbegebietes befindet sich die Betriebsfläche eines Erwerbsgartenbaubetriebes (Weihnachtsbaumkultur, Baumschule und Anbau von Tierfutter) mit den dazugehörigen Betriebsgebäuden und Kulturflächen. Zu dem Erwerbsgartenbaubetrieb gehört das Flurstück „Schindkaute“ (Nr. 83/3). Dieses wurde im Rahmen der Ursprungsplanung auf ausdrücklichen Wunsch des Eigentümers aus der Festsetzung als „Gewerbegebiet“ herausgenommen. Es soll bei der vorliegenden Überplanung nun als „Fläche für die Landwirtschaft“ bestimmt werden.

Weiter westlich und südlich angrenzend an das Plangebiet befinden sich weitere Gewerbeflächen. Südwestlich schließt die Wohnbebauung von Bürstadt an. Hier überwiegt eine zweigeschossige Bebauung mit Einzelhäusern.

Westlich verlaufen die Bahngleise der Bahnverbindung zwischen Mannheim - Frankfurt. Nördlich und östlich befinden sich große, zusammenhängende landwirtschaftlich genutzte Flächen.



Abbildung 5: Luftbild des Plangebiets und der Umgebung (unmaßstäblich; Bildquelle: 2019 Google Earth; © 2009 GeoBasis-DE/BKG (aufgerufen Mai 2019))

1.1.5 Erschließungsanlagen

Das Gewerbegebiet wird durch die neu hergestellte Hauptverkehrsstraße erschlossen. Allerdings wurde eine Umplanung der Erschließungsstraße im Bereich südlich des querenden landwirtschaftlichen Weges erforderlich. Daher erfolgte eine Lageänderung der ursprünglich abgestimmten Hauptverkehrsstraße im Bereich der Anbindung an die vorhandenen Gewerbegebietsstraßen (Dieselstraße/Lilienthalstraße). Der baulich realisierte Verschwenk der Straße bindet nun die

Dieselstraße in Richtung Osten günstiger an die neue Gewerbeerschließung zur B44. Weitere öffentliche Erschließungsflächen sind derzeit nicht vorgesehen.

Über die Straßenanbindung an die B 44 wurde mittels dieser Straße bereits eine verkehrliche Entlastung für das bestehende Gewerbegebiet im Norden der Stadt erzielt, das derzeit nur unzureichend erschlossen ist. Dieser Entlastungseffekt soll durch eine Änderung der wegweisenden Beschilderung im Bundesstraßennetz künftig noch verbessert werden. Die Straße übernimmt somit neben der Erschließungsfunktion für die Gewerbeflächen auch eine Entlastungsfunktion im Hinblick auf die Verkehre aus dem bestehenden Gewerbe- und Industriegebiet. Die Belastung der Mainstraße und Industriestraße sowie der Nibelungen- und Forsthausstraße mit der dort teilweise beengten Situation, insbesondere im Bereich der abknickenden Vorfahrt am Bahnübergang Forsthausstraße sowie auch im Bereich der Einmündung Industriestraße in die Mainstraße, führt zu erheblichen Belastungen der Bürstädter Wohngebiete. Mit der Planung im Norden der Stadt besteht die Gelegenheit, das gesamte Gewerbegebiet auf kurzem Weg an das Bundesstraßennetz anzubinden, wodurch erhebliche Entlastungen der bisherigen Zufahrten aber vor allem keine Zunahme der entsprechenden Belastungen durch die neuen Gewerbeflächen verbunden ist.

Die verkehrliche Anbindung an die Bundesstraße 44 erfolgt mittels eines Kreisverkehrsplatzes. Der Kreisverkehrsplatz wird mittelfristig neben dem vorliegenden Plangebiet und den nördlich anschließenden geplanten Gewerbeflächen auch das Gebiet „Im Mittelfeld“ in Bobstadt erschließen. Die konkrete Planung des Kreisverkehrsplatzes wurde mit Hessen Mobil abgestimmt. Die Straße war nur in genau dieser Lage möglich, da seitens des Straßenbaulastträgers der Bundesstraße eine von der Stadt ausdrücklich gewünschte zweite Anbindung an die B44 im Bereich der Gewerbegebiete im Bereich Bobstadt abgelehnt wurde.

I.1.6 Altlasten / Altflächen / Grundwasserverunreinigungen / Bodenschutz

Aus der Altflächendatei ALTIS des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie ergaben sich gemäß den Ergebnissen der Behördenbeteiligung für den Planbereich keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), schädliche Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden. Auch der Stadt Bürstadt liegen keine diesbezüglichen Informationen vor und sind aufgrund der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung auch nicht zu erwarten.

Auch wenn keine Hinweise auf mögliche Bodenverunreinigungen vorliegen, wird im parallelen Bebauungsplan dennoch darauf hingewiesen, dass bei allen Maßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, auf organoleptische Auffälligkeiten (Verfärbungen, ungewöhnlicher Geruch etc.) zu achten ist. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen. Schädliche Bodenverunreinigungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

I.1.7 Denkmalschutz

In der Umgebung des Planbereiches sind archäologische Fundstellen (Siedlungsfunde der Römerzeit) bekannt. Aufgrund von Informationen des Landesamtes für Denkmalpflege über das Vorhandensein von Bodendenkmälern im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets wurde eine geophysikalische Prospektion innerhalb des noch nicht bebauten Teilbereichs GE2 durch die Poselt & Zickgraf Prospektionen GbR durchgeführt (siehe Anlage).

Das gemäß Forderung von hessenARCHÄOLOGIE erstellte facharchäologische Gutachten ergab, dass eine zuverlässige Aussage hinsichtlich des archäologischen Potentials der

Untersuchungsareals auf Grundlage der Magnetometerprospektion nicht möglich sei, da die untersuchte Fläche insgesamt sehr stark durch moderne Materialeinträge gestört wird. Es konnten laut Aussage des Fachgutachters dadurch nur sehr wenige möglicherweise archäologisch relevante Anomalien erfasst werden.

Aufgrund dieser archäologischen Bewertung soll die untersuchte Fläche in Abstimmung mit hessenARCHÄOLOGIE vor jeglicher Bebauung detailliert archäologisch untersucht und eventuelle Funde fachgerecht dokumentiert und entnommen werden. Die Auswertungen sind eventuell auch für die Feststellung eventueller Kampfmittelreste erforderlich.

Es wird im parallelen Bebauungsplan darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler, wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste), entdeckt werden können. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich der hessenARCHÄOLOGIE (Archäologische Abteilung des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises Bergstraße anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 21 Abs. 3 Satz 1 HDSchG).

I.1.8 Belange des Kampfmittelräumdienstes

In den früheren Stellungnahmen des Kampfmittelräumdienstes zu den ursprünglichen Bauleitplanungen im Bereich „Brückelsgraben“ wurde darauf hingewiesen, dass die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen vorliegenden Kriegsflugbilder im Zuge des Ursprungsverfahrens ergeben hat, dass sich das Plangebiet in Teilbereichen in einem ehemaligen Bombenabwurfgebiet befindet. Die belasteten Flächen befinden sich im Bereich der Straßenverkehrsfläche bzw. am Rand der Gewerbeflächen. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden.

Um kampfmittelbedingte Risiken für die späteren baulich genutzten Flächen auszuschließen und im Sinne der Sicherheit der bei entsprechenden Baumaßnahmen tätigen Personen sowie der umliegenden Bevölkerung wurde eine Kampfmitteluntersuchung durch das Ingenieurbüro für Geophysik und Geologie GEOLOG Ch. Fuß/W. Hepp GbR, Starnberg, durchgeführt. Bei den erfolgten Messungen wurden die Flächen der Hauptverkehrsstraße sowie die Gewerbebauflächen westlich der Lilienthalstraße untersucht. Als Ergebnis der Kampfmitteluntersuchung konnten die untersuchten Flächen freigegeben und bereits bebaut werden. Aus fachtechnischer Sicht des Gutachters sind keine weiteren Überprüfungen in diesem Bereich mehr notwendig.

Dennoch wurde der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen erneut im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanverfahren beteiligt, zumal der östlich der Lilienthalstraße liegende Teilbereich damals nicht untersucht wurde, da hier zunächst keine Bebauung vorgesehen war. Aus dieser Beteiligung erfolgte die Mitteilung, dass dem Kampfmittelräumdienst aussagefähige Luftbilder vorliegen. Eine Auswertung dieser Luftbilder hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich. Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge späterer Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

I.1.9 Wasserrechtliche und -wirtschaftliche Belange

Auf die im Rahmen des ursprünglichen Bebauungsplanverfahrens bereits erfolgten Ausführungen zu den wasserrechtlichen und -wirtschaftlichen Belangen wird verwiesen.

I.1.9.1 Trinkwasser

Die großen Bauflächen westlich der Lilienthalstraße sind bereits realisiert. Der entsprechende Wasserverbrauch wird bereits über das Trinkwassernetz gedeckt. Im Rahmen der

Änderungsplanung kommt eine Gewerbefläche von ca. 9.400 m² hinzu, auf der im Wesentlichen eine bestehende, ortsansässige Firma angesiedelt werden soll. Auf der sicheren Seite kann von maximal 100 Beschäftigten und einem Trinkwasserverbrauch von 50 l/d für jeden Beschäftigten ausgegangen werden. Hieraus ergibt sich ein zusätzlicher Wasserbedarf von ca. 1.825 m³/a. Insgesamt ist also der zusätzliche Trinkwasserbedarf durch die geplante Schaffung der Gewerbefläche östlich der Lilienthalstraße als eher geringfügig einzuschätzen.

I.1.9.2 Abwasser, Niederschlagswasser

Zur Entlastung der Kläranlage und um Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung zu minimieren, wird im parallelen Bebauungsplan unverändert festgesetzt, dass das Niederschlagswasser im Plangebiet selbst der Versickerung zuzuführen ist, sofern es nicht z.B. zur Grünflächenbewässerung verwendet wird. Als Ausnahme kann eine gedrosselte Ableitung von Niederschlagswasser in die städtische Kanalisation zugelassen werden, wenn die Versickerung auf dem Grundstück aus wasserrechtlichen oder technischen Gründen nicht zulässig oder nicht möglich ist. Als weitere Ausnahme kann neben der Versickerung auch eine Niederschlagswasserableitung in das Grabensystem Gänsweidgraben und Mühlgraben zugelassen werden, wobei die wasserrechtliche Unbedenklichkeit der jeweiligen Einleitung nachzuweisen ist. Hierbei wird nochmal darauf hingewiesen, dass der Nachweis der Schadlosigkeit ausdrücklich auch die Belange des Waldes umfassen muss und Waldschäden durch Vernässung auszuschließen sind. (Die Stadt ist Eigentümerin der Waldflächen und wird diese wie auch in der Vergangenheit extensiv bewirtschaften. Beeinträchtigungen der Waldfunktionen sind nicht zu erwarten. Die beiden Waldflächen wurden durch die Stadt innerhalb eines Regenrückhaltebeckens mit Anschluss an das Grabensystem angelegt und werden daher planmäßig bei Starkregenereignissen überflutet. Hierbei wurden Arten verwendet, die entsprechend hohe Grundwasserstände und zeitweisen Einstau vertragen.) Die Verschmutzungsgefahr im Bereich des Gewerbegebiets kann durch Überdachung verschmutzungsempfindlicher Flächen wie z.B. Laderampen erreicht werden. Andernfalls sind verschmutzungsgefährdete Freiflächen gedrosselt in die Kanalisation abzuleiten und über die Kläranlage zu reinigen.

Für die Versickerung von Niederschlagswasser ist grundsätzlich für alle Grundstücke eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig. Im Zuge der Objektplanungen sind, im Rahmen der Antragsverfahren für die Versickerungsanlage/n, der qualitative und quantitative Nachweis der Bemessung nach den DWA-Regelwerken Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ und dem Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ zu erbringen. Dabei ist die Lage im Gewerbegebiet zu berücksichtigen. Die Sohlen der Versickerungsanlagen dürfen nicht tiefer als 89,70 müNN liegen, um einen Mindestgrundwasserabstand von >1 m zu gewährleisten. Flächen der LKW-Andienung sind in den Schmutzwasserkanal zu entwässern.

Die Versickerung von Niederschlagswasser wurde im Rahmen der Ursprungsplanung durch die Höhenplanung des Gebiets erleichtert. Aufgrund der erschließungstechnischen Rahmenbedingungen wurde das Gelände der gewerblichen Flächen westlich der Lilienthalstraße gegenüber der natürlichen Geländehöhe um ca. 1,0 m angehoben. Hierdurch erhöhte sich der Flurabstand zum Bemessungsgrundwasserstand und gleichzeitig konnte anfallender Bodenaushub im Plangebiet verbleiben. Die Anforderungen an gegebenenfalls anzulieferndes Auffüllmaterial wurden in entsprechenden wasserrechtlichen Verfahren geklärt.

Die Versickerungsflächen innerhalb von Gewerbegrundstücken wurden hinsichtlich Lage und Abmessungen an die betrieblichen Belange angepasst. Eine flächenmäßige Festsetzung im Bauleitplanverfahren hätte eine flächenschonende Grundstücksnutzung erschwert. Daher wurde auf eine entsprechende Festsetzung in der parallelen Bebauungsplanänderung verzichtet. Eine eventuelle gemeinsame Versickerungsfläche für das gesamte Plangebiet hätte den Flächenbedarf des Gewerbegebiets zu Lasten der nutzbaren Flächen bzw. der angrenzenden Landwirtschaftsflächen erhöht. Daher wurde die dezentrale Versickerung auf den Grundstücken bzw. über eine straßenparallele Grünmulde beibehalten.

Die Versickerungseignung des Bodens wurde durch ein Baugrundgutachten mit Empfehlungen zur Bauausführung nachgewiesen, in dem auch der Bemessungsgrundwasserstand untersucht und festgelegt wurde. Der Ergebnisbericht der Bodenuntersuchungen weist im Bereich der zur Bebauung vorgesehenen Flächen durchgängige Flusssandschichten mit Versickerungseignung unter einer 0,50 m bis 1,20 m mächtigen weniger durchlässigen Deckschicht auf. Die Versickerung ist demnach grundsätzlich möglich und auch planungsrechtlich festgesetzt. Der Gutachter empfiehlt den Bodenaustausch im Bereich der Versickerungsflächen, was mit einem vertretbaren Kostenaufwand möglich ist. Im Rahmen des Monitorings kann, sofern die Untere Wasserbehörde des Kreises Bergstraße eine Versickerung nicht genehmigen sollte, der Ausgleichsbedarf nachgesteuert werden.

Im Rahmen des Baugrundgutachtens wurde eine Sondierbohrung im nördlichen Bereich der Flächennutzungsplanänderung vorgenommen. Hier findet sich unter einer gering-mächtigen Auffüllung des Wirtschaftswegs eine mehrere Meter mächtige Sandschicht, die optimale Voraussetzungen für eine Niederschlagswasserversickerung bietet. Die Grundwasserstände sind durch den Grundwasserbewirtschaftungsplan Hessisches Ried vorgegeben bzw. werden durch Einflussnahme im Rahmen des Bewirtschaftungsplans gesteuert. Im Rahmen des ersten Aufstellungsverfahrens für den zu ändernden Bebauungsplan wurde seitens der Unteren Wasserbehörde ein Bemessungswasserstand von ca. 88,70 müNN für das Plangebiet angegeben. Im Bereich des östlich der Lilienthalstraße wurde im Bodengutachten ein Grundwasserstand von ca. 87,97 müNN festgestellt. Auch wenn dieser Bemessungsgrundwasserstand nur ca. 0,67 m unter der bestehenden Geländehöhe liegt, kann bereits durch eine gering-mächtige Auffüllung des Geländes ein ausreichender Flurabstand für flache Versickerungsmulden hergestellt werden. Auch eine Unterkellerung von Gebäuden ist mit den heute üblichen bautechnischen Möglichkeiten ohne spätere Schäden realisierbar.

In den bereits realisierten Bereichen des Gewerbegebiets erfolgten bereits wasserrechtliche Genehmigungsverfahren zur Versickerung des auf den Grundstücken anfallenden Niederschlagswassers. Diese wurden positiv beschieden. Die Versickerungsanlagen wurden realisiert und funktionieren. Es ergeben sich für die vorliegende Änderungsplanung aus Sicht der Stadt daher auch keine neuen Anforderungen und insbesondere kein ergänzender Festsetzungsbedarf auf Ebene des parallelen Bebauungsplanes. Eine im Rahmen der Behördenbeteiligung geforderte Zulassung von Alternativen für den Fall, dass eine Versickerung nicht oder nicht vollständig möglich ist, ist bereits berücksichtigt. Es ist alternativ ein Kanalanschluss möglich oder die Einleitung in den Gänsweidgraben. Durch die, im Sinne der qualitativen und ökologischen Optimierung, im parallelen Bebauungsplan festgesetzte Dachbegrünung für die neuen Gewerbefläche östlich der Lilienthalstraße wird der Niederschlagswasseranfall hier sehr weitgehend gemindert und gedämpft, so dass davon auszugehen ist, dass die verschiedenen Möglichkeiten der Grundstücksentwässerung realisierbar sind. Die bereits realisierten wesentlich größeren Bauvorhaben belegen dies. Nachweise zur Versickerung von Niederschlagswasser sind im Zuge der jeweiligen Objektplanungen zu führen.

1.1.9.3 Löschwasser

Die Forderungen zum Löschwasserbedarf ergeben sich aus § 3 Abs. 1 Nr. 4 des Hessischen Gesetzes über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (HBKG), aus § 13 der Hessischen Bauordnung (HBO) und den technischen Regeln nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 405. Die Differenzierung nach der baulichen Nutzung erfolgt entsprechend § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Die Sicherstellung des Grundschutzes wurde durch das zuständige Wasserversorgungsunternehmen im Rahmen der Ursprungsplanung bestätigt. Die Löschwasserversorgung ist im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt und mit dem Stadtbrandinspektor insbesondere in Bezug auf die Lage der Hydranten abgestimmt worden, um den Grundschutz der Gebäude wirksam sicherzustellen. So ist in der Haupteerschließungsstraße ein Querschnitt festgesetzt, der neben den Anforderungen des fließenden und ruhenden Verkehrs auch ausreichend Platz für die

benötigten Hydranten hat. Der darüber hinaus gehende Objektschutz ist bauseits durch die Gewerbebetriebe sicherzustellen.

Der Nachweis der gesicherten Löschwasserversorgung ist im Rahmen der Objektplanung im bauaufsichtlichen Verfahren zu führen. Zur Löschwasserversorgung im Brandfall muss gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 voraussichtlich eine Wassermenge von mindestens 96 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden aus dem öffentlichen Trinkwassernetz zur Verfügung stehen. Der Fließüberdruck in Löschwasseranlagen darf einen Wert von 1,5 bar nicht unterschreiten. Darüber hinaus gehender Löschwasserbedarf einzelner Nutzungen (Objektschutz) ist durch geeignete Maßnahmen (z.B. Löschwasserbrunnen, Löschwasserzisternen, Löschwasserteiche etc.) in Abstimmung mit den zuständigen Behörden auf den Grundstücken selbst vorzusehen.

I.1.9.4 Schutz- und Sicherungsgebiete nach dem Hessischen Wassergesetz

Das Plangebiet liegt im überschwemmungsgefährdeten Gebiet (Risikoüberschwemmungsgebiet) des Rheins, welches bei Überschreitung des Bemessungshochwassers oder bei Versagen von Deichen oder vergleichbaren öffentlichen Hochwasserschutzanlagen mit einer mittleren Überflutungshöhe von 2,5 m bis 3,0 m überschwemmt werden kann. In diesen Gebieten sind bei Sanierung und Neubau Vorkehrungen zu treffen und, soweit erforderlich, bautechnische Maßnahmen vorzunehmen, um den Eintrag von wassergefährdenden Stoffen bei Überschwemmungen entsprechend dem Stand der Technik zu verringern. Grundsätzlich empfiehlt es sich auch, elementare Vorsorgemaßnahmen zu treffen, um das Schadensausmaß bei Überschwemmungen möglichst gering zu halten. Informationen sind auch über das Internet unter der Webseite des Regierungspräsidiums Darmstadt (Internet-Link: www.rp-darmstadt.hessen.de) und unter der Webseite des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) (Internet-Link: www.bmub.bund.de) zu erhalten. Auf die zu diesem Thema vorliegenden Handlungsanleitungen für Bauherrschaft, Architekten und Planer wird hingewiesen.

Es wird im parallelen Bebauungsplan darauf hingewiesen, dass in überschwemmungsgefährdeten Gebieten die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen verboten ist, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann. Die Errichtung einer Heizölverbraucheranlage ist der zuständigen Behörde vor der Errichtung anzuzeigen. Bereits vorhandene Heizölverbraucheranlagen sind zur Vermeidung von Verschmutzungen bis zum 05.01.2033 nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik hochwassersicher nachzurüsten. Sofern Heizölverbraucheranlagen wesentlich geändert werden, sind diese zum Änderungszeitpunkt hochwassersicher nachzurüsten. Nähere Informationen sind bei der für das Erlaubnisverfahren zuständigen Unteren Wasserbehörde erhältlich.

I.1.9.5 Oberirdische Gewässer

Östlich des Plangebietes verläuft der Gänsweidgraben. Eine Beeinträchtigung des Grabens kann ausgeschlossen werden. Nördlich des vorliegenden Änderungsbereiches wurden die Gewässerrandbereiche entlang des Gänsweidgrabens bereits in der Ursprungsplanung als Maßnahmenfläche für Natur und Landschaft geschützt. Es sind hier keine Veränderungen im Gewässerrandbereich vorgesehen.

Im Planbereich befindet sich ein Regenklärbecken der Stadt Bürstadt. Dieses ist durch die Darstellung einer Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung Abwasser planungsrechtlich berücksichtigt worden. Es sind vorliegend keine Veränderungen im Gewässerrandbereich dieser Flächen vorgesehen, so dass auch hier eine Beeinträchtigung des Grabens ausgeschlossen werden kann. Der entlang des Grabens befindliche landwirtschaftliche Weg, die angrenzende „öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Abwasser“ (Regenrückhaltebecken) sowie die „Flächen für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Abwasser“ befinden sich allesamt in städtischem Besitz. Daher ist für diese Flächen die Einhaltung der Verbote des § 38 Abs. 4 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und des § 23 Abs. 2 Hessisches Wassergesetz (HWG) sowie die Sicherung der in § 38 Abs. 1 WHG formulierten Erhaltungs- und Entwicklungsziele mit hinreichender Sicherheit gewährleistet.

Bei der Darstellung der Gewerbeflächen östlich der Lilienthalstraße wurde im parallelen Bebauungsplan das Baufenster in einem Abstand von 15 m zur östlichen Flurstücksgrenze geplant. Hinzu kommt noch der Abstand von ca. 4 m durch den landwirtschaftlichen Weg, der auch als Pflwegeweg für den Gänsweidgraben genutzt wird. Somit ist der geforderte Mindestabstand zum Gewässerrandstreifen des Gänsweidgrabens in der Planung mehr als ausreichend berücksichtigt. Die Erhaltung der Gewässerfunktionen wird in keiner Weise eingeschränkt. Die Stadt Bürstadt als Verkäufer dieses Grundstückes wird dennoch in einem städtebaulichen Vertrag mit dem künftigen Bauherrn auf die Einhaltung der Verbote des § 38 Abs. 4 WHG und des § 23 Abs. 2 HWG sowie die Sicherung der in § 38 Abs. 1 WHG formulierten Erhaltungs- und Entwicklungsziele hinweisen. Ebenso soll in dem Vertrag explizit das Verbot zur Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen (Zäune, Parkplätze, etc.) im Gewässerrandbereich aufgenommen werden. Der Gewässerrandstreifen entlang des Gänsweidgrabens soll zudem nicht veräußert, sondern im Eigentum der Stadt bleiben. Die im Gewässerrandstreifen festgesetzte Gehölzanpflanzung erfolgt zulässigerweise mit standortgerechten Arten. Bauliche Anlagen innerhalb des Gewässerrandstreifens über die bereits bestehenden Anlagen hinaus (Rückhaltebecken, Pflwegeweg) sind seitens der Stadt nicht vorgesehen.

Eine Einleitung von nicht verunreinigtem Niederschlagswasser aus dem Plangebiet in das Grabensystem Gänsweidgraben und Mühlgraben kann als Ausnahme zugelassen werden, wobei die wasserrechtliche Unbedenklichkeit der jeweiligen Einleitung im Rahmen des wasserrechtlichen Genehmigungsantrags nachzuweisen ist. Ebenso hat die Versickerung von Niederschlagswasser der Gewerbeflächen auf den Gewerbegrundstücken schadlos zu erfolgen. Zur Schadlosigkeit zählt auch der Nachweis der hydraulischen Leistungsfähigkeit. Sollte diese nicht gegeben sein (was aufgrund des Kenntnisstands der Stadt aus der Genehmigung des Regenrückhaltebeckens nicht der Fall ist), wäre eine Drosselung der Einleitung erforderlich, durch die der Wassereintrag auf die heute bereits von der Fläche ablaufende Wassermenge (ca. 10 l/s ha) begrenzt werden kann. Hierfür wäre nach Erfahrungswerten ein „Puffervolumen“ von ca. 50 m³ erforderlich, das problemlos im Bereich des Gewerbegrundstücks unterzubringen ist. Ein Nachweis auf Ebene des parallelen Bebauungsplans ist nicht erforderlich, da die Anforderungen an die schadlose Einleitung und die zur wasserrechtlichen Genehmigung erforderlichen Nachweise durch das Wasserrecht bereits verbindlich bestimmt sind. Entsprechende Nachweise wurden für die bereits realisierten Gewerbebauprojekte geführt. Das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser versickert vollständig auf den Gewerbegrundstücken.

I.1.9.6 Grundwasser

Der von der Flächennutzungsplanänderung betroffene Bereich liegt innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des „Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried“ (StAnz. 21/1999 S. 1659). Im Rahmen der Umsetzung dieser wasserwirtschaftlichen Fachplanung sind teilweise großflächige Grundwasserspiegelanhebungen beabsichtigt, die im Rahmen der Bebauung zu beachten sind. Maßgeblich sind dabei jeweils die langjährigen Messstellenaufzeichnungen des Landesgrundwasserdienstes und speziell die Richtwerte der Referenzmessstellen des Grundwasserbewirtschaftungsplanes zu berücksichtigen. Es ist mit Grundwasserschwankungen zu rechnen. Infolge von Grundwasserschwankungen ist auch mit Setzungen und Schrumpfungen des Untergrundes zu rechnen. Auf die im Grundwasserbewirtschaftungsplan festgelegten Zielpegelwerte wird insbesondere hingewiesen. Demzufolge ist in einigen Planungsgebieten mit Nutzungseinschränkungen (z.B. Verzicht auf Unterkellerung) oder zusätzlichen Aufwendungen (z.B. bauliche Vorkehrungen gegen Vernässung) zu rechnen. Diese sind entschädigungslos hinzunehmen. Wer in ein bereits vernässstes oder vernässungsgefährdetes Gebiet hinein baut und keine Schutzvorkehrungen gegen Vernässung trifft, kann bei auftretenden Vernässungen keine Entschädigung verlangen.

Der Bemessungswasserstand wird mit ca. 88,7 müNN angegeben. Durch Geländeauffüllungen werden Flurabstände von ca. 2,0 m erzielt. Eine Beschränkung der Einbindetiefe von Gebäuden ist für das Gewerbegebiet nach Erfahrungen der Stadt nicht erforderlich, da insbesondere Gewerbehallen in der Regel nicht unterkellert werden.

Zur Entlastung der Kläranlage sowie um Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung zu minimieren, ist festgesetzt worden, dass das Niederschlagswasser im Plangebiet selbst der Versickerung zuzuführen ist, sofern es nicht z.B. zur Grünflächenbewässerung verwendet wird. Hierdurch werden die Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung minimiert. Durch die im Bereich östlich der Lilienthalstraße auf Bebauungsplanebene festgesetzte Dachbegrünung reduziert sich allerdings der von den Dachflächen ablaufende Niederschlag. Dies ist jedoch eine gewisse Analogie zum Wasserverbrauch bzw. den Verdunstungsverlusten der heute bestehenden Grünfläche.

I.1.10 Wald- und Forstwirtschaft

Nördlich des von der Flächennutzungsplanänderung betroffenen Bereiches befindet sich ein zusammenhängender Gehölzkomplex, der zumindest in Teilen als Wald im Sinne von § 2 HWaldG einzustufen ist. Der Bereich mit Feuchtgehölzen ist aufgrund der Artenzusammensetzung und der flächenhaften Vernässungssituation mittlerweile ein nach § 30 BNatSchG geschütztes Biotop, auch wenn dieses im Rahmen des Rückhaltebeckens künstlich geschaffen wurde.

Die Gehölzflächen werden durch die Stadt unter ökologischen Gesichtspunkten bewirtschaftet und soll auch weiterhin im Sinne des Natur- und Artenschutzes extensiv erfolgen. Die Waldflächen bleiben von den geplanten baulichen Maßnahmen unberührt und werden bauzeitlich entsprechend gesichert. Eine Waldumwandlung ist nicht vorgesehen.

Als „Puffer“ und Schutzstreifen zum Wald wird im Bereich östlich der Lilienthalstraße eine Ortsrandeingrünung dargestellt. Der Abstand einer zukünftigen Bebauung zum Wald erscheint aus städtischer Sicht (als Waldeigentümerin) ausreichend.

I.1.11 Landwirtschaftliche Belange

Bei dem vorliegenden Bauleitplanverfahren handelt es sich überwiegend um die Überplanung bereits rechtskräftig festgesetzter Flächen. Über die Grenzen des ursprünglichen Plangebietes hinaus werden keine weiteren landwirtschaftlichen Flächen für Gewerbenutzungen in Anspruch genommen. Die Flächen für Sonderkulturen bzw. Erwerbsgartenbau im Westen des von der Flächennutzungsplanänderung betroffenen Bereiches werden durch die vorliegende Planung im Bestand festgesetzt.

Für den Bereich der neu geplanten Gewerbeflächen östlich der Lilienthalstraße war im Ursprungsplan eine Extensivierung des vorhandenen Intensivgrünlandes hin zu einer artenreichen Frischwiese vorgesehen. Die Überplanung dieser Ausgleichsfläche ist im vorliegenden Fall in Bezug auf die erst junge Entwicklung naturschutzfachlich unbedenklich, da große Teile der Fläche in die Straßenbaumaßnahmen der neu gebauten Hauptverkehrsstraße einbezogen waren.

Der auf Bebauungsplanebene erforderliche Ausgleich geplanter Eingriffe ist innerhalb des Planbereiches nicht möglich. Das Biotopwertdefizit aus dem Ursprungsplan wurde bereits innerhalb des mit Behörden und örtlichen Landwirten abgestimmten „Biotopentwicklungsgebietes Riedrode“ kompensiert. Der zusätzliche durch die Änderungsplanung bedingte Eingriff (nach Aufwertungsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs), soll entsprechend auch in diesem Gebiet ausgeglichen werden, so dass es nicht zu einer weiteren Inanspruchnahme von landwirtschaftlicher Fläche kommt.

Die Stadt Bürstadt hat im Dialog mit den Landwirten hierzu bereits in der Vergangenheit eine Konzeption entwickelt, durch die die landwirtschaftlichen und naturschutzfachlichen Belange gleichermaßen berücksichtigt wurden. Durch die Umwandlung einer Ackerfläche in extensives Grünland gehen die Flächen hier zwar einer intensiven Bewirtschaftung verloren, aber nicht gänzlich einer landwirtschaftlichen Nutzung. Es ist weiterhin eine extensive Grünflächenbewirtschaftung möglich und auch gewünscht. Allerdings soll im Biotopentwicklungsgebiet nach der Umwandlung eine möglichst natürlichen Entwicklung stattfinden. Dennoch steht der anfallende Grünschnitt landwirtschaftlichen Nutzungen (z.B. für die Milchviehfütterung) zur Verfügung.

Für das Konzept des „Biotopentwicklungsgebietes Riedrode“ war ursprünglich vorgesehen, sämtliche Aufwertungsmaßnahmen als vorlaufende Ersatzmaßnahmen in das kommunale Öko-Konto ein- und gemäß Ausgleichserfordernissen und dem Stand der Umsetzung nach Bedarf abzubauen. Aufgrund der umfangreichen Anforderungen aus der Bauleitplanung werden jedoch die Flächen und Maßnahmen des Biotopentwicklungsgebietes derzeit direkt als Ausgleichsflächen verwendet und zugeordnet. Die Stadt versucht, zukünftig Ausgleichsmaßnahmen möglichst flächenneutral vorzusehen, um einen Verlust von Landwirtschaftsflächen durch Maßnahmenflächen zur Kompensation zu vermeiden. Hierbei sollen bevorzugt Maßnahmen an Gewässern oder im Wald berücksichtigt werden. Maßnahmen an Gewässern bzw. im Wald sollten zur Berücksichtigung als Ausgleichsmaßnahmen aber möglichst bereits realisiert und in ein Öko-Konto eingebucht sein. Dies würde die Berücksichtigung in der Bauleitplanung erheblich erleichtern, da z.B. für Gewässermaßnahmen ansonsten die Frage der Vollzugsfähigkeit im Rahmen der Bauleitplanverfahren kaum nachzuweisen sein dürfte.

Im Übrigen sind die Flächen des Biotopentwicklungsgebietes im Regionalplan Südhessen neben der Darstellung als „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ auch als „Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz“ ausgewiesen. Somit ist eine Nutzung mit Pestiziden und Düngemitteln, wie sie in der intensiven Landwirtschaft üblicherweise verwendet werden, in diesem Bereich der Natur und dem Grundwasser nicht zuträglich. Durch das Entwicklungsgebiet besteht die Möglichkeit zur Schaffung eines Verbundes dünger- und pestizidfrei bewirtschafteter und dennoch landwirtschaftlich genutzter Flächen, die für sensible Arten von großer Bedeutung sind. Mit der zusammenhängenden Fläche können erhebliche Erfolge für den Artenschutz über die Biotopwertgewinne hinaus erzielt werden. Die intensive Landwirtschaft im Hessischen Ried ist für die Belange des Artenschutzes eher kritisch zu sehen, wie auch die aktuelle politische Diskussion um Pflanzenschutzmittel und Düngemittel auf Landes- und Bundesebene zeigt. Mit zusammenhängenden Ausgleichsflächen im Offenland können gegenüber kleinflächigen Ausgleichsmaßnahmen in der Feldgemarkung erhebliche Erfolge für den Artenschutz erzielt werden. Das „Biotopentwicklungsgebiet Riedrode“ hat vor allem auch die Aufgabe, den gefährdeten Arten des Offenlands und zahlreichen Insektenarten wenigstens eine gewisse Entwicklungschance in der Bürstädter Gemarkung zu bieten. Völlig unabhängig von den Biotopwertgewinnen kann auf die Fläche in Riedrode daher nicht verzichtet werden.

I.1.12 Belange des Artenschutzes

Um dem Belang des Artenschutzes angemessen in der Bauleitplanung Rechnung zu tragen und zur Vermeidung von erheblichen natur- und artenschutzfachlichen sowie artenschutzrechtlichen Beeinträchtigungen, wurden Artenschutzprüfungen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG durchgeführt. In den Artenschutzprüfungen, die der Begründung zur Bebauungsplanänderung im Parallelverfahren als Anlagen beigelegt sind, werden seitens des Gutachters verschiedene Maßnahmen und Empfehlungen für die gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG betrachteten Tiergruppen aufgeführt.

Auf die vertiefende Darstellung der Belange des Artenschutzes im parallelen Bebauungsplanverfahren wird verwiesen.

Mit den im parallel geänderten Bebauungsplan vorgenommenen Festsetzungen bzw. gegebenen Empfehlungen werden die artenschutzrechtlichen Belange angemessen und städtebaulich begründet in der Planung berücksichtigt. Der Gutachter kommt im Rahmen der Artenschutzprüfung gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG zu folgendem Ergebnis:

„Aufgrund der vorhandenen Datenlage und der strukturellen Gebietsausstattung ergab sich das Erfordernis für 42 Vogelarten eine artenschutzrechtliche Betrachtung durchzuführen. Für zwölf Vogelarten mit einem in Hessen ungünstig-unzureichenden Erhaltungszustand bzw. für zwei Vogelarten mit einem in Hessen ungünstig-schlechten Erhaltungszustand erfolgte dabei eine spezifische, formale Artenschutzprüfung.“

Notwendigkeit von Ausnahmen

Die von dem geplanten Vorhaben ausgehenden Wirkpfade führen bei Berücksichtigung der formulierten Maßnahmen in keinem Fall zu einer erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung des Vorkommens einer besonders und streng geschützten europarechtlich relevanten Art. Die Anforderungen des § 44 (5) BNatSchG hinsichtlich der Wahrung der ökologischen Funktion im räumlichen Zusammenhang werden für die betroffenen Arten zudem hinreichend erfüllt.

Ausnahmeerfordernis

Es besteht für keine nachgewiesene oder potenziell erwartbare Art ein Ausnahmeerfordernis.

Die Ergebnisse der durchgeführten Betrachtung der artenschutzrechtlichen Belange aller vom Vorhaben (potenziell) betroffenen Arten zeigt, dass - bei Berücksichtigung entsprechender Maßnahmen - durch die entstehenden Belastungswirkungen für sie keine erheblichen Beeinträchtigungen entstehen. Der geplanten Nutzungsänderung in einem Teilbereich des Bebauungsplans „Am Brückelsgraben Nord - Teilbereich I“ kann daher aus fachlicher und artenschutzrechtlicher Sicht zugestimmt werden.“

I.2 Darstellung der Flächennutzungsplanänderung

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Bürstadt bzw. in der wirksamen 10. Änderung des FNP ist der von der Änderung betroffene Bereich als „Gewerbefläche - Zuwachs“ sowie als „Örtliche Hauptverkehrsstraße“, als „Grünflächen“, als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft“ und als „Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie Ablagerungen“ mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken“ dargestellt.

Die vorliegende 13. Änderung des Flächennutzungsplanes betrifft nun die geplanten „gewerblichen Bauflächen (G)“, die „Örtliche Hauptverkehrsstraße“, „Flächen für die Landwirtschaft“, „Grünflächen“ sowie die „Flächen für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Abwasser“.

Die vorliegende Gewerbezuwachsfläche war im Übrigen bis fast an den „Gänsweidgraben“ heran bereits im vorherigen Flächennutzungsplan der Stadt als Gewerbezuwachsfläche dargestellt und wurde erst mit der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes zur Grünfläche umgeplant.

Auf die Begründung der detaillierteren Festsetzungen des parallel aufgestellten Bebauungsplans wird verwiesen.

II. Umweltbericht

Aufgrund der parallelen Bebauungsplanänderung kann die Thematik „abgeschichtet“ werden. Insofern wird hier in Ergänzung zu den nachfolgenden Angaben auf die ausführliche Darlegung der Umweltbelange und ihrer Berücksichtigung auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung verwiesen.

II.1 Allgemeines

Der Begründung ist nach § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB ein Umweltbericht nach der Anlage 1 zum BauGB beizufügen, der die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darlegt. Da parallel zur Flächennutzungsplanänderung ein rechtskräftiger Bebauungsplan für den Bereich der Flächennutzungsplanänderung (und darüber hinaus) geändert wird, kann die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB auf zusätzliche oder andere erhebliche Auswirkungen beschränkt werden.

Der durch die Flächennutzungsplanänderung betroffene Bereich wird vollständig durch den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung erfasst und stimmt mit den entsprechenden Inhalten des Bebauungsplanes überein. Es ergeben sich für die Umweltprüfung keine anderen oder zusätzlichen Belange. Im Rahmen der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung wird daher auf den umfassenden Umweltbericht zur parallel Bebauungsplanänderung verwiesen. Die darin enthaltene Bezugnahme auf den Bebauungsplan gilt sinngemäß auch für die vorliegende Flächennutzungsplanänderung.

II.1.1 Inhalt und wichtigste Ziele der Bauleitplanung

Auf die ausführliche Darstellung in Teil I der Begründung wird verwiesen.

II.1.2 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Die vorliegende Planung dient hier der Deckung eines kurzfristigen Entwicklungsbedarfs ortsansässiger Firmen, der in der erforderlichen Geschwindigkeit an keiner anderen Stelle im Bereich der übrigen städtischen Planungen realisierbar wäre. Eine Planungsalternative besteht somit derzeit nicht, da im Innenbereich keine nutzbaren Gewerbebrachen oder freien Gewerbegrundstücke mehr bestehen, auf denen eine Gewerbeansiedlung möglich wäre. Um den Verbrauch von Flächen zu reduzieren, sind Ansätze wie die Revitalisierung untergenutzter Standorte zielführend, scheitern aber häufig an der Flächenverfügbarkeit. Bei Nutzungsaufgaben im Bestand ist die Stadt bestrebt, an einer möglichst kurzfristigen Folgenutzung positiv mitzuwirken. Aus eigentumsrechtlichen Gründen kann die Stadt hier allerdings nur beratend tätig werden, da ihr keine Gewerbeflächen im Bestand gehören.

Die Fläche östlich der Lilienthalstraße ist vor dem Grundsatz zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden besonders geeignet, da mit der neu gebauten Hauptverkehrsstraße ein günstiges Verhältnis von Flächenverbrauch und nutzbarer Gewerbefläche vorliegt und die Erschließung bereits vollständig vorhanden ist. Dieser Vorteil einer bereits bestehenden Erschließung, durch die eine sofortige Nutzung der Gewerbefläche nach entsprechender Rechtskraft ermöglicht wird, ist nur hier gegeben. Im Gegensatz dazu muss die Erschließung im Bereich des Gewerbegebiets „Im Mittelfeld - Nord“ erst noch geschaffen werden. Die dazu erforderliche Bodenordnung wurde angestoßen, kann aber aufgrund komplizierter Eigentumsverhältnisse wahrscheinlich nicht kurzfristig abgeschlossen werden.

II.1.3 Berücksichtigung der in Fachgesetzen und -plänen festgelegten Ziele

Im Regionalplan Südhessen 2010 ist der Planbereich zum allergrößten Teil als „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe - Planung“ und als „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe – Bestand“ ein kleinerer Teil als „Vorranggebiet für die Landwirtschaft“, „Vorbehaltsgebiet für besondere

Klimafunktionen“, „Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz“ und „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ dargestellt. (Erörterung zur Vereinbarkeit der vorliegenden Planung, insbesondere der Änderungsplanung mit Aussagen des Regionalplans siehe Kapitel I.1.3.1).

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Bürstadt ist der westliche Teil des von der Änderung betroffenen Bereichs als „Gewerbefläche - Zuwachs“ dargestellt. Dieser Teilbereich wurde im Rahmen der 10. Änderung des FNP (Genehmigung vom 11.04.2017 (Aktenzeichen: Az. III 31.2 – 61 d 02/01-FNP) durch das Regierungspräsidium Darmstadt) nicht überplant und gilt derzeit entsprechend unverändert. Die vorliegende Änderungsplanung sieht für diese Flächen nun die Ausweisung als „Flächen für die Landwirtschaft“ vor. Die im FNP ursprünglich vorgesehenen Gewerbezuwachsflächen sollen auf die östliche Seite der Straße verlagert werden. Der Bereich der „örtlichen Hauptverkehrsstraße“ wurde im Rahmen der 10. Änderung des FNP entsprechend der damals geplanten Verkehrsstrasse dargestellt. Die Lage der Straße musste aktuell jedoch umgeplant werden. Daher erfolgt vorliegend eine Lageänderung der ursprünglich abgestimmten Hauptverkehrsstraße im Bereich der Anbindung an die vorhandenen Gewerbegebietsstraßen (Dieselstraße/Lilienthalstraße). Weiter werden die „Flächen für die Versorgungsanlagen“ mit der Zweckbestimmung „Abwasser“ an den tatsächlichen Flächenbedarf angepasst und entsprechend im südöstlichen Teilbereich dargestellt. Die gegenständliche Planung entspricht somit in Teilbereichen nicht dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB. Der Flächennutzungsplan ist folglich zu ändern.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Natura 2000-Gebieten.

Gesetzlicher Biotopschutz (entsprechend Ursprungsplanung): Der Feuchtgehölzkomplex im Bereich des Gänsweidgrabens ist ein gemäß § 30 BNatSchG geschütztes Biotop.

Biotope der Hessischen Biotopkartierung (HB) sind im Gebiet nicht dokumentiert.

Der kommunale Landschaftsplan der Stadt Bürstadt (Stand 1998; vgl. den betreffenden Ausschnitt Abb. 6 und 7) sieht die Flächen östlich der Gewerbeentwicklung (G2) als Flächen des Biotopverbundes mit Entwicklung von Extensivgrünland (Ziffern 54 und 56, westlich und östlich des Gänsweidgrabens) und Streuobst (Ziffer 55) am östlichen und nördlichen Siedlungsrand.

Hier gibt es allerdings inzwischen deutliche faktische Abweichungen: Die Flächen westlich des Gänsweidgrabens sind heute durch die Entwicklung eines Feuchtgehölzkomplexes geprägt. Der avisierte potenzielle Streuobstgürtel (Ziffer 55) ist im Norden durch die bestehende Erschließungsstraße gequert, im Süden befinden sich Flächen für Versorgung.

Der Änderungsbereich der vorliegenden Planung tangiert - soweit maßstabsbedingt erkennbar - mit dem östlichen Teil der Gewerbeentwicklung den Bereich der im Landschaftsplan vorgesehenen Streuobstentwicklung (hier aber auch bereits bestehende Versorgungsflächen).



Abbildung 6: Ausschnitt aus dem kommunalen Landschaftsplan der Stadt Bürstadt, Bereich Brückelsgraben (unmaßstäblich). Rot umgrenzt: Änderungsbereich

Die Schindkaute	54	Acker in Altrheinschlinge	B, W, K, A, E	Umwandlung in extensiv genutztes Grünland	II
Die Schindkaute	55	Acker	B, W, K, A, E	Anlage eines Streuobstbestandes zur Eingrünung geplanter Bauflächen und Siedlungsrandgestaltung	II
Die Haferäcker	56	Acker	B, W, K, A, E	Umwandeln in extensiv genutztes Grünland, Entwicklung Strontalwiesenarten, Entwicklung eines abschnittsweise gemähten Saumes in Verbindung mit den zukünftigen Waldflächen der Fläche 64	II

Abbildung 7: Ausschnitt aus der Ziel- und Maßnahmentabelle des kommunalen Landschaftsplans, Bereich Brückelsgraben

Das Plangebiet befindet sich außerhalb festgesetzter Trinkwasserschutzgebiete.

Das Plangebiet liegt im überschwemmungsgefährdeten Gebiet (Risikoüberschwemmungsgebiet) des Rheins, welches bei Überschreitung des Bemessungshochwassers oder bei Versagen von Deichen oder vergleichbaren öffentlichen Hochwasserschutzeinrichtungen mit einer mittleren Überflutungshöhe von 2,5 m bis 3,0 m überschwemmt werden kann.

Sonstige Schutzgebiete sind durch die Planung nicht betroffen.

II.1.4 Angewandte Untersuchungsmethoden

- Auswertung vorhandener Unterlagen.
- Bestandserhebung Biotop- und Nutzungstypen vor Ort.

- Faunistische Potenzialabschätzung und partielle Bestandserhebung Fauna (Vögel, Feldhamster, Schlammpeitzger)
- Artenschutzprüfung
- Verbal-argumentative Eingriffs- und Ausgleichsbewertung für die verschiedenen Landschaftspotenziale; rechnerische Bilanzierung analog zur hessischen Kompensationsverordnung.

II.1.5 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen

Bei der Zusammenstellung der Informationen wurde auf folgende Unterlagen und Materialien zurückgegriffen:

- Regionalplan Südhessen 2010.
- Bodenkarte von Hessen 1:50.000, Blatt L 6316 Worms, HLUG 2002.
- Landschaftsrahmenplan Südhessen 2000.
- Karte der Naturräume Hessens 1:200.000, 1974.
- Grundwasserbewirtschaftungsplan Hessisches Ried, Teil A: Grundlagen und Begründung, Wiesbaden (1998).
- Weitere naturschutzfachliche Grundlagendaten (Hessische Biotopkartierung, Schutzgebiete, Überschwemmungsgebiete u.a.) auf Basis von Internet-Abruf verlinkter Themenseiten über <http://www.geoportal.hessen.de>, Abruf im Juni und Juli 2016, März 2020.
- Kommunaler Landschaftsplan und Flächennutzungsplan der Stadt Bürstadt

Es sind bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen keine Schwierigkeiten aufgetreten.

II.2 Beschreibung und Bewertung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens

Parallel zur 13. Flächennutzungsplanänderung wird der Bebauungsplan „Am Brückelsgraben Nord, Teilbereich I“ überplant und ersetzt den bestehenden Bebauungsplan „Am Brückelsgraben Nord, Teilbereich I“ (rechtskräftig seit dem 22.04.2017) vollständig. Außerdem wird im Süden eine kleine Teilfläche des Bebauungsplans „Am Brückelsgraben, 1. Änderung“ (rechtskräftig seit dem 01.10.2008) überplant und ersetzt. Bislang noch unbeplante Flächen finden sich im Plangeltungsbereich nur im mittleren südlichen Abschnitt (siehe Anlage: Bestandsplan). Hier sind als „realer Bestand“ eine Ackerfläche und eine Baumschulfläche zu berücksichtigen.

Obwohl der gesamte Ursprungsplan überplant wird, ist von einer relevanten Planungsänderung nur ein begrenzter Bereich betroffen, der im Text und dem Bestandsplan zum Umweltbericht als „Änderungsbereich“ bezeichnet wird.

Soweit als Grundlageninformation relevant, wurden die Bestandserhebung und -darstellung für den gesamten Geltungsbereich aus dem Ursprungsplan übernommen, bzw. entsprechend geändert oder ergänzt. Für die vorliegende Planung nicht mehr relevante Informationen wurden entfernt oder zumindest erläuternd kommentiert.

II.2.1 Lage und naturräumliche Einordnung des Bearbeitungsbereiches

Der ca. 19,51 ha große Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans „Am Brückelsgraben Nord, Teilbereich I“ befindet sich am nordöstlichen Siedlungsrand der Kernstadt Bürstadt im Anschluss an bestehendes Gewerbe und Sondernutzungen (Erwerbsgartenbau mit Weihnachts-

baumkulturen u.a.). Westlich angrenzend verläuft die Bahnlinie Frankfurt - Mannheim, im Osten des Geltungsbereichs befindet sich ein Gehölzzug entlang des Gänsweidgrabens. Nördlich angrenzend befindet sich noch unbebautes ehemaliges Ackerland (Plangeltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Gewerbegebietes „Am Brückelsgraben Nord, Teilbereich II“. Mit zum Plangebiet gehört der bereits realisierte Kreislauf und die Erschließungsstraße, welche die nördliche Anbindung an die B44 gewährleisten.

Naturräumlich liegt der Untersuchungsraum in der Einheit „222 Nördliche Oberrheinniederung“ und dort in der Untereinheit „222.1 Mannheim-Oppenheimer Rheinniederung“. Die Flächen liegen unweit der Grenze zur Einheit „225 Hessischen Rheinebene“, Untereinheit „225.2 Lampertheimer Sand“. Der schwach reliefierte Naturraum ist einerseits geprägt durch Sedimente des Rheins (von Lehm bis Sand und Kies oder Torf-, Moorbildung) in ehemaligen, heute verlandeten Mäandern und andererseits von sandigen, vom Wind heran gewehten Ablagerungen auf den Flächen der Rhein-Niederterrasse.

II.2.2 Landschaftsbild

Der Raum um den Planbereich ist in westlicher Richtung vorgeprägt durch Verkehr und Gewerbe, nach Osten hin ist die Landschaft unverbaut und weitgehend offen; nach einem Gehölzzug schließen sich hier im Osten und Norden weitläufige landwirtschaftliche Flächen an.

Der Planbereich selbst ist durch die B44 im Norden, die Bahnlinie im Westen und bestehende Gewerbeflächen im Süden klar eingegrenzt, auch der Gehölzzug am Gänsweidgraben und die gehölzbestandene Böschung am benachbarten Mühlgraben stellen optische Begrenzungen dar.

Die mittlerweile realisierte Bebauung der Gewerbeflächen mit Logistikhallen entwickelt dennoch eine gewisse Fernwirksamkeit, die sich durch die ebenfalls bereits realisierte Bepflanzung mit Laubbäumen mittel- bis langfristig voraussichtlich abmildern wird.

Der Änderungsbereich der vorliegenden Planung ist durch das bestehende Gewerbe und die benachbarten Gehölze im Norden und Osten optisch nahezu vollständig abgeschirmt.

II.2.3 Boden und Altlasten

Bodenziele

Schwerpunkt des Bodenschutzes in der Bauleitplanung ist der flächenhafte Bodenschutz. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB sind die Belange des Bodens bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen.

Nach der Bodenschutzklausel § 1a Abs. 2 BauGB gilt: Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden. Zur Verringerung der Flächeninanspruchnahme sind möglichst die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung und andere Maßnahmen der Innenverdichtung vorzunehmen.

Bestandsaufnahme Boden und Bodenfunktionen

Geologie

Die Geologie des Untersuchungsraumes wird bestimmt durch pleistozäne Kiese und Sande, die vom Rhein mit kalkhaltigen Auenlehmen überdeckt wurden.

Bodenkundliche Einordnung

Böden des Geltungsbereiches sind durch junge Mäandersysteme des Rheins entstanden. Dementsprechend herrschen Böden aus carbonathaltigen schluffig-lehmigen bis tonigen Auensedimenten vor. Im Bereich des Gänsweidgrabens (Einheit 19, ganz im Osten) sind Böden aus Niedermoortorf und Auensedimenten anzutreffen. Die Bodenkarte weist im Gebiet folgende Bodeneinheiten aus:

Bodeneinheit 19: Niedermoore mit Auengleyen und Naßgleyen, örtl. aus 2 bis >10 dm Auenschluff, – lehm und/oder – ton, über/aus 3 bis >20 dm Torf, meist über 2 bis >10 dm Stillwasserschluff und/oder – ton, über Flusssand (Holozän).

Bodeneinheit 12: Auenpararendzinen mit Pararendzinen, z.T. aus 2 bis 3 dm Auenschluff oder – ton, über 3 bis >10 dm Auenschluff mit Carbonatanreicherungshorizont/Rheinweiß über Flusssand (Holozän).

Bodeneinheit 13: Gley– Vega aus 3 bis 6 dm Auenschluff oder – ton über 2 bis 4 dm Auenschluff über Flusssand (Holozän).

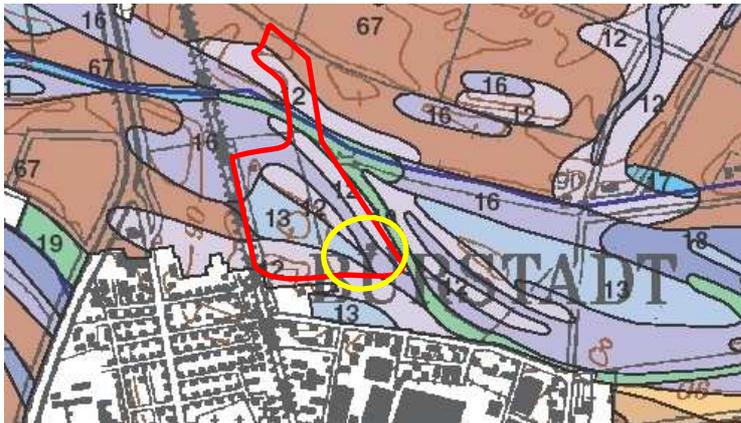


Abbildung 8: Boden (Bodenkarte von Hessen 1:50.000, Blatt L 6316 Worms, HLUG, Wiesbaden 2002) (unmaßstäblich) Umgrenzungen: rot: Plangebiet, gelb: Änderungsbereich

Bodeneinheit 16: Humuspelosoile mit Auendynamik im Untergrund mit Gley– Vega aus 1 bis 6 dm Auenschluff oder – ton über 3 bis 10 dm Auenton, meist über 2 bis 10 dm Auenschluff mit Carbonatanreicherungshorizont/Rheinweiß, über Flusssand (Holozän)

Bodeneinheit 67 (nur ganz im Norden): Kalktschernoseme mit Pararendzinen aus 4 bis > 8 dm Hochflut- oder Auensand, -schluff und / oder -lehm über 1 bis 8 dm Hochflutsand und / oder -schluff oder Auensand und / oder -schluff mit Carbonatanreicherungshorizont / Rheinweiß über Terrassensand (Pleistozän) oder Flusssand (Holozän).

Die Einheiten 12, 13, 16 und 67 zeichnen sich durch eine mittlere bis gute Ackereignung bei mittlerer bis hoher Wasserdurchlässigkeit aus. Der Grundwasserstand ist periodisch schwankend entsprechend der Wasserführung des Rheins.

Bodenfunktionsbewertung

In der Darstellung der zusammenfassenden „Bodenfunktionsbewertung für die Raum- und Bauleitplanung“ (vgl. Abbildung 9), werden die Böden des Plangebietes wie folgt bewertet: Der Funktionserfüllungsgrad der Gewerbegebietsfläche südlich des Mühlgrabens wird mit „2 - gering“ und „3 - mittel“ angegeben. Nördlich des Mühlgrabens, im Bereich der Erschließung sind die Flächen mit „3 - mittel“ und mit „5 – sehr hoch“ bewertet. Im Einzelnen werden Eigenschaften des Bodens wie folgt eingestuft:

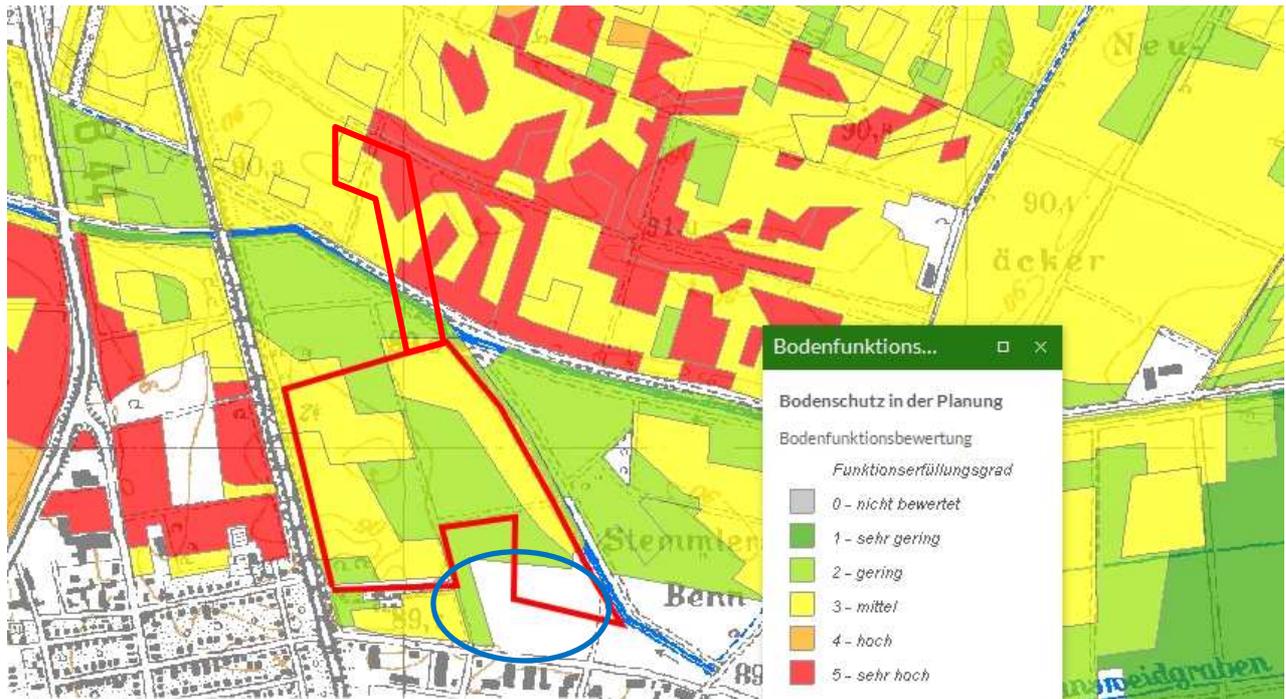


Abbildung 9: Themenkarte „Bodenfunktionsbewertung für die Raum- und Bauleitplanung“ (Quelle: <http://bodenviewer.hessen.de>) Umgrenzungen: rot: Plangebiet, blau: Änderungsbereich

Das Nitratrückhaltevermögen ist südlich wie nördlich des Mühlgrabens mit „gering“ und mit „mittel“ angegeben. Die Niedermoorböden direkt am Mühlgraben und am Gänsweidgraben sind durch ein „sehr hohes“ Nitratrückhaltevermögen gekennzeichnet.

Das Ertragspotenzial ist im Bereich des eigentlichen Gewerbegebietes zu gleichen Anteilen „mittel“ (3) und „hoch“ (4), im Bereich der Erschließungsstraße nördlich des Mühlgrabens „hoch“ (4) und „sehr hoch“ (5; Ertragsmesszahlen > 80)

Die Feldkapazität des Bodens ist überwiegend „mittel“ (3), vereinzelt „gering“ (2), nördlich des Mühlgrabens abschnittsweise auch „hoch“ (4).

Fazit: Abgesehen von den Niedermoorböden der Gräben liegen vor allem nördlich des Mühlgrabens teilweise sehr hochwertige Böden mit überdurchschnittlichen Ertragsmesszahlen und Feldkapazitäten vor. Die Böden im Bereich der bereits realisierten Gewerbenutzung sind eher als durchschnittlich zu bezeichnen.

Für den Änderungsbereich, und hier vor allem für die im Osten betroffenen Flächen der neuen Gewerbeentwicklung weist die Bodenfunktionskarte eine geringe Gesamtbewertung aus, in größeren Teilen liegen hier auch bereits veränderte Böden vor.

Grundwasserflurabstand

Nach der hydrologischen Karte zur Hessischen Rhein- und Mainebene des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie (HLUG, Oktober 2013) beträgt der Grundwasserflurabstand im Gebiet zwischen 1 m und 3 m. Nach dem Grundwasserbewirtschaftungsplan ist mit einem Grundwasserflurabstand von ca. 2 m zu rechnen.

Archivfunktion

Böden können Archiv der **Naturgeschichte** sein. Dies sind Böden, bei denen die rezenten physikalischen, chemischen und biologischen Eigenschaften insbesondere Besonderheiten, Eigenarten oder typische Merkmale einer **natürlichen Pedogenese** dokumentieren (vor allem aufgrund des hohen wissenschaftlichen Informationswertes, ggf. in Kombination mit Seltenheit) und damit gesellschaftlich bedeutsam sind.

Die Böden des Geltungsbereiches sind durch junge Mäandersysteme des Rheins entstanden. Es handelt sich um Auenpararendzinen, Gleye und Humuspelosole über Auensedimenten, die im Landschaftsraum häufig vertreten sind. Auf solchen Böden sind alte Siedlungsflächen und Ackerbaugebiete anzutreffen.

Böden können Archiv der **Kulturgeschichte sein**. Dies sind Böden, bei denen die rezenten physikalischen, chemischen und biologischen Eigenschaften insbesondere Besonderheiten, Eigenarten oder typische Merkmale einer **anthropogen** geprägten, **kulturgeschichtlich bedeutsamen Pedogenese** dokumentieren (vor allem aufgrund seines hohen wissenschaftlichen Informationswertes; ggf. in Kombination mit Seltenheit) und damit gesellschaftlich bedeutsam sind.

Es liegen keine Hinweise vor, dass die Böden des Planungsbereichs eine besondere Archivfunktion hinsichtlich Natur- und Kulturgeschichte aufweisen. Die oben beschriebenen Bodenarten sind im Naturraum häufig vertreten.

Zu Bodendenkmälern siehe Kapitel II.2.8

Vorbelastungen Boden (nachsorgender Bodenschutz)

Wenngleich eine ordnungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung des Bodens nominell keine Vorbelastungen des Bodens auslöst, sind durch die intensive Nutzung der landwirtschaftlichen Flächen Einschränkungen der Bodenfunktionen zu anzunehmen:

- Bodenverdichtung und Gefügezerstörung durch Einsatz schwerer Maschinen und zeitweise fehlende Vegetationsbedeckung,
- potenzieller Eintrag von Agrochemikalien in Boden und Grundwasser,
- Beeinträchtigung der Bodenfauna (z.B. durch mechanische Bearbeitung im Pflughorizont, Einsatz von Pflanzenschutzmitteln, zeitweise fehlende Vegetationsbedeckung).

Entlang der B44 ist in einem Bereich von bis zu 100 m beidseits der Trasse von einer Belastung durch Reifen- und Bremsbelagabrieb, Ölen sowie Schadstoffen aus der Verbrennung der Kraftfahrzeugmotoren auszugehen.

Im Bereich von Flächenversiegelungen (vorhandene befestigte und teilbefestigte Flächen, Wege und Straßen) sind die natürlichen Bodenfunktionen völlig verloren gegangen.

Altlasten

Aus der Altflächendatei ALTIS des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie ergaben sich gemäß den Ergebnissen der Behördenbeteiligung zum Ursprungsverfahren für den Geltungsbereich keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), schädliche Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden. Auch der Stadt Bürstadt liegen keine diesbezüglichen Informationen vor.

Aufgrund der bisherigen, landwirtschaftlichen Nutzung sind auch im Änderungsgebiet keine entsprechenden Bodenbelastungen zu erwarten. Ein Untersuchungsbedarf ist nicht erkennbar.

II.2.4 Klima

Der Planungsraum unterliegt den Einflüssen des Klimabereiches „Oberrheinische Tiefebene“, eine der klimatisch begünstigten Regionen Deutschlands.

Der Planungsraum ist durch niedrige Windgeschwindigkeiten, höhere Lufttemperaturen und mittlere bis geringe Niederschlagsmengen (600 - 700 mm/Jahr) charakterisiert. Der Hauptanteil der Niederschläge fällt im Sommer, wenn aufgrund der hohen Einstrahlung verstärkt Schauer und Gewitter auftreten. Die Rheinebene gehört zu den regenärmsten Räumen Deutschlands. Die häufigsten Windrichtungen sind Südwest bis Süd und Nord.

Das Planungsgebiet liegt in einem bioklimatischen Belastungsraum. Die Winter sind mild und schneearm, die Sommer heiß und schwül, wobei im langjährigen Durchschnitt an mehr als 25 Tagen mit bioklimatisch intensiv belastenden klimatischen Verhältnissen gerechnet werden muss.

Lokalklima

Die wasserführenden Gräben, die gehölzbestandenen Feuchtbereiche und die Grünlandfläche im Osten des Geltungsbereichs (Änderungsbereich) wirken durch Kaltluftbildung grundsätzlich kleinklimatisch ausgleichend auf versiegelte, teilversiegelte und bebaute Flächen. Abgeschwächt gilt das auch für die im Änderungsbereich noch vorhandene Ackerfläche, welche jedoch naturgemäß nur vorübergehend begrünt ist.

II.2.5 Grundwasser

Das Planungsgebiet gehört zur hydrogeologischen Groseinheit „Quartär des Oberrheingrabens“. Charakteristisch ist der vertikale Aufbau des Grundwasserkörpers aus sehr mächtigen, weniger gut durchlässigen Schichten, über denen mächtige sandige bis sandig-kiesige Locker-gesteinsfolgen lagern. Diese stellen hervorragende Porengrundwasserleiter dar, die wasserwirtschaftlich sehr bedeutend sind. Im Planungsraum existieren meist zwei bis drei Grundwasserstockwerke. Der Grundwasserstrom verläuft von Ost nach West zum Rhein.

Das Vorhaben liegt im räumlichen Geltungsbereich des „Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried“ (StAnz. 21/1999, S. 1659). Vom Planungsträger sind somit die ggf. stark schwankenden Grundwasserstände zu beachten. Der Grundwasserflurabstand beträgt auf Karten des HLUg etwa 1 - 3 m (Oktober 2013). Der Grundwasserbewirtschaftungsplan nennt einen Grundwasserflurabstand von ca. 2 m. Nach Angaben der Oberen Naturschutzbehörde, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, ist in Teilbereichen allerdings mit deutlich geringeren Grundwasserabständen zu rechnen (0 – 0,5 m).

Im Rahmen eines Baugrundgutachtens wurde eine Sondierungsbohrung im nördlichen Bereich der Teilgebietsfläche GE2 (Änderungsbereich) vorgenommen. Hier findet sich unter einer geringmächtigen Auffüllung des Wirtschaftswegs eine mehrere Meter mächtige Sandschicht, die optimale Voraussetzungen für eine Niederschlagwasserversickerung bietet. Die Grundwasserstände sind durch den Grundwasserbewirtschaftungsplan Hessisches Ried vorgegeben bzw. werden durch Einflussnahme im Rahmen des Bewirtschaftungsplans gesteuert. Im Rahmen des ersten Aufstellungsverfahrens für den zu ändernden Bebauungsplan wurde seitens der Unteren Wasserbehörde ein Bemessungswasserstand von ca. 88,7 m üNN für das Plangebiet angegeben. Im Bereich des Teilgebiets GE2 östlich der Lilienthalstraße (Änderungsbereich) wurde im Bodengutachten ein Grundwasserstand von ca. 87,97 m üNN festgestellt. Dieser Bemessungsgrundwasserstand liegt ca. 0,67 m unter der bestehenden Geländehöhe. Eine Versickerung von Niederschlagwasser ist nach Aussage des Gutachtens damit unter bestimmten Voraussetzungen möglich (siehe Kapitel I.1.9.2).

Das Geltungsbereich liegt außerhalb festgesetzter Trinkwasserschutzgebiete und außerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes im Sinne des Hessischen Wassergesetzes.

Das Plangebiet liegt im überschwemmungsgefährdeten Gebiet (Risikoüberschwemmungsgebiet) des Rheins, welches bei Überschreitung des Bemessungshochwassers oder bei Versagen von Deichen oder vergleichbaren öffentlichen Hochwasserschutzanlagen mit einer mittleren Überflutungshöhe von 2,5 m bis 3,0 m überschwemmt werden kann.

II.2.6 Oberflächengewässer

Innerhalb des Plangebietes verläuft der Mühlgraben. Dieser ist ein Zufluss der „Rinne“, die bei Hofheim in den Nordheimer Altrhein und im weiteren Verlauf in den Rhein mündet. Der Mühlgraben bzw. seine Uferbereiche sind von der Querung durch die inzwischen fertiggestellte Erschließungsstraße auf einem kurzen Abschnitt (ca. 20 – 30 m) betroffen. Die Querung wurde durch ein Brückenbauwerk mit großem Rohrdurchlass realisiert. Der Mühlgraben ist ein vom Menschen

geschaffenes, dauerhaftes, langsam bewegtes Gewässer, abschnittsweise mit naturnaher, gewässertypischer Vegetation.

Außerhalb des Plangebietes verläuft im Osten, unmittelbar an der Geltungsbereichsgrenze, der Gänsweidgraben. Dieser ist durch Sukzession der begleitenden Feuchtgehölze nahezu unzugänglich. Eine Beeinträchtigung des Gewässers durch die Ursprungsplanung kann aufgrund des Abstandes der Baugrenzen (bzw. der bereits realisierten, parallel verlaufenden Erschließungsstraße) von mehr als 40 m zur Grabenparzelle ausgeschlossen werden. Mit der vorliegenden Planung rückt allerdings eine neu geplante Gewerbefläche (GE2 im „Änderungsbereich“) an den Gänsweidgraben heran. Hier ist durch entsprechende Bepflanzungen und die Einhaltung des Gewässerrandstreifens sicherzustellen, dass keine Beeinträchtigung erfolgt.

Auf der Grundlage der Veröffentlichung „Leitfaden Biotopschutz in Hessen 2016“ (HMUKLV Wiesbaden, Oktober 2016) und entsprechend der Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Kreis Bergstraße, sind die Entwässerungsgräben der Hoch- und Tiefsysteme im Ried und konkret auch der vorliegend betroffene Grabenabschnitt nicht als nach § 30 BNatSchG geschützte Biotope einzustufen.

II.2.7 Flora und Fauna

II.2.7.1 Beschreibung und Bewertung Vegetation / Biotoptypen

Die Geländeaufnahmen erfolgten am 07.03. und 13.07.2016 (Ursprungsplan) sowie am 19.10.2019 und 25.06.2020.

Der ca. 19,51 ha große Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans „Am Brückelsgraben Nord, Teilbereich I“ befindet sich am nordöstlichen Siedlungsrand der Kernstadt Bürstadt im Anschluss an bestehendes Gewerbe und Sondernutzungen (Erwerbsgartenbau mit Weihnachtsbaumkulturen u.a.).

Die Ursprungsplanung (Bebauungsplans „Am Brückelsgraben Nord, Teilbereich I“) wurde bereits weitgehend realisiert: Die Erschließungsstraße mit Kreisel, Nebenflächen und Laubbaumpflanzungen ist hergestellt, die Gewerbeflächen sind erschlossen, bebaut und weitgehend plangemäß begrünt, der Feuchtgehölzkomplex im Osten ist als „Fläche zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“ gesichert.

Die vorliegende Änderungsplanung überplant und ersetzt zwar den Ursprungsplan vollständig, tatsächlich geändert wird jedoch nur ein relativ kleiner Bereich im Südosten (im Folgenden als „Änderungsbereich“ bezeichnet). Hiervon betroffen ist eine Wiese (projektierte Ausgleichsfläche des Ursprungsplans), eine Fläche für Versorgung ganz im Südosten und eine kleine Gewerbefläche westlich der Lilienthalstraße. Außerdem wurde die eigentumsrechtlich bedingte geringfügige Umtrassierung der Erschließungsstraße und die westlich angrenzende Ackerfläche in die 1. Änderung mit aufgenommen.

Neben der vollständigen Überplanung und Ersetzung des Bebauungsplans „Am Brückelsgraben Nord, Teilbereich I“, wird im Südosten auch eine kleine Teilfläche des Bebauungsplans „Am Brückelsgraben, 1. Änderung“ (rechtskräftig seit dem 01.10.2008) im Bereich der Anbindung der Erschließungsstraße überplant und ersetzt.

Im Folgenden wird für den „Änderungsbereich“ der rechtsgültige Bestand dargestellt; bei zwei Flächen (Nr. 1 und 2) ist dies der „reale Bestand“. Für die anderen Flächen (Nr. 3 bis 13) ist als rechtsgültiger Zustand der Planungsstatus des jeweils überplanten B-Plans anzunehmen. Hier wird deshalb dieser „fiktive Bestand“ dargestellt und bewertet (im vorliegenden Fall entspricht dieser weitgehend dem tatsächlich angetroffenen Zustand).

Flächennummern entsprechen der Nummerierung im Plan „Bestand“. Maße von Gehölzen sind geschätzt.

Realer Bestand:

Fläche 1: Acker, intensiv bewirtschaftet

Maisacker im Süden des Geltungsbereichs zwischen bereits realisierter Erschließungsstraße und bereits realisierter Bebauung.

Bewertung nach KV: Biotoptyp 11.191, 16 WP.

Fläche 2: Baumschule

Acker mit jungen Nadelbäumen.

Bewertung nach KV: Biotoptyp 03.300, 16 WP.



Abbildung 10: Blick von Süden entlang der bereits realisierten Erschließungsstraße (im Bereich der Fläche Nr.11 des Bestandsplans); links neben dem Straßenrandstreifen befindet sich Intensivacker (Fläche Nr.1) (Maisacker); im Hintergrund die im Plangebiet bereits bestehenden Lagerhallen; rechts der Straße die im Ursprungsplan als Ausgleichsfläche bestimmte Wiese (Fläche Nr.8); im Hintergrund das zu erhaltende Feuchtgehölz.

Fiktiver Bestand:

(Flächen 3 und 4: Maßgeblicher Zustand (fiktiver Bestand) ist der Planungszustand des überplanten Bebauungsplanes „Am Brückelsgraben, 1. Änderung“).

Fläche 3: Öffentliche Grünfläche

Im überplanten B-Plan gekennzeichnet mit „Ortsrandeingrünung Ziffer 1“: Herstellung einer flächigen Gehölzpflanzung nach bestimmten Vorgaben.

Bewertung nach KV: Öffentliche Grünfläche als Hecken-/Gebüschpflanzung, Biotoptyp 02.400 mit 27 WP/m².

Fläche 4: Straßenflächen

Asphaltierte Teilfläche der Dieselstraße.

Bewertung nach KV: Typ 10.510 mit 3 WP.

(Flächen 5 bis 13: Maßgeblicher Zustand (fiktiver Bestand) ist der Planungszustand des überplanten Bebauungsplanes „Am Brückelsgraben Nord, Teilbereich I, 1. Änderung“).

Fläche 5: Gehölzreiche Brachflächen (Sukzessionsfläche)

Bewertung nach KV: Biotoptyp 09.210 mit 39 WP/m².

Fläche 6: Robiniengehölz

Bewertung nach KV: Biotoptyp 04.220, 28 WP/m².

Fläche 7: Befestigte Fläche der Kläranlage

Bewertung nach KV: Typ 10.530 mit 6 WP/m².

Fläche 8: Extensivierte Frischwiese

Bewertung nach KV: Typ 06.310 mit 44 WP/m².

Fläche 9: Strukturarmer Hausgarten

Bewertung nach KV: Typ 11.221 mit 14 WP/m².

In dieser fiktiven Gartenfläche sind zwei reale Straßenbäume verortet (Hainbuche, Dm 14 – 16 cm, H. 5 m, KD 3 m), die erhalten bleiben.

Bewertung nach KV: Biotoptyp 04.110 mit 31 WP/m² (im Bereich der Kronentraufe zusätzlich zum darunter liegenden Biotoptyp).

Fläche 10: Dachfläche Gewerbe

Überbaubare Fläche Gewerbegebiet

Bewertung nach KV: (Dachflächen mit Regenwasserversickerung) Typ 10.715 mit 6 WP/m²

Fläche 11: Straßenflächen

Südlicher Abschnitt der Erschließungsstraße der Ursprungsplanung mit 6 Baumneupflanzungen (beides so nicht realisiert).

Bewertung nach KV: Typ 10.510 mit 3 WP/m², außerdem Biotoptyp 04.110 mit 31 WP/m² (im Bereich der Kronentraufe zusätzlich zum darunter liegenden Biotoptyp)

In dieser fiktiven Straßenfläche sind außerdem drei reale Straßenbäume verortet (Hainbuche, Dm 14 – 16 cm, H. 5 m, KD 3 m), die erhalten bleiben.

Bewertung nach KV: Biotoptyp 04.110 mit 31 WP/m² (im Bereich der Kronentraufe zusätzlich zum darunter liegenden Biotoptyp).

Fläche 12: Straßenrandgrün

Bewertung nach KV: Straßenränder, artenarm; Biotoptyp 09.160, 13 WP/m².

Fläche 13: Feldweg, bewachsen

Bewertung nach KV: Typ 10.610 mit 21 WP/m².

Sonstiger Bestand im Plangebiet

Aus der Ursprungsplanung übernommen wird hier die Darstellung und Beschreibung des zur Erhaltung festgesetzten Feuchtgehölz-Komplexes im Osten des Gebietes (siehe Anlage: Entwicklungsplan)

Feuchtwald

Abgrenzung von Waldflächen aus dem Feuchtgehölz-Komplex am Gänsweidgraben in Abstimmung mit HessenForst. Bestandsbildend sind Silberweiden (*Salix alba*, s. Abb. 13) und (vor allem an besonders nassen Stellen) Erlen; örtlich sind durchaus kleine „Erlenbrücher“ ausgeprägt; Vereinzelt sind als Waldbäume noch Robinien, Feldahorn, Bergahorn, Walnuss, eingestreut.



Abbildung 11: Blick aus dem Plangebiet (vor Bebauung) nach Osten auf den zu erhaltenden Feuchtgehölz-Komplex

Bewertung nach KV: Der Feuchtwald aus Silberweide und Schwarzerle wird als Mischtyp aus Typ 01.132 (Silberweiden-Weichholzaue) und Typ 01.134 (Schwarzerlenbruch) mit 63 WP/m² angesetzt.

Schutzstatus: Der Feuchtwald ist (wie der gesamte Feuchtgehölz-Komplex am Gänsweidgraben) aufgrund der flächenhaften Vernässungssituation ein nach § 30 BNatSchG geschütztes Biotop.

Feuchtgehölz

Das „nicht waldartige“ Feuchtgehölz des Feuchtkomplexes ist deutlich lückiger als der Feuchtwald. Ein Bestand aus Waldbäumen ist hier nicht (vielleicht noch nicht) auszumachen. Neben (strauchförmiger) Silberweide sind andere Strauchweiden und auch Sträucher mittlerer Standorte deutlicher vertreten. Die Entstehung aus einer Pflanzung auf sehr feuchtem Standort ist hier noch erkennbar.

Bewertung nach KV: Bewertung als Typ 01.137(+): „Neuanlage Bruch-/ Auenwald“, aufgewertet um 10 WP auf 36 + 10 = 46 WP/m² wegen fortgeschrittener Entwicklung.

Schutzstatus: Das Feuchtgehölz ist (wie der gesamte Feuchtgehölz-Komplex am Gänsweidgraben) aufgrund der flächenhaften Vernässungssituation ein nach § 30 BNatSchG geschütztes Biotop.

Hecke, naturnah

Dem Feuchtgehölzkomplex etwas vorgelagerte und standörtlich weniger feuchte aber dennoch naturnahe Hecken aus Pflanzung von Arten wie Hasel, Hartriegel, Weißdorn, Schlehe, Liguster, Pfaffenhütchen u.a.

Bewertung nach KV: Die Hecke ist als Typ 02.100 „Hecke frischer Standorte“ mit 36 WP zu bewerten.

Gesamtbewertung Vegetation / Biototypen

Die weitgehend bereits gemäß dem Ursprungsplan bebauten Flächen sind naturschutzfachlich ohne besonderen Wert. Der als Fläche zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzte Feuchtgehölzkomplex am Gänsweidgraben im Osten ist hingegen von hohem naturschutzfachlichem Wert. Dieser Biotopkomplex ist weitgehend nach § 30 BNatSchG geschützt

Im eigentlichen Änderungsbereich ist die neu in den Geltungsbereich aufgenommene Ackerfläche von mittlerem Wert. Die (im Ursprungsplan festgesetzte wie auch real existierende)

Brachfläche mit Robiniengehölz im Bereich der Kläranlage ist von mäßig hohem Wert. Als potenziell wertvoll ist die im Ursprungsplan festgesetzte interne Ausgleichsfläche zu bezeichnen, auf der die Entwicklung von artenreichem Frischgrünland durch eine entsprechende Bewirtschaftung begonnen wurde.

Biotope der Hessischen Biotopkartierung (HB) sind im Gebiet nicht dokumentiert.

II.2.7.2 Beschreibung und Bewertung Fauna

Durch die ggf. von dem Vorhaben ausgehenden Wirkmechanismen sind beeinträchtigende Wirkungen auf die lokale Fauna nicht auszuschließen. Daher wurde im Rahmen der Ursprungsplanung eine Artenschutzprüfung gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG durchgeführt. In dieser Artenschutzprüfung wurden seitens des Gutachters verschiedene Maßnahmen und Empfehlungen für die gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG betrachteten Tiergruppen aufgeführt.

Für die Änderungsplanung wurde das Gutachten an die aktuellen Rahmenbedingungen angepasst, die Ergebnisse werden in der vorliegenden Planung berücksichtigt. Die bereits verfügbaren Daten aus dem Jahr 2016 werden vom Gutachter als noch hinreichend aktuell bewertet. Die damalige, systematische Erfassung der relevanten Artengruppen umfasst Erhebungen der Vögel, Reptilien, Amphibien und Fische, sowie eine gezielte Nachsuche nach Vorkommen des Feldhamsters.

Für die Aktualisierung wurden insbesondere die Gehölzbestände innerhalb des Änderungsbereiches auf das Vorhandensein von Nistgeräten, Nestern, Spechthöhlen oder natürlichen Baumhöhlen untersucht. Des Weiteren war auch das neu hinzugekommene Ackerland und das gemäß Ursprungsplanung als Ausgleichsfläche festgesetzte Grünland Gegenstand der Gutachtenergänzung.

Die aus der Aktualisierung abgeleiteten Maßnahmen werden im parallelen Bebauungsplan verbindlich festgesetzt, soweit sie nicht bereits durch andere zeichnerische oder textliche Festsetzungen berücksichtigt sind.

II.2.8 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

In der Umgebung des Planbereiches sind archäologische Fundstellen (Siedlungsfunde der Römerzeit) bekannt. Aufgrund von Informationen des Landesamtes für Denkmalpflege über das Vorhandensein von Bodendenkmälern im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets wurde eine geophysikalische Prospektion innerhalb des noch nicht bebauten Teilbereichs GE2 durch die Poselt & Zickgraf Prospektionen GbR durchgeführt (siehe Anlage).

Das gemäß Forderung von hessenARCHÄOLOGIE erstellte facharchäologische Gutachten ergab, dass eine zuverlässige Aussage hinsichtlich des archäologischen Potentials der Untersuchungsareals auf Grundlage der Magnetometerprospektion nicht möglich sei, da die untersuchte Fläche insgesamt sehr stark durch moderne Materialeinträge gestört wird. Es konnten laut Aussage des Fachgutachters dadurch nur sehr wenige möglicherweise archäologisch relevante Anomalien erfasst werden.

Aufgrund dieser archäologischen Bewertung soll die untersuchte Fläche in Abstimmung mit hessenARCHÄOLOGIE vor jeglicher Bebauung detailliert archäologisch untersucht und eventuelle Funde fachgerecht dokumentiert und entnommen werden. Die Auswertungen sind eventuell auch für die Feststellung eventueller Kampfmittelreste erforderlich.

II.2.9 Schutzgut Mensch

Bei der Betrachtung des Schutzgutes „Mensch“ ergeben sich stets inhaltliche Überschneidungen mit anderen Schutzgütern, insbesondere mit dem Schutzgut Landschaftsbild/Erholung, häufig, aber auch anderen wie Grundwasser (Trinkwasserverbrauch), Boden (hier hauptsächlich dem Aspekt „Altlasten“) sowie Klima/Luft/Immissionsschutz.

Erholung

Der Änderungsbereich grenzt nicht unmittelbar an Wohnsiedlung (getrennt durch die Bahnlinie), und im Süden und inzwischen auch im Nordwesten grenzt Gewerbenutzung an. Eine Erholungsnutzung des Bereichs ist daher nur sehr eingeschränkt möglich und dürfte sich auf die bislang als Ausgleichsfläche festgesetzte Wiese konzentrieren, an welche sich im Norden der Feuchtgehölzkomplex und im Osten die grabenbegleitenden Gehölze und Sukzessionsflächen der Kläranlage anschließen.

Immissionen/Emissionen

Das Plangebiet, insbesondere aber auch das Änderungsgebiet, grenzt im Süden an bestehende Gewerbegebietsflächen an. Die dort bestehenden Betriebe weisen bislang keine außergewöhnlichen Emissionen auf.

Mit besonderen Lärmeinwirkungen auf das Änderungsgebiet im Allgemeinen und die Fläche GE2 im Besonderen durch bestehende Gewerbeanlagen im Umfeld ist nicht zu rechnen. Auch von umgebenen Verkehrswegen (B44/Bahn/Lilienthalstraße) sind keine für eine außergewöhnlichen Lärmeinwirkungen zu erwarten.

Durch die Änderungsplanung rückt das Gewerbegebiet GE2 östlich der Lilienthalstraße dicht an den gemäß BNatSchG geschützten Feuchtwaldkomplex heran. Eine Beeinträchtigung ist hier durch ein ausreichend dimensioniertes „Puffergehölz“ auszuschließen.

Belange des Kampfmittelräumdienstes

Um kampfmittelbedingte Risiken für die späteren baulich genutzten Flächen auszuschließen und im Sinne der Sicherheit der bei entsprechenden Baumaßnahmen tätigen Personen sowie der umliegenden Bevölkerung wurde eine Kampfmitteluntersuchung durchgeführt. Bei den erfolgten Messungen wurden die Flächen der Hauptverkehrsstraße sowie die Gewerbebauflächen (GE1.1 und GE1.2) untersucht. Als Ergebnis der Kampfmitteluntersuchung konnten die untersuchten Flächen freigegeben und bereits bebaut werden. Aus fachtechnischer Sicht des Gutachters sind keine weiteren Überprüfungen in diesem Bereich mehr notwendig.

Wechselwirkung zwischen den vorgenannten Schutzgütern

Es sind keine besonders bedeutsamen Wechselwirkungen der vorgenannten Schutzgüter oder kumulierende Effekte festzustellen.

II.3 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung sowie der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Es wird eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung schutzgutbezogen durchgeführt, wobei die voraussichtlichen erheblichen bau-, anlage- und betriebsbedingten Umweltauswirkungen einschließlich der Maßnahmen zu ihrer Vermeidung, Verringerung bzw. ihrem Ausgleich beschrieben werden. Als Grundlage für die Prognose werden der auf Ebene der parallelen Bebauungsplanänderung erstellte Entwicklungsplan der Biotop- und Nutzungstypen sowie die verschiedenen Fachgutachten herangezogen. Nachdem sich die Maßnahmen zur Minderung der Eingriffe in die verschiedenen Schutzgüter zumeist auf Festsetzungen des Bebauungsplanes beziehen, wird hier auf die ausführlichere Darstellung im Umweltbericht der parallelen Bebauungsplanänderung verwiesen.

II.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

Die durch die Planung hervorgerufenen Beeinträchtigungen der natürlichen Ressourcen halten sich mit der Standortwahl und den vorgesehenen Gestaltungsmaßnahmen in vertretbarem Rahmen bzw. gehen über das übliche unvermeidliche Maß an baubedingten Auswirkungen nicht hinaus. Durch die Vorprägung mit Verkehrsachsen (Bundesstraße im Norden, Bahnanlagen im Westen, dem bereits realisierten Gewerbegebiet im Plangeltungsbereich und dem angrenzenden

Gewerbegebiet im Süden) treffen die Veränderungen keinen außergewöhnlich sensiblen Landschaftsraum.

Die durch den Bebauungsplan möglichen Veränderungen der Flächen wirken sich in erster Linie auf das Schutzgut Boden aus. Die mit der Schaffung von Siedlungsflächen stets einhergehende Zerstörung und Versiegelung gewachsenen Bodens ist, bedingt durch dessen Unersetzbarkeit, immer als erheblich zu werten. Auch der Verlust von Grünstrukturen ist bemerkenswert, wenn auch nicht gravierend. Mit Festsetzungen im Bebauungsplan zum schonenden Umgang sowie zur Durchgrünung des Gewerbegebietes wird hier eine gewisse Minimierung erreicht. Beeinträchtigungen der Schutzgüter Landschaftsbild, Fauna, Klima und Wasser können ebenfalls durch Maßnahmen im Geltungsbereich minimiert, aber nicht vollständig ausgeglichen werden. Externe Maßnahmen, die sich auf andere Potentiale (Arten- und Biotopotential) verbessernd auswirken sind hier gleichsam als kompensierend zu werten.

Die Artenschutzprüfung gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG kommt zu dem Ergebnis, dass die von dem geplanten Vorhaben ausgehenden Wirkpfade bei Berücksichtigung entsprechender bereits verbindlich aufgenommener Maßnahmen in keinem Fall zu einer erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung des Vorkommens einer besonders und streng geschützten europarechtlich relevanten Art führt.

Natura 2000-Gebiete sind durch die Planung nicht betroffen.

II.5 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Zur Kontrolle der Abhandlung Eingriff/Ausgleich im Gebiet wurde auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung eine Bilanzierung durchgeführt. Es wird darauf hingewiesen, dass die Bilanzierung für das Plangebiet gemäß § 8 Abs. 1 der „Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, das Führen von Ökokonten, deren Handelbarkeit und die Festsetzung von Ersatzzahlungen“ (Kompensationsverordnung - KV) vom 26. Oktober 2018 (GVBl. S. 652) noch unter Anwendung der „Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, Ökokonten, deren Handelbarkeit und die Festsetzung von Ausgleichsabgaben“ vom 1. September 2005 (GVBl. I S. 624), zuletzt geändert durch Verordnung vom 22. September 2015 (GVBl. S. 339) vorgenommen wurde.

Auf die ausführliche Darstellung im Umweltbericht des parallelen Bebauungsplanes wird hier verwiesen.

II.6 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplanes auf die Umwelt (Monitoring)

Gemäß § 4c BauGB soll die Stadt Bürstadt überwachen, ob und inwieweit erhebliche unvorhergesehene Umweltauswirkungen infolge der Durchführung der Planung eintreten. Dies dient der frühzeitigen Ermittlung nachteiliger Umweltfolgen, um durch geeignete Gegenmaßnahmen Abhilfe zu schaffen. Zudem unterrichten die Behörden die Kommune, wenn die Durchführung der Planung erhebliche oder unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat.

Hinsichtlich Zeitpunkt und Umfang des Monitorings gibt es keine gesetzlichen Vorgaben, auch die Art und der Umfang der Überwachung sind nicht festgelegt. Insofern ist die Informationspflicht der Behörden von Bedeutung.

Das Monitoring der Planung ist vor allem auf Ebene des parallelen Bebauungsplanes durchzuführen, da sich erst in Folge der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) tatsächlich konkrete Veränderungen ergeben. Auf die ausführlichere Darstellung im Umweltbericht der parallelen Bebauungsplanänderung wird hier verwiesen.

II.7 Zusammenfassung

Die mit dem Bebauungsplan „Am Brückelsgraben Nord, Teilbereich I“ neu geschaffenen Zuwachsf lächen wurden für gewerbliche Neuansiedlungen hergestellt und werden aktuell durch eine Logistik- und Distributionshalle bereits genutzt. Auch die Herstellung des Kreisverkehrsplatzes zur Anbindung des Gewerbegebietes an die Bundesstraße (B44) und die interne verkehrliche Erschließung des Plangebietes sind bereits erfolgt. Eine eigentumsrechtlich begründete Umplanung der Erschließungsstraße mit leicht veränderter Anbindung an das bestehende Gewerbegebiet wurde ebenfalls bereits realisiert.

Nachdem im ursprünglichen Plangebiet vor allem großflächige Gewerbebetriebe angesiedelt wurden, soll nun auf Flächen östlich der Lilienthalstraße, auf denen bislang naturschutzrechtlicher Ausgleich vorgesehen war, eine maßvolle Erweiterung im Sinne der Deckung des dringenden Eigenbedarfs ortsansässiger Unternehmen erfolgen. Hierzu dient die vorliegende 1. Änderung, die das bisherige Plangebiet komplett überplant, wobei der eigentliche Änderungsbereich (siehe Anlage: Plan 1 „Bestand“) räumlich nur einen kleinen Teil des Gebietes ausmacht.

Die durch die Planung hervorgerufenen Beeinträchtigungen der natürlichen Ressourcen halten sich mit der (regionalplanerisch bereits vorbereiteten) Standortwahl und den vorgesehenen Gestaltungsmaßnahmen in vertretbarem Rahmen bzw. gehen über das übliche unvermeidliche Maß an baubedingten Auswirkungen nicht hinaus. Sensible Biotope und Lebensräume werden weitestgehend geschont; unvermeidliche Beeinträchtigungen werden minimiert und angemessen ausgeglichen.

Die Artenschutzprüfung gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG kommt zu dem Ergebnis, dass die von dem geplanten Vorhaben ausgehenden Wirkpfade bei Berücksichtigung entsprechender bereits verbindlich aufgenommener Maßnahmen in keinem Fall zu einer erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung des Vorkommens einer besonders und streng geschützten europarechtlich relevanten Art führt.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass bei Durchführung der artenschutzrechtlichen Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen, den Grünstaltungs- und Ausgleichsmaßnahmen im Gebiet sowie unter Berücksichtigung von externen Ausgleichsmaßnahmen keine maßgebliche Verschlechterung des Umweltzustandes eintritt.

III. Planverfahren und Abwägung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bürstadt hat in ihrer Sitzung am 13.06.2018 die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Am Brückelsgraben Nord, Teilbereich I“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Dieser Aufstellungsbeschluss wurde am 30.06.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Vorentwurfsplanung zur Flächennutzungsplanänderung wurde in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bürstadt am 13.06.2018 darüber hinaus zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- sowie Behörden- und Trägerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB bzw. § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Das Planverfahren wurde mit der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung fortgesetzt. Die Bürger hatten hierbei Gelegenheit, sich über die Planung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zu informieren und diese im Rathaus der Stadt zu erörtern. Die Vorentwurfsplanung wurde hierzu in der Zeit vom 04.07.2018 bis einschließlich 03.08.2018 öffentlich im Rathaus ausgelegt, worauf in der ortsüblichen Bekanntmachung am 30.06.2018 hingewiesen wurde. Stellungnahmen mit Einwendungen oder Hinweisen konnten in dieser Zeit bei der Stadt eingereicht oder dort mündlich zur Niederschrift vorgetragen werden.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) wurden mit Schreiben vom 02.07.2018 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig über die Planung informiert. Ihnen wurde Gelegenheit zur Stellungnahme, insbesondere auch im Hinblick auf den

erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, mit einer Frist bis zum 03.08.2018 gegeben.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde seitens der Stadt Bürstadt um Mitteilung von planungsrelevanten Umweltdaten oder Hinweisen zu umweltrelevanten Sachverhalten gebeten, damit diese Informationen in das Planverfahren einfließen können.

Die eingegangenen Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange führten im Wesentlichen zur weitergehenden Ausarbeitung und Konkretisierung der Begründung einschließlich des Umweltberichtes. Der Geltungsbereich der FNP-Änderung wurde entlang der bestehenden Lilienthalstraße entsprechend der geänderten Nutzung angepasst und die Planzeichnung um die Darstellung einer Ortsrandeingrünung ergänzt.

Die Planung konnte in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 29.04.2020 gegenüber der Vorentwurfsplanung entsprechend ergänzt als Entwurf zur Durchführung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der förmlichen Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen werden.

Als weiterer Verfahrensschritt wurde die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durch die öffentliche Auslegung der Entwurfsplanung in der Zeit vom 31.08.2020 bis einschließlich 09.10.2020 durchgeführt, worauf in den ortsüblichen Bekanntmachungen am 22.08.2020 hingewiesen wurde. Die Bürger hatten während dieses Zeitraumes erneut Gelegenheit zur Abgabe von Stellungnahmen zu der Planung.

Die von der Planung möglicherweise betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 26.08.2020 über die öffentliche Auslegung der Planung informiert. Auch ihnen wurde erneut Gelegenheit zur Stellungnahme mit einer Frist bis zum 09.10.2020 gegeben.

Aufgrund technischer Probleme bei der Einstellung der Verfahrensunterlagen ins Internet wurde die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wiederholt. Die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durch die nochmalige öffentliche Auslegung der Entwurfspläne in der Zeit vom 09.11.2020 bis einschließlich 18.12.2020 durchgeführt, worauf in den ortsüblichen Bekanntmachungen am 31.10.2020 hingewiesen wurde. Die Bürger hatten während dieses Zeitraumes erneut Gelegenheit zur Abgabe von Stellungnahmen zu der Planung. Die von der Flächennutzungsplanänderung möglicherweise betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 03.11.2020 über die öffentliche Auslegung der Planung informiert. Auch ihnen wurde erneut Gelegenheit zur Stellungnahme mit einer Frist bis zum 18.12.2020 gegeben.

Die im Rahmen der förmlichen Öffentlichkeits- sowie Behörden- und Trägerbeteiligungen eingegangenen Stellungnahmen wurden fachlich bewertet und angemessen in die Abwägungsentscheidung der Stadtverordnetenversammlung einbezogen.

Im Zuge der Abwägung aller zu berücksichtigender Belange untereinander und gegeneinander beschloss die Stadtverordnetenversammlung über die Berücksichtigung oder Zurückweisung der vorgebrachten Einwendungen und Hinweise. Dies führte zu redaktionellen Ergänzungen und Klarstellungen der Begründung.

Für die 13. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich „Am Brückelsgraben Nord, Teilbereich I“ erfolgte in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bürstadt am 24.02.2021 der Feststellungsbeschluss zur Genehmigungsanzeige bei der höheren Verwaltungsbehörde (Regierungspräsidium Darmstadt). Das Planverfahren wird nach entsprechender Genehmigung des Flächennutzungsplans durch öffentliche Bekanntmachung der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes abgeschlossen, die hierdurch rechtsverbindlich wird.