STADT LORSCH

Flächennutzungsplanänderung im Bereich des Bebauungsplans „Pferdehaltung Lagerfeld“

Begründung

mit Umweltbericht

Feststellung

1. März 2011

INFRAPRO

Infrastrukturelle
Projektlösungen

Am Erbachwiesenweg 4
64646 Heppenheim

Fon: 06252 – 689090
Fax: 06252 – 689091

Email: mail@infrapro.de
Web: www.infrapro.de

Schlüsselnr.: 006-31-16-3029-002-01

Inhaltsverzeichnis:

I BEGRÜNDUNG 4

I.1 GRUNDLAGEN DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG 4

I.1.1 Erfordernis der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung 4

I.1.2 Aufstellungsverfahren 5

I.1.3 Geltungsbereich und Lage im Raum 7

I.1.4 Anpassung an übergeordnete Planungen 8

I.2 BESTAND 11

I.2.1 Städtebauliche Bestandserfassung 12

I.2.2 Landschaftsplanerische Bestandserfassung 13

I.2.3 Städtebauliches Konzept 13

I.3 ART DER BAULICHEN NUTZUNG 14

I.4 ERSCHLIEßUNG 14

I.5 HINWEISE 15

I.6 UMWELTSCHÜTZENDE BELANGE 15

I.7 BODENORDNENDE MAßNAHMEN 16

I.8 FLÄCHENBILANZ 16

II UMWELTBERICHT 17

Bestandsbeschreibung und Bewertung 17

Eingriffsregelung 17

II.1 KURZDARSTELLUNG DES PLANINHALTS UND DER PLANUNGSZIELE DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS 24

II.1.1 Fachziele des Umweltschutzes und Art ihrer Berücksichtigung 24

Fachziele nach BauGB 24

Fachziele nach WHG und HWG 24

Schutzgebiete und Objekte nach BNatSchG und HENatG 24

Fachziele des Landschaftsplans 25

II.2 BESTANDSAUFNAHME DER ASPEKTE DES UMWELTSCHUTZES 25

II.2.1 Lage und Naturraum 25

II.2.2 Schutzgut Boden 25

II.2.3 Schutzgut Klima und Luft 26
II.2.4 Schutzgut Wasser 26
II.2.5 Schutzgut Tiere und Pflanzen / biologische Vielfalt 27
II.2.6 Schutzgut Mensch, Kultur- und Sachgüter 29
II.2.7 Schutzgut Landschaft 29
II.2.8 Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern 30

II.3 PROGNOSE DER ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI PLANUNGSDURCHFÜHRUNG 30
II.3.1 Schutzgut Boden 30
II.3.2 Schutzgut Klima und Luft 30
II.3.3 Schutzgut Wasser 31
II.3.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen / biologische Vielfalt 31
II.3.5 Schutzgut Mensch, Kultur- und Sachgüter 33
II.3.6 Schutzgut Landschaft 33
II.3.7 Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern 34

II.4 PROGNOSE DER ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI DER NULL-VARIANTE 34

II.5 VERMEIDUNGS- , VERRINGERUNGS- UND AUSGLEICHSMAßNAHMEN 35
II.5.1 Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen 35
II.5.2 Ausgleichsmaßnahmen 35
II.5.3 Eingriffs- / Ausgleichsermittlung gemäß Kompensationsverordnung: 36

II.6 PRÜFUNG ALTERNATIVER PLANUNGSMÖGLICHKEITEN 36

II.7 VORGEHENSWEISE BEI DER DURCHFÜHRUNG DER UMWELT-PRÜFUNG 37

II.8 GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER UMWELT-AUSWIRKUNGEN (MONITORING) 37

II.9 ZUSAMMENFASSUNG 38

Anlage: Planteil „Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplans Nr.50 „Pferdehaltung Lagerfed“, ohne Maßstab nebst Planverfahren

I BEGRÜNDUNG

I.1 Grundlagen der Flächennutzungsplanänderung

I.1.1 Erfordernis der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung

Dem der Flächennutzungsplanänderung zugrunde liegende Bebauungsplan „Pferdehaltung Lagerfeld“ liegt die Planungsabsicht der Stadt Lorsch zugrunde, ein ursprünglich landwirtschaftlich genutztes Areal für eine Nutzungs- und Bebauungsmöglichkeit im Zusammenhang mit Pferdehaltung vorzubereiten, um die Pferdehaltung im Stadtgebiet bauleitplanerisch zu steuern und zu konzentrieren.

Ausgangspunkt des Bebauungsplans ist die seit langer Zeit bestehende Pferdehaltung auf den ehemaligen landwirtschaftlich genutzten Flächen, welche südlich der Geflügel- und der Kleintierzuchtanlage, westlich der Lagerfeldstraße und im Süden und Südwesten direkt an den Wald angrenzen. Diese werden zunehmend von Privatleuten für die Pferdehaltung als auch vom ansässigen Reit- und Fahrverein genutzt. Dabei entstanden zahlreiche Bauten und Einfriedungen, die z.T. das Landschaftsbild negativ beeinträchtigen.

Um eine Konzentration der Pferdehaltung im südlichen Lagerfeld zu ermöglichen, sind bauleitplanerische Maßnahmen zu treffen. Mit der Flächennutzungsplanänderung werden ehemals landwirtschaftliche Flächen durch eine Sonderbaufläche für Pferdehaltung überplant. Die Flächennutzungsplanänderung entspricht damit dem Ziel, welches bereits im STEP 2001 formuliert wurde und die Fläche für die Pferdehaltung empfahl.

Die Bauleitplanung soll nun dazu beitragen eine Nutzungsverträglichkeit zu erzielen, da auch das Lagerfeld durch seine naturräumliche Lage über schützenswerte Qualitäten verfügt.

Mit dem Aufstellungsbeschluss im Jahr 2007 verdeutlichte die Stadt ihre Planungsabsicht im südlichen Lagerfeld, entsprechend der Empfehlung des STEP, die Pferdehaltung zu konzentrieren. Die landwirtschaftlichen Flächen werden in einigen Teilbereichen seit Jahren für die Pferdehaltung genutzt. Nach dem Aufstellungsbeschluss hat sich diese Entwicklung sukzessive fortentwickelt, so dass bereits zahlreiche Bauten im Plangebiet entstanden. Da im Gemarkungsgebiet der Stadt Lorsch bisher keine Flächen für die Pferdehaltung planungsrechtlich ausgewiesen sind, gab es bisher nur wenig Regelungsmöglichkeiten der Kommune.

Um sowohl die Planungsabsicht der Kommune, die seit Jahrzehnten besteht, zu verdeutlichen als auch den Nutzern Planungssicherheit zu geben und zugleich eine einvernehmliche Lösungsmöglichkeit auch mit den Interessen des Natur- und Landschaftsschutzes und der Erholungssuchenden zu erzielen, wird der Flächennutzungsplan im Bereich des Bebauungsplan „Pferdehaltung Lagerfeld“ im Parallelverfahren geändert.

Die vorliegende Planung besteht aus dem Planteil der Änderung des Flächennutzungsplans nebst Planverfahren und der dazugehörigen Begründung. Durch die Kopplung zum Bebauungsplan, wird entsprechend der Abschichtung des § 2 Abs. 4 BauGB, kein eigenständiger

Umweltbericht erstellt, sondern aufgrund der Regelungstiefe auf den Umweltbericht des zugrunde liegenden Bebauungsplans verwiesen.

Der Geltungsbereich der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung ist der Abbildung 1 zu entnehmen und bezieht Flächen im Umfang von ca. 7,7 ha ein.

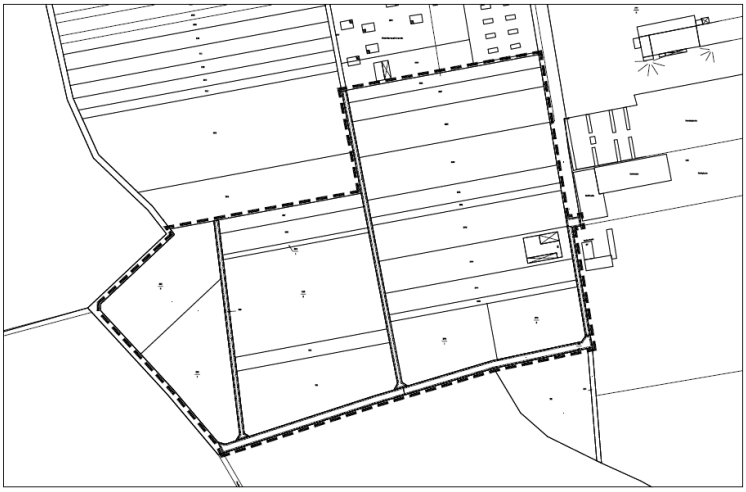


Abb. 1:

Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung (ohne Maßstab)

I.1.2 Aufstellungsverfahren

Die betroffenen Grundstücke in der Gemarkung Lorsch „Im Lagerfeld“ liegen außerhalb des Stadtgebietes und sind bauplanungsrechtlich nach § 35 BauGB (Außenbereich) zu beurteilen. Zur Steuerung der Stadtentwicklung in diesem räumlichen Teilbereich und somit der bauplanungsrechtlichen Situation wird ein **Bebauungsplan** im Sinne des § 30 Abs.1 Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt.

Die erforderliche Bauleitplanung erstreckt sich auf zwei parallel zu betreibende Verfahren:

a) die **Änderung** des rechtswirksamen **Flächennutzungsplans**;
b) die **Erstellung** eines qualifizierten **Bebauungsplans**.

Vorbehaltlich der anstehenden Beratung und Beschlussfassung in den städtischen Gremien wurden im Zuge der Planaufstellung, nach den Maßgaben des Baugesetzbuches, die nachstehenden Verfahrensschritte durchgeführt.

26.04.2007: Zustimmung einer Entwicklung der beantragten Flächen und Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans zur Regelung der Pferdehaltung im südlichen Lagerfeld gemäß § 2 Abs. 1 BauGB (Aufstellungsbeschluss) sowie Beschluss zur Änderung des Flächennutzungsplans durch die Stadtverordnetenversammlung.

11.05.2010: Beschluss des Vorentwurfs für die frühzeitige Beteiligung durch die Stadtverordnetenversammlung.

27.05.2010: Schreiben der Stadt Lorsch zur Durchführung des nach BauGB vorgesehenen Beteiligungsverfahrens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) gemäß § 4 Abs. 1 BauGB. Die beteiligten TöB wurden durch Über-

sendung der beschlossenen Vorentwurfsplanung mit Begründung und textlichen Festsetzungen zur Stellungnahme aufgefordert.

30.05.2010 bis einschließlich 02.07.2010: Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB auf der Grundlage dieser Planungsabsicht. Die Bürger hatten damit innerhalb einer Monatsfrist die Gelegenheit, sich über die Planungsabsicht näher zu unterrichten, diese zu erörtern und sich hierzu zu äußern. Die Bekanntmachung erfolgte am 29.05.2010 im Bergsträßer Anzeiger.

02.07.2010: Abgabefrist zu o. g. Beteiligung.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden zahlreiche Anregungen zur Baufensterausweisung von Seiten des Regierungspräsidiums Darmstadt, des Kreises Bergstraße, der Naturschutzverbände und vom Verband Region Rhein - Neckar vorgetragen, die dazu führten, dass die Begründung um ein weiteres Kapitel (I.3) ergänzt wurde, in welchem die verschiedenen Bebauungsalternativen mit den jeweiligen Vor- und Nachteilen aufgeführt wurden, um nachvollziehen zu können, wie es zu der letztlich getroffenen Festlegung der Baufenster kam und welche Belange dabei zusätzlich in der Planung Berücksichtigung fanden. Anregungen zur Änderung von Art und Maß der Nutzung wurden nicht in der Planung berücksichtigt, da zum einen eine ganzjährige Pferdehaltung verfolgt wird und zum anderen die Planungsabsicht der Kommune unterlaufen würde, würde die Gebietsfestsetzung geändert. Denn die Planung zielt darauf ab ausschließlich Nutzungen der Pferdehaltung im Plangebiet zuzulassen.

Die Anregungen zu einer verstärkten Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft und hier insbesondere des Boden- und Grundwasserschutzes fließen in die Planung ein. Die bereits bestehenden Ausführungen zur Ausgestaltung von Mist- und Güllelagerflächen werden in der Entwurfsplanung um Hinweise auf die AnlagenVO konkretisiert.

Um dem Schutz des Waldrandes ausreichend Rechnung zu tragen, wurde den Anregungen der UNB und des RP gefolgt. So wurde der Schutzstreifen, ab dem südlichen Waldrand, von 16 m auf 25 m erhöht. Die Breite der Baufenster wurde entsprechend verkürzt. Hiermit konnte auch der Forderung des Forstes und des Waldbesitzerverbandes ein Stück weit mehr Rechnung getragen werden.

Zur planungsrechtlichen Sicherung der verkehrlichen Erreichbarkeit über die Lagerfeldstraße, wurde der Geltungsbereich im Südosten um den Weg in der Verlängerung der Lagerfeldstraße bis an den Geltungsbereich des bestehenden B-plans Nr. 9 erweitert.

Zur Verbesserung der Einbindung des Plangebiets in die Landschaft und der verstärkten Berücksichtigung der Belange der Erholungssuchenden im Gebiet wurden die grünordnerischen Festsetzungen ergänzt. So wurde der Bodenabstand von Zäunen und Einfriedigungen auf 20 cm erhöht. Engmaschige Zäune sind ausschließlich für Teilflächen innerhalb der Grundstücke zulässig. Um die Sichtbeziehungen zu unterstützen, wird entlang der Wege nur partiell eine natürliche Eingrünung ohne Höhenbegrenzung zugelassen. Daneben wurde der Hinweis auf das Anbringen von Nistkästen in die Textfestsetzungen aufgenommen.

Weiterhin wurden sowohl die Auswahlliste für Laubgehölze als auch die Angaben der Pflanzqualitäten aktualisiert.

30.09.2010: abschließende Behandlung der eingegangenen Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Bürger, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Beschlussfassung darüber sowie Beschlussfassung des Bebauungsplanentwurfs „Pferdehaltung Lagerfeld“ und des Entwurfs zur Änderung des Flächennutzungsplans in diesem Bereich als Entwürfe zur Durchführung der förmlichen öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB.

03.11.2010: Schreiben der Stadt Lorsch zur Durchführung des nach BauGB vorgesehenen Beteiligungsverfahrens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) gemäß § 4 Abs. 2 BauGB. Die beteiligten TöB wurden durch Übersendung der beschlossenen Entwurfsplanung mit Begründung und textlichen Festsetzungen zur Stellungnahme aufgefordert.

10.12.2010: Abgabefrist zu o. g. Beteiligung der TöB.

15.11.2010 bis einschließlich 14.12.2010: Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB auf der Grundlage dieser Planungsabsicht. Die Bürger hatten damit innerhalb einer Monatsfrist die Gelegenheit, sich über die Planungsabsicht und die Änderungen gegenüber der frühzeitigen Beteiligung näher zu unterrichten, diese zu erörtern und sich hierzu zu äußern. Die Bekanntmachung erfolgte am 06.11.2010 im Bergsträßer Anzeiger.

Im Rahmen der förmlichen Beteiligung wurden keine Anregungen und Hinweise vorgebracht, die sich auf die Änderung des Flächennutzungsplans auswirkten.

Der vorliegende Änderungsentwurf des Flächennutzungsplans wurde mit der Abwägung der Stellungnahmen der förmlichen Beteiligung von der Stadtverordnetenversammlung am 01.03.2011 festgestellt.

I.1.3 Geltungsbereich und Lage im Raum

Die Stadt Lorsch liegt im Verdichtungsraum zwischen den Ballungsräumen Rhein-Main und Rhein-Neckar im Bundesland Hessen im Zentrum des Kreisgebietes des Landkreises Bergstraße.

Das Plangebiet des Bebauungsplans gehört naturräumlich gesehen zum südlichen Neckarried. Räumlich gesehen grenzt das Areal im Süden an das Siedlungsgebiet der Stadt Lorsch an die Lagerfeldstraße an.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von. ca. 7,7 ha und beinhaltet die Grundstücke mit der Katasterbezeichnung Gemarkung Lorsch, Flur 17, Nr. 135/2, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276/1, 276/2, 307, 308, anstelle von 309/1 (alt), 309/2 (alt), 310 (alt), nun 309/3-8 neu und 310/1 neu, 311, 312, 313/1, 313/2 und teilweise 142/1, 277, 314.

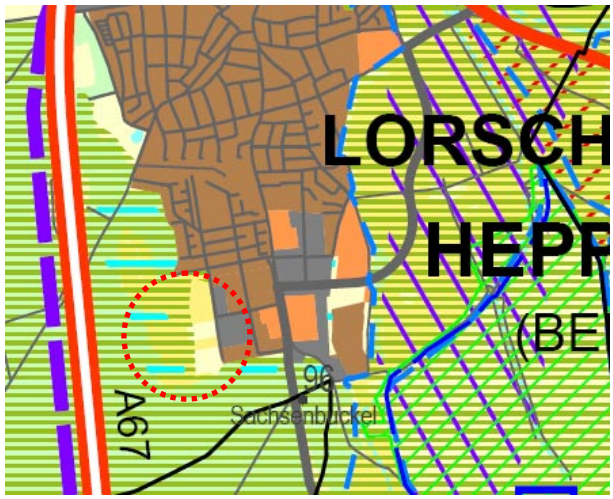
Abb.2: Verortung des Plangebiets (Quelle: Google Earth)

I.1.4 Anpassung an übergeordnete Planungen

Der **Regionalplan Südhessen 2000** ordnet das Gebiet dem Bereich für „Landschaftsnutzung und -pflege“ zu. Der **Regionalplan-Entwurf 2009** stellt den Bereich als „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“, „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ und als „Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz“ dar, der im Westen von der Darstellung eines „Regionalen Grünzugs“ überlagert wird.

Die Stadt Lorsch berücksichtigt die Darstellungen des Regionalplan-Entwurfs 2009 als in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung. Da sie jedoch bereits mit ihrer Stellungnahme vom 30.10.2009 ihre Bedenken gegen die Flächenausweisung im Südwesten des Lagerfeldes deutlich gemacht hat, weil diese ihre gemeindliche Planungsabsicht in diesem Bereich die Pferdehaltung vorzusehen konterkariert, wird die bereits formulierte Planungsabsicht in dem vorgesehenen Umfang fortgeführt – zumal auch vom RP eine Konzentration der Pferdehaltung an geeigneten Standorten in der Lorscher Gemarkung gefordert wird.

Abb.3: Auszug aus dem Regionalplan Südhessen 2000



Auszug aus dem Regionalplan Südhessen 2009

Die Stadt Lorsch hat in den Jahren 2000 und 2001 einen **Stadtentwicklungsplan 2000-plus** aufgestellt. Dieser soll die Richtung der langfristigen Entwicklung für das gesamte Stadtgebiet vorgeben. In diesem Stadtentwicklungsplan, kurz „STEP“ genannt, wird, bezugnehmend für das Plangebiet, für einen Großteil der landwirtschaftlichen Flächen im Lagerfeld mittelfristig „Grünland (Pferdehaltung)“ vorgeschlagen. *„Die angrenzenden Nutzungen Reit- und Fahrverein, der Geflügelzuchtverein sowie die separierte Lage der landwirtschaftlichen Fläche sprechen für eine Umnutzung, die im Zusammenhang mit der Umnutzung der Bereiche 8a (STEP-Vorschlag: schrittweise Umnutzung des Gewerbe- bzw. Mischgebiets Lagerfeld zu einem Misch- bzw. Wohngebiet) und 8b (STEP-Vorschlag: nördlich des Geflügel- u. Kleintierzuchtvereins Umnutzung der Landwirtschaftsfläche zu Mischgebiet) und des angrenzenden Biotops stehen könnte“* (gemäß STEP).

Die Pferdehaltung würde gemäß des STEP die Kette der Freizeiteinrichtungen im südlichen Stadtgebiet ergänzen. Der Ortsrand bzw. die Lage im Außenbereich ist für diese Nutzungen nicht nur sinnvoll sondern durchaus erforderlich.

Der **Landschaftsplan (LSP),** erarbeitet 2002, ordnet dem Bereich Lagerfeld eine wichtige Äsungsfläche zu und stellt den Bereich als wertvollen Standort für Frühkulturen dar. Das Lagerfeld wurde bisher von einem landwirtschaftlichen Sandweg gesäumt, der von Erholungssuchenden stark frequentiert wird. Aufgrund der naturräumlichen Qualitäten, ist dieses Gebiet sehr gut für die siedlungsnahe Erholung geeignet. *„Eine Verlegung der Pferdekoppeln hätte voraussichtlich zur Folge, dass an anderer Stelle Ackerflächen hergestellt bzw. intensiver genutzt würden, die weitaus schlechtere Standortvoraussetzungen für den Ackerbau bieten. Die Verlegung erhöht den Flächendruck in Lorsch“* (gemäß der agrarstrukturellen Entwicklungsplanung (AEP von 2002).

Aus Sicht der Landschaftsplanung war 2002 zwar dieser Eingriff nicht empfehlenswert, dennoch wurden bereits Eingriffsminimierungsmaßnahmen für den Standort Lagerfeld benannt, um die Pferdehaltung im Gebiet zu ermöglichen. So wird im LSP ausgeführt, dass Stallungen mit einheimischen Gehölzen eingegrünt werden und Nutzungsbeschränkungen für den Reitbetrieb

bezüglich der Belastung durch Ziel- und Parkverkehr vorgesehen werden. Letzte sind nicht Gegenstand eines Bauleitplanverfahrens.

Der derzeit rechtsverbindliche **Flächennutzungsplan** (FNP von 2007) stellt die Flächen als landwirtschaftlich genutzte Flächen dar, wobei der Bereich dem Anbau von Sonderkulturen vorbehalten bleiben soll. Für die Pferdehaltung beschränkte man sich bisher auf Flächen im Alten Bruch am Seehof, für einen Teil davon liegt schon seit Jahren ein Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan vor. Die Ausweisung dient dazu, die im östlichen Teil der Gemarkung (in der Weschnitzniederung) verstreuten Pferdekoppeln und die damit verbundenen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft in einem dafür geeigneten Bereich zu konzentrieren und die Beeinträchtigungen zu minimieren. Im Lagerfeld wurde eine Konzentration von Pferdehaltung aufgrund der dortigen Bodenverhältnisse und günstigen kleinklimatischen Verhältnisse zugunsten Sonderkulturen bisher ausgeschlossen. Da sich die meisten Grundstücke im Plangeltungsbereich aber bereits im Eigentum von Pferdehalten befinden und als Pferdekoppeln genutzt werden, sind sie einer landwirtschaftlichen Nutzung und der Nutzung für Sonderkulturen entzogen. Somit stellt sich die Situation neu dar. Auch die Ortsnähe und die Nähe zum Reit- und Fahrverein sprechen für eine Ansiedlung der Pferdehaltung in diesem Bereich und einen zusätzlichen Standort in der Gemarkung Lorsch. Zudem erschwert die Beschattung durch den angrenzenden Wald die landwirtschaftliche Nutzung einiger der Grundstücke.

Für das Plangebiet selbst gibt es keinen **bestehenden Bebauungsplan**. Einzig im Nordosten angrenzend an die private Stallanlage gibt es eine Überschneidung mit dem Bebauungsplan Nr. 9 „Gewerbegebiet im Lagerfeld“. Die im B-Plan Nr. 9 vorgesehene Wendeanlage reicht ins Plangebiet und wird entsprechend der neuen Nutzungs- und Bebauungskonzeption mit einer aufschiebend bedingten Festsetzung gemäß § 9 Abs. 2 BauGB überplant. Anstelle der öffentlichen Verkehrsfläche erfolgt die Festsetzung nicht überbaubare Grundstücksfläche im Teilbereich des Sondergebiets SO 1 „Reitsportanlage“ bis zum Zeitpunkt, an dem es erforderlich wird, den Wendehammer zu realisieren.

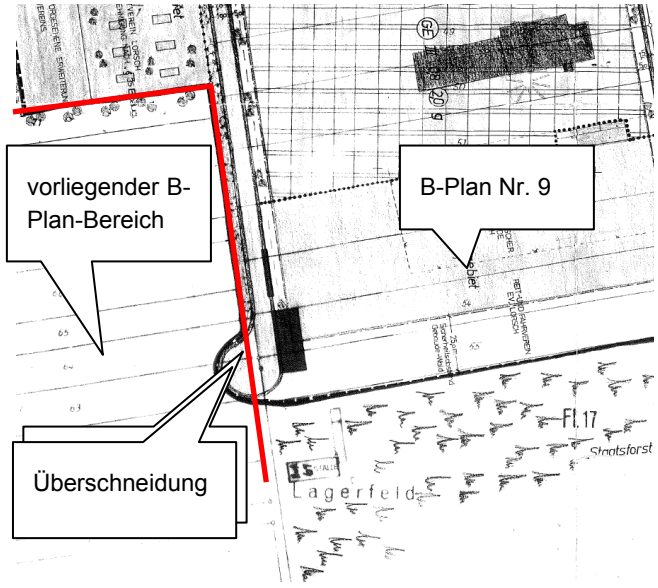


Abb.4: Ausschnitt aus dem B-Plan Nr.9

Ziel des vorliegenden Bebauungsplans ist die Konzentration der Pferdehaltung in der Gemarkung im südlichen Lagerfeld und die Regelung der Nutzungs- und Bebauungsmöglichkeiten im Zusammenhang mit der Pferdehaltung. Dazu zählt auch die Sicherung von Flächen in unmittelbarer Umgebung des angrenzenden Reit- und Fahrvereins als Reit- und Übungsplätze sowie als Auslauf- und Weideflächen.

Um dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB gerecht zu werden, wurde der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert.

Die partielle Änderung des Flächennutzungsplanes sieht vor, den Bereich des Plangebietes als Sonderbauflächen „Pferdehaltung“ darzustellen. Ein Teilbereich wird zudem als Reitplatz dargestellt.

Bis zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes resp. Feststellungsbeschluss des Flächennutzungsplanes wurde eine gemeinsame Begründung erstellt, die sowohl die Belange des Bebauungsplans als auch die der Flächennutzungsplanänderung berücksichtigte.

Vermerk: Entgegen der Darstellung im FNP enthält der LSP keine Darstellung einer Ausgleichsfläche (rote T-Linie) im Plangebiet. Das bestätigt ebenso Plan 5 des Erläuterungsberichtes zum FNP, der keine Maßnahme für diese Fläche vorsieht. Der redaktionelle Fehler ist bei der Änderung des FNP zu berücksichtigen.

Abb.5: Auszug aus dem Flächennutzungsplan (oben), Änderung des Flächennutzungsplans (unten)

I.2 Bestand

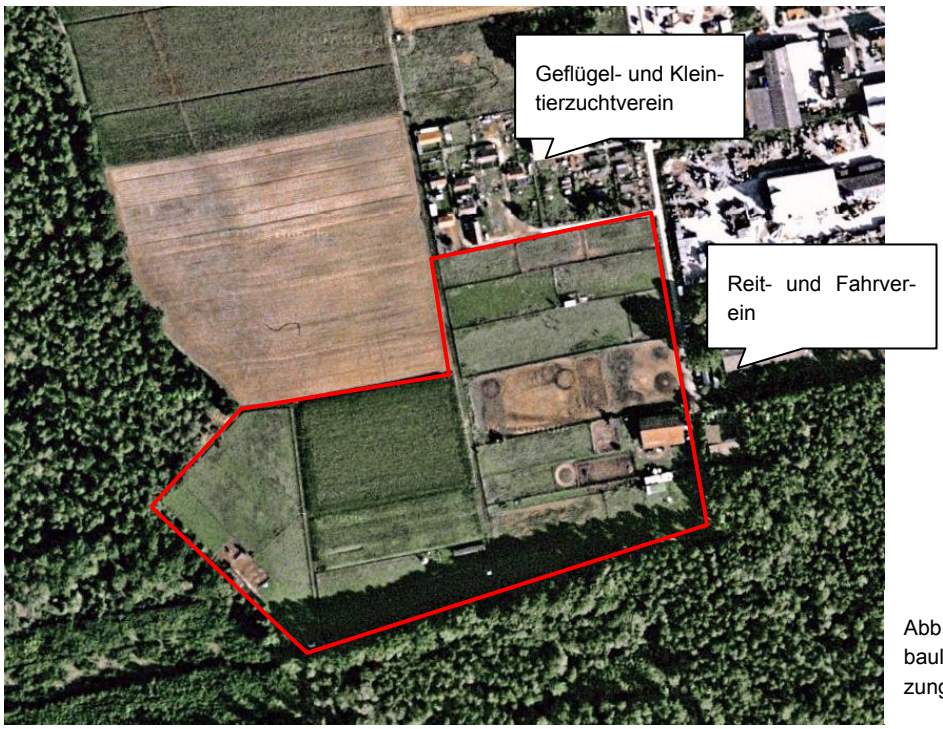


Abb.6: landschaftliche und städtebauliche Situation (rot = Umgrenzung des Plangebiets)

I.2.1 Städtebauliche Bestandserfassung

Das Gebiet ist bauplanungsrechtlich dem Außenbereich zuzuordnen. In der Vergangenheit haben sich hier angrenzend am Siedlungsrand verschiedene Vereinseinrichtungen und Nutzungen, die in Verbindung mit einer Pferdehaltung stehen angesiedelt. Das Vereinsgelände des Geflügel- und Kleintierzuchtvereins grenzt mit seinen Gebäuden direkt im Norden an das Plangebiet (B-Plan Nr.9 und Nr.15). Dem östlichen Teil des Plangebiets benachbart sind Bauten und Freiflächen des als Sondergebiet festgelegten Gebietes des Reit- und Fahrvereins und des Sondergebietes des Vereins der deutschen Schäferhunde (B-Plan Nr. 9).

Im Plangebiet ist eine private Stallanlage mit einer eingeschossigen Bebauung vorhanden. Dieses Gebäude umfasst Ställe, Lagerflächen und zugehörige Nebenanlagen. Aufgrund der zahlreichen Nutzungen weist das Gebäude eine große Grundfläche und somit eine starke Flächenversiegelung auf. (Die Baugenehmigung wurde 1989 für den Neubau eines Pferdestalls mit 14 Boxen, einem Büro und Wirtschaftsraum, einer Toilettenanlage sowie Lagerflächen für Heu und Stroh sowie einem überdachten Sattelplatz erteilt).

Ebenfalls im Plangebiet liegen Reit- und Übungsplätze, die vom angrenzenden Reit- und Fahrverein genutzt werden.

Abb.7: Anfang 2010 im Bau befindliche Pferdeunterstände im Zentrum des Plangebiets

Auf den restlichen Flächen im Plangebiet befinden sich zahlreiche größere Pferdeunterstände bzw. Anlagen in denen Futtermittel, Anhänger, Geräte etc. gelagert werden. Die meisten dieser Bauten sind bauplanungsrechtlich nicht gesichert.

I.2.2 Landschaftsplanerische Bestandserfassung

Das Plangebiet liegt südlich der Ortslage in einem durch land- und forstwirtschaftliche Flächen, Freizeitanlagen und gewerbliche Nutzungen geprägten Umfeld. Im Süden und Westen schließen sich unter Schutz gestellte Waldflächen an (Landschaftsschutzgebiet „Forehahi“ (FO 433002)). Das FFH- und EU-Vogelschutzgebiet der „Weschnitzinsel“ (6317-301), das zugleich Naturschutzgebiet ist, liegt 900 m Luftlinie entfernt. Der Teil des westlich angrenzenden Waldes, der zum EU-Vogelschutzgebiet (6417-450) zählt, liegt westlich der A 67 und ist 700 m Luftlinie in Richtung Südwesten vom Plangebiet entfernt.

Die landwirtschaftlichen Flächen des Plangebietes werden seit Jahren überwiegend für die Pferdehaltung genutzt. Dieses zeigt sich im gesamten Plangebiet an den zahlreich vorhandenen baulichen Anlagen, die verstreut auf den Freiflächen verteilt sind. Die Freiflächen sind großteils unbefestigt. Da die Anzahl der baulichen Anlagen in den letzten Jahren zugenommen hat, reduzieren sich kontinuierlich die versickerungsfähigen Flächen. Das Plangebiet selbst ist kaum von Gewächsen oder Gehölzen gesäumt. Im Osten ist ein Teil der Fläche bereits zu einem Reitplatz umgebaut. Da ein Großteil der Grünflächen bereits sehr intensiv durch die Pferdehaltung geprägt ist, sind die Bodenkulturen, ob Wiesen- oder Ackerflächen, kaum noch vorhanden.

Insgesamt wird das Plangebiet durch die Pferdenutzung mit allen dazugehörigen Gebäuden und Anlagen intensiv genutzt und befindet sich in einem Bereich, der einerseits durch die Lage am Waldrand und andererseits durch die in diesen Bereich eingestreuten Gewerbe- und Freizeitnutzungen geprägt ist. Darüber hinaus ist eine bestehende Baugenehmigung für einen Pferdestall mit Büro- und Wirtschaftsteil am Gebäudekopf zur Lagerfeldstraße zu berücksichtigen. Durch die zahlreichen vorhandenen baulichen Anlagen, die der Pferdehaltung dienen, ist das Plangebiet insgesamt bereits stark vorgeprägt.

I.2.3 Städtebauliches Konzept

Bei der vorliegenden Planungsabsicht handelt es sich nicht nur um konkrete bauliche Vorhaben, sondern vielmehr darum, eine Reihe von Maßnahmen zu ermöglichen, um die Nutzungs- und Gestaltungsmöglichkeiten im Zusammenhang mit der Pferdenutzung zukunftsfähig zu gestalten. Der Bauleitplanung dient daher der Konzentration der Pferdehaltung und dazu die Nutzungs- und Bebauungsmöglichkeiten sowie die Gestaltung im Zusammenhang mit der Pferdehaltung zu regeln.

Das städtebauliche Konzept, das dem Bebauungsplan zugrunde liegt, sieht eine Erschließung, ausgehend von der Lagerfeldstraße vor, die direkt auf das Plangebiet zuläuft. Dieses wird als Sondergebiet mit Anlagen für Pferdehaltung überplant, das sich in 3 Bereiche aufteilt und somit die ausgewiesenen Sonderbauflächen des Flächennutzungsplan konkretisiert. Der Bereich der privaten Stallanlage wird als Sondergebiet (SO 2 „Pferdezucht/Pensionstierhaltung“) planungsrechtlich gesichert. Angrenzende Bereiche werden als Sondergebiet (SO 1 „Reitsportanlage“) festgelegt und dienen dem Reit- und Fahrverein als Reitsportfläche. Die restlichen Flächen werden als Sondergebiet (SO 3 „Pferdehaltung“) gesichert, die eine Pferdenutzung ermöglichen. Bauliche Anlagen werden innerhalb der Sondergebiete ausschließlich in der Nähe der Erschließungswege zulässig sein. Die Konzentration der mit der Pferdehaltung im Zu-

sammenhang stehenden baulichen Anlagen verfolgt das Ziel den Anteil der internen Erschließungswege und somit den Versiegelungsgrad der Flächen so gering wie möglich zu gestalten. Daher werden auch Nebenanlagen und Stellplätze ausschließlich in der Nähe der Erschließungswege konzentriert, um kurze Zuwegungen zu ermöglichen.

Mit der Begrenzung der Zahl der Pferde pro Quadratmeter und Grundstück wird einer Überweidung vorgebeugt.

Durch die Begrenzung der Grundstücksausnutzung, die Lage der Baufenster sowie den grünordnerischen Festsetzungen sind die geplanten Nutzungen innerhalb und im Umfeld des Plangeltungsbereiches aufeinander abgestimmt, so dass aus städtebaulicher Sicht keine bewältigungsbedürftigen Spannungen zu vermuten sind. Die Vorgaben berücksichtigen zudem auch die Freiraumanforderungen der Erholungssuchenden.

I.3 Art der baulichen Nutzung

Die Flächennutzungsplanänderung stellt Sonderbauflächen „Pferdehaltung“ dar, welche auf der Bebauungsplanebene entsprechend dem vorgenannten städtebaulichen Konzept konkretisiert werden. Demnach wird als Art der baulichen Nutzung ein „Sonstiges Sondergebiet“ (SO) mit Anlagen für Pferdehaltung nach § 11 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Das Sondergebiet wird zudem in drei Teilbereiche unterteilt, woraus sich wiederum der Zulässigkeitsmaßstab eindeutig ergibt.

Die bestehende private Stallanlage wird als Pferdestall mit einem Büro und einem Wirtschaftraum sowie einer zugehörigen Betriebswohnung gesichert (SO 2 „Pferdezucht / Pensionstierhaltung“).

Für die angrenzenden Flächen (SO 1 „Reitsportanlage“) sind folgende Nutzungen zulässig: Pferdesport und Pferdehaltung sowie sonstige der Zweckbestimmung dienende Einrichtungen, wie Stallungen, Unterstände, Paddocks, Flächen zur Lagerung von Mist etc.. Diese Nutzung in der Flächennutzungsplanänderung mit einem Planzeichen „Sportfläche, hier: Reitplatz“ aufgenommen.

Im Teilbereich Sondergebiet SO 3 „Pferdehaltung“ sind Nutzungen der Pferdehaltung sowie sonstige der Zweckbestimmung dienende Einrichtungen zulässig.

Wohngebäude und zusätzliche Betriebswohnungen werden generell ausgeschlossen, um eine Siedlungserweiterung in den Außenbereich auszuschließen.

I.4 Erschließung

Durch die Nähe zur überregionalen Straße L 3111 ist das Plangebiet verkehrlich grundsätzlich gut an die Hauptverkehrsachsen angebunden.

Die fußläufige Erreichbarkeit und per Fahrrad ist wegen der räumlichen Nähe zur Siedlung gegeben. Aufgrund der bestehenden Nutzung ist jedoch anzumerken, dass es auch einen

MIV-Anteil (PKW – Verkehr) gibt, der durch die Andienung mit bspw. Pferdetransporter erzeugt wird.

Die Grundstücke sind über die Wegeparzellen angeschlossen, denen die Stellplätze unmittelbar zugeordnet sind, um die grundstücksinternen Erschließungswege so gering wie möglich zu halten. Die westlichen Grundstücke sind nicht über die Wegeparzelle entlang des Waldrandes erschlossen, sondern über die östlich vorgelagerte Nord – Süd - Erschließung entlang des Baufensters.

Im Rahmen der bauplanungsrechtlichen Sicherung der Pferdehaltung im südlichen Lagerfeld ist kein Ausbau der Erschließungswege vorgesehen. Der § 123 Abs. 2 BauGB besagt, dass die Erschließungsanlagen entsprechend den Erfordernissen der Bebauung und des Verkehrs kostengünstig hergestellt werden sollen. Unter Berücksichtigung der geplanten Nutzungen im Geltungsbereich des B-Plans und der Nutzergruppen der Wegeparzellen wird die Bemessung und bautechnische Ausbildung der Wegeparzellen als angemessen eingestuft und in ihrem baulichen Bestand unverändert erhalten. Sie erfüllen die öffentliche Erschließungsfunktion eines Wirtschaftsweges. Da sie sich im Eigentum der Stadt befinden, ist die Erschließung der Grundstücke ebenfalls langfristig sichergestellt.

Aufgrund der geplanten Nutzung, die ausschließlich die Pferdehaltung im südlichen Lagerfeld planungsrechtlich sichern soll, kann die technische und verkehrliche Erschließung des Gebiets als ausreichend gesichert angesehen werden. Es sind keine Unterkünfte oder wohn- und gewerbliche Nutzungen zulässig, die einen Ausbau der Erschließung erfordern würden.

I.5 Hinweise

Die baulichen Anlagen und Flächen der Pferdehaltung sind entsprechend der Leitlinien zur Beurteilung von Pferdehaltungen unter Tierschutzgesichtspunkten (Stand 09.06.2009) vom Bundesministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz und der AnlagenVO für wassergefährdende Stoffe zu gestalten.

I.6 Umweltschützende Belange

Aufgrund der zeitlichen und inhaltlichen Kopplung des vorliegenden Flächennutzungsplanes mit dem Bebauungsplan „Pferdehaltung Lagerfeld“ (im Parallelverfahren) wird für die teilbereichsbezogene Änderung kein eigenständiger Umweltbericht und keine eigenständige Umweltprüfung durchgeführt.

Da der Detaillierungsgrad dem Bauleitplanverfahren gemäß § 2 Abs. 4 S. 3 BauGB anzupassen ist, und dieser im Bebauungsplanverfahren konkreter ist als im Flächennutzungsplanverfahren können die Umweltbelange eingehender erfasst, geprüft und bewertet werden. Eine allgemeine Betrachtung erübrigt sich, da der Bebauungsplan in direktem zeitlichen Zusammenhang mit dem Flächennutzungsplan steht. Eine Bündelung aufgrund dieser Kausalität ist aus Sicht des Planverfassers eine sinnvolle Herangehensweise.

Der Genehmigungsfassung der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung wird daher der Umweltbericht des zugrunde liegenden Bebauungsplanes beigefügt.

I.7 Bodenordnende Maßnahmen

Eine Baulandumlegung nach BauGB ist für den Teilbereich der Flurstücke, Flur 17, Grundstücke 309/1, 309/2, 310 vorgenommen worden. Daraus sind die Grundstücke 309/3-8 und 310/1 entstanden. Im Falle von weiteren Grundstücksneubildungen sind diese auf privatrechtlicher Basis jederzeit möglich.

I.8 Flächenbilanz

Sondergebiet „Pferdehaltung“	7,3 ha
Verkehrsflächen	0,4 ha
Gesamtfläche	ca. 7,7 ha

INFRAPRO,

Heppenheim,

aufgestellt am 18.10.2010

ergänzt am 01.03.2011

Michaela Maack, Dipl.-Ing. Stadtplanung

II Umweltbericht

Da die vorliegende Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren zum Bebauungsplan „Pferdehaltung Lagerfeld“ gem. § 8 Abs. 3 BauGB erstellt wurde, ist der folgende Umweltbericht deckungsgleich mit dem Umweltbericht des Bebauungsplans „Pferdehaltung Lagerfeld“.

Bestandsbeschreibung und Bewertung

Das Plangebiet stellt sich heute überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft / Grünland, umgeben von Siedlungs- und Waldflächen, dar. Die Grundstücke selbst sind stark durch die vorhandenen Nutzungen der Pferdehaltung überformt. Der Bestand ist durch intensiv genutzte, teils sehr stark vertretene Gras- und Krautbestände gekennzeichnet. Auf einzelnen Grundstücken wurden Hecken- und Baumpflanzungen vorgenommen. Im Umfeld des Plangebiets befindet sich das FFH- und EU-Vogelschutzgebiet „Weschnitzinsel“ (6317-301), welches 900 m Luftlinie entfernt ist und zugleich Naturschutzgebiet ist. Der Teil des westlich angrenzenden Waldes, der zum EU-Vogelschutzgebiet (6417-450) zählt, liegt westlich der A 67 und ist 700 m Luftlinie in Richtung Südwesten vom Plangebiet entfernt. Unmittelbar angrenzend an das Plangebiet befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Forehahi“ (FO 433002).

Das Plangebiet ist mit seiner Lage am Siedlungsrandbereich und durch die angrenzenden Nutzungen des Reit- und Fahrvereins, des Geflügel- und Kleintierzuchtvereins sowie der separierten Lage der landwirtschaftlichen Flächen gut für eine Pferdenutzung geeignet und einer anderweitigen Flächeninanspruchnahme von Ackerflächen außerhalb der Siedlung vorzuziehen. Aufgrund der geplanten geringen Überbauung der Fläche und der großzügig gestalteten Weideflächen kann ein Großteil der Freiflächen erhalten bleiben. Angestrebt wird eine Beschränkung der befestigten und insbesondere der versiegelten Flächenanteile auf das benötigte Maß. Daneben wird eine ausreichende Durchgrünung angestrebt. Gemäß den vorliegenden Gestaltungskonzepten erfolgt dies insbesondere durch Hecken und Baumpflanzungen, die aus einheimischen Gehölzen aufgebaut werden sollen.

Altlasten

Es liegen keine Hinweise zu Altstandorten, Altablagerungen, Altlasten und/oder Grundwasserschäden im Plangebiet vor.

Eingriffsregelung

Nach den Maßgaben des BNatSchG ist, wenn Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches, zu entscheiden.

Da davon ausgegangen werden kann, dass große Anteile des Grünbestandes im Plangebiet erhalten bleiben und die Festsetzungen das Maß der Überbauung sowie der Versiegelung auf

ein Mindestmaß reduzieren werden, wird der Eingriff so gering wie möglich ausfallen. Die Kompensationsmaßnahmen sollen dabei im Plangebiet erfolgen.

Eingriffs- / Ausgleichsermittlung gemäß Kompensationsverordnung:

Im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsermittlung gemäß Kompensationsverordnung des Landes Hessen wird der planrechtliche Zustand des Geltungsbereichs (landwirtschaftliche Nutzfläche mit Acker und Grünland) als Bestand zugrunde gelegt. Der tatsächliche Zustand mit der bereits erfolgten Bebauung sowie den in diesem Zusammenhang teilweise erfolgten Eingrünungen ist im Bestandsplan dargestellt, fließt aber nicht im Einzelnen in die Eingriffsbilanzierung ein. Lediglich die Bebauung im Bereich von Flurstück 273 incl. der in der dafür vorliegenden Baugenehmigung beinhalteten Bepflanzung der Freiflächen sowie der Bestand an Einzelbäumen auf den Weiden wird als rechtsgültiger Bestand und Nutzungstyp in der Eingriffsbilanzierung aufgeführt. Der in der Eingriffsbewertung zugrunde gelegte rechtsgültige Bestand mit den für die Eingriffsbilanzierung relevanten Einstufungen der Nutzungstypen gem. Anlage 3 KV sind ergänzend in der Bestandskarte dargestellt.

Die Nutzung als Weideland auf dem Großteil der Flächen erfolgt bereits über viele Jahre. Nutzungsintensität, Pflegezustand und Artenbestand weichen jedoch z.T. voneinander ab und machen eine differenzierte Betrachtung der Flächenwertigkeit erforderlich. Ein Teil der Grünlandflächen unterliegt einem sehr hohen Nutzungsdruck. Dies gilt für die durch den ansässigen Reitverein und den daran angrenzenden Pensionspferdebetrieb genutzten Flächen, welche sich am Ostrand des Geltungsbereichs befinden. Der Vegetationsbestand ist dort stark gestört und artenverarmt und z.T. durch Trittbelastung nicht mehr vorhanden. Es dominieren typische Arten gestörter Standorte (u.a. Bestände von Senecio jacobea), die als Weidefutter gemieden werden.

Aufgrund dieser Ausprägung entsprechen sie nicht dem Nutzungstyp einer intensiv genutzten Weide mit weitgehend geschlossener Vegetationsdecke und einer durch konkurrenzstarke Gräser dominierten Pflanzengesellschaft. Demzufolge werden sie in ihrer Wertigkeit gegenüber den übrigen Grünlandflächen im Geltungsbereich, die weniger stark durch Vertritt und Überweidung vorbelastet sind, mit einem geringeren Biotopwert belegt (-5 Biotopwertpunke). Flächen, die einer Abwertung im Bestand unterliegen, sind in der Bestandskarte kenntlich gemacht.

Der im Plangebiet vorhandene Reitplatz wird als solcher durch den ansässigen Reit- und Fahrverein seit Jahrzehnten genutzt. Da jedoch in den den städtischen Bauakten keine Genehmigung enthalten ist, wird bei der Bilanzierung vom rechtmäßigen Zustand entsprechend der Aussagen des Flächennutzungsplans, in diesem Fall von Ackerland, ausgegangen.

Die Darstellung von „Grünland“ im Landschaftsplan (LP) erfolgte im Vorgriff auf die tatsächlich sich verändernde Nutzung im Lagerfeld, denn durch die zunehmende Ansiedlung von Pferdehaltern in diesem Gebiet wurde die Fläche sukzessive der Landwirtschaft entzogen. Die Ausweisung als Grünland entsprach dabei am ehesten der tatsächlichen Nutzung. Die Einstufung in der Bestandsbewertung erfolgte als Ackerfläche, da dies dem aktuellen Zustand am nächsten kommt (fehlende Vegetationsdecke). Alternativ wäre in Anlehnung an die nördlich angrenzenden Flächen eine Einstufung als Grünland mit entsprechender Abwertung aufgrund der

hohen Nutzungsintensität (Fläche des Reitvereins) möglich, wobei sich dann gegenüber der Einstufung als Ackerfläche keine Änderungen hinsichtlich des Biotopwertes ergäben. Damit folgt die Einstufung der Darstellung des Flächennutzungsplans, der die Fläche als landwirtschaftliche Fläche ausweist. Da der Bereich zudem Teil einer Fläche ist, der gemäß Flächennutzungsplan eine besondere Eignung für den Anbau von Sonderkulturen zukommt, ist davon auszugehen, dass bei Ausbleiben der Nutzung durch den Reitverein oder andere Pferdehalter eine intensive landwirtschaftliche Nutzung in Form von Ackerbau erfolgen würde.

In der Eingriffsbilanzierung wird er mit der Wertzahl einer Ackerfläche oder eines Sand-Rohbodens bewertet, da der gestörte Bodenaufbau und die fehlende Vegetationsbedeckung am ehesten einen Vergleich mit diesen Nutzungstypen zulassen.

Die im Zuge der Überplanung des Gebiets aus der Nutzung genommene Ackerfläche am Nordwestrand des Geltungsbereichs wird aufgrund der noch wenig ausgebildeten Vegetationsbedeckung in der Bewertung mit einer Ackerfläche gleichgestellt. Es ist davon auszugehen, dass sie entsprechend der südlich benachbarten Flächen ebenfalls durch Grünlandeinsaat in Weideland überführt wird.

Durch die Überplanung des Gebiets erfolgt eine Neugliederung der Flächen.

Für die Teilfläche SO1 (Reitsportanlage) ist von einer gleichbleibend hohen Nutzungsintensität gegenüber dem Ist-Zustand auszugehen, da die Fläche bereits als Reitplatz angelegt ist und davon auszugehen ist, dass der Reitplatz in dieser oder ähnlicher Form erhalten bleibt. Für den Teilbereich SO2 (Pferdezucht / Pensionstierhaltung) ist der Umfang der überbaubaren Fläche bereits durch die vorhandenen baulichen Anlagen (Gebäude, Hof) nahezu vollständig beansprucht. Da hier keine weiteren befestigten Flächen zur Auslaufhaltung mehr angelegt werden können, ist davon auszugehen, dass der Nutzungsdruck auf die zugehörige Weideflächen in seiner bisherigen Form bestehen bleibt, gegenüber dem Ist-Zustand demnach keine Verbesserung eintritt. Sie werden daher auch in der Bilanzierung des geplanten Zustandes um 5 Punkte abgewertet.

Für die übrigen Flächen (Teilbereich SO3) ist zukünftig von einer Pferdehaltung im privaten Rahmen auszugehen. Durch die Möglichkeit, befestigte Auslaufflächen zu schaffen, wird nun ermöglicht, den Tieren Freilauf zu gewähren ohne die Weideflächen ständig zu nutzen, um dem Bewegungsbedürfnis der Tiere gerecht zu werden. So kann die Grasnarbe, insbesondere während der Wintermonate oder bei nassen Bodenverhältnissen geschont werden. Als Positivbeispiele sind diesbezüglich die beiden bereits errichteten Anlagen entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze zu nennen, auf deren Weideflächen aufgrund der Flächenbewirtschaftung ein von Gräsern dominierter Grünlandbestand mit weitgehend geschlossener Vegetationsdecke erhalten bzw. entwickelt wurde.

Bei der Bilanzierung der im Bebauungsplan festgesetzten Gehölzpflanzungen wurde davon ausgegangen, dass die Pflanzmaßnahmen in erster Linie in Form von Hecken und Gehölzgruppen erfolgen werden, um die als Weide nutzbare Fläche weitgehend zu erhalten.

Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

Nutzungstyp nach Anlage 3 KV			Fläche je Nutzungstyp in qm		Biotopwert		
Typ-Nr.	Bezeichnung	WP/qm	Bestand	Planung	Bestand	Planung	Differenz
02.400	Hecken-/Gebüschpflanzung (heimisch, standortgerecht, nur Außenbereich), Neuanlage von Feldgehölzen	27	140	6750	3780	182250	178470
04.110	Einzelbaum, einheimisch, standortgerecht, Obstbaum	31	47	47	1457	1457	0
06.200	Weide (intensiv)	21	25240	43130	530040	905730	375690
06.200	Weide (intensiv), hier: Abwertung aufgrund Ausprägung des Vegetationsbestandes und sehr hoher Nutzungsintensität	16	21980	7340	351680	117440	-234240
06.920	Grünlandeinsaat, Grasäcker mit Weidelgras	16	11800	0	188800	0	-188800
09.210	Ausdauernde Ruderalflur meist frischer Standorte	39	0	270	0	10530	10530
10.610	bewachsene Feldwege	21	60	0	1260	0	-1260
10.530	Schotter-, Kies- u. Sandwege, -plätze oder andere wasserdurchlässige Flächenbefestigung sowie versiegelte Flächen, deren Wasserabfluss versickert wird	6	4400	11430	26400	68580	42180
10.710	Dachfläche nicht begrünt	3	620	7670	1860	23010	21150
11.191	Acker, intensiv genutzt	16	12350	0	197600	0	-197600
11.222(B)	Arten- und strukturreiche Hausgärten	25	380	380	9500	9500	0
Summe					**1312377**	**1318497**	**6120**

Entsprechend der vorstehenden Bilanzierung errechnet sich eine Differenz der Biotopwerte von 6120 Biotopwertpunkten. Das bedeutet, dass der Eingriff in Natur und Landschaft mit der Umsetzung der genannten Maßnahmen kompensiert werden kann.

II.1 Kurzdarstellung des Planinhalts und der Planungsziele des Flächennutzungsplans

II.1.1 Fachziele des Umweltschutzes und Art ihrer Berücksichtigung

Fachziele nach BauGB

Nach § 1a Baugesetzbuch soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden.

Fachziele nach WHG und HWG

Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen. Festgesetzte Überschwemmungsgebiete im Sinne des § 13 Abs. 1 des Hessischen Wassergesetzes (HWG) werden ebenfalls nicht berührt.

Schutzgebiete und Objekte nach BNatSchG und HENatG

Es liegen keine Hinweise auf eine besondere Bedeutung des geplanten Sondergebiets für streng oder besonders geschützte Arten vor.

Natura 2000 Gebiete sind nicht unmittelbar betroffen. Das FFH-Vorschlags- und EU Vogelschutzgebiet „Weschnitzinsel von Lorsch“ (6317-301), das zugleich als Naturschutzgebiet ausgewiesen ist, befindet sich in einer Entfernung von ca. 900 m östlich des Plangebiets. Es handelt sich v.a. um magere Flachlandmähwiesen mit großflächigen Vorkommen der Sandnelken-Glatthaferwiese. Die Weschnitzinsel bildet ein wichtiges Trittsteinbiotop für rastende Zugvögel und Lebensraum seltener Wiesenbrüter dar.

Weiterhin befindet sich ca. 700 m südwestlich des Geltungsbereichs sowie westlich der A 67 das EU-Vogelschutzgebiet „Wälder der südlichen hessischen Oberrheinebene“ (6417-450). Es stellt ein großes, zusammenhängendes Waldgebiet mit Binnendünen, Eichen-Kiefernwäldern, Sandkiefernwäldern sowie einzelnen Heideflächen mit Sandtrockenrasen sowie Hainsimsen-Buchenwäldern dar, dessen Landschaftscharakter auf die ehemalige militärische Nutzung zurückgeht. Das Gebiet beherbergt Brutgebiete von Wendehals, Heidelerche und Ziegenmelker sowie Vorkommen von Schwarzspecht, Grauspecht, Mittelspecht und Gartenrotschwanz. Eine mittelbare oder unmittelbare Beeinträchtigung der Natura 2000 Gebiete durch das geplante Vorhaben ist nicht zu erkennen.

Im Süden und Westen des Plangebiets grenzt das Landschaftsschutzgebiet „Forehahi“ (FO 433002) an. Es umfasst ein zusammenhängendes Waldgebiet zwischen Viernheim und Lampertheim im Süden, Bürstadt im Westen, Einhausen im Norden und Lorsch im Osten. Gemäß § 2 der Verordnung für das Landschaftsschutzgebiet „Forehahi“ von 1956 ist es im Landschaftsschutzgebiet verboten „……Veränderungen vorzunehmen, die geeignet sind, die Natur zu schädigen, den Naturgenuss zu beeinträchtigen oder das Landschaftsbild zu verunstalten“. Mit der 1992 in Kraft getretenen Änderung der Verordnung wurde der Schutz des Waldrandes als weiteres Ziel aufgenommen. Sie untersagt „Handlungen und Maßnahmen, die nachteilige

Auswirkungen auf die ökologische Funktionsfähigkeit des Waldaußenrandes haben können…“. Dies bezieht sich insbesondere auf den Einsatz von Pflanzenschutzmitteln, das Verhindern des Aufwuchses oder die Beseitigung von Saumgebüschen, die Beseitigung von Baumarten 2. Ordnung sowie das Einbringen von nicht heimischen Baumarten und Gehölzen.

Geschützte Biotope nach § 31 HENatG liegen im Geltungsbereich nicht vor.

Fachziele des Landschaftsplans

Der Landschaftsplan der Stadt Lorsch (Eiling Ingenieure (2002): Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan der Stadt Lorsch. Heidelberg) weist für das Plangebiet nachfolgend aufgeführte Nutzungsarten und Zielaussagen aus.

Der Bestand des Geltungsbereichs wird zum überwiegenden Teil als Grünland frischer Standorte und Acker dargestellt. Der als Reitplatz genutzte Bereich ist als sonstige Freizeitanlage ausgewiesen. Auf einem unmittelbar nördlich daran angrenzenden Grünlandstreifen ist ein Mischbestand aus Sandtrockenrasen und Grünland frischer Standorte als Bestand dargestellt, der aufgrund der Nutzungsintensität (intensive Beweidung) in dieser Form nicht mehr vorhanden ist.

Entlang der Ostgrenze des Geltungsbereichs ist die Pflanzung einer Baumreihe, entlang der Grenze zum Geflügelzuchtverein die Pflanzung von Einzelbäumen als Zielaussage formuliert.

II.2 Bestandsaufnahme der Aspekte des Umweltschutzes

II.2.1 Lage und Naturraum

Das Plangebiet befindet sich südlich des Stadtgebiets von Lorsch. Im Norden grenzen landwirtschaftliche Flächen sowie das Gelände des Kleintierzuchtvereins an. Nordöstlich des Geltungsbereichs befinden sich Gewerbeflächen und östlich grenzt das Gelände des Reit- und Fahrvereins an. Im Süden und Westen schließen Waldflächen an.

Der Geltungsbereich ist v.a. geprägt durch die private Pferdehaltung bzw. die Nutzung des Reitvereins der ehemals landwirtschaftlichen Nutzflächen.

Das Untersuchungsgebiet ist Teil des Naturraums „Südliches Neckarried“ (naturräumliche Einheit 225.61). Die sandigen Niederterrassen der hessischen Rheinniederung sind charakterisiert durch Flugsand- und Dünengebiete auf denen häufig Kiefernforste stocken, ausgedehnte, durch Neckarschwemmlehm bedeckte Flächen, mit landwirtschaftlicher Nutzung sowie Riedlandschaften im Altneckarbett.

II.2.2 Schutzgut Boden

Geologisch betrachtet befindet sich das Untersuchungsgebiet im Bereich des nördlichen Oberrheingrabens. Das anstehende Substrat umfasst pleistozäne Sedimente bestehend aus sandig-kiesigen Terrassenablagerungen und Flugsanden sowie Hochflutlehmen.

Im unmittelbaren Untersuchungsgebiet bilden sandige Terrassensedimente die Deckschicht. Hier sind leichte, mäßig saure Böden mit hoher Wasserdurchlässigkeit und relativ geringem Sorptionsvermögen zu erwarten. Die Empfindlichkeit gegenüber Verunreinigungen ist demnach als hoch einzuschätzen, da infiltrierte Schadstoffe mit dem Bodenwasserstrom schnell nach unten weitergeleitet werden.

Aufgrund der Bodenverhältnisse und der kleinklimatischen Situation kommt den Flächen prinzipiell eine gute Eignung für den Anbau von Sonderkulturen zu.

Vorbelastungen für das Schutzgut Boden bestehen durch die bestehende, intensive Nutzung der Fläche im Rahmen der Pferdehaltung (Bodenverdichtung, Nährstoffeinträge) sowie Flächenversiegelung durch Gebäude, befestigte Auslaufflächen sowie verdichtete, befestigte oder versiegelte Zufahrten und Stellflächen.

Insgesamt ist die Schutzwürdigkeit des Bodens trotzt der bestehenden Belastungen als hoch einzustufen, da der Boden und damit seine Funktion im Naturhaushalt ein endliches Gut darstellt und nicht ersetzbar ist.

II.2.3 Schutzgut Klima und Luft

Großräumig betrachtet befindet sich der Untersuchungsraum im Übergansbereich vom atlantischen zum kontinentalen Klimatyp. Die geschützte Lage im Bereich der Rheintalniederung bedingt, im Vergleich zu den im Osten angrenzenden Mittelgebirgshöhen des Odenwaldes, relativ geringe Niederschlagsmengen, höhere Durchschnittstemperaturen und geringere Windgeschwindigkeiten. Durch die hohe Besiedlungs- und Verkehrsdichte und die Lage im Einflussbereich der Ballungsräume Rhein-Neckar und Rhein-Main ist die Luftqualität durch entsprechende Emissionen vorbelastet.

Der Siedlungsbereich von Lorsch stellt aufgrund des hohen Versiegelungsgrades durch Siedlungs- und Verkehrsflächen einen Raum mit hoher Wärmebelastung dar. Die im Süden und Westen an das Plangebiet angrenzenden Waldflächen wirken sich aufgrund ihrer Verdunstungsleistung und ihrer Filterwirkung für luftgetragene Schadstoffe regulierend auf das Lokalklima aus und stellen damit einen wichtigen klimatischen Ausgleichsraum dar. Den offenen Freiflächen im Geltungsbereich kommt die Funktion der Kaltluftentstehung mit Bezug zur Siedlungsfläche zu. Da das Untersuchungsgebiet aber nahezu eben ist, ist ein merklicher Kaltluftstrom vom Offenland zur Siedlungsfläche nicht zu erwarten, zumal großvolumige Baukörper einen Luftaustausch behindern.

II.2.4 Schutzgut Wasser

Es sind keine Oberflächengewässer von der Planung betroffen.

Die kiesigen Sedimente im Bereich der Terrassenablagerungen bilden die grundwasserführende Schicht (Porengrundwasserleiter), die von sandigem Material überlagert wird. Die topografische Situation bedingt einen geringen Grundwasser-Flur-Abstand im hessischen Ried (1-4 m u. GOK), wobei die Grundwasserstände jahreszeitlich in Abhängigkeit der Niederschlagsmengen variieren. Die Grundwasserneubildungsrate liegt im mittleren Bereich, bedingt

durch die Durchlässigkeit der Deckschichten. Die Grundwasserergiebigkeit wird mit >30l/s als hoch eingestuft.

Die Empfindlichkeit gegenüber Verschmutzungen ist als hoch einzuschätzen, da sich aufgrund der geringmächtigen Deckschicht (kurze Filterstrecke) und der Substrateigenschaften (geringe Sorptionskapazität für eingetragene Schadstoffe) ein geringes Rückhaltevermögen für infiltrierte Schadstoffe ableitet.

II.2.5 Schutzgut Tiere und Pflanzen / biologische Vielfalt

Biotoptypen

Die Nutzungsstrukturen im Geltungsbereich sind durch landwirtschaftlich intensiv genutzte Flächen (Grünland / Pferdeweide, Acker) und verschiedene bauliche Anlagen, die im Rahmen der Pferdehaltung entstanden sind; gekennzeichnet. Neben einer bereits genehmigten Bebauung (Pensionspferdehaltung) befinden sich mehrere ungenehmigte Offenställe bzw. Boxenställe und befestigte sowie unbefestigte Paddocks sowie eine Reitplatzanlage innerhalb des geplanten Sondergebiets.

Ein Teil der Grünlandflächen unterliegt einem sehr hohen Nutzungsdruck. Dies gilt insbesondere für die durch den ansässigen Reitverein und den daran angrenzenden Pensionspferdebetrieb genutzten Flächen, die Weideflächen am Westrand des Geltungsbereichs sowie Flächen die als Auslaufbereiche nahezu ständigen Tierbesatz aufweisen. Der Vegetationsbestand ist dort stark gestört und artenverarmt, z.T. nicht mehr vorhanden. Es dominieren typische Arten gestörter Standorte, die als Weidefutter gemieden werden. Vereinzelt befinden sich Bäume – in der Mehrzahl junge Obstbäume – auf den Weiden oder im Randbereich entlang von Grundstücksgrenzen und Wegeparzelle.

Abb. 8: Weideflächen im Bereich des Reitvereins und des Pferdepensionsbetriebs im Osten des Geltungsbereichs

Im Zuge der anstehenden Überplanung des Gebiets wurden Ackerflächen im mittleren und nordwestlichen Teil des Geltungsbereichs bereits aus der ackerbaulichen Nutzung genommen. Ein Teil wurde bereits durch Einsaat in Grünland überführt, ein Teil war zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme noch durch schüttere Vegetationsbedeckung einer jungen Ackerbrache gekennzeichnet, wobei davon auszugehen ist, dass sie entsprechend der angrenzenden Flächen ebenfalls durch Grünlandeinsaat in Weideland überführt wird.

Im Süden und Westen wird das Gebiet von Kiefern- und Mischwald flankiert. Dieser grenzt im Süden und Südosten an einen ausgebauten, geschotterten Wirtschaftsweg, der die Grenze des Geltungsbereichs bildet. Der Übergang zum Wald erfolgt in diesem Teilabschnitt übergangslos, d.h. die bauliche Anlage des Weges bildet eine scharfe Grenze zum Wald. Ein typisch gestufter Waldrand mit Sträuchern und Krautsaum, der Wald und Offenland verzahnt, ist nicht ausgebildet. Lediglich im Südosten ist in Folge von Durchforstung und Sukzession eine Fläche mit vielfältigerer Strukturierung entstanden, die aber außerhalb des Geltungsbereichs liegt und von den geplanten Maßnahmen nicht tangiert wird.

Im Westen befindet sich, außerhalb des Geltungsbereichs aber unmittelbar an diesen angrenzend, ein mehrere Meter breiter Streifen mit Waldrandcharakter. Er wird durch einen Waldweg vom geschlossenen Waldbestand im Westen getrennt und ist gekennzeichnet durch einen lichten Baumbestand (v.a. Eiche, Kiefer) mit vorgelagertem Sträuchern und Krautsaum. Unmittelbar entlang der Waldrandlinie befinden sich bauliche Anlagen und Lagerflächen (offene Mistlagerfläche mit stickstoffzeigendem Vegetationsbestand), die auf den Grünlandflächen im Rahmen der Pferdehaltung angelegt wurden.

Tierwelt

Die Einschätzung der Eignung als Lebensraum für Tiere erfolgt anhand der kartierten Biotopstrukturen im Plangebiet und dessen näherem Umfeld.

Die intensiv genutzten Weiden und Ackerflächen bieten aufgrund ihrer Biotopausstattung eine geringe Vielfalt an Habitatstrukturen. Ihre Bedeutung als Lebensraum ist als nachrangig einzustufen, da sie kurzfristig ersetzbar sind und im Umfeld des Untersuchungsgebiets Flächen mit vergleichbarer Lebensraumqualität als Ausweichraum zur Verfügung stehen.

Neben der Nutzungsintensität im Geltungsbereich und auf angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen (Barrierewirkung), stellen die im Rahmen der Naherholung häufig frequentierten Wegeverbindungen im Geltungsbereich und entlang des Waldrandes sowie allgemeine Siedlungsrandeinflüsse Störfaktoren (Lärm, Bewegungsunruhe) für die Tierwelt dar, deren Intensität unabhängig von der Nutzung zur Pferdehaltung ist. Aufgrund dieser Vorbelastungen wird davon ausgegangen, dass die Flächen von seltenen und störungsempfindlichen Arten gemieden werden.

Eine höhere Bedeutung als Lebensraum für die Fauna ist für die an den Geltungsbereich angrenzenden Waldbestände und den naturnah aufgebauten Waldrand im Westen anzunehmen (Ruhe- und Fortpflanzungsstätten, Nahrungsraum), auch wenn sie durch die forstliche Nutzung überformt sind und ebenfalls durch die Siedlungsnähe bedingten Störeinflüsse geprägt sind. Eine funktionale Verknüpfung von Waldflächen und Offenlandflächen des Geltungsbereichs ist anzunehmen, da die offenen Flächen zeitweise im Rahmen der Jagd und Nahrungssuche genutzt werden (z.B. Äsungsflächen für Wild, Jagdraum für Greifvögel, lineare Strukturen als Leitlinien für Fledermäuse). Eine besondere bzw. essenzielle Bedeutung des Geltungsbereichs für geschützte Arten ist aufgrund der vorhandenen Habitatstrukturen und dem Vorhandensein gleichwertiger Flächen im unmittelbaren Umfeld aber nicht anzunehmen.

Biologische Vielfalt

Der überwiegende Teil des Geltungsbereichs ist gekennzeichnet durch geringe Vielfalt der Biotoptypen aufgrund der intensiven Nutzung als Weideland und zahlreiche randliche Störeinflüsse. Angrenzende Ackerflächen und Siedlungsbereiche sowie Verkehrsflächen entfalten eine Barrierewirkung für die Vernetzung von Lebensräumen im Umfeld des Plangebiets. Einzelne naturnah gestaltete Gehölzbestände, die im Rahmen der Eingrünung von baulichen Anlagen entstanden sind sowie naturnah strukturierte Waldrandbereiche, v.a. am Westrand des Geltungsbereichs besitzen aufgrund ihrer Biotopausstattung eine höhere Bedeutung für die Artenvielfalt und die genetische Vielfalt innerhalb der Arten, letztere vor allem in Zusammenhang mit den angrenzenden Waldflächen.

II.2.6 Schutzgut Mensch, Kultur- und Sachgüter

Aufgrund der siedlungsnahen Lage und der fußläufigen Erreichbarkeit stellt das Plangebiet einen Teil eines siedlungsnahen Erholungsraums dar. Die Nadel- und Mischwaldflächen südlich des überplanten Bereichs und westlich der A67 sind im Umweltatlas Hessen als Erholungsflächen gekennzeichnet. Die angrenzenden Siedlungsbereiche sind als Sondergebiet bzw. Gewerbegebiet ausgewiesen.

Gemäß Aussage des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen sind aus dem Umfeld des Bebauungsplans archäologische Fundstellen bekannt.

Im Hinblick auf eine Betroffenheit von Sachgütern sind die landwirtschaftlichen Flächen zu nennen, die eine potenziell gute Eignung für den Anbau von Sonderkulturen aufweisen. Einschränkend ist zu erwähnen, dass dies nur für die Bereiche gilt, welche nicht durch die Waldränder beschattet werden. Darüber hinaus befinden sich die Flächen zwischenzeitlich fast ausschließlich im Privateigentum der ansässigen Pferdehalter und sind somit einer Nutzung für die Landwirtschaft entzogen.

II.2.7 Schutzgut Landschaft

Der Landschaftscharakter im Geltungsbereich und dessen Umfeld ist geprägt durch landwirtschaftliche Flächen, Flächen der Freizeitnutzung und forstliche Flächen sowie Siedlungsflächen mit überwiegend gewerblichem Charakter. Die Nutzung von Großteilen der Fläche zum Zweck der Pferdehaltung und durch Reitsportanlagen hat dazu geführt, dass der landwirtschaftliche Charakter des Gebiets zunehmend in den Hintergrund tritt. Insgesamt besteht durch die ungeregelte Bebauung eine Tendenz zur Landschaftszersiedelung. Die Fläche ist nahezu eben und durch eine fehlende Randeingrünung von allen Seiten einsehbar.

Trotz der Vorbelastungen des Landschaftsbildes kommt dem geplanten Sondergebiet eine Bedeutung als Erholungsraum zu. Diese ergibt sich v.a. aufgrund der ortsnahen Lage und der guten Erreichbarkeit sowie der unmittelbaren Nähe zum Wald, weniger aufgrund einer besonders hohen Landschaftsbildqualität. Dabei ist auch die Pferdehaltung ein Anziehungspunkt, der insbesondere für Kinder einen hohen Erlebniswert besitzt.

Das Landschaftsschutzgebiet „Forehahi“ (FO 433002) als Waldgebiet mit hoher Bedeutung als Erholungsraum für die umliegenden Siedlungsräume, grenzt unmittelbar an das Untersu-

chungsgebiet an. Es ist von der Planung dahingehend betroffen, dass die Verordnung des Landschaftsschutzgebiets den Schutz der Waldränder als Ziel formuliert und die Waldflächen zu Erholungszwecken und somit auch von den Pferdehaltern als Ausreitgelände genutzt werden.

II.2.8 Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern

Die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind bereits unter der Darstellung der Schutzgüter beschrieben. Die Bodeneigenschaften und geologischen Gegebenheiten nehmen maßgeblich Einfluss auf das Verhalten des Bodenwassers und des Grundwassers. Chemisch-physikalische Bodenparameter beeinflussen sowohl natürliche Vegetationsstrukturen als auch landwirtschaftliche Nutzung und Anbaumöglichkeiten. Die Nutzungs- / Vegetationsstrukturen wiederum nehmen durch ihre Oberflächeneigenschaften und Verdunstungsleistung Einfluss auf die lokalklimatische Situation. Darüber hinaus prägen sie den Charakter der Landschaft und deren Funktion als Erholungsraum.

II.3 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Planungsdurchführung

II.3.1 Schutzgut Boden

Im Rahmen des Baustellenbetriebs ergeben sich im gesamten Baustellenbereich Störungen des Bodens durch Verdichtung, Abtrag und Umlagerung. Im Bereich der Gebäude und Erschließungsflächen sowie den befestigten Ausläufen und Mistlagerflächen gehen die Bodenfunktionen durch Flächenversiegelung verloren.

Durch die Anlage der befestigten Flächen und Paddocks in teilversiegelter Ausführung (für den Paddockbau wird in der Regel keine Versiegelung vorgenommen sondern lediglich ein Bodenaufbau mit Drainageschicht und Tretschicht angelegt) wird das Maß der Versiegelung weitest möglich beschränkt, und so zumindest ein Teil der Bodenfunktionen erhalten. Auf den geplanten Pflanzflächen werden darüber hinaus nutzungsbedingte Bodenbelastungen dauerhaft ausgeschlossen und eine Regeneration des Bodens und seiner natürlichen Funktionen eingeleitet. Für die übrigen Freiflächen, die überwiegend als Weideland genutzt werden, ist von einem Fortbestand der bisherigen Nutzungsintensität auszugehen.

II.3.2 Schutzgut Klima und Luft

Als Folge der Flächenversiegelung kommt es kleinräumig im Bereich der von Gebäuden und befestigten / versiegelten Flächen zur Erhöhung von Temperaturextremen. Die Erhöhung des Verkehrsaufkommens durch Pferdehalter und Fahrzeuge zur Bewirtschaftung der Flächen führt zudem kleinräumig zur Erhöhung der Emission von Luftschadstoffen. Aufgrund der bereits bestehenden Nutzung der Flächen als Pferdeweiden ist jedoch nicht von einer merklichen Mehrbelastung gegenüber dem Ist-Zustand auszugehen.

II.3.3 Schutzgut Wasser

Die Bodenversiegelung führt zum Verlust der Versickerungsfähigkeit des Bodens und damit zum Verlust des Rückhaltevermögens für Niederschläge im Bereich der Bauflächen. Durch Bodenverdichtung im Bereich der unbefestigten Flächen und durch Trittbelastung und befahren wird die Versickerungsfähigkeit / Wasseraufnahmefähigkeit reduziert. Einschränkend ist zu erwähnen, dass die Verdichtungsempfindlichkeit der sandigen Böden gering einzuschätzen ist. Das auf den Versiegelungsflächen anfallende Niederschlagswasser wird im unmittelbaren Umfeld der baulichen Anlagen zur Versickerung gebracht, so dass es im örtlichen Wasserkreislauf verbleibt. Weiterhin wird empfohlen, das Dachwasser für die Brauchwassernutzung (z.B. zur Wässerung von Pflanzflächen) zu nutzen.

Durch die hohe Empfindlichkeit des Schutzguts gegenüber Verschmutzungen (Grundwasserstand, geringe Filter- und Pufferleistung des Bodens) ist in der Planung v.a. die Vermeidung von Schadstoffeinträgen durch Mistlagerflächen zu berücksichtigen.

Eine relevante Absenkung des Grundwasserspiegels durch die Nutzung von Entnahmestellen zum Tränken der Pferde ist aufgrund der zu erwartenden geringen Wasserinanspruchnahme nicht zu befürchten.

II.3.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen / biologische Vielfalt

Mit der Ausweisung des Sondergebiets ist ein Verlust von Biotopstrukturen von geringer Wertigkeit verbunden. Es handelt sich v.a. um ackerbaulich genutzte Flächen und intensiv genutzte Grünland -/ Weideflächen, Pferdeauslaufflächen und einen Reit- und Arbeitsplatz für den Pferdesport.

Ihre Funktion kann von den nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen übernommen werden. Die Strukturen sind kurzfristig ersetzbar.

Durch die zukünftige Konzentration der Pferdehaltung am geplanten Standort ergibt sich eine Zunahme des Fahrzeugverkehrs auf den Erschließungswegen und eine damit verbundene höhere Belastung durch Lärm und Bewegungsunruhe für den Geltungsbereich und sein näheres Umfeld. Da die Flächen aber bereits aktuell der Pferdehaltung unterliegen und zudem stark durch die Nutzung als Erholungsraum und Siedlungsrandeinflüsse geprägt werden, ist davon auszugehen, dass für die Tierwelt keine erhebliche Mehrbelastung entsteht.

Die Waldrandbereiche im Süden des Geltungsbereichs werden nicht unmittelbar von der Planung berührt, da die Baufenster um 25 m von der Waldgrenze abrücken. Sie unterliegen dennoch den vorgenannten Auswirkungen, was vor dem Hintergrund der bestehenden Vorbelastungen und der Ausprägung des Waldrandes als vertretbar erachtet wird. Wertvollere Randstrukturen entlang der im Westen angrenzenden Waldflächen werden ebenfalls nicht unmittelbar tangiert. Durch die Festlegung der Baugrenzen und Entwicklung eines vorgelagerten Saumstreifens wird sichergestellt, dass bauliche Anlagen den Waldrandbereich zukünftig nicht mehr unmittelbar berühren und ein Puffer zwischen Bebauung, Weidenutzung und Waldrand geschaffen wird. Insgesamt ist aufgrund der bereits bestehenden Nutzung der angrenzenden Flächen als Weideland nicht davon auszugehen, dass mit der Überplanung des Gebiets ein relevanter Vergrämungseffekt für die im Waldrandbereich ansässigen Tiergruppen entsteht.

Bei entsprechender Gestaltung der Flächen für die Pferdehaltung kann ohne erheblichen Mehraufwand sogar eine Verbesserung der Lebensraumbedingungen hinsichtlich Nahrungsangebot und Fortpflanzungsstätten für Vögel, Insekten und Kleinsäuger geschaffen werden. Randstrukturen im Bereich der Stallanlagen zur Pferdehaltung und der Pflanzflächen können ebenso wie Wald-Offenland-Übergänge potenzielle Leitlinien für Fledermäuse darstellen. Pferdeställe werden von einigen Vogelarten als bevorzugte Nistplätze (z.B. Rauchschwalbe, Gartenrotschwanz) angenommen, da sich aus der Tierhaltung gute Lebensraumbedingungen (Nahrungsangebot durch Insektenaufkommen, Nistmaterial) ergeben. Für das Schutzgut Pflanzen- und Tierwelt ergeben sich, im Vergleich zu einer reinen, intensiv genutzten Ackerflur, im Bereich von Pferdestallungen mit angrenzenden Weideflächen positive Entwicklungspotenziale, auch wenn v.a. störungsunempfindlichere und siedlungstolerante Arten davon profitieren.

Durch die Festsetzung eines Mindestzaunabstandes vom Boden von 20 cm ist eine Durchlässigkeit der Weideflächen für Niederwild und somit eine Nutzung als Äsungsfläche gewährleistet.

Zwischen Weidezäunen und Wegeparzellen werden auf einem 0,5 m breiten Streifen Gras- und Krautsäume entwickelt, die als extensiv gepflegte Strukturen den Lebensraum von Pflanzen und Tieren aufwerten.

Es werden keine geschützte Lebensraumtypen und Arten nach Anhängen der FFH / Vogelschutz-Richtlinie von der Planung in Anspruch genommen bzw. durch das geplante Vorhaben beeinträchtigt. Bedeutsame Biotopwechselbeziehungen zwischen Geltungsbereich und dem FFH-/Vogelschutzgebiet „Weschnitzinsel von Lorsch“ (6317-301) bzw. „Wälder der südlichen hessischen Oberrheinebene“ (6417-450) sind nicht zu erwarten.

Eine Beeinträchtigung bzw. Gefährdung von Beständen streng oder besonders geschützter Arten bzw. eine Inanspruchnahme oder Störung essenzieller Biotopstrukturen ist nicht zu erwarten.

Aufgrund der Lebensraumausstattung und der vorhandenen Störeinflüsse ist eine besondere Bedeutung der Flächen im Geltungsbereich als Lebensraum für streng oder besonders sowie europarechtlich geschützte Arten nicht zu erwarten. Es ist davon auszugehen, dass seltene, in der Regel störungsempfindliche Arten, die siedlungsferneren Gebiete als Lebensraum bevorzugen. Potenzielle Brut- und Rückzugsräume für geschützte Arten im Geltungsbereich beschränken sich auf einzelne Gehölzpflanzungen, die in den vergangenen Jahren von einigen Pferdehaltern zur Eingrünung baulicher Anlagen angelegt wurden. Dieser vorhandene Gehölzbestand ist gem. textlichen Festsetzungen zu erhalten (Pflegemaßnahmen und ausnahmsweise zulässige Rodungsmaßnahmen gem. textl. Festsetzungen sind nur außerhalb der Brutzeit der Vögel durchzuführen), eine Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten ist daher nicht zu erwarten. Eine erhebliche Störung geschützter Arten, die eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen beinhaltet, ist durch das geplante Vorhaben ebenfalls nicht zu erwarten da die Pferdehaltung im Lagerfeld bereits seit vielen Jahren praktiziert wird und somit eine grundsätzliche Änderung des Umfeldes und der Lebensraumbedingungen mit der Umsetzung der Planung nicht einhergeht. Insgesamt ist durch die umfangreichen Pflanzfestsetzungen davon auszugehen, dass sich das Gebiet hinsichtlich der Lebensraumeignung langfristig verbessert.

II.3.5 Schutzgut Mensch, Kultur- und Sachgüter

Für das Wohnumfeld des Menschen sind keine, über das bestehende Maß hinaus gehenden Beeinträchtigungen zu erwarten, da das geplante Sondergebiet nicht in unmittelbarer Nachbarschaft zur Wohnbebauung steht.

Die Nutzbarkeit der Wegeverbindungen zum Zweck der Erholung bleibt erhalten. Der Erholungswert der Landschaft, insbesondere der Erlebniswert der Flächen bleibt bei entsprechender Gestaltung erhalten.

Da im Umfeld des Bebauungsplans archäologische Fundstellen bekannt sind, besteht die Möglichkeit, dass während der Durchführung von Erdarbeiten Bodendenkmäler freigelegt werden.

Mit der Umsetzung der Planung gehen der Landwirtschaft Flächen mit potenzieller Eignung für den Anbau von Sonderkulturen verloren. Durch die eingeschränkte Verfügbarkeit der Flächen für die Landwirtschaft aufgrund der Besitzverhältnisse und der Beschattung durch die angrenzenden Waldflächen ist aber davon auszugehen, dass die aktuelle Bedeutung des Geltungsbereichs für die Landwirtschaft gering ist.

II.3.6 Schutzgut Landschaft

Durch die bestehende Nutzung und die damit einher gehende ungeordnete Bebauung ist das Landschaftsbild bereits deutlich vorbelastet. Mit der Umsetzung des geplanten Vorhabens wird diese Entwicklung gestoppt und eine landschaftsbildgerechte Gestaltung der Flächen unter Einbezug der Nutzung der Flächen zur Pferdehaltung eingeleitet.

Der weitgehend offene Landschaftscharakter wird durch den geringen Flächenanteil, der von hochbaulichen Anlagen eingenommen wird, erhalten. Die Nutzbarkeit im Rahmen der naturbezogenen Erholung wird durch den Erhalt der Wegeverbindungen sichergestellt. Die Pferdehaltung am vorhandenen Standort bedeutet insbesondere für Kinder ein Raum mit hohem Erlebniswert, der durch die Siedlungsnähe eine gute Erreichbarkeit besitzt.

Insgesamt ist davon auszugehen, dass sich das Gebiet vor dem Hintergrund des Ist-Zustandes durch die gestalterischen Festsetzungen und die Festsetzung einer maximalen Besatzdichte der Pferde mittel- bis langfristig positiv entwickelt.

Eine Verletzung der Schutzziele des angrenzenden Landschaftsschutzgebiets „Forehahi“ ist nicht zu erkennen. Die Waldrandbereiche werden nicht von der Planung berührt, es ergeben sich keine Veränderungen hinsichtlich der bestehenden Waldstrukturen. Für den Waldrand im Westen ist ein Abrücken der Baufenster vom Waldrand und eine Aufwertung der vorhandenen Grenzlinie durch Entwicklung eines Saumstreifens zwischen den Wegeparzellen zugewandten Koppelzäunen und der Grundstücksgrenze vorgesehen. Die Nutzung des Landschaftsschutzgebiets durch Reiter ist Teil der Erholungsnutzung und widerspricht somit nicht den Zielen des Landschaftsschutzgebiets. Durch die Ausweisung separater Reitwege wird das Konfliktpotenzial mit anderen Nutzern bereits minimiert.

II.3.7 Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern

Im Hinblick auf das geplante Vorhaben ergeben sich Auswirkungen auf die Schutzgüter durch die geplante Bebauung / Flächenversiegelung. Damit einher geht ein Verlust der Bodenfunktionen und Niederschlagsversickerung, der kleinklimatischen Situation sowie ein Verlust von Lebensraum- und Landschaftsbildstrukturen mit geringer Bedeutung. Durch die bereits aktuell dominierende Nutzung des Plangebiets als Pferdeweide sind die Auswirkungen auf die Schutzgüter gegenüber dem Ist-Zustand gering einzuschätzen, bei entsprechender Gestaltung der Stallanlagen und Weideflächen kann eine Aufwertung als Lebensraum gegenüber landwirtschaftlicher Flächen bzw. reinen Weideflächen erreicht werden.

II.4 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei der Null-Variante

Es ist davon auszugehen, dass bei Tolerieren des bisherigen Zustandes eine weitere, ungeregelte Nutzung bzw. Nutzungsintensivierung der Flächen im Rahmen der Pferdehaltung erfolgen wird. Durch die Anlage weiterer baulicher Anlagen wie z.B. Wetterschutzhütten, Paddocks und Mistlagerflächen ist eine ungeregelte Flächenversiegelung mit den entsprechenden Negativwirkungen auf Boden, Wasserhaushalt und Kleinklima zu erwarten. Zudem ist anzunehmen, dass durch einen steigenden Pferdebestand ein immer stärkerer Nutzungsdruck auf die Weideflächen und Auslaufflächen sowie auf die umliegenden erholungsrelevanten Freiflächen entsteht. Eine weitere ungeregelte Bebauung der Fläche verstärkt den Zersiedelungscharakter und wirkt sich negativ auf die Landschaftsbild- und Erholungsqualität aus.

Alternativ ist bei Verfügung der Rücknahme der illegal errichteten Anlagen mit einer Verlagerung des Problems auf andere Flächen (z.B. Verstärkung des Nutzungsdrucks in der Weschnitzniederung oder anderen Teilen der Gemarkung) zu rechnen. Der Zersiedelungscharakter und das uneinheitliche Nutzungsbild im Lagerfeld würde sich durch Errichtung genehmigungsfreier Kleinbauten oder fliegender Bauten (fahrbare Weidehütten, Weidezelte), die sich als Wetterschutzhütten zwischenzeitlich stark in der Pferdehaltung etabliert haben, verstärken. Ist eine Anlage befestigter Auslaufflächen und Mistlagerflächen nicht möglich, kann eine naturverträgliche und tierschutzgerechte Pferdehaltung im Offenstall nicht realisiert werden. Eine ganzjährige Haltung von Pferden auf den Weideflächen hätte erhebliche negative Folgen für Naturhaushalt und Landschaftsbild zur Folge (u.a. starke Trittschäden v.a. während der Wintermonate).

Für die Qualität des Waldrandes als Lebensraum hätte dies keinen relevanten positiven Einfluss, da dieser durch die angrenzenden Wirtschaftswege und landwirtschaftlichen Flächen in seiner Entwicklung nach wie vor begrenzt wäre und sich Störeinflüsse v.a. resultierend aus der Siedlungsnähe und der insgesamt intensiven Nutzung angrenzender Flächen – auch unabhängig von der Pferdehaltung – ergäben.

Eine gänzliche Flächenaufgabe durch die Pferdehaltung hätte ggf., auch aufgrund der vorliegenden Besitzverhältnisse, eine völlige Nutzungsaufgabe der Flächen mit negativen Folgen für Landschaftsbild und Erholungseignung zur Folge.

Insgesamt ergibt sich eine negativ einzuschätzende Entwicklungsprognose der Flächen ohne die geplante bebauungsplanrechtliche Regelung der Flächennutzung.

II.5 Vermeidungs- , Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen

II.5.1 Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen

- Das auf Dachflächen und befestigten und versiegelten Flächen abfließende Niederschlagswasser wird vor Ort im unmittelbaren Umfeld der Anlagen versickert. Es empfiehlt sich eine Nutzung des anfallenden Niederschlagswassers als Brauchwasser, z.B. im Rahmen der Bewässerung von Pflanzflächen.
- Die Mistlagerstätten werden mit einer wasserundurchlässigen Bodenplatte und einer randlichen Aufkantung / Überdachung versehen, um eine Kontamination von Boden und Grundwasser auszuschließen.
- Die Bodenplatte der Stallungen ist in wasserundurchlässiger Ausführung herzustellen, da eingestreute Liegebereiche bevorzugt zum Harn absetzen aufgesucht werden.
- Der vorhandene Baumbestand gem. Plandarstellung wird erhalten, die Funktionen als Lebensraum- und Landschaftsbildelemente bleiben erhalten.
- Zur Vermeidung der Zerstörung evtl. vorliegender archäologischer Lagerstellen wird das Landesamt für Denkmalpflege in die Planung eingebunden und bei Auftreten von Bodendenkmälern während der Erdarbeiten umgehend informiert.
- Mit der Beschränkung der GRZ auf 0,2 wird die zulässige überbaubare Fläche auf ein Mindestmaß reduziert, die Auswirkungen auf die Funktionen des Naturhaushaltes auf das erforderliche Mindestmaß begrenzt.
- Stellplätze sind nur in wasserdurchlässiger Ausführung zulässig, um Bodenfunktionen, Versickerungsfähigkeit und Verdunstungsleistung zumindest teilweise zu erhalten.
- Durch die Festlegung einer Höchstzahl an Pferden von 1 Pferd / 400 m² Grundstücksfläche werden die nutzungsbedingten Auswirkungen auf Naturhaushalt, Landschaftsbild und Erholungsfunktion begrenzt.
- Durch die festgesetzten Maßnahmen zur Gestaltung der Bauflächen und Einfriedungen (Beschränkung der Gebäudehöhe, Außengestaltung der Gebäude, Pflanzmaßnahmen, Gestaltung der Umzäunungen) werden die Negativwirkungen auf das Landschaftsbild gemindert und eine landschaftliche Einbindung gewährleistet. Gleichzeitig wird die Einsehbarkeit der Flächen bzw. die Sichtbeziehungen zwischen Wegen und offener Flur erhalten.

II.5.2 Ausgleichsmaßnahmen

- In den Teilbereichen SO1 und SO2 werden mindestens 5 %, im Teilbereich SO3 mindestens 10 % der Grundstücksflächen als Gehölzflächen mit natürlichem Bodenaufbau aus heimischen, standortgerechten Baum- und Straucharten entwickelt. Hecken und Einzelbäume schaffen Nahrungs-, Brut- und Rückzugsräume für Tiere, wirken sich positiv auf die

Bodenfunktionen aus, verbessern durch Verdunstung und Beschattung die kleinklimatische Situation und bewirken eine landschaftliche Gliederung und Einbindung des Areals.

- Nicht überbaubaren Freiflächen werden als Grünland / Pferdeweide entwickelt. Auch wenn es sich hierbei um eine intensive Nutzung handelt, kann im Vergleich zur Nutzung als Ackerland bzw. Sonderkultur eine dauerhafte Begrünung und Bodenbedeckung erzielt werden.

  Ergänzende Hinweise zur nachhaltigen Nutzung und Pflege der Weideflächen: Zum dauerhaften Erhalt einer hochwertigen Futterqualität und zur Vermeidung der Verunkrautung und Verarmung der Weideflächen ist der Erhalt einer geschlossenen Vegetationsdecke mit intakter Grasnarbe unabdingbar und sollte durch ein geeignetes Beweidungsmanagement, das den Tierbesatz dem Graszuwachs anpasst, sichergestellt werden.

  Die Nutzung als Standweide mit dauerhaftem Tierbesatz ist aufgrund der Flächengröße nicht geeignet. Es empfiehlt sich eine Nutzung als Portionsweide (zwischen Anfang/Mitte Mai bis Anfang Oktober) mit mindestens dreiwöchigem Wechsel zwischen Beweidung und Weideruhe der einzelnen Weideparzellen, um eine Regeneration des Grasbestandes zu ermöglichen. Überständiges oder verschmähtes Gras sollte nach jeder Beweidungsperiode nachgemäht werden, um das Aufkommen von Problemunkräutern zu vermeiden. Insbesondere die Ausbreitung von Jakobskreuzkraut (toxische Wirkung für Mensch und Tier) ist ggf. durch weitere geeignete Maßnahme (manuelles Entfernen aller ober – und unterirdischen Pflanzenteile, Weidepflege, bedarfsweise Nachsaat von Wiesensaatmischung mit konkurrenzstarken Grasarten) zu unterbinden.

- Zwischen Koppelzäunen und Wegeparzellen werden extensiv gepflegte Saumstrukturen entwickelt. Sie bereichern den ansonsten intensiv genutzten Lebensraum, schaffen durch die lineare Ausrichtung Vernetzungselemente und werten auf der am Westrand gelegenen Teilfläche die Waldrandsituation auf.

Die Entwicklung von Sandtrockenrasen nördlich des Geltungsbereichs in Ergänzung zu bereits bestehenden Biotopflächen, die in der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange angeregt wurde, wurde nicht aufgegriffen, da dies die Inanspruchnahme für die Landwirtschaft bedeutsamer Flächen aus Privatbesitz zur Folge hätte. Darüber hinaus ist bei entsprechender Flächenentwicklung ein Ausgleich des geplanten Eingriffs durch Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs umsetzbar.

II.5.3 Eingriffs- / Ausgleichsermittlung gemäß Kompensationsverordnung:

Für die Eingriffs-/Ausgleichsermittlung gemäß Kompensationsverordnung (vgl. Kapitel I.7.2) ergibt sich eine Überschuss der Biotopwerte von Ist-Zustand und Zielzustand von 6120 Biotopwertpunkten. Der Eingriff in Naturhaushalt und Landschaftsbild kann damit als ausgeglichen betrachtet werden.

II.6 Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten

Ausgangspunkt für die Wahl des Standortes ist die Entwicklung der Flächen im Geltungsbereich innerhalb der letzen Jahre. Ehemalige landwirtschaftliche Flächen wurden zunehmend von Privatpersonen und vom angrenzenden Reitverein zur Pferdehaltung genutzt. Die Lage

und teilweise Beschattung der Flächen durch die angrenzenden Waldflächen schränken die Nutzbarkeit für die moderne Landwirtschaft ein, so dass die ursprüngliche Agrarlandschaft zunehmend rückläufig ist.

Ziel ist die Regelung und Konzentration der Pferdehaltung, um nachteilige Auswirkungen durch zerstreute Ansiedlung von Pferdekoppeln und ungeregelte Nutzung durch Pferdehalter auf Naturhaushalt und Landschaftsbild zu minimieren.

Neben den naturräumlichen Gegebenheiten und den aktuellen Entwicklungstendenzen spricht auch die gute Anbindung des Gebiets an die Siedlungsflächen sowie an vorhandene Einrichtungen des Reitvereins und Stallungen für die Wahl des Standortes, der einer der ersten Standorte der Pferdehaltung in der Gemarkung Lorsch sein soll. Unter Berücksichtigung dieser Belange hat sich die Stadt für den geplanten Standort entschieden. Im übrigen wird auf die Kapitel I.1.1 (Erfordernis der städtebaulichen Entwicklung), I.1.4 (Anpassung an übergeordnete Planungen) und I.3 (Alternativenprüfung) der Begründung verwiesen.

II.7 Vorgehensweise bei der Durchführung der Umweltprüfung

Neben einer Begehung im Sommer 2010 mit Biotoptypen- und Strukturkartierungen wurden folgende Unterlagen zur Beschreibung des Bestands und der möglichen Planungsfolgen ausgewertet:

- Topographische Karte 1:25.000 (Hessisches Landesvermessungsamt (Hg.) / Bundesamt für Kartographie und Geodäsie. 2001.)
- Umweltatlas Hessen 2004 (Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie (Hg.). Wiesbaden 2004.)
- Bodenkarte von Hessen 1:50 000. (Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie (Hg.). Wiesbaden 2002.)
- Luftbilder (Google Earth)
- Hinweise in den Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung des Vorentwurfs.
- Landschaftsplan Lorsch 2002

II.8 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring)

Das Monitoring erfolgt mit dem Ziel der Überwachung der Planaussagen und der zu erwartenden Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter, um so ggf. zu einem späteren Zeitpunkt erforderliche Anpassungen der Planung bzw. der vorgesehenen Maßnahmen zu ermöglichen. Die Notwendigkeit eines Monitorings ergibt sich für Bereiche mit erheblicher Unsicherheit hinsichtlich der zu erwartenden Auswirkungen des geplanten Vorhabens. Im vorliegenden Fall ist dies jedoch nicht gegeben.

II.9 Zusammenfassung

Die Stadt Lorsch beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplans „Pferdehaltung Lagerfeld“ auf einer Fläche von ca. 7,7 ha, um die dort seit langem bestehende Nutzung (Pferdehaltung) zu ordnen und die zukünftige Entwicklung des Gebiets zu steuern. Weiterhin ist das Ziel des Planungsträgers, die verstreut in der Gemarkung liegenden Flächen zur Pferdehaltung zu konzentrieren um diesbezügliche Beeinträchtigungen und Nutzungskonflikte zu minimieren.

Der Umweltbericht ermittelt und bewertet die umweltrelevanten Auswirkungen der geplanten Sondergebietsausweisung auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, Pflanzen-/Tierwelt, Landschaft, Mensch sowie Kultur- und Sachgüter. Er legt Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der zu erwartenden Beeinträchtigungen dar, die in den textlichen Festsetzungen und den Empfehlungen und Hinweisen des Bebauungsplans Berücksichtigung finden.

Durch das Vorhaben werden v.a. intensiv genutzte Flächen mit geringem Biotopwert in Anspruch genommen. Durch Gebäude, Stellflächen und befestigte Paddocks u. ä. werden Teilflächen versiegelt. Daraus resultieren negative Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit der Böden und den Wasserhaushalt sowie Auswirkungen auf die kleinklimatische Situation. Das Landschaftsbild verändert sich durch die Umwandlung eines ehemals landwirtschaftlich genutzten Bereichs in Flächen mit Pferdehaltung. Letztere hat sich jedoch bereits seit Jahren im Plangebiet ohne planerische Steuerung entwickelt.

Durch Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung werden negative Auswirkungen auf die Schutzgüter soweit als möglich reduziert. Hier sind v.a. die Festlegung eines geringen Versiegelungsgrades sowie gestalterische Vorgaben zur Anlage der Gebäude zu nennen. Verbleibende Auswirkungen werden durch die Begrünungsmaßnahmen auf den Grundstücksflächen kompensiert. Die Maßnahmen umfassen die Pflanzung von Bäumen und Hecken sowie die Entwicklung extensiv gepflegter Saumstrukturen entlang der Wege und des Waldrandes.

Der Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich liegt das Biotopwertverfahren des Landes Hessen zugrunde. Durch die geplanten Maßnahmen wird der Eingriff bei einem Überschuss von rund 6120 Biotopwertpunkten ausgeglichen.

INFRAPRO

aufgestellt am 18.10.2010

ergänzt am 01.03.2011

Susanne Thees, Dipl. Geographin

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB zur Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 50 „Pferdehaltung Lagerfeld“

Seit Inkrafttreten des Europarechtsanpassungsgesetz im Jahr 2004 ist dem Flächennutzungsplan eine Zusammenfassende Erklärung beizufügen, in welcher dargestellt wird, wie die Umweltbelange, die Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung / Behördenbeteiligung berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach der Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Hinsichtlich des Planverfahrens ist zunächst maßgeblich, dass neben der Anpassung der Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Lorsch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 50 „Pferdehaltung Lagerfeld“ von der Stadt betrieben wurde. Die Bauleitplanverfahren wurden gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren durchgeführt.

Planungsziel beider Bauleitplanungen war, für die geplante Sondernutzung „Pferdehaltung“ die erforderlichen bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen. Dazu sollte auf der Ebene der Flächennutzungsplanung nach den Maßgaben des Baugesetzbuches die Darstellung als Sonderbaufläche vorbereitet werden.

Zur verbindlichen planungsrechtlichen Absicherung des Vorhabens wird der Bebauungsplan Nr. 50 „Pferdehaltung Lagerfeld“ aufgestellt.

Aufgrund der in den letzten Jahren im Außenbereich zunehmenden privaten Pferdenutzung auch in hochsensiblen Naturbereichen der Weschnitzniederung, verfolgt die Stadt Lorsch das Ziel, dieser ungesteuerten Ausweitung bereits auf der Ebene der Bauleitplanung nachhaltig zu begegnen und so eine wirksame Lenkung zu betreiben. Da insbesondere durch zahlreiche Anfragen bei der Stadt Lorsch der Bedarf nach weiteren Flächen für die Pferdehaltung augenscheinlich auch in Zukunft sehr hoch ist, besteht das Erfordernis, geeignete Standorte in der Gemarkung zu entwickeln, innerhalb derer eine Konzentration der privaten Pferdehaltung ermöglicht werden kann, ohne flächendeckend nachteilig in den sensiblen Naturraum durch die nutzungsbedingten Belastungen einzugreifen. Eine Konzentration der Pferdehaltung sollte dort vorgesehen werden, wo eine Nutzungsverträglichkeit am ehesten erreicht werden kann.

Das südliche Lagerfeld ist ein Bereich, der bereits im Stadtentwicklungsplan 2001 als Fläche für die Pferdehaltung empfohlen wurde. Da jedoch auch das Lagerfeld durch seine naturräumliche Lage über schützenswerte Qualitäten verfügt, sind verträgliche bauleitplanerische Maßnahmen zur Umsetzung der vorgenannten Planungsabsicht erforderlich.

Die in der Örtlichkeit anzutreffenden landwirtschaftlichen Flächen werden in Teilbereichen seit Jahren bereits für die Pferdehaltung genutzt. In diesem Sinne sind in der Vergangenheit bereits auch einige Bauten im jetzigen Plangebiet entstanden, die dem beabsichtigten Nutzungszweck der Pferdehaltung zuzuordnen sind. Um nunmehr dem Handlungsbedarf und der Planungsabsicht der Kommune, die seit Jahrzehnten besteht, nachzukommen und zugleich auch den Nutzern ein Flächenangebot sowie die notwendige Planungssicherheit an

die Hand geben zu können, wird insbesondere auch im Hinblick auf die einzubeziehenden Belange des Natur- und Landschaftsschutzes und der Erholungssuchenden der Bebauungsplan aufgestellt.

In der Gesamtbewertung ist jedoch auch zu berücksichtigen, dass in peripherer Lage zum Ortsrand im Osten des Plangebietes bereits einige Bebauung vorhanden ist, die durch den örtlichen Reit- und Fahrverein als Reitsportanlage genutzt wird. Ferner grenzt im Norden an das Plangebiet die Anlage des örtlichen Geflügel- und Kleintierzuchtvereins an. Insgesamt kann daher eine bereits vorhandene Vorbelastung mit einhergehendem Nutzungsdruck auf das Plangebiet angenommen werden.

Berücksichtigung der Umweltbelange:

In Hinblick auf die Fachziele des Umweltschutzes wurden im Rahmen der Bauleitplanung gem. § 2 Abs. 4 S.1 BauGB und § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB die Umweltbelange in der Umweltprüfung ermittelt, beschrieben und bewertet und im Umweltbericht dargestellt. Aufgrund des Parallelverfahrens wurde von der Abschichtung gem. § 2 Abs. 4 S. 5 BauGB Gebrauch gemacht. Der der Flächennutzungsplanänderung zu Grunde liegende Umweltbericht ist somit, aufgrund der zeitlichen und inhaltlichen Kopplung, inhaltlich deckungsgleich mit dem Umweltbericht zum Bebauungsplan.

Hinsichtlich der Frage von Eingriffen in Natur und Landschaft durch die Planung war zu berücksichtigen, dass im vorliegenden Fall aufgrund der Änderung des Flächennutzungsplans auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung eine als landwirtschaftlich anzusprechende Fläche für die geplante Sondernutzung mit der Zweckbestimmung „Pferdehaltung“ durch die parallele verbindliche Bauleitplanung vorbereitet wurde, um dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB zu entsprechen.

Die betroffenen Umweltbelange wurden durch eine landschaftsökologische Bestandsaufnahme ermittelt und bewertet; entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zur Kompensation der Planungsauswirkungen wurden vorgeschlagen, die auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung - Bebauungsplan Nr. 50 „Pferdehaltung Lagerfeld“ umgesetzt wurden. Insbesondere durch Regelungen zur Beschränkung der Beweidung sowie der Inanspruchnahme durch bauliche Anlagen jeder Art, zur Versickerung und zur Durchgrünung des Gebiets sowie zur Gestaltung baulicher Anlagen zielt die Planung auf eine Minimierung von Umweltauswirkungen ab. Die Einwirkungen in das Landschaftsbild wurden durch entsprechende grünordnerische Vorgaben angemessen berücksichtigt. Der im Rahmen der Eingriffsbetrachtung ermittelte Kompensationsbedarf für die betroffenen Schutzgüter wurde vor allem durch Festsetzung eines geringen Versiegelungsgrades sowie gestalterische Vorgaben zur Anlage der Gebäude erbracht. Verbleibende Auswirkungen wurden durch die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen auf den Grundstücksflächen kompensiert. Die Maßnahmen umfassen die Pflanzung von Bäumen und Hecken sowie die Entwicklung extensiv gepflegter Saumstrukturen entlang der Wege und des Waldrandes. Durch die geplanten Maßnahmen wird der Eingriff im Rahmen des Bebauungsplanes ausgeglichen.

Insgesamt kann daher festgestellt werden, dass durch die Planung nicht mit erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes gerechnet werden muss. Mit der Planung konnte eine gute Ausgleichsbilanz zwischen dem Nutzungsdruck, ausgehend von der Absicht zur Pferdehaltung, und dem Naturhaushalt erzielt werden.

Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung und ihre Berücksichtigung

Die Öffentlichkeit wurde zunächst durch eine frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit von 30.05.2010 bis einschließlich 02.07.2010 über die Planung informiert. Anregungen von der Öffentlichkeit wurden nicht vorgetragen.

Zur förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit wurden im Sinne des § 3 Abs. 2 BauGB die Entwürfe der Bauleitpläne mit Begründung und Umweltbericht in der Zeit vom 15.11.2010 bis einschließlich 14.12.2010 öffentlich ausgelegt.

Ergebnisse der Behördenbeteiligung und ihre Berücksichtigung

Die in ihren Aufgabenbereichen berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 mit Anschreiben vom 27.05.2010 von der Planungsabsicht unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme bis einschließlich 02.07.2010 aufgefordert.

Die förmliche Behördenbeteiligung im Sinne des § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 03.11.2010 parallel zur öffentlichen Auslegung des Planentwurfs.

Von Seiten der beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden keine Anregungen gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes vorgebracht. Einzelne Anregungen zu der Planung bezogen sich nur auf die Inhalte und Festsetzungen zum Bebauungsplan und wurden als Ergebnisse in der nachfolgenden Ebene der verbindlichen Bauleitplanung entsprechend angemessen berücksichtigt.

Im Ergebnis der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wird davon ausgegangen, dass die Belange angemessen im Bauleitplan berücksichtigt werden konnten.

Darlegung der grundlegenden Abwägungsentscheidungen

Im Aufstellungsverfahren zur vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes hat sich gezeigt, dass keine Anregungen gegen die geplante Nutzung als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Pferdehaltung“ von allen Beteiligten vorgebracht wurden. Alternative Nutzungsmöglichkeiten innerhalb des Plangebietes wurden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung geprüft. Ausgangspunkt für die Wahl des Standortes als solchem ist in erster Linie die bereits stattgefundene Entwicklung der Flächen innerhalb der letzten Jahre. Neben den naturräumlichen Gegebenheiten und den aktuellen Entwicklungstendenzen spricht auch die gute Anbindung des Gebiets an die Siedlungsflächen sowie an vorhandene Einrichtungen des Reitvereins und Stallungen für die Wahl des Standortes, der einer der ersten Standorte der Pferdehaltung in der Gemarkung Lorsch sein soll. Unter Berücksichtigung dieser Belange hat sich die Stadt für den geplanten Standort entschieden.

Die Eingriffe, die vor allem durch die Neuversiegelung entstehen, sind unvermeidbar, können jedoch durch geeignete Maßnahmen an anderer Stelle im Gebiet vollständig ausgeglichen werden.

Zur Integration des Vorhabens in die Umgebung werden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung weitere Vorgaben getroffen. Ein Regelungsbedarf besteht vor allem hinsichtlich der Begrünung und Integration in das Landschaftsbild.

Textliche Festsetzungen

Die nachfolgenden textlichen Festsetzungen sind hinsichtlich ihres Geltungsbereiches deckungsgleich mit dem zeichnerisch festgesetzten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 50 der Stadt Lorsch „Pferdehaltung“ Lagerfeld. Die zeichnerischen und sonstigen Festsetzungen der Plandarstellung werden durch die textlichen Festsetzungen ergänzt.

A Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 (1) BauGB in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

A.1. § 9 (1) Nr. 1 BauGB: Art der baulichen Nutzung:

1.1 Als Art der baulichen Nutzung wird „Sonstiges Sondergebiet (SO)“ gemäß § 11 BauNVO mit Anlagen für Pferdehaltung festgesetzt.

1.2 Im Teilbereich Sondergebiet SO 1 „Reitsportanlage“ sind folgende Nutzungen zulässig: Pferdesport und Pferdehaltung sowie sonstige der Zweckbestimmung dienende Einrichtungen, wie Stallungen, Unterstände, Paddocks, Flächen zur Lagerung von Mist etc..

1.3 Im Teilbereich Sondergebiet SO 2 „Pferdezucht/Pensionstierhaltung“ sind neben Nutzungen der Pferdehaltung sowie sonstige der Zweckbestimmung dienende Einrichtungen auch ein Büro und ein Wirtschaftraum sowie eine zugeordnete Betriebswohnung zulässig.

1.4 Im Teilbereich Sondergebiet SO 3 „Pferdehaltung“ sind Nutzungen der Pferdehaltung sowie sonstige der Zweckbestimmung dienende Einrichtungen zulässig.

1.5 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß der Zweckbestimmung und Kennzeichnung „Weidefläche“ (gemäß Planzeichnung) Nutzungen als Koppel/Weide und Rasentrainingsfläche zulässig.

1.6 Die Anzahl der Pferde im Gebiet wird, ausgehend von einer Widerristhöhe von 150 cm, auf ein Pferd pro 400 m² verfügbare Grundstücksfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes begrenzt.

1.7 Wohngebäude und zusätzliche Betriebswohnungen sind unzulässig.

1.8 Im Hinblick auf einen zukünftig erforderlichen Wendehammer im Anschluss des östlichen Wirtschaftsweges wird gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB festgesetzt, dass die Festsetzung Sondergebiet SO 1 „Reitsportanlage“ für den Teilbereich des Wendehammers aufgehoben wird, sobald ein Ausbau des Wirtschaftsweges in diesem Teilbereich für einen Wendehammer erforderlich ist. Die Fläche wird danach als Verkehrsfläche, analog der Festsetzungen des B-Plans Nr.9, festgesetzt.

A.2 § 9 (1) Nr. 1 BauGB: Maß der baulichen Nutzung:

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl (GRZ), die Grundfläche (GR), die Firsthöhe sowie die zulässige Zahl der Vollgeschosse bestimmt und durch die in der Planzeichnung angegebenen Werte festgesetzt.

2.2 In der Berechnung der GR sind ausschließlich hochbauliche Anlagen, wie Stallungen und Nebenanlagen, wie Unterstände und Überdachungen zu berücksichtigen.

2.3 Bei der Berechnung der GRZ sind neben den hochbaulichen Anlagen ebenso die Flächen für die Lagerung von Mist und Stellplätze zu berücksichtigen.

2.4 Für den Teilbereich SO 2 wird die zulässige Zahl der Vollgeschosse auf höchstens ein Vollgeschoss (I) begrenzt.

2.5 Die Höhe baulicher Anlagen wird durch die Angabe der maximal zulässigen Firsthöhe (FH) (siehe Planteil) bestimmt. Dabei bezieht sich der angegebene Wert der FH auf die Oberkante der nächstgelegenen Wege. Bei Eckgrundstücken ist die Oberkante der nächstgelegenen Wege zu wählen, welche der Längsseite zugewandt sind. Die FH wird ausgehend von der Gebäudemitte der Längsseite ermittelt.

A.3 § 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO: Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen:

3.1 Es wird eine offene Bauweise festgesetzt.

3.2 Die überbaubaren Flächen (Baufenster) sind gemäß § 23 Abs.1 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt. Eine geringfügige Überschreitung (bis zu 2 m Tiefe) der im Planteil festgesetzten Baugrenzen durch Bauteile von vorhandenen baulichen Anlagen ist nach § 23 Abs. 3 BauNVO zulässig, wenn diese im Einzelnen nicht breiter als 10,0 m sind und die nach HBO erforderlichen Abstandsflächen vorgehalten werden können.

3.3 Stallungen sind ausschließlich innerhalb der Baugrenzen zulässig.

3.4 Lagerflächen von Mist sind ausschließlich in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Wenn es aufgrund von betriebsbedingten Anforderungen erforderlich ist, die Flächen für die Lagerung von Mist an den Wirtschaftsweg zu legen, ist dies ausnahmsweise zulässig – Lagerflächen sind dann baulich einzufassen und zu umpflanzen.

A.4. § 9 (1) Nr. 4 BauGB: Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze:

4.1 Stellplätze sind ausschließlich auf den Grundstücksflächen innerhalb der dafür gekennzeichneten Flächen zulässig. Es sind 0,5 Stellplätze pro Pferd, mindestens jedoch 2 Stellplätze pro Grundstück in wasserdurchlässigem Belag herzustellen. Bei der Errichtung der Stellplätze ist entsprechend der Planzeichnung ein Abstand von 0,5 m zum Wirtschaftsweg einzuhalten. Ausnahmsweise ist eine Überschreitung der gekennzeichneten Flächen bis 1,5 m in die Baugrenzen hinein möglich.

4.2 Nebenanlagen sind im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (siehe Planteil)- zulässig.

4.3 Witterungsschutz für Tiere ist als künstliche Überdachung ohne Wände oder natürlich in Form von Bäumen oder Buschgruppen zulässig. Der natürliche Witterungsschutz ist vorzuziehen. Künstliche Überdachungen sind nur in der Verbindung mit Stallungen zulässig.

4.4 Zu Nebenanlagen zählen unter anderem Paddocks (Kleinstausläufe in Verbindung mit Stallungen), Unterstände, Überdachungen, Stellplätze, Flächen zur Lagerung von Mist, Waschplätze. Ausnahmsweise sind untergeordnete Nebenanlagen zur Freizeitgestaltung, wie Schaukel- und Klettergerüste für eine ausschließlich private Nutzung zulässig.

A.5 § 9 (1) Nr. 20 BauGB: Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft:

Befestigte sowie vollständig versiegelte Flächen sind auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken.

A.6 § 9 (1) Nr. 25 a + b BauGB: Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:

6.1 Vorhandener Baum- und Gehölzbestand ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang mit einheimischen standortgerechten Arten zu ersetzen. Neupflanzungen sind spätestens in der folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

6.2 Sofern Baum- oder Gehölzbestand nicht erhalten werden kann, ist ausnahmsweise eine Ersatzpflanzung in gleicher Flächengröße mit einheimischen standortgerechten Arten auf dem Grundstück nachzuweisen. Neupflanzungen sind spätestens in der folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

6.3 In den Teilbereichen des Sondergebiets SO 1 und SO 2 sind mindestens fünf Prozent eines Grundstücks mit Gehölzen zu bepflanzen. Im Teilbereich des Sondergebiets SO 3 sind mindestens zehn Prozent eines Grundstücks mit Gehölzen zu bepflanzen. Bepflanzungen sind dabei ausschließlich mit einheimischen und standortgerechten Arten gemäß Artenliste zulässig. Dabei ist für Strauchpflanzungen die tatsächlich bepflanzte Fläche anzurechnen. Für Baumpflanzungen gelten in Abhängigkeit vom STU (Stammumfang in 1 m Höhe) folgende Flächenwerte: STU < 16 cm = 1 m² anrechenbare Fläche, STU 16 cm – 20 cm = 3 m² anrechenbare Fläche, STU > 20 cm = 5 m² anrechenbare Fläche. Vorhandene Gehölzbestände und Einzelbäume sind anzurechnen. Die Pflanzmaßnahmen haben innerhalb eines Jahres nach Baubeginn zu erfolgen.

6.4 Die Pflanzung von Hecken hat mit einer Mischung verschiedener Strauch- und Baumarten gem. Artenliste zu erfolgen, wobei der Anteil einer einzelnen Art am Gesamtbestand maximal 20 v.H. beträgt. Heckenpflanzungen sind mindestens zweireihig und mit einer Pflanzdichte von 1 Strauch /1,5 m². anzulegen. Sie sind lückig zu gestalten, d.h. Hecken sind auf mindestens 30% der Länge durch Freiräume zu unterbrechen, um Sichtbeziehungen zu erhalten.

6.5 Auf den 0,5 m breiten Streifen zwischen Zaunanlagen und den Wegen zugewandten Grundstücksgrenzen sind extensiv gepflegte Grünlandsäume zu entwickeln. Die Anlage erfolgt durch Selbstansamung. Sie sind einmal jährlich im Spätsommer zu mähen, das Mähgut ist abzuräumen. Der Einsatz von Bioziden ist nicht zulässig. Die Umsetzung der Maßnahme hat nach Fertigstellung der Zaunanlagen zu erfolgen.

6.6 Auswahlliste einheimischer und standortgerechter Laubgehölzarten:

Bäume		**Sträucher**	
Acer campestre	Feldahorn	Berberis vulgaris	Berberitze
Acer platanoides	Spitzahorn	Cornus mas	Kornelkirsche
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Betula pendula	Birke	Corylus avellana	Haselnuss
Carpinus betulus	Hainbuche	Crataegus spp.	Weißdorn-Arten
Castanea sativa	Ess-Kastanie	Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Pinus sylvestris	Waldkiefer	Prunus spinosa	Schlehe
Prunus padus	Traubenkirsche	Prunus spinosa	Schlehe
Prunus avium	Vogelkirsche	Rosa canina	Hundsrose
Salix auretaria	Ohr-Weide	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Salix caprea	Salweide	Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche	Sarothamnus scoparius	Besenginster
Tilia cordata	Winter-Linde		
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde		
Juglans regia	Walnuss		
alte, regionale Obstbaumsorten (Hochstämme)			

Schling- und Kletterpflanzen		
Lonicera periclymenum	Waldgeißblatt	als traditionelle, dorftypische Elemente
Lonicera caprifolium	Jelängerjelieber	Echter Wein, Spalierobst
Parthen. tricuspidata	Wilder Wein	
Polygonum aubertii	Schlingknöterich	

Pflanzqualitäten:
Bäume: StU mind. 14/16,
Heister: 2-3xv, mind. 200-250,
Obstbäume StUmind. 8/10
Sträucher: mind. 2-3xv. >60/100

6.7 Zum Schutz vor Verbiss sind Baumpflanzungen auf den Grundstücksfreiflächen und als Einfriedung mit Schutzmaßnahmen zu versehen.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 81 Hessische Bauordnung (HBO)

B.1 § 9 (4) BauGB i.V.m. § 81 (1) Nr. 1 HBO: Äußere Gestaltung baulicher Anlagen:

1.1 Bauliche Anlagen, die mit massiven Sockeln und Wänden ausgeführt werden, sind mit Holz zu verkleiden. Statisch bedingte Trägerkonstruktionen z.B. aus Metall sind entweder farblich unauffällig zu gestalten und so anzupassen, dass sie nicht reflektieren oder mit Holz zu verblenden.

1.2 Witterungsschutz für Tiere und Überdachungen sind farblich unauffällig (matter nicht reflektierender Anstrich) auszuführen. Nicht zweckdienliche Überdachungen, wie Pavillons und Partyzelte sind unzulässig.

1.3 Außenwände von Gebäuden, deren Abstand von Öffnungen mehr als 5 m beträgt sowie fensterlose Fassaden sowie Außenwandflächen von Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO, Unterstände und Carports sind mit geeigneten einheimischen Pflanzen einzugrünen bzw. zu umpflanzen.

1.4 Auswahlliste von einheimischer und standortgerechter Laubgehölzarten und Schling-, Rank- und Kletterpflanzen vgl. A 6.4.

B.2 § 81 (1) Nr. 2, 3, 5 HBO i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB: Einfriedungen (Mauern, Zäune, Hecken etc.):

2.1 Mauern als Abgrenzung der Grundstücke sind unzulässig.

2.2 Zäune aus Metall oder Holz sind bis zu einer Endhöhe von 1,60 m über Oberkante des natürlich anstehenden Geländes zulässig – ergänzend sind auch Elektrozäune zulässig. Pfosten aus Kunststoffmaterial sind bis zu einer Endhöhe von 1,60 m über Oberkante des natürlich anstehenden Geländes zulässig. Zäune und Einfriedungen sind von den Wegen zugewandten Grundstücksgrenzen um 0,5 m abzurücken. Es ist ein Bodenabstand von 20 cm einzuhalten, um den ungestörten Wechsel von Klein- und Wildtieren zu gewährleisten. Geschlossene blickdichte Ansichtsflächen und Leitplanken sind unzulässig. Zäune innerhalb der Grundstücksflächen sind bis zu einer Endhöhe von 1,60 m über Oberkante des natürlich anstehenden Geländes zulässig. Sie sind blickdurchlässig auszuführen. Engmaschige Zäune sind ausschließlich zur Abgrenzung von Teilbereichen innerhalb der Grundstücke zulässig.

2.3 Hecken als Einfriedung sind zulässig und gemäß Festsetzung A.6.4 zu gestalten.

B.3 § 81 (1) Nr. 4 HBO: Gestaltung von Wegen, Stellplätzen und Nebenanlagen:

3.1 Wege, Zufahrten und Stellplätze sind in wasserdurchlässigen Materialien herzustellen.

3.2 Der Unterbau der Kleinausläufe (Paddocks) ist entsprechend der Standardanforderungen zur artgerechten Haltung herzustellen.

3.3 Flächen für die Lagerungen von Mist sind mit wasserundurchlässigem Untergrund und seitlicher Aufkantung auszuführen.

B.4 § 81 (1) Nr. 5 HBO: Grundstücksfreiflächen

4.1 Grundstücksfreiflächen (d.h. Flächen, die nicht für zulässige Gebäude bzw. Nebenanlagen in Anspruch genommen werden) sind als Grün- bzw. Weideflächen anzulegen.

C Hinweise

C.1 Verwenden von Niederschlagswasser (gemäß § 42 (3) HWG)

Anfallendes Niederschlagswasser ist, soweit dies aus wasserrechtlicher Sicht unbedenklich ist, nicht der örtlichen, öffentlichen Kanalisation zu zuführen, sondern auf wasserdurchlässig befestigten Flächen oder Grünflächen zu versickern.
Niederschlagswasser, das die Anforderungen aus wasserrechtlicher Sicht nicht erfüllt, ist ordnungsgemäß zu sammeln, abzupumpen und zu entsorgen bzw. in die Kanalisation einzuleiten sofern ein Anschluss vorhanden ist.

C.2 Bodenschutz

Mistlagerflächen und Stallböden sind aus Gründen des Bodenschutzes entsprechend der AnlagenVO für wassergefährdende Stoffe auszuführen.
Bei der Ausgestaltung der Lagerflächen für Mist oder Jauche sowie der Stallböden ist darauf zu achten, dass es zu keiner Beeinträchtigung des Bodens kommt. Sowohl dem Stofftransport durch die Bodenschichten als auch der Ausbreitung der Gülle ins Grundwasser ist entsprechend der AnlagenVO für wassergefährdende Stoffe mit geeigneten Maßnahmen vorzubeugen (z.B. durch Aufkantung der Bodenplatte in Verbindung mit einer Gülleauffangeinrichtung oder Überdachung). Werden solche Auffälligkeiten des Untergrundes festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen hinweisen, ist umgehend die zuständige Aufsichtsbehörde zu informieren.

C.3 Leitlinien zur Beurteilung der Pferdehaltung

Die baulichen Anlagen und Flächen der Pferdehaltung sind entsprechend der Leitlinien zur Beurteilung von Pferdehaltungen unter Tierschutzgesichtspunkten (Stand 09.06.2009) vom Bundesministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz zu gestalten.

Der Unterbau der Kleinausläufe (Paddocks) ist entsprechend der Standardanforderungen zur artgerechten Haltung herzustellen.

Bei der Ausführung des Stallbodens ist zu berücksichtigen, dass Pferde bevorzugt auf weichen, saugfähigen Böden Harn absetzen.

C.4 Wasserversorgung

Neben dem HWG ist die örtliche Wassersatzung maßgebend.
Die Versorgung mit Wasser kann über Brunnenanlagen erfolgen. Dabei ist zu beachten, dass diese Form der Wassergewinnung zweckgebunden (für den Hausgebrauch, die Gartenbewässerung, das

Tränken der Tiere) erfolgt und anzeigepflichtig (beim Kreis Bergstraße Untere Wasserbehörde) ist. Zudem bedarf diese Form der Wassergewinnung einer Befreiung von der örtlichen Wassersatzung der Stadt Lorsch.

C.5 Denkmalschutz (§ 20 HDSchG)

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden können. Diese sind nach § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise zu schützen. In diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 16 HDSchG erforderlich werden.
Das Landesamt für Denkmalpflege Hessen in Darmstadt ist mindestens zwei Wochen vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen (Straßenbau sowie Ver- und Entsorgung) zu benachrichtigen, da im Bebauungsplanbereich mit dem Auftreten von Bodendenkmälern zu rechnen ist.

C.6 Nistkästen

Die Ausbringung von Nistgeräten für Rauchschwalben in den Ställen und Halbhöhlen für den Hausrotschwanz und die Bachstelze wird empfohlen.

C.7 Brand- und Katastrophenschutz

Die Erschließungswege sind entsprechend der Anforderungen, die sich aus der baulichen Nutzung i.V.m. der DIN 14090 ergeben, auszuführen.

C.8 Weideflächen auf Teilfläche SO3

Auf den für Weidenutzung vorgesehenen Flächen soll Grünland erhalten bzw. durch Einsaat entwickelt und durch eine angepasste Beweidung und Pflege der Flächen (ergänzende Ausführungen, siehe Begründung Kap. II.5.2) dauerhaft erhalten werden.

C.9 Rodungsmaßnahmen

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von Tieren während der Brut- und Setzzeiten sollten aufgrund des Bebauungsplans zulässige Rodungen von Gehölzen nur im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. durchgeführt werden.