Gemeinde Groß-Zimmern

12. Änderung des Flächennutzungsplans

Klein-Zimmern, Flur 1, Flurstück 263

Begründung

September 2026

Änderungen zum Vorentwurf in blau

Bearbeitung:

M. Sc. Eva Birgelen
Dipl.-Ing. Wolfgang Schulz (Stadtplaner)

PLANUNGSGRUPPE DARMSTADT
Raabe, Schulz, Dr. Gehrmann - Partnerschaft mbB
Architekten und Stadtplaner

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

Inhaltsverzeichnis

TEIL A - BEGRÜNDUNG

1. Erfordernis und Ziel der Planaufstellung ... 6
2. Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich ... 6
3. Rechtsgrundlagen ... 7
4. Verfahren ... 7
5. Planungsrechtliche Situation ... 7
5.1 Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 ... 7
5.1.1 Vorranggebiet für Landwirtschaft ... 8
5.1.2 Vorranggebiet Regionaler Grünzug ... 9
5.1.3 Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen ... 9
5.1.4 Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft ... 10
5.1.5 Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz ... 10
5.2 Flächennutzungsplan der Gemeinde Groß-Zimmern ... 11
6. Schutzgebietsausweisung ... 11
7. Bestandsbeschreibung und städtebauliche Situation ... 12
8. Naturräumliche Gliederung und Umweltauswirkungen ... 13
8.1 Naturräumliche Gliederung ... 13
8.2 Relief, Geologie und Boden ... 13
8.3 Hydrogeologie und Grundwasser ... 13
8.4 Klima und Luft ... 13
8.5 Ortsbild, Freizeit und Erholung ... 14
8.6 Vegetation/ Biotoptypen ... 14
9. Innentwicklung, Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen, Bodenschutz ... 14
9.1 Vorrang der Innenentwicklung ... 15
9.2 Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen ... 15
10. Bodenbewertung ... 15
10.1 Bodenfunktionale Gesamtbewertung ... 15
10.2 Beeinträchtigungen des Bodens ... 16
10.3 Bodenspezifische Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen ... 16
11. Altlasten ... 16
12. Bodendenkmäler ... 16
13. Belange der Wasserwirtschaft ... 16
13.1 Wasserversorgung / Löschwasserversorgung ... 16
13.2 Niederschlagswasserversickerung ... 16
13.3 Bodenversiegelung ... 17
13.4 Oberirdische Gewässer ... 17
13.5 Starkregen ... 17
14. Allgemeiner Klimaschutz ... 18

15. Erschließung 18
16. Öffentlicher Nahverkehr 18
17. Immissionsschutz 18
18. Inhalt der Änderung und Begründung 19

TEIL B - UMWELTBERICHT

A Einleitung 21
1. Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele der FNP-Änderung (gem. Anlage 1 Nr. 1a BauGB) 21
1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes 21
1.2 Anlass und Ziele der Planung 21
1.3 Wesentliche Inhalte der FNP-Änderung 21
1.4 Umfang des Vorhabens, Flächenbedarf, Flächeninanspruchnahme 21
1.5 Abgrenzung des Untersuchungsraumes der Umweltprüfung 21
B In einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes und rechtliche Rahmenbedingungen (gem. Anlage 1 Nr. 2 BauGB) 22
1. Fachrechtliche und planerische Ziele des Umweltschutzes 22
1.1 Ziele und Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung 22
1.1.1 Regionalplan 22
1.1.2 Flächennutzungsplan und Landschaftsplan 23
1.1.3 Bebauungsplan 23
1.2 Einschlägige Fachgesetze mit Umweltbezug 23
1.3 Umweltbezogene Fachplanungen 23
1.3.1 Natura 2000 Schutzgebiete 23
1.3.2 Vogelschutzgebiet 23
1.3.3 Naturdenkmale 23
1.3.4 Naturschutzgebiete 23
1.3.5 Naturparke 23
1.3.6 Nationalparke 23
1.3.7 Landschaftsschutzgebiet 23
1.3.8 Wasserschutzgebiet 23
1.3.9 Geschützte Biotope 24
1.3.10 Denkmäler 24
1.4 Fachliche Umweltziele und Programme (Programme, Pläne, Konzepte) 24
C Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen (gem. Anlage 1 Nr. 2 BauGB) 24
1. Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario) 24
1.1 Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt 24
1.2 Schutzgüter: Fläche und Boden 24
1.3 Schutzgut: Wasser 24

1.4 Schutzgüter: Klima und Luft 25
1.5 Schutzgut: Landschaft 25
1.6 Schutzgut: kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter 25
1.7 Schutzgut: Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt 25
1.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern 26
2. Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung 26
2.1 Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt 26
2.2 Schutzgüter: Fläche und Boden 26
2.3 Schutzgut: Wasser (Grundwasser und Oberflächenwasser) 26
2.4 Schutzgüter: Klima und Luft 26
2.5 Schutzgut: Landschaftsbild 26
2.6 Schutzgut: kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter 26
2.7 Schutzgut: Mensch 27
3. Angaben zum Bauvorhaben und Wirkfaktoren 27
3.1 Wirkfaktoren 27
3.1.1 Baubedingte Wirkfaktoren 27
3.1.2 Anlagenbedingte Wirkfaktoren 27
3.1.3 Betriebsbedingte Wirkfaktoren 27
3.2 Nutzung von Energien 28
3.3 Eingesetzte Techniken und Stoffe 28
4. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung 28
4.1 Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt 28
4.2 Schutzgüter: Fläche und Boden 28
4.3 Schutzgut: Wasser (Grundwasser und Oberflächenwasser) 29
4.4 Schutzgüter: Klima und Luft 29
4.5 Schutzgut: Landschaftsbild 29
4.6 Schutzgut: kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter 29
4.7 Schutzgut: Mensch 30
4.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern 30
4.9 Schwere Unfälle und Katastrophen 30
4.10 Kumulierung mit benachbarten Plangebieten 30
5. Maßnahmenkonzept 30
6. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten (gem. Anlage 1 Nr. 2d BauGB) 31
D Zusätzliche Angaben 31
7. Verwendete technische Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten 31
8. Quellen (gem. Anlage 1 Nr.3d BauGB) 31

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Räumlicher Geltungsbereich 6
Abb. 2: Ausschnitt Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 8
Abb. 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Groß-Zimmern (Teilgebiete rot) 11
Abb. 4: Plangebiet mit Burgstraße 13
Abb. 5: Plangebiet Radweg 13
Abb. 5: Biotoptypen – tatsächlicher Bestand 14
Abb. 6: Bodenfunktionale Gesamtbewertung 15
Abb. 7: Ausschnitt aktualisierte Starkregenhinweiskarte Hessen 17
Abb. 8: Lärmpegel LDEN (tags) 19

Teil A
Begründung

1. Erfordernis und Ziel der Planaufstellung

Die Gemeinde Groß-Zimmern beabsichtigt, in Klein-Zimmern auf dem Flurstück 263, Flur 1, einen Jugend- und Sportpark zu errichten.

Der geplante Park umfasst u. a. einen Mountainbike-Parcours, ein Volleyballfeld, ein Bolzplatz, ein Basketball-Halbfeld sowie ergänzende Aufenthalts- und Grünflächen. Damit soll ein wohnortnahes und frei zugängliches Angebot für Freizeit-, Bewegungs- und Sportaktivitäten geschaffen werden.

Da die vorgesehene Nutzung mit der bisherigen Darstellungsart des Flächennutzungsplans nicht vereinbar ist, ist zur planungsrechtlichen Sicherung des Vorhabens die Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Mit der Flächennutzungsplanänderung wird die bauleitplanerische Grundlage für die Umsetzung eines multifunktionalen Sport- und Freizeitbereichs geschaffen.

Ziel der Änderung ist es daher, die bisher dargestellte landwirtschaftliche Fläche künftig als Fläche für den Sport darzustellen und damit die Realisierung des geplanten Jugend- und Sportparks zu ermöglichen.

2. Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Änderung des Flächennutzungsplans umfasst das Flurstück 263 in der Flur 1 der Gemarkung Klein-Zimmern mit einer Größe von rund 3.200 m².

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand von Klein-Zimmern und befindet sich nördlich der Burgstraße. Südlich und östlich schließen bestehende Nutzungen der Ortslage an, während sich nördlich und westlich überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen anschließen.

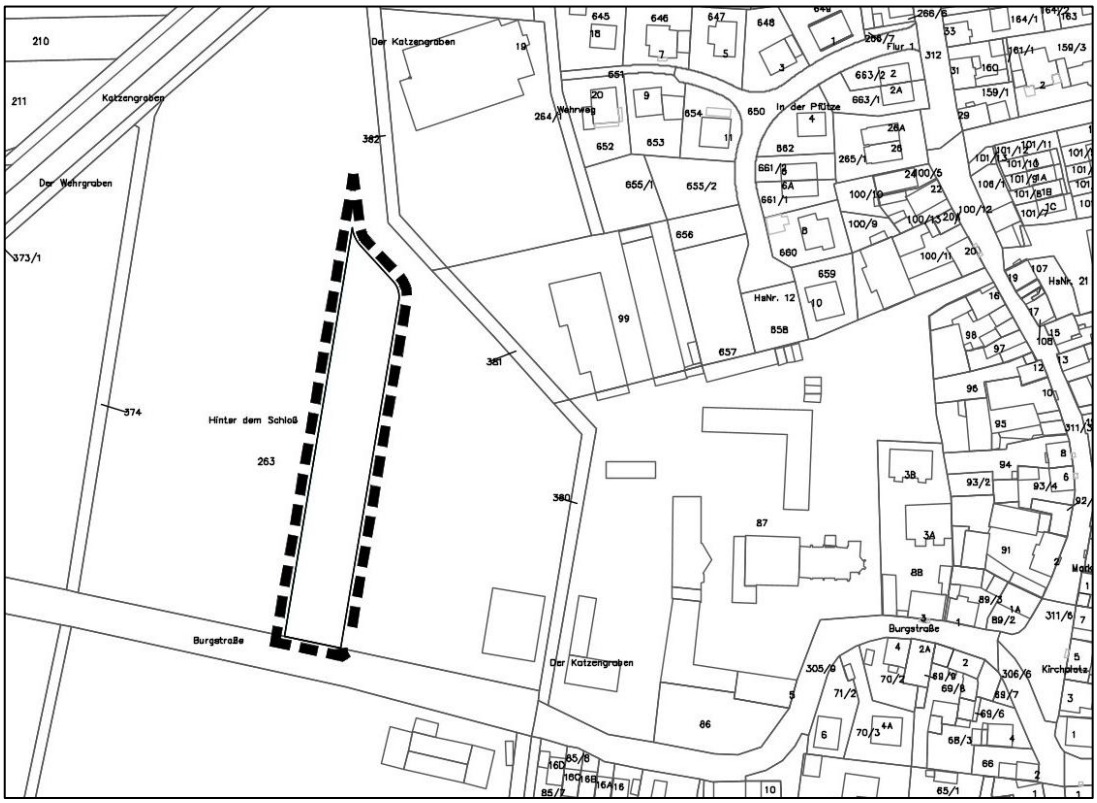


Abb. 1: Räumlicher Geltungsbereich
Quelle: Hessischen Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation (Ergänzung Planungsgruppe Darmstadt)

3. Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 23.07.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- **Planzeichenverordnung** (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- **Hessische Bauordnung** (HBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 28.05.2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.10.2025 (GVBl. 2025 Nr. 66)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 10des Gesetzes vom 22.07.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 224)
- **Hessisches Gesetz zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft** (Hessisches Naturschutzgesetz − HeNatG) v. 25.05.2023 (GVBl. I S. 379), zuletzt geändert durch Artikel 84 des Gesetzes vom 16.12.2025 (BGBl. 2025 Nr. 10)
- **Wasserhaushaltsgesetz** (WHG) i. d. F. vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 29.03.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 84)
- **Hessisches Wassergesetz** (HWG) i. d. F. vom 14.12.2010 (GVBl. I, S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28.06.2023 (GVBl. S. 473, 475)
- **Bundesimmissionsschutzgesetz** (BImSchG) i. d. F. vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18.05.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 183)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPG i. d. F. der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 22.07.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 224)
- **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten** (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17.03.1998 BGBl. I S. 502, zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306)
- **Hessische Gemeindeordnung** (HGO) i. d. F. vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 05.02.2026 (GVBl. 2026 Nr. 8)

4. Verfahren

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 01.07.2025 die Aufstellung einer 12. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

Mit dieser Flächennutzungsplanänderung wird der rechtswirksame Flächennutzungsplan geändert. Die Änderung wird im Regelverfahren durchgeführt.

5. Planungsrechtliche Situation

5.1 Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010

Im Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) wird der Geltungsbereich wie folgt dargestellt:

- Vorranggebiet für Landwirtschaft
- Vorranggebiet Regionaler Grünzug
- Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen
- Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft

- Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz



Abb. 2: Ausschnitt Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010
Quelle: Regierungspräsidium Darmstadt, Geschäftsstelle der Regionalversammlung Südhessen 2010: Ausschnitt Teilkarte 3 (Ergänzung Planungsgruppe Darmstadt – Geltungsbereich in rot)

5.1.1 Vorranggebiet für Landwirtschaft

Im Textteil des RPS / RegFNP 2010 sind für die Vorranggebiete für Landwirtschaft folgende Ziele formuliert:

Im „Vorranggebiet für Landwirtschaft" hat die landwirtschaftliche Bodennutzung Vorrang vor anderen Nutzungsansprüchen.“ (RPS / RegFNP 2010, Z10.1-10)

In der Begründung des Vorranggebiets wird erläutert, dass als „Vorranggebiete für Landwirtschaft“ Flächen ausgewiesen sind, die für die landwirtschaftliche Nutzung einschließlich Wein-, Obst- und Gartenbau besonders geeignet sind und die dauerhaft für diese Nutzung erhalten bleiben sollen.

Diese Gebiete sollen die langfristige Sicherung von für nachhaltige landwirtschaftliche Nutzung besonders geeigneten Böden gewährleisten. Sie bilden die räumlichen Schwerpunkte der Erzeugung landwirtschaftlicher Produkte. Sie dienen insbesondere einer regionalen verbrauchernahen landwirtschaftlichen Produktion und tragen erheblich zur Sicherung der Einkommen und zur Stabilisierung des ländlichen Raumes bei. Sie können zudem die Funktion des Anbaus nachwachsender Rohstoffe erfüllen. Die „Vorranggebiete für Landwirtschaft“ können auch zur Produktion von Biomasse für die Erzeugung erneuerbarer Energien herangezogen werden.

Begründung der Inanspruchnahme des Vorranggebietes für Landwirtschaft

Die Flächennutzungsplanänderung sieht die Überplanung der dort bestehenden landwirtschaftlichen Fläche vor.

Die Inanspruchnahme betrifft lediglich eine Fläche von rund 0,32 ha und liegt damit in einem deutlich untergeordneten Größenbereich, der die großräumigen landwirtschaftlichen Produktionsbedingungen nicht beeinträchtigt.

Durch die unmittelbare Lage am Siedlungsrand erfolgt keine zusätzliche Zerschneidung oder Verinselung landwirtschaftlicher Nutzflächen.

Zudem dient der Jugend- und Sportpark der sozialen Daseinsvorsorge und damit einem anerkannten Gemeinwohlziel, das im Rahmen der Abwägung gegenüber dem sehr begrenzten Verlust landwirtschaftlicher Fläche vertretbar ist.

5.1.2 Vorranggebiet Regionaler Grünzug

Im Textteil des RPS / RegFNP 2010 sind für die Vorranggebiete Regionaler Grünzug folgende Ziele formuliert:

Die Funktion der Regionalen Grünzüge darf durch andere Nutzungen nicht beeinträchtigt werden. Planungen und Vorhaben, die zu einer Zersiedelung, einer Beeinträchtigung der Gliederung von Siedlungsgebieten, des Wasserhaushalts oder der Freiraumerholung oder der Veränderung der klimatischen Verhältnisse führen können, sind in den Regionalen Grünzügen nicht zulässig. Hierzu zählen [...] auch Sport- und Freizeiteinrichtungen mit einem hohen Anteil baulicher Anlagen [...]. In den Regionalen Grünzügen hat jede weitere Siedlungstätigkeit zu unterbleiben. (RPS / RegFNP 2010, Z4.3-2)

Abweichungen sind nur aus Gründen des öffentlichen Wohls und unter der Voraussetzung zulässig, dass gleichzeitig im selben Naturraum Kompensationsflächen gleicher Größe, Qualität und vergleichbarer Funktion dem Vorranggebiet Regionaler Grünzug zugeordnet werden.“ (RPS / RegFNP 2010, Z4.3-3)

Begründung der Inanspruchnahme des Vorranggebietes Regionaler Grünzug

Der Charakter des Regionalen Grünzugs wird durch das Vorhaben nicht wesentlich beeinträchtigt, da keine baulichen Anlagen mit Barrierewirkung entstehen und die Fläche weiterhin offen, begrünt und landschaftsbildverträglich bleibt.

Die Hauptelemente des Jugend- und Sportparks sind extensive Freiraumnutzungen (z. B. Mountainbike-Parcours, Ballspielflächen), die keine relevanten Eingriffe in die Grünzugsfunktion, die Gliederung des Freiraums oder den Naturhaushalt verursachen.

Aufgrund der geringen Flächenausdehnung, der Randlage zur bestehenden Siedlung und der Tatsache, dass der Bereich weiterhin durchgängig durchlüftet und optisch offenbleibt, sind die übergeordneten Ziele des Regionalen Grünzugs weiterhin gewährleistet.

5.1.3 Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen

Im Textteil des RPS / RegFNP 2010 sind hierfür folgende Grundsätze formuliert:

Die Kalt- und Frischluftentstehungsgebiete sowie die Kalt- und Frischluftabflussschneisen sollen gesichert, offengehalten und soweit erforderlich, wiederhergestellt werden. (RPS / RegFNP 2010, G4.6-2).

[...] Diese Gebiete sollen von Bebauung und anderen Maßnahmen, die die Produktion bzw. den Transport frischer und kühler Luft behindern können, freigehalten werden. Planungen und Maßnahmen, die die Durchlüftung von klimatisch bzw. lufthygienisch belasteten Ortslagen verschlechtern können, sollen in diesen Gebieten vermieden werden. (RPS / RegFNP 2010, G4.6-3).

In der Begründung wird erläutert, dass zur Minderung der heute schon absehbaren Folgen des Klimawandels vorausschauende Anpassungsmaßnahmen auf allen relevanten Handlungsfeldern ergriffen werden sollen. Hierzu gehören zum Beispiel Bauverbote in den „Vorranggebieten für vorbeugenden Hochwasserschutz“ und die Sicherung von klimatisch bedeutsamen Freiräumen sowie von Wald.

Die „Vorbehaltsgebiete für besondere Klimafunktionen" sollen die bioklimatischen und lufthygienischen Ausgleichsfunktionen für Räume mit erhöhter stofflicher und vor allem thermischer Belastung sichern.

Begründung der Inanspruchnahme des Vorbehaltsgebiets für besondere Klimafunktionen

Die klimatische Funktion des Gebiets bleibt durch das Vorhaben erhalten, da keine Gebäude oder massiven baulichen Anlagen entstehen, die Kaltluftentstehung, -speicherung oder -transport behindern könnten.

Die Flächen bleiben überwiegend entsiegelt, naturnah gestaltet und sichern weiterhin die bodennahe Kaltluftproduktion. Die Durchlüftung des Ortsrandes wird nicht eingeschränkt, da die geplanten Anlagen keine Hinderniswirkung besitzen.

Insgesamt bleibt die klimatische Ausgleichsfunktion des Gebiets zu, Großteil erhalten.

5.1.4 Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft

„In den „Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft" ist die Offenhaltung der Landschaft vorrangig durch Landbewirtschaftung sicherzustellen. In geringem Umfangsind Inanspruchnahmen dieser Flächen für die Freizeitnutzung und Kulturlandschaftspflege, für Siedlungs- und gewerbliche Zwecke - sofern keine solchen "Vorranggebiete Planung" in den Ortsteilen ausgewiesen sind - sowie für Aufforstung oder Sukzession bis zu 5 ha möglich.“ (RPS / RegFNP 2010, G10.1-11)

In der Begründung des Vorbehaltsgebiets wird erläutert, dass diese Flächen der Erhaltung und Entwicklung der Freiraumfunktion und der Offenhaltung der Landschaft primär durch die landwirtschaftliche Bewirtschaftung dienen. Sie können auch der Funktion des Anbaus nachwachsender Rohstoffe und der Bereitstellung von Flächen zur Biomasseerzeugung für erneuerbare Energien dienen.

Wenngleich Erhaltung und Entwicklung der Freiraumfunktionen und das Offenhalten der Landschaft durch landwirtschaftliche Nutzung im Vordergrund stehen, sind in diesen Gebieten kleinflächige Inanspruchnahmen (< 5 ha) für o.g. Nutzungen sowie privilegierte Außenbereichsvorhaben möglich. Damit sind hier Handlungs- und Gestaltungsspielräume für lokale und fachliche Planungen gegeben. So können in den „Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft“, im Anschluss an bebaute Ortslagen, z.B. auch bauliche Entwicklungen für gewerbliche Nutzungen oder Siedlungs- sowie Freizeitnutzungen auf lokaler Ebene stattfinden, soweit keine anderen Belange entgegenstehen bzw. sofern keine solchen "Vorranggebiete Planung" in den Ortsteilen ausgewiesen sind.

Begründung der Inanspruchnahme des Vorbehaltsgebietes für Landwirtschaft

Die geplante Inanspruchnahme liegt mit 0,32 ha deutlich unter der im Regionalplan genannten Schwelle von 5 ha für zulässige kleinflächige Eingriffe in Vorbehaltsgebiete.

Die Nutzung erfolgt im direkten Anschluss an die Ortslage von Klein-Zimmern und bewirkt daher keine Zersiedlung des Außenbereichs. Gleichzeitig bleibt die überwiegende landschaftliche Offenheit gewahrt, da der Jugend- und Sportpark nur geringfügige und reversible Eingriffe beinhaltet.

Durch die öffentliche Funktion des Vorhabens und die geringe Eingriffstiefe bestehen keine übergeordneten Zielkonflikte mit dem Zweck des Vorbehaltsgebiets.

5.1.5 Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz

Im Textteil des RPS / RegFNP 2010 sind hierfür folgende Grundsätze formuliert:

„Die als Abfluss- und Retentionsraum wirksamen Bereiche in und an Gewässern sollen in ihrer Funktionsfähigkeit für den Hochwasserschutz, aber auch für die Grundwasserneubildung und für den Landschaftshaushalt erhalten werden. Insbesondere sind die Überschwemmungsgebiete mit ihren Retentionsräumen zu sichern und möglichst in ihrer Funktion zu verbessern und zu erweitern. Nach Möglichkeit sind vorbeugende dezentrale Hochwasserschutzmaßnahmen flächendeckend zu realisieren.“ (RPS / RegFNP 2010, G6.3-2)

Begründung der Inanspruchnahme des Vorbehaltsgebiets für vorbeugenden Hochwasserschutz

Die Planung steht den Zielen des vorbeugenden Hochwasserschutzes nicht entgegen. Im Plangebiet sind keine baulichen Anlagen vorgesehen, die den Hochwasserabfluss oder das Retentionsvermögen beeinträchtigen könnten. Die geplanten Nutzungen beschränken sich auf überwiegend offene, naturnahe Sport- und Freizeitflächen mit nur geringfügigen, punktuellen Versiegelungen.

Die natürliche Versickerungsfähigkeit der Böden bleibt weitgehend erhalten, sodass weder eine Erhöhung des Oberflächenabflusses noch eine nachteilige Veränderung des Wasserhaushalts zu erwarten ist. Aufgrund der offenen Gestaltung und der geringen Eingriffstiefe bleibt die Funktion des Gebietes für den vorbeugenden Hochwasserschutz erhalten.

5.2 Flächennutzungsplan der Gemeinde Groß-Zimmern

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Groß-Zimmern wird der Geltungsbereich als „Fläche für die Landwirtschaft“ ausgewiesen.

Die Planung des Jugend- und Sportparks widerspricht den Ausweisungen des Flächennutzungsplans.

Aus diesem Grund wird eine Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren erforderlich.

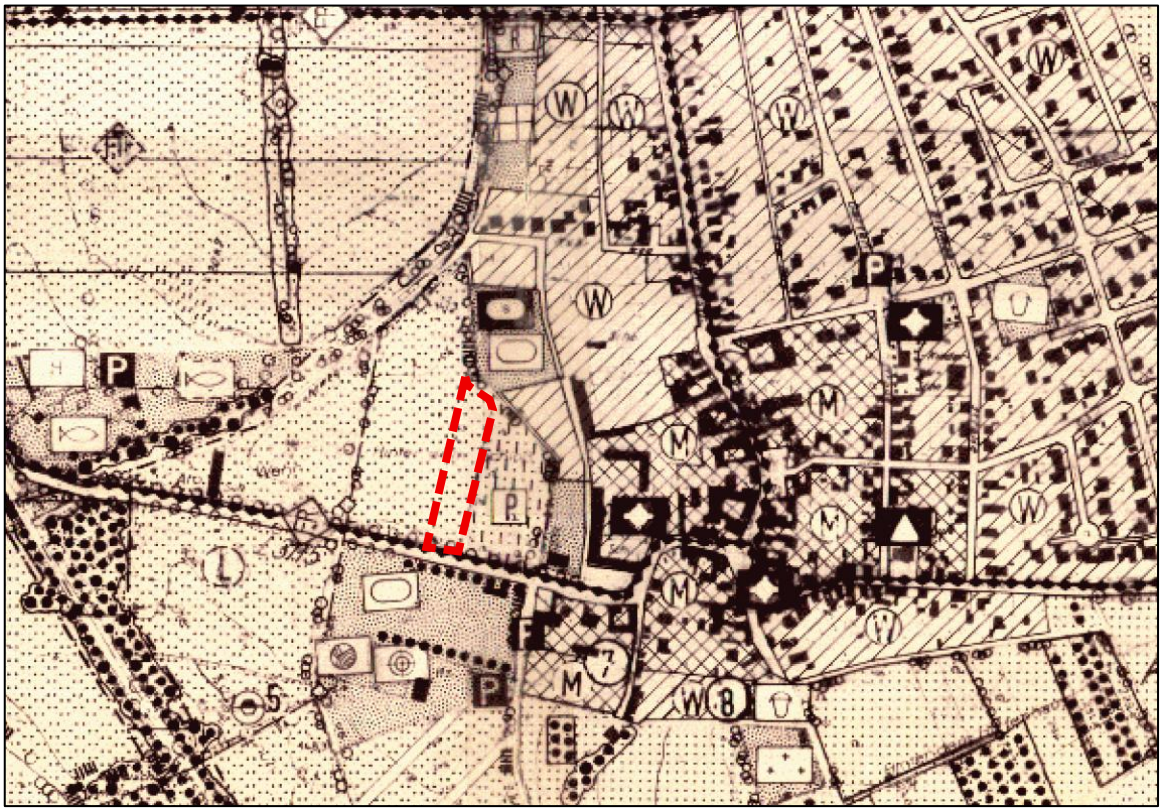


Abb. 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Groß-Zimmern (Teilgebiete rot)
Quelle: Groß-Zimmern, 1986

6. Schutzgebietsausweisung

Naturpark

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Naturparks.

Naturschutzgebiet

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Naturschutzgebietes.

Natura 2000 Gebiete

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Natura 2000 Gebietes.

Das nächstgelegene FFH-Gebiet „Untere Gersprenz“ liegt ca. 90 m südwestlich des Plangebietes.

Vogelschutzgebiet

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Vogelschutzgebietes.

Das nächstgelegene Vogelschutzgebiet „Untere Gersprenzaue“ “ liegt ca. 80 m nordwestlich sowie ca. 170 m südlich des Plangebietes.

Landschaftsschutzgebiet

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes. Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Untere Gersprenz“ liegt ca. 80 m nordwestlich sowie ca. 170 m südlich des Plangebietes.

Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb des Trinkwasserschutzgebietes WSG Brunnen I-XIII, ZV Dieburg (WSG-ID 432-096), welches sich derzeit im Festsetzungsverfahren befindet.

7. Bestandsbeschreibung und städtebauliche Situation

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Ortsrand von Klein-Zimmern in der Gemarkung Klein-Zimmern, Flur 1, Flurstück 263. Die Fläche umfasst rund 3.200 m² und wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Es handelt sich um eine offene Acker- bzw. Grünlandfläche ohne bauliche Anlagen oder technische Infrastruktur.

Im Süden grenzt das Plangebiet an die Burgstraße. Südlich und südöstlich schließen Wohngebiete von Klein-Zimmern an, bestehend aus überwiegend ein- bis zweigeschossigen Wohnhäusern mit privaten Gärten.

Im Osten befindet sich ein schmaler Übergangsbereich in Richtung der bestehenden Siedlungsstruktur. Diese Bereiche werden derzeit als Grün- oder Gartenflächen genutzt. Von hier aus öffnet sich das Plangebiet in den anschließenden Außenbereich.

Nördlich und westlich schließen weitläufige landwirtschaftliche Kulturlandschaften an. Diese sind durch offene Feldstrukturen geprägt und werden überwiegend als Ackerflächen genutzt. Die Landschaft ist durch wenige Wege und eine lockere Vegetationsstruktur definiert; Baumgruppen oder Gehölzstrukturen treten nur punktuell auf.

Das Plangebiet selbst weist keine relevanten topografischen Besonderheiten auf. Die Fläche ist weitgehend eben, besitzt eine homogene Vegetationsstruktur und ist bislang nicht durch Wege oder Einfriedungen untergliedert.

Die Lage direkt am Übergang zwischen Siedlung und freiem Landschaftsraum macht die Fläche gut erreichbar, ohne tief in den Außenbereich vorzudringen. Gleichzeitig fügt sie sich aufgrund ihrer Größe und offenen Struktur in das bestehende Freiraumgefüge ein.



Abb. 4: Plangebiet mit Burgstraße
Quelle: Planungsgruppe Darmstadt

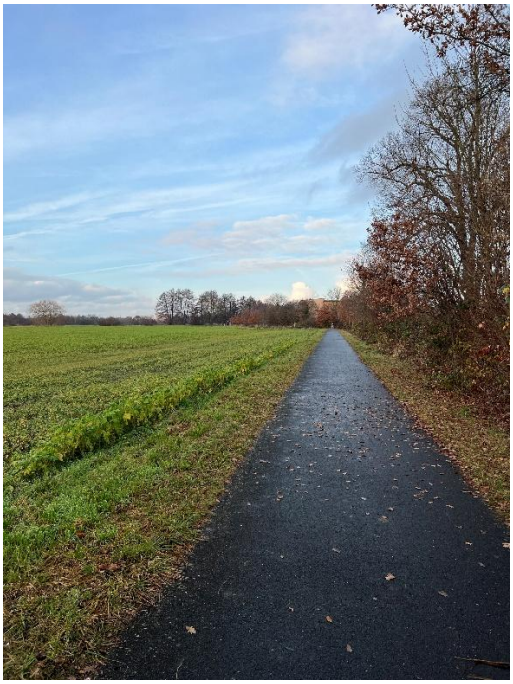


Abb. 5: Plangebiet Radweg
Quelle: Planungsgruppe Darmstadt

8. Naturräumliche Gliederung und Umweltauswirkungen

8.1 Naturräumliche Gliederung

Das Plangebiet liegt in der naturräumlichen Haupteinheit der Untermainebene innerhalb der Gersprenzniederung und ist durch ein ebenes Relief sowie landwirtschaftlich geprägte Offenlandschaften gekennzeichnet.

Zur ausführlichen Beschreibung siehe Umweltbericht, Kapitel C.1.

8.2 Relief, Geologie und Boden

Das Plangebiet weist ein ebenes Relief auf und ist geologisch dem Dieburger Becken zuzuordnen. Die Böden besitzen eine hohe natürliche Leistungsfähigkeit und werden derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Zur ausführlichen Beschreibung siehe Umweltbericht, Kapitel C.1.2

8.3 Hydrogeologie und Grundwasser

Im Plangebiet sind keine oberirdischen Gewässer vorhanden; der Grundwasserstand liegt vergleichsweise hoch. Die Fläche ist unversiegelt und weist eine gute Versickerungsfähigkeit auf.

Zur ausführlichen Beschreibung siehe Umweltbericht, Kapitel C.1.3

8.4 Klima und Luft

Das Plangebiet übernimmt aufgrund seiner unversiegelten Freiflächen eine Funktion für die Kaltluftentstehung und Frischluftversorgung am Ortsrand von Klein-Zimmern.

Zur ausführlichen Beschreibung siehe Umweltbericht, Kapitel C.1.4

8.5 Ortsbild, Freizeit und Erholung

Das Plangebiet bildet eine Übergangsfläche zwischen bestehender Wohnbebauung und offener Feldflur und besitzt Bedeutung für die wohnungsnahe Erholung.

Zur ausführlichen Beschreibung siehe Umweltbericht, Kapitel C.1.5 und C.1.7.

8.6 Vegetation/ Biotoptypen

Der Bestand der Biotoptypen wurde durch eine Begehung im Dezember 2025 erhoben. Im Geltungsbereich besteht eine Acker Fläche (Intensiv genutzt), sowie am Rand artenarme Feld-, Weg- und Wiesensäume.



Abb. 6: Biotoptypen – tatsächlicher Bestand

9. Innentwicklung, Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen, Bodenschutz

Im Baugesetzbuch ist der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ausdrücklich ein Ziel der Bauleitplanung. Der § 1 Abs. 5 BauGB sieht vor, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird daher in der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB in Satz 4 folgendes bestimmt:

„Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können."

9.1 Vorrang der Innenentwicklung

Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe bestehender Siedlungs- und Infrastrukturflächen, insbesondere dem Sport- und Freizeitbereich um den Sportplatz, den öffentlich zugänglichen Grünflächen am St. Josephshaus, sowie weiteren gemeinbedarfsorientierten Einrichtungen. Durch diese Lage handelt es sich nicht um einen isolierten Außenbereich, sondern um eine arrondierende Ergänzungsfläche.

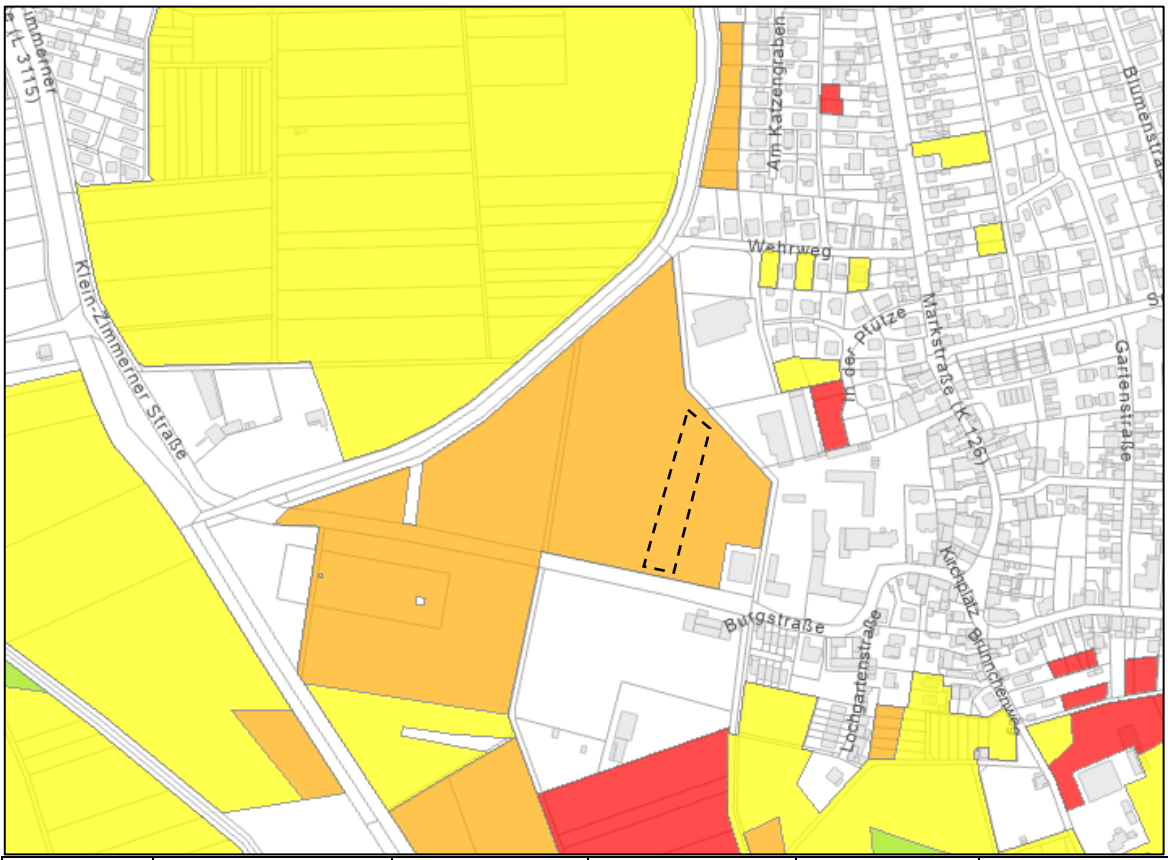
9.2 Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen

Die betroffene Fläche ist aufgrund ihrer geringen Größe, der ungünstigen Parzellengeometrie und ihrer Randlage am Ortsrand agrarstrukturell unbedeutend. Die Inanspruchnahme führt zu keinen spürbaren Beeinträchtigungen der landwirtschaftlichen Nutzung im Umfeld.

10. Bodenbewertung

10.1 Bodenfunktionale Gesamtbewertung

In der Darstellung der bodenfunktionalen Gesamtbewertung im BodenViewer Hessen wird das Plangebiet mit dem Funktionserfüllungsgrad 4 – hoch eingestuft. Die hohe Bewertung resultiert aus den Einzelparametern Standorttypisierung (3 – mittel), Ertragspotenzial (5 – sehr hoch), Feldkapazität (3 – mittel) sowie Nitratrückhaltevermögen (3 – mittel). Insgesamt weist der Standort somit eine überdurchschnittlich hohe Leistungsfähigkeit landwirtschaftlich genutzter Böden auf, insbesondere im Hinblick auf die natürliche Ertragsfunktion.



Legende	Bodenfunktionale Gesamtbewertung	Standorttypisierung	Ertragspotenzial	Feldkapazität	Nitratrückhaltevermögen
	hoch	mittel	Sehr hoch	mittel	mittel

Abb. 7: Bodenfunktionale Gesamtbewertung
Quelle: Grundkarte: Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie o.J. (Ergänzung: Planungsgruppe Darmstadt)

10.2 Beeinträchtigungen des Bodens

Gemäß § 1 Satz 3 des Bundes-Bodenschutzgesetzes, sollen bei Einwirkungen auf den Boden Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

10.3 Bodenspezifische Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Bodenspezifische Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind im Rahmen der Bauausführung zu beachten. Hierbei gibt es allgemeine Vorgaben zum Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB), Vorgaben zur Lagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915 und DIN 19731). Zudem wird auf die Vorgaben des Bundesbodenschutzgesetzes hingewiesen.

11. Altlasten

Hinweise auf Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), Altlasten, schädlichen Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden sind für das Plangebiet nicht bekannt.

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

12. Bodendenkmäler

Es liegen keine Informationen zu Bodendenkmälern im Geltungsbereich vor.

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

Das Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, ist mindestens zwei Wochen vor Beginn der Erschließungsarbeiten (Straßenbau sowie Ver- und Entsorgungsleitungen) zu benachrichtigen, da im Bebauungsplanbereich mit dem Auftreten von Bodendenkmälern zu rechnen ist und eine Baubeobachtung seitens unserer Behörde stattfinden wird.

13. Belange der Wasserwirtschaft

13.1 Wasserversorgung / Löschwasserversorgung

Die Wasserversorgung und Deckung des im Plangebiet anfallenden Wasserbedarfs erfolgt durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz in der Burgstraße.

13.2 Niederschlagswasserversickerung

Das Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Grundwasser in ein Gewässer eingeleitet werden.

Für die Versickerung ist eine wasserrechtliche Erlaubnis nach § 8 des Wasserhaushaltsgesetzes erforderlich. Die Vorgaben des Arbeitsblatts DWA-A 138-1 „Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser-Teil 1: Planung, Bau. Betrieb" (DWA Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V.) sind zu beachten.

13.3 Bodenversiegelung

Von zunehmender Bedeutung im Hinblick auf die langfristige Trinkwassersicherung ist die mit der Versiegelung infolge der geplanten Bebauung einhergehende Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate. Jede Inanspruchnahme von Bodenfläche für eine bauliche Nutzung begründet einen Eingriff in die natürlichen Bodenfunktionen, da insbesondere die Speicherfähigkeit sowie Filter- und Pufferfunktionen beeinträchtigt werden können. Hinzu kommt gegebenenfalls auch der potenzielle Lebensraumverlust für Tiere und Pflanzen.

13.4 Oberirdische Gewässer

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine oberirdischen Gewässer.

13.5 Starkregen

Das Plangebiet liegt gemäß aktualisierter Starkregen-Hinweiskarte für Hessen (HLNUG) in einem Gebiet mit mittlerem Starkregenhinweis-Index und einem nicht erhöhten Vulnerabilitätsindex.

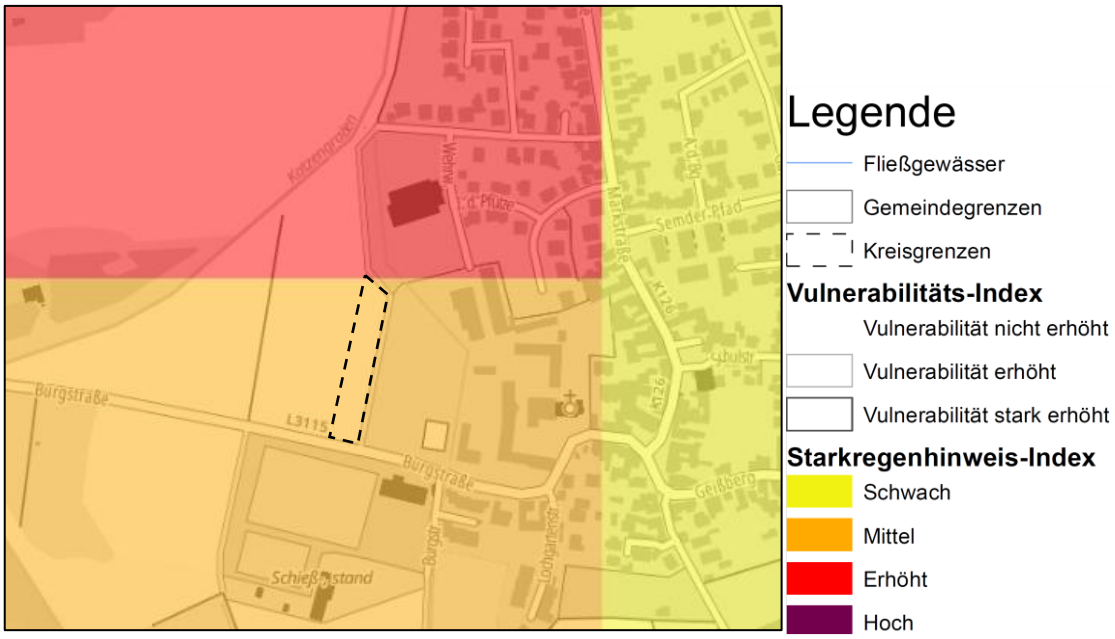


Abb. 8: Ausschnitt aktualisierte Starkregenhinweiskarte Hessen
Quelle: Grundkarte: Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie o.J. (Ergänzung: Planungsgruppe Darmstadt)

Die Starkregen-Hinweiskarte für Hessen vermittelt zunächst nur eine erste Übersicht der Gefährdungslage bei Starkregen. Sie soll Kommunen dabei unterstützen, ihre eigene Situation besser einschätzen zu können.

Die Karte basiert auf Beobachtungen von Niederschlag, Topographie und Versiegelungsgrad. Zusätzlich ist die Vulnerabilität (kritische Infrastrukturen, Bevölkerungsdichte und Erosionsgefahr) enthalten. Sie hat eine relativ grobe Auflösung von 1 km², sodass für die Planung konkreter Maßnahmen zum Schutz vor Starkregenfolgen häufig eine räumlich höher aufgelöste Visualisierung der örtlichen Starkregengefährdung sinnvoll ist.

Die Kommune ist für die schadensfreie Ableitung im öffentlichen Raum verantwortlich, und zwar bis zu einem „seltenen Starkregen“. Ein vollständiger Schutz vor Überflutungen ist bei außergewöhnlichen Starkregenereignissen oftmals nicht möglich, da es weder aus wirtschaftlicher noch aus technischer Sicht sinnvoll ist, die Kanäle für solch extreme Niederschlagsereignisse auszulegen.

14. Allgemeiner Klimaschutz

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Die Flächennutzungsplanänderung steht diesen Aspekten nicht entgegen.

15. Erschließung

Der Geltungsbereich wird über die Burgstraße und dem daran anschließenden Fuß- du Radweg erschlossen.

16. Öffentlicher Nahverkehr

Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe zur Ortslage von Klein-Zimmern. Die nächstgelegene Bushaltestelle „Groß-Zimmern-Klein-Zimmern Marktstraße“ liegt in einer Entfernung von ca. 200 m und gewährleistet eine gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr. Über die Buslinie 672 besteht eine Verbindung zwischen Darmstadt Hauptbahnhof, Roßdorf, Klein-Zimmern und Dieburg. Ergänzend verbindet die Expressbuslinie X78 Darmstadt über Groß-Zimmern und Klein-Zimmern mit Semd.

17. Immissionsschutz

Auf das Plangebiet wirken Straßenverkehrsgeräusche der umliegenden Straßen ein. Bei der Ermittlung der schalltechnischen Immissionssituation werden Erschließungsstraßen für das jeweilige Gebiet in aller Regel nicht berücksichtigt, da ihre ureigentliche Verkehrsfunktion in der Erschließung des Gebietes selbst liegt und sie nicht einer überörtlichen Verbindungsfunktion dienen. Insbesondere werden von Erschließungsstraßen aufgrund des geringeren Verkehrsaufkommens in der Regel vergleichsweise niedrige Geräuschbelastungen hervorgerufen.

Im Rahmen der Planung werden keine Stellplätze hergestellt. Die Nutzung ist wohngebietsbezogen und fußläufig erreichbar. Eine gezielte zusätzliche Verkehrserzeugung ist daher nicht zu erwarten. Ein gelegentliches Parken im bestehenden öffentlichen Straßenraum kann nicht vollständig ausgeschlossen werden, bewegt sich jedoch im wohngebietsüblichen Rahmen.

Die durch die in der Änderung des Flächennutzungsplans vorgesehene Ausweisung führt daher allenfalls zu einem geringfügig zusätzlichen Verkehr und wird unterhalb der vom VGH Kassel definierten Bagatellgrenze von 200 Fahrzeugbewegungen liegen *(vgl. VGH Kassel, Beschl. v. 04.08.2022 3 B 701/22.N; s. auch: BVerwG, Beschl. v. 11.08.2015 – 4 BN 12.15)*.. Da aber erst eine Verdopplung der Verkehrsmenge zu einer Erhöhung der Schallimmissionen um 3 dB(A) führt, sind im Plangebiet keine messbaren Erhöhungen zu erwarten. Da die planbedingte Erhöhung der Schallimmissionen auch subjektiv kaum wahrgenommen werden kann, stellt sie keinen Eingriff dar. Durch die geplanten Nutzungen wird die Empfindlichkeit gegenüber dem bestehenden Zustand nicht erhöht. Für das Plangebiet sind somit keine Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

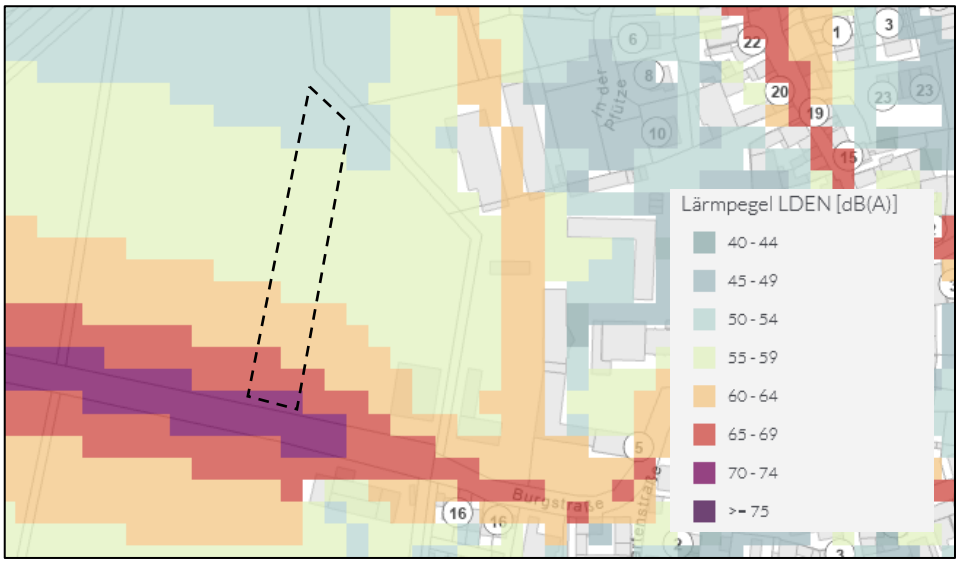


Abb. 9: Lärmpegel LDEN (tags)
Quelle: Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie o.J. (Ergänzung: Planungsgruppe Darmstadt)

18. Inhalt der Änderung und Begründung

Im gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Groß-Zimmern aus dem Jahr 1992 wird der Geltungsbereich des Plangebietes als „Fläche für Landwirtschaft“ dargestellt.

Es ist die Entwicklung eines Jugend- und Sportparks vorgesehen. Dies widerspricht den aktuellen Darstellungen des Flächennutzungsplans. Damit die Nutzungen planungsrechtlich gesichert werden, soll eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz/Sportanlage ausgewiesen werden.

Teil B

Umweltbericht

A Einleitung

1. Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele der FNP-Änderung (gem. Anlage 1 Nr. 1a BauGB)

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Siedlungsrand von Klein-Zimmern und umfasst das Flurstück 263 in der Flur 1 mit einer Größe von rund 3.200 m².

Es liegt nördlich der Burgstraße im Übergang zwischen der bestehenden Siedlung und der offenen Feldflur. Südlich und östlich schließen Wohngebiete sowie öffentliche Grün- und Freizeiteinrichtungen an, während nördlich und westlich landwirtschaftliche Nutzflächen anschließen. Das Gelände ist eben und unbebaut.

1.2 Anlass und Ziele der Planung

Die Gemeinde Groß-Zimmern beabsichtigt, das Freizeit- und Bewegungsangebot für die örtliche Bevölkerung zu erweitern. Auf dem Plangebiet soll ein Jugend- und Sportpark entstehen, der wohnortnah und frei zugänglich sein soll.

Die Fläche ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellt, sodass die geplante Nutzung nicht zulässig wäre.

Ziel der Planung ist es daher, durch eine Änderung des Flächennutzungsplans die rechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung eines multifunktionalen Sport- und Freizeitbereichs zu schaffen. Mit der Planung wird ein wichtiger Beitrag zur sozialen Daseinsvorsorge, zur Bewegungsförderung und zur Verbesserung der wohnungsnahen Aufenthaltsqualität geleistet.

1.3 Wesentliche Inhalte der FNP-Änderung

Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung wird die bisherige Darstellung als „Fläche für Landwirtschaft“ in eine „Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz/Sportanlage“ überführt. Dadurch wird die geplante Nutzung planungsrechtlich vorbereitet.

Die vorgesehenen Nutzungen umfassen einen Mountainbike-Parcours, ein Volleyballfeld, einen Bolzplatz, ein Basketball-Halbfeld sowie ergänzende Grün- und Aufenthaltsbereiche. Da überwiegend freiraumbezogene und unversiegelte Nutzungen vorgesehen sind, bleibt der Charakter der Ortsrandlage weitgehend erhalten. Die Änderung dient ausschließlich der Sicherung der beschriebenen sport- und freizeitbezogenen Nutzungen.

1.4 Umfang des Vorhabens, Flächenbedarf, Flächeninanspruchnahme

Die Planung betrifft eine Fläche von rund 0,32 ha, die derzeit landwirtschaftlich genutzt wird. Aufgrund ihrer geringen Größe, ihrer Randlage an der bestehenden Siedlung und ihrer ungünstigen Parzellengeometrie besitzt sie nur eine untergeordnete agrarstrukturelle Bedeutung. Die vorgesehene Nutzung führt daher zu keiner relevanten Beeinträchtigung der landwirtschaftlichen Produktionsbedingungen im Umfeld. Die geplanten Anlagen selbst weisen nur geringe bauliche Eingriffstiefen auf, sodass der Boden nur punktuell beansprucht wird und die Fläche überwiegend unversiegelt bleibt.

1.5 Abgrenzung des Untersuchungsraumes der Umweltprüfung

Der Untersuchungsraum der Umweltprüfung umfasst das Plangebiet sowie jene angrenzenden Bereiche, die funktionale, ökologische oder landschaftsbildrelevante Wechselwirkungen mit dem Vorhaben aufweisen können. Dazu zählen insbesondere die angrenzenden Wohngebiete im Süden und Osten, der bestehende Sport- und Freizeitbereich am St.-

Josephshaus, die Grün- und Offenlandflächen nördlich und westlich des Plangebietes sowie der Übergangsbereich zur Burgstraße als Erschließungsachse. Der Untersuchungsraum beinhaltet damit sowohl die räumlichen Wirkungen des Vorhabens als auch die relevanten Bestandseigenschaften der benachbarten Siedlungs- und Freiraumstrukturen.

B In einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes und rechtliche Rahmenbedingungen (gem. Anlage 1 Nr. 2 BauGB)

1. Fachrechtliche und planerische Ziele des Umweltschutzes

1.1 Ziele und Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung

1.1.1 Regionalplan

Im Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) wird der Geltungsbereich wie folgt dargestellt:

- Vorranggebiet für Landwirtschaft
- Vorranggebiet Regionaler Grünzug
- Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen
- Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft
- Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz

Vorranggebiet für Landwirtschaft

Das Ziel des Vorranggebiet für Landwirtschaft ist die langfristige Sicherung besonders geeigneter landwirtschaftlicher Böden. Die geplante Inanspruchnahme beträgt jedoch lediglich rund 0,32 ha und beeinträchtigt weder die räumliche Struktur noch die Funktionsfähigkeit der umliegenden Agrarflächen. Aufgrund der Randlage entsteht keine zusätzliche Zerschneidung oder Verinselung.

Vorranggebiet Regionaler Grünzug

Die Ziele verlangen die Freihaltung klimatisch und landschaftlich bedeutsamer Freiräume. Da der Jugend- und Sportpark weitgehend offen bleibt, keine baulichen Barrieren erzeugt und die Durchlüftung nicht behindert, bleibt die Grünzugsfunktion erhalten.

Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen

Das Ziel des Vorbehaltsgebiets für besondere Klimafunktionen ist die Sicherung der Kalt- und Frischluftentstehung und deren Transport. Die geplanten Nutzungen beinhalten keine Bebauung, die die klimatische Funktion beeinträchtigen könnte. Die Offenheit und Entsiegelung bleiben weitgehend bestehen.

Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft

Das Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft betont die Offenhaltung der Landschaft durch landwirtschaftliche Nutzung, lässt jedoch kleinflächige Inanspruchnahmen für Freizeitnutzungen im Umfang bis 5 ha ausdrücklich zu. Die geplante Flächeninanspruchnahme liegt weit unterhalb dieser Schwelle und ist mit den Zielen des Vorbehaltsgebiets vereinbar.

Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz

Das Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz dient der Sicherung von Retentionsräumen sowie der Aufrechterhaltung natürlicher Abfluss- und Versickerungsfunktionen. Planungen sollen in diesen Bereichen so ausgestaltet werden, dass Hochwasserrisiken nicht erhöht und bestehende Rückhaltefunktionen nicht beeinträchtigt werden.

Die geplante Nutzung beschränkt sich auf überwiegend offene, freiraumbezogene Sport- und Freizeitflächen mit nur geringfügigen, punktuellen Versiegelungen. Gebäude oder Anlagen mit Barrierewirkung sind nicht vorgesehen. Die natürliche Versickerungsfähigkeit der Böden bleibt weitgehend erhalten, sodass keine nachteiligen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt oder den Hochwasserabfluss zu erwarten sind.

1.1.2 Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Im geltenden Flächennutzungsplan der Gemeinde Groß-Zimmern wird das Plangebiet als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Da die geplante Nutzung als Jugend- und Sportpark nicht der bestehenden Darstellung entspricht, ist eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Die Änderung dient ausschließlich der bauleitplanerischen Sicherung der vorgesehenen Sport- und Freizeitnutzung und steht nicht im Widerspruch zu anderen Darstellungen.

1.1.3 Bebauungsplan

Für das Plangebiet besteht kein verbindlicher Bebauungsplan.

1.2 Einschlägige Fachgesetze mit Umweltbezug

Siehe Teil A Kap. 3

1.3 Umweltbezogene Fachplanungen

1.3.1 Natura 2000 Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Natura-2000-Gebiets.

1.3.2 Vogelschutzgebiet

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Vogelschutzgebietes.

1.3.3 Naturdenkmale

Im Geltungsbereich befinden sich keine Naturdenkmale.

1.3.4 Naturschutzgebiete

Das Plangebiet liegt nicht in einem Naturschutzgebiet.

1.3.5 Naturparke

Das Gebiet liegt nicht innerhalb eines Naturparks.

1.3.6 Nationalparke

Nationalparke sind nicht betroffen.

1.3.7 Landschaftsschutzgebiet

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes.

1.3.8 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb des Trinkwasserschutzgebietes WSG Brunnen I-XIII, ZV Dieburg (WSG-ID 432-096), welches sich derzeit im Festsetzungsverfahren befindet.

1.3.9 Geschützte Biotope

Geschützte Biotope sind im Plangebiet nicht vorhanden.

1.3.10 Denkmäler

Im Plangebiet sind weder Kulturdenkmäler noch Bodendenkmäler verzeichnet.

1.4 Fachliche Umweltziele und Programme (Programme, Pläne, Konzepte)

Für das Plangebiet bestehen keine spezifischen sonstigen Programme, Pläne oder Umweltleitbilder, die über die oben genannten Vorgaben hinausgehen.

C Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen (gem. Anlage 1 Nr. 2 BauGB)

1. Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)

1.1 Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Geschützte Biotope sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Die Fläche ist eine offene Ackerfläche mit Ackersaum, die im Bestand keine ökologisch hochwertigen Strukturen aufweist. Da es sich um eine intensiv genutzte landwirtschaftliche Fläche handelt, ist von einer vergleichsweise geringen Habitatfunktion für störungsempfindliche Arten auszugehen.

1.2 Schutzgüter: Fläche und Boden

Die mittlere Geländehöhe im Plangebiet beträgt rund 148 m ü. NHN. Geologisch liegt die Fläche im Dieburger Becken, einem Teilraum des Hanauer Beckens innerhalb der tertiären Grabensysteme. Diese Bereiche wurden im Verlauf der Erdgeschichte durch mächtige Sedimentpakete aufgefüllt.

Der Standort gehört der GK25-Einheit 6119 an und ist geprägt durch jungdiluviale Schotter der Gersprenz und ihrer Zuflüsse. Die pleistozänen Ablagerungen bestehen überwiegend aus kiesigen bis geröllreichen Sedimenten und bilden die typischen Niederterrassensedimente der Region.

Im BodenViewer Hessen wird das Plangebiet mit einem bodenfunktionalen Gesamtwert von 4 – hoch bewertet. Die Bewertung ergibt sich aus den Parametern Standorttypisierung (3 – mittel), Ertragspotenzial (5 – sehr hoch), Feldkapazität (3 – mittel) sowie Nitratrückhaltevermögen (3 – mittel). Damit weist der Standort eine überdurchschnittlich hohe Leistungsfähigkeit landwirtschaftlich genutzter Böden auf, insbesondere hinsichtlich der natürlichen Ertragsfunktion.

Die Fläche ist vollständig unversiegelt und wird ausschließlich landwirtschaftlich genutzt. Es bestehen keine Wege, Gebäude oder technischen Anlagen. Die natürliche Infiltrationsfähigkeit ist vollständig erhalten.

Aufgrund des ebenen Reliefs und der überwiegend kiesig-sandigen bis schluffigen Lockersedimente ist die Erosionsgefährdung als gering bis mäßig einzustufen.

1.3 Schutzgut: Wasser

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine oberirdischen Gewässer; eine Gefährdung durch Hochwasser besteht nicht.

Der obere Grundwasserleiter weist eine mittlere Durchlässigkeit (Klasse 3, >1E-4 bis 1E-3) auf. Die hydrogeologischen Verhältnisse sind durch flach anstehende, gut durchströmte

quartäre Lockergesteine geprägt, während tiefere Grundwasserstockwerke gering ergiebig sind und von Festgesteinen des Odenwaldes bestimmt werden.

Nach dem „Hydrologischen Kartenwerk Hessische Mainebene – Grundwasserflurabstand Oktober 2007“ liegt der Grundwasserstand im Plangebiet bei unter 1 m.

1.4 Schutzgüter: Klima und Luft

Der Regionalplan Südhessen stellt das Plangebiet als Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen dar. Das Klima ist geprägt durch die Lage im süd-hessischen Binnenland zwischen Untermainebene und Odenwaldvorland. Es weist mäßige Windgeschwindigkeiten, ausgeglichene Temperaturen und ein gemäßigt-kontinentales Niederschlagsregime auf.

Die Hauptwindrichtung liegt im Sommer überwiegend bei Süd bis Südwest, während im Winter häufig Nordost- bis Ostwinde auftreten. Die mittlere Jahresmitteltemperatur beträgt rund 9,5–10 °C. Die jährliche Niederschlagsmenge liegt bei 650–750 mm, mit Maximum im Sommerhalbjahr. Die Häufigkeit von Nebeltagen (60–90 pro Jahr) ist typisch für die topographische Situation der Dieburger Mulde und die Nähe zum Odenwald.

Das Gebiet dient durch seine unversiegelten Freiflächen als bodennahes Kaltluftentstehungsgebiet und trägt zur Frischluftzufuhr der angrenzenden Siedlungsbereiche bei

1.5 Schutzgut: Landschaft

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Siedlungsrand von Klein-Zimmern und stellt eine Übergangsfläche zwischen dem kompakten Ortskern und der offenen Feldflur dar. Prägend für das Ortsbild ist die lockere Bebauung mit überwiegend ein- bis zweigeschossigen Wohngebäuden im Osten.

Westlich und nördlich schließen landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen sowie teils dicht bewachsene Randstrukturen und Gehölzsäume an, die den Übergang in die offene Landschaft markieren. Durch die Lage am Ortsrand und die freie Sichtbeziehung in die Feldflur trägt das Gebiet wesentlich zur landschaftlichen Einbindung der Ortslage und zur Wahrnehmung eines grünen Ortsausgangs bei.

1.6 Schutzgut: kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet sind weder Kulturdenkmäler noch Bodendenkmäler verzeichnet. Hinweise auf archäologische Strukturen sind nicht bekannt.

1.7 Schutzgut: Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

Der Bereich um das Plangebiet besitzt aufgrund seiner Lage zwischen Siedlungsrand und offenen Landschaftsräumen eine hohe Bedeutung für die wohnungsnahe Erholung. Südlich grenzt der Sportplatz des SV Viktoria Klein-Zimmern an, östlich befinden sich die öffentlich zugänglichen Freiflächen des St. Josephshauses, die regelmäßig für Spiel-, Bewegungs- und Aufenthaltsnutzungen genutzt werden. Westlich schließen die Teichanlagen am Anglerheim an, die als lokaler Erholungsraum mit gastronomischem Angebot dienen.

Darüber hinaus verlaufen im Umfeld mehrere Fuß- und Radwege, insbesondere entlang des Katzengrabens, die eine wichtige Verbindung in die freie Landschaft und zu den nördlich gelegenen Feldwegen herstellen. Dadurch besteht eine gute Erreichbarkeit des Gebietes für Spaziergänger, Radfahrende und Erholungssuchende.

Südlich und südöstlich grenzen Wohngebiete mit überwiegend ein- bis zweigeschossigen Wohnhäusern an, deren Bewohner das Gebiet als Naherholungsraum nutzen.

Verkehrliche Einwirkungen ergeben sich aus der Burgstraße, die Klein-Zimmern und Groß-Zimmern verbindet, jedoch geringe Verkehrsbelastungen aufweist. Die nächste ÖPNV-

Haltestelle liegt in etwa 200 m Entfernung und gewährleistet eine gute Anbindung des Bereichs an den ÖPNV.

1.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Im Bestand bestehen verschiedene Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern. Die unversiegelten Böden ermöglichen eine ungehinderte Grundwasserneubildung und beeinflussen dadurch das Schutzgut Wasser positiv. Gleichzeitig tragen die offenen Bodenflächen und die Lage am Ortsrand zur Kaltluftentstehung und zum lokalen Belüftungsgeschehen bei, womit eine enge Wechselwirkung zu den Schutzgütern Klima und Luft besteht. Die offenen Landschaftsstrukturen wirken zudem auf das Schutzgut Landschaft und prägen die Sichtbeziehungen zwischen Siedlung und Feldflur.

Die Erholungsnutzungen der Bevölkerung stehen in direktem Zusammenhang mit den landschaftlichen Qualitäten und der naturräumlichen Ausstattung des Umfeldes.

2. Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

2.1 Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Ohne Planung verbleibt das Gebiet in seiner bisherigen Nutzung als Acker- bzw. Grünlandfläche. Die vorhandenen Strukturen, die nur eine geringe Habitatfunktion aufweisen, bleiben unverändert. Auch die randlichen Vegetationsstrukturen verändern sich voraussichtlich nicht. Die Artenzusammensetzung bleibt entsprechend dem derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzungsregime bestehen.

2.2 Schutzgüter: Fläche und Boden

Der Boden bleibt unversiegelt und behält seine natürliche Infiltrationsfähigkeit. Die bodenfunktionalen Bewertungen (hohes Ertragspotenzial, hohe Leistungsfähigkeit) bleiben bestehen. Die Erosionsgefährdung bleibt aufgrund der Relief- und Bodenverhältnisse gering bis mäßig. Es kommt zu keinen zusätzlichen Bodenverdichtungen oder Eingriffen.

2.3 Schutzgut: Wasser (Grundwasser und Oberflächenwasser)

Der Grundwasserflurabstand, die Durchlässigkeit und die hydrogeologischen Verhältnisse bleiben unverändert. Da keine baulichen Eingriffe stattfinden, verändern sich weder die Grundwasserneubildung noch die Abfluss- oder Versickerungssituation. Da keine oberirdischen Gewässer vorhanden sind, ergeben sich hier ebenfalls keine Veränderungen.

2.4 Schutzgüter: Klima und Luft

Die Fläche bleibt als unversiegelte, offene Freifläche erhalten und trägt weiterhin zur Kaltluftentstehung und lokalen Belüftung bei. Klima- und Luftverhältnisse ändern sich nicht. Die klimatische Ausgleichsfunktion des Raumes bleibt in gleichem Umfang bestehen.

2.5 Schutzgut: Landschaftsbild

Das Landschaftsbild ändert sich nicht. Die offene Freiraumsituation am Ortsrand bleibt erhalten, ebenso die bestehenden Sichtbeziehungen zwischen Siedlung und Landschaft. Die Wahrnehmung eines grünen Ortsausgangs bleibt unverändert.

2.6 Schutzgut: kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

Da keine Erdarbeiten oder Veränderungen der Flächennutzung stattfinden, verbleibt das geringe Konfliktpotenzial mit archäologischen oder baulichen Kulturdenkmälern. Der Bestand bleibt unverändert.

2.7 Schutzgut: Mensch

Die wohnungsnahe Erholung im Umfeld des Plangebietes, einschließlich der angrenzenden Sport-, Grün- und Freiflächen, bleibt wie bisher bestehen. Lärm- und Verkehrseinwirkungen verändern sich nicht. Auch die Erreichbarkeit über Fuß-, Rad- und ÖPNV bleibt unverändert.

3. Angaben zum Bauvorhaben und Wirkfaktoren

3.1 Wirkfaktoren

Die Realisierung des Vorhabens geht mit verschiedenen baubedingten, anlagenbedingten und betriebsbedingten Wirkfaktoren einher, die potenziell Auswirkungen auf Umweltbestandteile haben können. Da es sich um ein überwiegend freiraumbezogenes Nutzungs- und Gestaltungskonzept mit geringer baulicher Intensität handelt, sind die Wirkfaktoren insgesamt als moderat einzustufen.

3.1.1 Baubedingte Wirkfaktoren

Während der Bauphase können temporäre Beeinträchtigungen verschiedener Schutzgüter auftreten. Dazu zählen insbesondere Bodenbewegungen durch Abtrag und Umlagerung von Oberboden sowie punktuelle Verdichtungen durch Baumaschinen. Vorübergehende Einwirkungen durch Lärm und Staub sind ebenfalls möglich, bleiben jedoch aufgrund der geringen Eingriffstiefe und kurzen Bauzeit räumlich wie zeitlich begrenzt.

Eingriffe in Vegetationsstrukturen beschränken sich auf die unmittelbar betroffenen Bereiche innerhalb der vorgesehenen Nutzungsflächen. Temporäre Störungen von Fauna, insbesondere leicht vergrämbaren Arten, sind nicht auszuschließen, verlieren jedoch nach Abschluss der Bauarbeiten ihre Relevanz.

3.1.2 Anlagenbedingte Wirkfaktoren

Die geplanten Anlagen umfassen überwiegend nicht überbaute, freiraumbezogene Nutzungsflächen wie Wege, Parcours-Elemente, Ballspielflächen und Aufenthaltsbereiche. Anlagenbedingte Wirkfaktoren beschränken sich daher auf die dauerhaften Veränderungen der Bodennutzung und eine geringe punktuelle Versiegelung im Bereich von Wege- oder Aufenthaltsflächen.

Durch die Gestaltung verbleibt der überwiegende Teil der Fläche unversiegelt, wodurch wesentliche Boden- und Wasserfunktionen erhalten bleiben. Barrierewirkungen auf Klima oder Landschaft entstehen aufgrund fehlender baulicher Aufbauten praktisch nicht.

3.1.3 Betriebsbedingte Wirkfaktoren

Im Betrieb des Jugend- und Sportparks sind geringfügige Immissionen durch die Nutzung der Sport- und Aufenthaltsflächen zu erwarten. Dies betrifft insbesondere nutzungsbezogenen Lärm durch sportliche Aktivitäten oder den Aufenthalt von Personen. Die Geräuschbelastung bewegt sich jedoch im Rahmen üblicher Freizeitnutzungen im Freien und bleibt aufgrund der offenen Lage sowie des Abstands zu Wohnbereichen gering.

Ein vermehrtes Verkehrsaufkommen ist lediglich in geringem Umfang zu erwarten. Aufgrund der geringen Nutzungsintensität wird, die vom Verwaltungsgerichtshof Kassel definierte Bagatellgrenze deutlich unterschritten, sodass keine relevanten Immissionssteigerungen entstehen.

3.2 Nutzung von Energien

Der Energiebedarf des Vorhabens ist äußerst gering, da die geplanten Anlagen überwiegend freiraumbezogen und ohne technische Ausstattung funktionieren. Eventuelle Energiebedarfe beschränken sich gegebenenfalls auf kleinräumige Beleuchtungselemente, sofern diese im späteren Planungsschritt vorgesehen werden sollten. Eine energieintensive Nutzung ist nicht geplant und der Energieverbrauch bleibt insgesamt niedrig.

3.3 Eingesetzte Techniken und Stoffe

Im Rahmen der Bauausführung kommen übliche Baumaschinen und Baustoffe zum Einsatz. Dazu gehören mineralische Baustoffe wie Schotter, Sand oder Kies für Wege- und Platzflächen sowie Holz- oder Metallbauteile für Ausstattungselemente.

Es ist nicht vorgesehen, Stoffe einzusetzen, die besondere Risiken für Boden oder Grundwasser darstellen. Die Anforderungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes sowie einschlägiger technischer Regelwerke sind einzuhalten, insbesondere im Umgang mit Oberboden und bei der Zwischenlagerung von Bodenmaterial.

Der Betrieb des Jugend- und Sportparks erfordert keine technischen Anlagen oder Stoffe, die umweltrelevante Risiken oder dauerhafte Emissionen verursachen könnten.

4. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

4.1 Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Mit der Umsetzung der Planung geht ein Verlust der bestehenden Ackerbiotopstruktur einher. Aufgrund der intensiven Nutzung und der geringen Strukturvielfalt besitzt die Fläche jedoch lediglich eine untergeordnete Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Geschützte Biotope, seltene oder streng geschützte Arten sind im Plangebiet nicht bekannt. Die Habitatfunktion beschränkt sich im Wesentlichen auf störungstolerante, allgemein verbreitete Arten des Offenlandes.

Die geplanten Nutzungen sind überwiegend bodennahe, offen und extensiv ausgestaltet. Versiegelungen erfolgen lediglich punktuell im Bereich von Wegen, Aufenthaltsflächen und Ausstattungselementen. Der überwiegende Teil der Fläche bleibt unversiegelt und wird als Grün- bzw. Freifläche erhalten. Dadurch entstehen keine erheblichen Barrierewirkungen für Tierarten, und bestehende Wander- oder Austauschbeziehungen werden nicht relevant beeinträchtigt.

Im Vergleich zum bisherigen Zustand ist langfristig von einer leichten Verbesserung der Strukturvielfalt auszugehen, da durch die Aufgabe der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung randliche Vegetationsstrukturen, Saumbereiche und extensiv genutzte Grünflächen entstehen können. Diese bieten potenziell neue Lebensräume für Insekten, Kleinsäuger sowie bodenbrütende oder siedlungsnahe Vogelarten.

Baubedingt können vorübergehend Störungen durch Lärm, Erschütterungen und Anwesenheit von Menschen auftreten. Diese sind zeitlich begrenzt und führen aufgrund der geringen ökologischen Bedeutung des Ausgangsbestandes nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen. Nach Abschluss der Bauarbeiten ist von einer schnellen Wiederbesiedlung durch störungstolerante Arten auszugehen.

Insgesamt sind die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt als gering bis nicht erheblich einzustufen. Erhebliche nachteilige Auswirkungen im Sinne des Baugesetzbuches sind nicht zu erwarten.

4.2 Schutzgüter: Fläche und Boden

Durch die Änderung des Flächennutzungsplans und die spätere Umsetzung des Jugend- und Sportparks kommt es zu einer dauerhaften, jedoch kleinflächigen Inanspruchnahme

landwirtschaftlicher Böden. Die betroffene Fläche weist hohe bodenfunktionale Bewertungen auf, insbesondere im Hinblick auf das Ertragspotenzial und die Leistungsfähigkeit der natürlichen Bodenfunktionen.

Die Eingriffe beschränken sich voraussichtlich auf punktuelle Verdichtungen und geringe Versiegelungsanteile im Bereich von Wegen, Aufenthaltsflächen und einzelnen Ausstattungselementen. Der überwiegende Teil der Fläche bleibt jedoch unversiegelt, sodass wesentliche Bodenfunktionen wie Infiltration und Speicherfähigkeit erhalten bleiben.

Insgesamt ist von einem moderaten Verlust natürlicher Bodenfunktionen im Bereich der dauerhaft beanspruchten Teilflächen, jedoch nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung der bodenbezogenen Schutzgüter auszugehen.

4.3 Schutzgut: Wasser (Grundwasser und Oberflächenwasser)

Da im Plangebiet keine oberirdischen Gewässer vorhanden sind, ergeben sich keine unmittelbaren Auswirkungen auf Oberflächenwasser.

Für das Grundwasser resultieren durch die überwiegend unversiegelte Gestaltung des Sportparks nur geringfügige Veränderungen. Die Grundwasserneubildung bleibt weitgehend erhalten, da auch zukünftig ein großer Teil des Niederschlagswassers ortsnah versickern kann.

Bei fachgerechter Ausführung der Wege- und Aufenthaltsflächen sowie der Einhaltung wasserrechtlicher Vorgaben ist nicht von einer relevanten Beeinträchtigung der Grundwasserqualität auszugehen.

Die Lage im Trinkwasserschutzgebiet erfordert besondere Sorgfalt, verhindert jedoch bei ordnungsgemäßer Umsetzung keine Realisierung des Vorhabens.

4.4 Schutzgüter: Klima und Luft

Da keine massiven baulichen Anlagen errichtet werden, verändern sich die klimatischen Verhältnisse nur minimal. Die Offenheit der Fläche bleibt weitgehend bestehen, sodass Kaltluftentstehung und -abfluss weiterhin gewährleistet sind.

Punktuelle Verdichtungen oder Wegeflächen haben keinen nennenswerten Einfluss auf das Mikroklima. Das Gebiet behält seine Funktion als Frisch- und Kaltluftentstehungsraum am Ortsrand.

Luftschadstoffe werden durch das Vorhaben nicht relevant verursacht. Die Planung führt daher zu keiner messbaren Veränderung der lokalen Luftqualität.

4.5 Schutzgut: Landschaftsbild

Mit der Umsetzung des Jugend- und Sportparks verändert sich das Landschaftsbild moderat, jedoch ohne Verlust der offenen Ortsrandcharakteristik. Die Flächen bleiben weitgehend frei von baulichen Aufbauten, wodurch die Sichtbeziehungen zwischen Siedlung und offener Feldflur weitgehend erhalten bleiben.

Da die geplanten Nutzungen überwiegend bodennah sind und sich in die vorhandenen Strukturen einfügen, ist die landschaftliche Wirkung als gering einzustufen. Das Gebiet behält weiterhin die Funktion einer Übergangsfläche zwischen Siedlung und Landschaft.

4.6 Schutzgut: kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

Da im Plangebiet keine Kulturdenkmäler oder Bodendenkmäler bekannt sind, sind durch die Durchführung der Planung keine direkten Auswirkungen auf das kulturelle Erbe zu erwarten.

Sollten während späterer Bauphasen dennoch archäologische Funde auftreten, greifen die üblichen Melde- und Sicherungspflichten.

4.7 Schutzgut: Mensch

Für die Bevölkerung entstehen durch die Planung überwiegend positive Wirkungen. Der Jugend- und Sportpark erweitert das wohnungsnahe Freizeit- und Bewegungsangebot und stärkt die Aufenthaltsqualität des Ortsteils.

Geringfügige Lärmeinwirkungen durch sportliche Aktivitäten sind möglich, liegen jedoch aufgrund der offenen Lage und des Charakters der Nutzung im Rahmen üblicher Freizeitlärmimmissionen und sind nicht als erheblich einzustufen.

Verkehrliche Auswirkungen sind gering, da nur in begrenztem Umfang zusätzlicher Besucher- oder Anliegerverkehr zu erwarten ist.

Insgesamt ist von positiven städtebaulichen und sozialen Effekten bei nur geringen umweltrelevanten Auswirkungen auszugehen.

4.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die Durchführung der Planung führt zu einer begrenzten, kleinräumigen Überprägung des Schutzgutes Boden, die wiederum geringe Wechselwirkungen auf das Schutzgut Wasser (Infiltration) hat. Diese Effekte sind jedoch moderat, da der überwiegende Teil der Fläche unversiegelt bleibt.

Das Schutzgut Landschaft steht weiterhin in enger Wechselwirkung zum Schutzgut Mensch, da die Nutzungsänderung die Erholungsfunktion des Raumes stärkt, ohne die landschaftliche Offenheit wesentlich zu beeinträchtigen.

Wechselwirkungen zwischen Klima, Luft und Boden bleiben nahezu unverändert, da keine baulichen Barrieren geschaffen werden und die Kaltluftentstehung weitgehend erhalten bleibt.

4.9 Schwere Unfälle und Katastrophen

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Risikogebietes z. B. nach Seveso-III-Richtlinie. Ebenso sind keine Risiken für die menschliche Gesundheit zu erwarten. Somit hat auch die Durchführung der Planung keine Auswirkungen auf die Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen.

4.10 Kumulierung mit benachbarten Plangebieten

Eine Kumulierung umweltrelevanter Wirkungen mit benachbarten Plangebieten ist nicht zu erwarten. In der Umgebung befinden sich überwiegend bestehende Siedlungsstrukturen, Grünflächen, Sport- und Freizeiteinrichtungen sowie landwirtschaftliche Flächen.

Da das Vorhaben hinsichtlich seiner Nutzung überwiegend freiraumorientiert ist, nur geringe bauliche Eingriffe vorsieht und keine relevanten Emissionen erzeugt, ergeben sich keine additiven oder verstärkenden Wirkpfade zu benachbarten Planungen oder bestehenden Nutzungen.

Auch im Zusammenspiel mit anliegender Wohnbebauung, dem Sportplatz, den Grünflächen des St.-Josephshauses sowie den landwirtschaftlichen Nutzflächen sind keine kumulativen negativen Umweltwirkungen zu erwarten. Die geplante Nutzung fügt sich funktional in den bestehenden Nutzungszusammenhang ein und führt nicht zu einer Verstärkung von Belastungen.

5. Maßnahmenkonzept

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen werden innerhalb des Geltungsbereiches nicht erforderlich, da die festgesetzte Erweiterung der zulässigen baulichen Nutzung keine negativen Beeinträchtigungen der Schutzgüter hervorruft.

6. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten (gem. Anlage 1 Nr. 2d BauGB)

Im Rahmen der vorbereitenden Planung wurden im Vorfeld mögliche Alternativstandorte für die vorgesehene Nutzung (Bolz-/Freizeitplatz) geprüft. Diese Vorprüfung erfolgte verwaltungsintern und umfasste insbesondere Flächen im Gemeindegebiet, die grundsätzlich für eine entsprechende Nutzung in Betracht kommen könnten.

Die Recherchen ergaben, dass keine geeigneten Alternativflächen zur Verfügung stehen. Insbesondere stehen keine gemeindeeigenen Grundstücke zur Verfügung, die hinsichtlich Lage, Größe, Erschließung und Nutzbarkeit eine gleichwertige Alternative zum geplanten Standort darstellen würden. Private Flächen konnten aufgrund fehlender Verfügbarkeit bzw. planungsrechtlicher Restriktionen ebenfalls nicht als realistische Alternativen herangezogen werden.

Da somit keine anderweitigen, umsetzbaren Planungsmöglichkeiten bestehen, wird die Planung am vorgesehenen Standort weiterverfolgt. Eine weitergehende Alternativenprüfung ist vor diesem Hintergrund nicht erforderlich.

D Zusätzliche Angaben

7. Verwendete technische Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten

Zur Erstellung des Umweltberichtes für die Bebauungsplanänderung wurde eine Bestandsaufnahme des Gebietes vorgenommen. Weiterhin lagen folgende Unterlagen zur Beurteilung der Umweltsituation vor:

- Auswertung vorhandener Unterlagen (Regionalplan/Regionaler Flächennutzungsplan mit integrierten Landschaftsplan 2010, Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan der Gemeinde Erzhausen, Bebauungsplan „Sportgelände“)
- Webviewer des Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) – Natureg-Viewer, Geologie-Viewer, WRRL-Viewer, BodenViewer, Hitzeviewer, Starkregenviewer, Lärmviewer, GruSchu-Viewer, HWRM-Viewer)

Unter Einbeziehung der vorliegenden Umweltinformationen wurde eine verbal-argumentative Abschätzung der zu erwartenden Umweltauswirkungen vorgenommen.

Bei der Erstellung des Umweltberichtes sind keine Schwierigkeiten aufgetreten.

8. Quellen (gem. Anlage 1 Nr.3d BauGB)

Fachgesetze

Es wird auf die Kapitel 2 verwiesen.

Weitere Quellen:

- Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG)
- Hochwasserrisikomanagementpläne Hessen (HWRM), September 2024;
  [http://hwrm.hessen.de/]
- Hessische Wasserrahmenrichtlinie (WRRL Hessen), September 2024;
  [http://wrrl.hessen.de/]
- Hessisches Naturschutzinformationssystem (NATUREG), September 2024;
  [http://natureg.hessen.de/]
- BodenViewer Hessen (BodenViewer), Mai 2023
  [https://bodenviewer.hessen.de/]
- Geologie-Viewer Hessen (Geologie-Viewer), September 2024,

[https://geologie.hessen.de/]

- Wind-Atlas Hessen (Wind-Atlas), Mai 2023

  [https://windrosen.hessen.de].

- Grund- und Trinkwasserschutz Hessen (GruSchu), September 2024,

  [https://gruschu.hessen.de/]

- RP Darmstadt (2010): Regionalplan / Regionaler Flächennutzungsplan Südhessen 2010. Darmstadt. [online: https://landesplanung.hessen.de/regionalpl%C3%A4ne/regionalplans%C3%BCd-hessen]

- Richtlinie 2012/18/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 4. Juli 2012 zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen, zur Änderung und anschließenden Aufhebung der Richtlinie 96/82/EG des Rates (Seveso-III-Richtlinie)