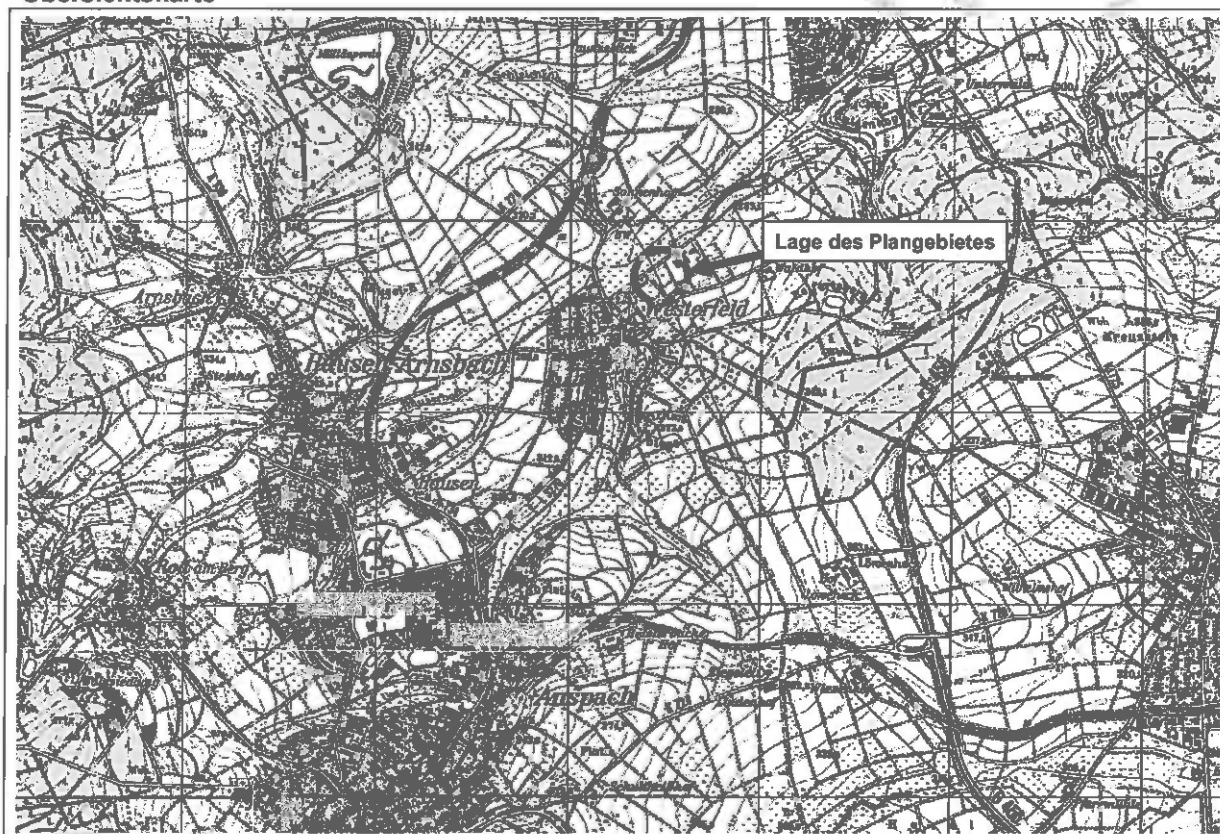


Textliche Festsetzungen

Planstand: 07.08.2013 – Entwurf

Übersichtskarte



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), Hessische Bauordnung (HBO) i.d.F. vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46, 180), zuletzt geändert durch Artikel 40 des Gesetzes vom 13.12.2012 (GVBl. S. 622).

2 Textliche Festsetzungen

2.1 Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 und 15 BauGB)

Die Mindestgröße eines Gartengrundstückes beträgt 150 m². Je Garten bzw. je 150 m² eines Gartengrundstückes sind eine freistehende Gerätehütte, ein Gewächshaus oder eine freistehende Gartenlaube einschließlich überdachtem Freisitz mit einem umbauten Raum von maximal 30 m³ zulässig (Ermittlungsgrundlage für Gartenlaube bzw. Gerätehütte: DIN 277, Ausgabe Februar 2005, Bruttorauminhalt). Feuerstätten und Einrichtungen, die die Notwendigkeit von Strom und Entwässerung bedingen, sind unzulässig; eine zentrale Wasserversorgung erfolgt nicht. Innerhalb des beidseitigen Schutzabstandes der Gas-Hochdruckleitung sind bauliche Anlagen unzulässig.

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

2.2.1 Gehwege auf den Gartengrundstücken sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.

2.2.2 Im Bereich der Grabenparzelle mit beidseitigem Schutzabstand sind zur Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen und zur Sicherung des Wasserabflusses bauliche Anlagen sowie jegliche Ablagerungen von Grün- und Schnittgut oder sonstigen Gegenständen unzulässig.

2.3 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

2.3.1 Zur Bepflanzung der Gartengrundstücke sind ausschließlich standortgerechte, einheimische Laubgehölze und Arten alter Bauerngärten gemäß Artenliste 1-4 (Ziffer 2.4) zulässig.

2.3.2 Je Gartengrundstück ist pro angefangene 150 m² Fläche mindestens ein bewährter Hochstammobstbaum anzupflanzen und fachgerecht zu pflegen. Die Anpflanzung von Nadelbäumen ist unzulässig.

2.3.3 Innerhalb des beidseitigen Schutzabstandes der Gas-Hochdruckleitung ist die Anpflanzung von tiefwurzelnenden Bäumen und Sträuchern unzulässig.

2.4 Artenlisten

Artenliste 1 (Bäume): Pflanzqualität mind. Sol. / H., 3 x v., 14-16 bzw. Hei. 2 x v., 150-200			
Aesculus spec.	- Kastanie	Quercus petraea	- Traubeneiche
Acer campestre	- Feldahorn	Tilia cordata	- Winterlinde
Acer platanoides	- Spitzahorn	Tilia platyphyllos	- Sommerlinde
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn	Sorbus aucuparia	- Eberesche
Betula pendula	- Hängebirke	Sorbus domestica	- Speierling
Carpinus betulus	- Hainbuche	Obstbäume (H., v., 8-10) :	
Fagus sylvatica	- Rotbuche	Cydonia oblonga	- Quitte

Juglans regia	- Walnuss	Prunus avium	- Kulturkirsche
Prunus avium	- Vogelkirsche	Malus domestica	- Apfel
Quercus robur	- Stieleiche	Pyrus communis	- Birne
Artenliste 2 (Einheimische Sträucher): Pflanzqualität mind. Str., v. 100-150			
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel	Ribes div. spec.	- Beerensträucher
Corylus avellana	- Hasel	Pyrus pyrastrer	- Wildbirne
Crataegus monogyna	- Weißdorn	Rosa canina	- Hundsrose
Crataegus laevigata		Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche	Salix caprea	- Salweide
Malus sylvestris	- Wildapfel	Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball
Artenliste 3 (Traditionelle Ziersträucher und Kleinbäume): Pflanzqualität mind. Str., v. 100-150			
Amelanchier div. spec.	- Felsenbirne	Magnolia div. spec.	- Magnolie
Buddleja div. spec.	- Sommerflieder	Malus div. Spec.	- Zierapfel
Buxus sempervirens	- Buchsbaum	Mespilus germanica	- Mispel
Chaenomeles div. spec.	- Zierquitten	Philadelphus div. spec.	- Falscher Jasmin
Cornus florida	- Blumenhartriegel	Prunus div. Spec	- Kirsche, Pflaume
Cornus mas	- Kornelkirsche	Rosa div. spec.	- Wild- u. Strauchrosen
Deutzia div. spec.	- Deutzie	Sorbus aria/intermedia	- Mehlbeere
Forsythia x intermedia	- Forsythie	Spiraea div. spec.	- Spiere
Hamamelis mollis	- Zaubernuss	Syringa div. spec.	- Flieder
Hydrangea macrophylla	- Hortensie	Weigela div. Spec	- Weigelia
Artenliste 4 (Kletterpflanzen):			
Clematis div. spec.	- Clematis, Waldrebe	Parthenocissus spec.	- Wilder Wein
Hedera helix	- Efeu	Vitis vinifera	- Echter Wein
Lonicera periclymenum	- Wald-Geißblatt	Humulus lupulus	- Echter Hopfen
Lonicera caprifolium	- Geißblatt		

2.5 Zuordnung gemäß § 9 Abs. 1a BauGB

Den durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffen in Natur und Landschaft werden als Ausgleich insgesamt 53.733 Ökopunkte aus den nachfolgend aufgelisteten Maßnahmen der Stadt Neu-Anspach zugeordnet (Nummerierung entsprechend des Ökokontos der Stadt Neu-Anspach):

Maßnahme Nr. 7: Gemarkung Anspach, Flur 34, Flurstück 9, Feldgehölzpflanzung, Restpunkte 11.939 und Maßnahme Nr. 27: Gemarkung Rod am Berg, Flur 1, Abt. 114/115, Flurstück 7, Umwandlung Fichten/Buchenmischwald in Eichenaufforstung, Restpunkte 41.794

3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (Satzung gemäß § 81 Abs. 1 und 3 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

3.1 Gestaltung baulicher Anlagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

Gartenlauben und Gerätehütten sind in einfacher Holzbauweise auszuführen; für einen Anstrich sind lediglich gedeckte Farben zulässig. Die maximale Firsthöhe von baulichen Anlagen beträgt 3,20 m über der natürlichen Geländeoberfläche. Als Dachform werden Pult- und Satteldächer mit einer Dachneigung von maximal 20° zugelassen. Für die Dachendeckung sind kleinmaßstäbliche Materialien, wie z.B. Ziegel oder Schindeln, zu verwenden. Betonplatten als Gründung sowie Unterkellerungen sind unzulässig.

3.2 Einfriedungen (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Zulässig sind ausschließlich offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m über der natürlichen Geländeoberfläche. Außerhalb von Beeten ist ein Mindestbodenabstand von 0,15 m einzuhalten. Mauer- und Betonsockel sind unzulässig. Drahtgeflechtzäune sind mit standortgerechten, einheimischen Laubsträuchern gemäß Artenliste 2 (Ziffer 2.4) abzupflanzen oder mit Kletterpflanzen gemäß Artenliste 4 (Ziffer 2.4) zu beranken.

3.3 Begrünung von baulichen Anlagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

Geschlossene Fassaden sind mit Kletterpflanzen gemäß Artenliste 4 (Ziffer 2.4) oder Spalierobst zu begrünen.

4 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

4.1 Bodendenkmäler

Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 20 HDSchG).

4.2 Verwertung von Niederschlagswasser

4.2.1 Niederschlagswasser soll ortsnahe versickert, verseselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 Satz 1 WHG).

4.2.2 Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG).

4.3 Gas-Hochdruckleitung

4.3.1 Innerhalb des beidseitigen Schutzabstandes der Gas-Hochdruckleitung dürfen für die Dauer des Betriebes der Versorgungsleitung keine Gebäude oder baulichen Anlagen errichtet oder sonstige Einwirkungen (z.B. Bepflanzungen der Trasse) vorgenommen werden, die den Bestand, Betrieb oder eine Erweiterung der Versorgungsleitung beeinträchtigen oder gefährden können. Die DVGW-Regelwerke G 462-1 und 462-2, G 463 und G 466-1 sind zu beachten; eine Abstimmung mit dem zuständigen Versorgungsträger (NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH) wird empfohlen.

4.3.2 Das Bepflanzen der Leitungstrasse mit tiefwurzelnden Bäumen und Sträuchern ist nur mit einem lichten Abstand von mindestens 2,50 m zwischen dem Stamm und der Versorgungsleitung gestattet. Bei Unterschreitungen können Sicherheitsmaßnahmen notwendig werden, die mit dem zuständigen Versorgungsträger (NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH) abzustimmen sind. Wurzelschutz aus Folie ist nicht zulässig. Das Überpflanzen von vorhandenen Versorgungsleitungen ist nicht gestattet. Bei Überwachungs-, Wartungs- oder Reparaturarbeiten an einer Versorgungsleitung und/oder einem Fernmelde- und Messkabel kann auf etwaige vorhandene Anpflanzungen und Anlagen im Schutzstreifenbereich bzw. unmittelbar über der Leitung keine Rücksicht genommen werden.



Stadt Neu-Anspach, Stadtteil Westerfeld

Begründung
zum
Bebauungsplan
„Gartengebiet Im Weiher“

Entwurf

Planstand: 07.08.2013

Bearbeitung:

Dipl.- Ing. Elisabeth Schade, Städtebauarchitektin AKH

Dipl.-Geogr. Julian Adler

Inhalt

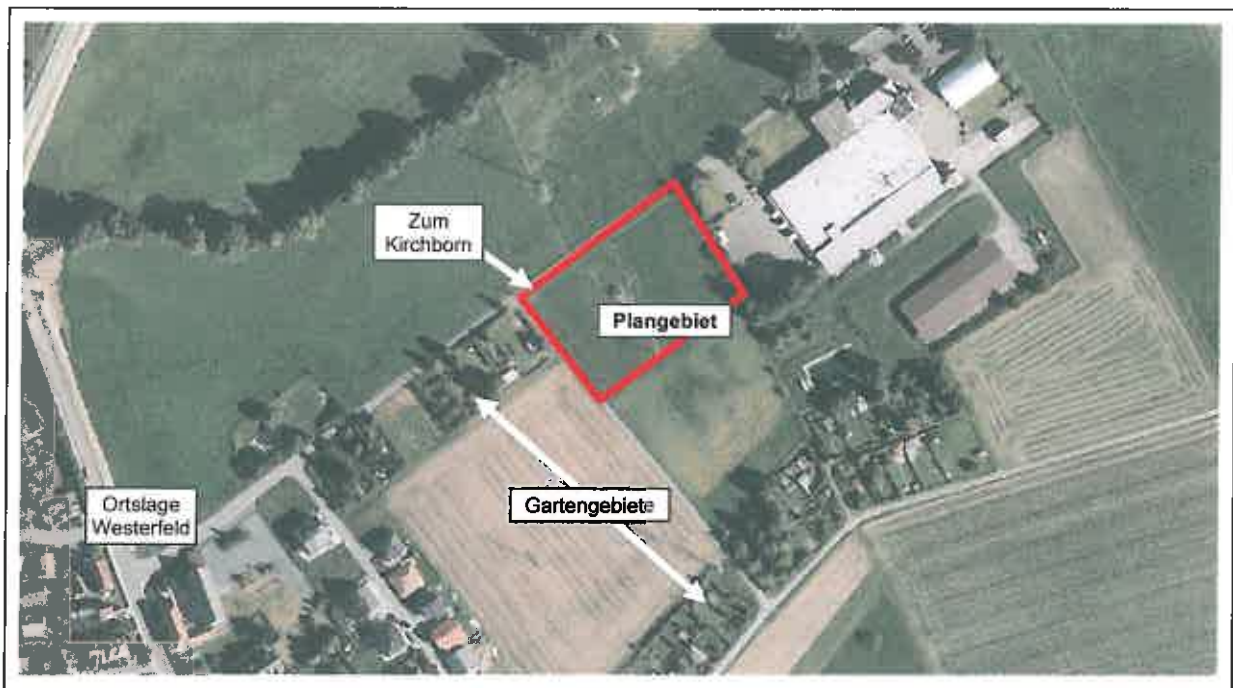
1	Vorbemerkungen	3
1.1	Veranlassung und Planziel.....	3
1.2	Räumlicher Geltungsbereich.....	4
1.3	Übergeordnete Planungen	5
2	Inhalt und Festsetzungen	5
2.1	Private Grünflächen	5
2.2	Verkehrsflächen	6
2.3	Grünordnerische Festsetzungen.....	6
3	Berücksichtigung umweltschützender Belange.....	7
4	Immissionsschutz.....	7
5	Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz.....	7
6	Altablagerungen und Altlasten.....	9
7	Denkmalschutz.....	9
8	Hinweise und sonstige Infrastruktur	9
9	Bodenordnung	10
10	Kosten.....	10
11	Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften.....	11
12	Verfahrensstand.....	12

1 Vorbemerkungen

1.1 Veranlassung und Planziel

Die Stadt Neu-Anspach führt seit Jahren eine Interessentenliste für die Anpachtung von Gärten, sodass ein hoher Bedarf an der Bereitstellung von wohnungsfernen Hausgärten festgestellt werden kann. Diesem Bedarf soll mit der Neuausweisung eines Gartengebietes im Stadtteil Westerfeld nunmehr Rechnung getragen werden. Das Plangebiet befindet sich nordöstlich der Ortslage in Richtung eines bestehenden Gewerbebetriebes und kann über die vorhandenen Verkehrswege erschlossen werden. Zudem befinden sich im näheren Umfeld des Plangebietes bereits Gartengebiete mit wohnungsfernen Haus- und Freizeitgärten. Mögliche Alternativflächen wurden ebenfalls bereits untersucht, da jedoch entweder die verkehrliche Anbindung nicht gesichert werden kann oder die Stadt nicht Eigentümerin der Grundstücke ist, soll der vorliegende Bereich südlich der Straße Zum Kirchborn weiterverfolgt.

Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes



Eigene Darstellung, auf Basis von: <http://hessenviewer.hessen.de> (21.11.12)

genordet, ohne Maßstab

Allgemein sind Kleingärten in Deutschland seit dem 19. Jahrhundert bekannt, die Anfänge waren u.a. durch kommunale Fürsorgebestrebungen begründet. Die Gemeinden stellten ärmeren Bevölkerungsgruppen anstelle finanzieller Unterstützung Landparzellen außerhalb der Wohngebiete zum Anbau von Obst und Gemüse zur Verfügung. Hierdurch sollte insbesondere die schlechte Ernährungslage verbessert werden. Daraufhin entstanden überwiegend schlichte Nutzgärten mit Reihenbeeten und Obstbäumen, vorwiegend entlang von kleineren Fließgewässern die ganzjährig Wasser führten, das zum Gießen der Beete genutzt werden konnte. Um diese Bewässerung zu ermöglichen, wurden schmale, lange Parzellen gebildet, damit bei einer insgesamt begrenzten Länge des Gewässerabschnitts von allen Gärten aus direkt Gießwasser geschöpft werden konnte.

Die Bedeutung dieser Gärten für den Anbau von Obst und Gemüse ist seit Mitte der 1960er Jahre jedoch tendenziell rückläufig. Die Fortschritte in der Lebensmittel- und Verpackungsindustrie und in der Logistik sowie die Entwicklung von Kühlschränken und Tiefkühltruhen verbesserten die Aufbewahrungsmöglichkeiten auch für leicht verderbliche Ware.

Sie erreichte über die in diesen Jahren entstandene Betriebsform des Supermarktes zudem weite Teile der Bevölkerung. Der Grablandanteil in den Gärten nahm in den Folgejahren daher deutlich ab – der Freizeitgarten als eigener Typus entstand. Neben den wirtschaftlichen Gründen der Selbstversorgung und des Zuerwerbs traten zunehmend Motive wie Entspannung, Ausgleich und Erholung und der Wunsch nach Umgang mit der Natur in den Vordergrund. Ökonomische Überlegungen wurden zurückgedrängt, der Kleingarten wurde zusehends zum Ersatz des Hausgartens. Entsprechend erfolgte auch eine veränderte Nutzung nach dem Vorbild von Wohn- und Ziergärten, sodass Rasenflächen, Zierpflanzenbeete, Laubensitznischen usw. angelegt wurden. Gleichwohl ist bis heute zu beobachten, dass ein gewisser Anteil der Fläche für den Anbau von Obst und Gemüse genutzt wird, wobei die Motive neben der Versorgung mit selbst angebauten Nahrungsmitteln aufgrund eines geänderten Ernährungsbewusstseins, das Interesse an der Gartenarbeit, die körperliche Betätigung sowie der Naturgenuss durch Beobachten der Pflanzen- und Tierwelt und Erholungsaufenthalt im Freien im Vordergrund stehen.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Ausweisung von entsprechenden Gartengrundstücken im Stadtteil Westerfeld geschaffen werden. Das Planziel des Bebauungsplanes ist die Festsetzung von privaten Grünflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB mit der Zweckbestimmung „Wohnungsferne Hausgärten“ sowie die Sicherung der zugehörigen Erschließung. Zugleich sollen Festsetzungen getroffen werden, im Zuge derer die Errichtung von nicht mehr zweckentsprechenden baulichen Anlagen begrenzt werden kann. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Neu-Anspach in ihrer Sitzung am 14.02.2012 gefasst.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Westerfeld (Neu-Anspach), Flur 5, die Flurstücke 129/1 und 129/2 tlw. und wird im Einzelnen wie folgt begrenzt:

- Norden: Straße Zum Kirchborn
- Westen: Gartengrundstücke und landwirtschaftliche Nutzflächen
- Süden: Landwirtschaftliche Nutzflächen
- Osten: Firmengelände eines Gewerbebetriebes (Verwaltung, Verkauf, Ausstellung und Produktion von Möbelstücken)

Im Umgriff des so begrenzten räumlichen Geltungsbereiches liegt eine Fläche von rd. 0,6 ha.

Bereich des Plangebietes



Eigene Aufnahmen (12/2012)

Das Plangebiet wird gegenwärtig als Grünland und Pferdekoppel für Pensionspferde genutzt. Die Grundstücke befinden sich im Eigentum der Stadt Neu-Anspach und wurden bislang verpachtet.

1.3 Übergeordnete Planungen

Mit dem Regionalen Flächennutzungsplan für das Gebiet des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain wurden für das Verbandsgebiet die Planungen auf Ebene der Regionalplanung und der vorbereitenden Bauleitplanung in einem Planwerk zusammengefasst. Der **Regionale Flächennutzungsplan 2010** stellt für den Bereich des Plangebietes *Fläche für die Landwirtschaft* dar, überlagert durch die Signatur *Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen*.

Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, steht die Darstellung des Regionalen Flächennutzungsplans der vorliegenden Planung somit zunächst entgegen. Seitens des Regionalverbandes wurden mit Schreiben vom 22.05.2012 jedoch keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung geäußert. Die erforderliche Änderung des Regionalen Flächennutzungsplanes mit dem Planziel einer Darstellung von privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Wohnungsferne Gärten“ wird seitens des Regionalverbandes durchgeführt.

2 Inhalt und Festsetzungen

Zur Sicherung der angestrebten städtebaulich geordneten Entwicklung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan „Gartengebiet Im Weiher“ aufgenommen worden.

2.1 Private Grünflächen

Aufgrund der geplanten Nutzung als wohnungsferne Hausgärten, die hier als Ersatz für wohnungsnaher Grab-, Obst- und Freizeitgärten dienen, gelangen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Wohnungsferne Hausgärten“ zur Ausweisung.

Der Bebauungsplan setzt für die privaten Grünflächen ergänzend fest, dass die Mindestgröße eines Gartengrundstückes 150 m² beträgt, sodass eine Vielzahl kleiner Parzellen planungsrechtlich ausgeschlossen werden kann. Je Garten bzw. je 150 m² eines Gartengrundstückes sind eine freistehende Gerätehütte, ein Gewächshaus oder eine freistehende Gartenlaube einschließlich überdachtem Freisitz mit einem umbauten Raum von maximal 30 m³ zulässig (Ermittlungsgrundlage für Gartenlaube bzw. Gerätehütte: DIN 277, Ausgabe Februar 2005, Bruttorauminhalt). Feuerstätten und Einrichtungen, die die Notwendigkeit von Strom und Entwässerung bedingen, sind jedoch unzulässig; eine zentrale Wasserversorgung erfolgt nicht. Die innerhalb der Gärten zulässigen Kleinbauten sollen sich der vorgesehenen gärtnerischen Nutzung deutlich unterordnen. Um der Nutzung Freizeitwohnen entgegen zu wirken und die Versiegelung so gering wie möglich zu halten, wird die Zulässigkeit von baulichen Anlagen begrenzt.

Die Begrenzung von Gartenlauben und Gerätehütten auf 30 m³ lässt sich durch die Regelung in der Anlage 2 zu § 55 HBO stützen, nach der Gebäude ohne Aufenthaltsräume, Toiletten oder Feuerstätten baugenehmigungsfrei sind, wenn sie nicht mehr als 30 m³ Rauminhalt haben. Auch im Gemeinsamen Rund-erlass des Hess. Ministeriums des Innern und des Hess. Ministeriums für Landwirtschaft, Forsten und Naturschutz vom 25.05.1990 wird hinsichtlich der Definition von Gartenlauben festgestellt, dass der umbaute Raum von Gartenlauben nicht mehr als 30 m³ einschließlich eines Vordaches oder einer überdachten Terrasse betragen darf. Der umbaute Raum ist dabei nach den Außenmaßen des Gebäudes zu ermitteln, wobei Dachraum und Gebäudesockel voll anzurechnen sind.

Gerätehütten und Gartenlauben sind zudem freistehend auszuführen, da die bei grenzseitig aneinander gebauten Hütten und Lauben mögliche Addition in der Baumasse bei einem späteren Zusammenfassen der Gärten, eine Bebauung erlauben würde, die einer Unterordnung der baulichen Anlagen unter die das Landschaftsbild prägenden Gartenflächen sowie dem angestrebten Ausschluss von Wochenend- und Freizeitwohnen entgegensteht.

Da die Erschließungsanforderungen an die zur Ausweisung gelangenden privaten Grünflächen im Ergebnis denen landwirtschaftlicher Flächen entsprechen, besteht – im Vergleich zu Kleingartensiedlungen i.S.d. Bundeskleingartengesetzes (BKleingG) – nicht die Notwendigkeit einer weitergehenden Erschließung¹. Der Bebauungsplan setzt daher fest, dass Feuerstätten und Einrichtungen, die die Notwendigkeit von Strom und Entwässerung bedingen, unzulässig sind. Auch eine zentrale Wasserversorgung erfolgt nicht. Diese Festsetzung erfolgt darüber hinaus vor dem Hintergrund, dass Freizeit- und Wochenendwohnen mit den allgemeinen Zielsetzungen des Bebauungsplanes nicht vereinbar ist.

Ferner wird festgesetzt, dass Gehwege auf den Gartengrundstücken in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen sind, um somit entsprechende Versiegelungen zu verhindern sowie dass innerhalb des beidseitigen Schutzabstandes der Gas-Hochdruckleitung bauliche Anlagen unzulässig sind.

2.2 Verkehrsflächen

Die Verkehrserschließung der privaten Grünflächen erfolgt im Zuge der Straße Zum Kirchborn über das bereits vorhandene Straßen- und Wegenetz. Zur Sicherung der Erschließung sieht der Bebauungsplan innerhalb des Plangebietes die Errichtung zweier Stichwege vor und setzt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Öffentliche Zuwegung (unbefestigt)“ fest. Für den Bereich der geplanten zentralen Stellplätze an der Straße Zum Kirchborn wird eine Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Öffentliche Parkfläche (unbefestigt)“ festgesetzt.

Die Errichtung von Stellplätzen auf den Gartengrundstücken ist nicht erforderlich, sodass es diesbezüglich keiner besonderen Festsetzung bedarf. Es wird allerdings nicht verkannt, dass die Gärten gelegentlich auch mit dem Pkw angefahren werden müssen, um z.B. Leitern, geerntetes Obst usw. zu transportieren. Allerdings können die Kraftfahrzeuge kurzfristig auf den Wegeparzellen abgestellt werden, die hierfür ausreichend breite Querschnitte aufweisen.

2.3 Grünordnerische Festsetzungen

Im Rahmen des Bebauungsplanes werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB grünordnerische Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Anpflanzungen getroffen. Der Bebauungsplan setzt fest, dass zur Bepflanzung der Gartengrundstücke ausschließlich standortgerechte, einheimische Laubgehölze und Arten alter Bauerngärten gemäß der im Bebauungsplan enthaltenen Artenlisten zulässig sind. Je Gartengrundstück ist pro angefangene 150 m² Fläche mindestens ein bewährter Hochstammobstbaum anzupflanzen und fachgerecht zu pflegen. Die Anpflanzung von Nadelbäumen ist unzulässig. Innerhalb des beidseitigen Schutzabstandes der Gas-Hochdruckleitung ist die Anpflanzung von tiefwurzelnden Bäumen und Sträuchern jedoch unzulässig. Hinsichtlich weitergehender Ausführungen wird auf den als Anlage beigefügten Umweltbericht verwiesen.

¹ Gemeinsamer Erlass des Hess. Ministeriums des Innern und des Hess. Ministeriums für Landwirtschaft, Forsten und Naturschutz „Illegale Kleinbauten im Außenbereich“ v. 25.05.1990, StAnz. 25/1990, S.1201.

3 Berücksichtigung umweltschützender Belange

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20. Juli 2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung wird daher ein Umweltbericht erarbeitet, dessen Inhalt entsprechend der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB aufbereitet wird.

Nach § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bebauungsplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange). Die Ergebnisse des Umweltberichts und die eingegangenen Anregungen und Hinweise sind in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung entsprechend zu berücksichtigen. Um Doppelungen und damit eine unnötige Belastung des Verfahrens zu vermeiden, wurden die für die Abarbeitung der Eingriffsregelung notwendigen zusätzlichen Inhalte, die als Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB gleichberechtigt in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen sind, in den Umweltbericht integriert.

Der Umweltbericht mit integriertem Landschaftspflegerischem Fachbeitrag liegt der Begründung als **Anlage** bei; auf die dortigen Ausführungen wird verwiesen.

4 Immissionsschutz

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Mit der geplanten Ausweisung von privaten Grünflächen im Kontext der im näheren Umfeld vorhandenen Nutzungen und Freiflächen kann dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG grundsätzlich entsprochen werden. Immissionsschutzrechtliche Konflikte sind vorliegend nicht erkennbar.

5 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

Die folgenden Ausführungen geben entsprechend dem Planungsstand Aufschluss über die Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange im Rahmen des Bauleitplanverfahrens.

Wasserversorgung

Eine zentrale Wasserversorgung erfolgt nicht.

Abwasserentsorgung

Eine Abwasserentsorgung ist nicht vorgesehen.

Im Zusammenhang mit der Abwasserentsorgung ist ferner die Beseitigung von Niederschlagswasser anzusprechen, wobei auf die in § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) enthaltene bundesrechtliche Regelung verwiesen werden kann:

§ 55 Abs. 2 WHG: Grundsätze der Abwasserbeseitigung

Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Das Hessische Wassergesetz (HWG) wurde bereits an Inhalt und Systematik des im Jahr 2010 geänderten Wasserhaushaltsgesetzes angepasst und am 14.12.2010 vom Landtag beschlossen, sodass nach der erfolgten Anpassung des Landesrechts nachfolgend auch die maßgebliche Vorschrift des HWG aufgeführt werden soll:

§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG: Abwasserbeseitigung

Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Da sowohl § 55 Abs. 2 WHG als auch § 37 Abs. 4 Satz 1 HWG unmittelbar geltendes Recht darstellen, wobei der Begriff „soll“ dahingehend verstanden wird, dass nur bei nachweislich zu erwartenden Schwierigkeiten, d.h. bei atypischen Sonderfällen, von dem Vollzug Abstand genommen werden darf, wird vorliegend etwa von weitergehenden wasserrechtlichen Festsetzungen abgesehen.

Trinkwasserschutzgebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht innerhalb eines ausgewiesenen Trinkwasserschutzgebietes.

Oberirdische Gewässer

Das Plangebiet wird von einer Grabenparzelle (Flurstück 129/2 tlw.) durchquert, die im vorliegenden Bebauungsplan durch die Ausweisung als Grabenparzelle einschließlich eines beidseitigem Schutzabstandes von jeweils 1,50 m planungsrechtlich gesichert und demnach keine Beeinträchtigung ihrer Funktion erfahren wird. Seitens der Unteren Wasserbehörde des Hochtaunuskreises werden keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung geäußert. Die Parzelle dient als teilweise verrohrter Entwässerungsgraben und hat nur eine untergeordnete Bedeutung. Ein Eingriff in den Wasserhaushalt wird im Zuge der vorliegenden Planung nicht vorbereitet. Darüber hinaus befinden sich innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes keine sonstigen oberirdischen Gewässer sowie Quellen oder quellige Bereiche.

Bodenversiegelung

Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren, insbesondere durch die Vorschrift zur wasserdurchlässigen Herstellung von Gehwegen innerhalb der Gartengrundstücke.

Weiterführend kann auf die einschlägigen Bestimmungen der Landesbauordnung, z.B. den im Folgenden zitierten **§ 8 Abs. 1 HBO** verwiesen werden:

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind

1. *wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen und*
2. *zu begrünen oder zu bepflanzen,*

soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Satz 1 findet keine Anwendung, soweit Bebauungspläne oder andere Satzungen Festsetzungen zu den nicht überbauten Flächen treffen.

6 Altablagerungen und Altlasten

Altablagerungen oder Altlasten innerhalb des Plangebietes sind der Stadt Neu-Anspach nicht bekannt.

7 Denkmalschutz

Zur Sicherung von Bodendenkmälern wird ein Hinweis auf § 20 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes (HDSchG) aufgenommen:

Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

8 Hinweise und sonstige Infrastruktur

Das Plangebiet wird von einer **110 kV- und einer 20 kV-Freileitung** überquert, deren Verlauf einschließlich beidseitigem Schutzstreifen nachrichtlich in die Planzeichnung aufgenommen wurde.

Das Plangebiet wird ebenfalls vom Verlauf einer **Gas-Hochdruckleitung (DN 200)** durchquert. Der Verlauf der Gas-Hochdruckleitung wurde zum Entwurf des **Bebauungsplanes** einschließlich eines beidseitigen Schutzstreifens von insgesamt 6,0 m nachrichtlich in die Planzeichnung aufgenommen. Zudem wurden ergänzende textliche Festsetzungen getroffen, die eine Überbauung oder Bepflanzung mit tiefwurzelnden Bäumen oder Sträuchern im Bereich der Leitungstrasse ausschließen.

Innerhalb des beidseitigen Schutzabstandes der Gas-Hochdruckleitung dürfen für die Dauer des Betriebes der Versorgungsleitung keine Gebäude oder baulichen Anlagen errichtet oder sonstige Einwirkungen (z.B. Bepflanzungen der Trasse) vorgenommen werden, die den Bestand, Betrieb oder eine Erweiterung der Versorgungsleitung beeinträchtigen oder gefährden können. Die DVGW-Regelwerke G 462-1 und 462-2, G 463 und G 466-1 sind zu beachten; eine Abstimmung mit dem zuständigen Versorgungsträger (NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH) wird empfohlen.

Das Bepflanzen der Leitungstrasse mit tiefwurzelnden Bäumen und Sträuchern ist nur mit einem lichten Abstand von mindestens 2,50 m zwischen dem Stamm und der Versorgungsleitung gestattet. Bei Unterschreitungen können Sicherungsmaßnahmen notwendig werden, die mit dem zuständigen Versorgungsträger (NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH) abzustimmen sind. Wurzelschutz aus Folie ist nicht zulässig. Das Überpflanzen von vorhandenen Versorgungsleitungen ist nicht gestattet.

Bei Überwachungs-, Wartungs- oder Reparaturarbeiten an einer Versorgungsleitung und/oder einem Fernmelde- und Messkabel kann auf etwaige vorhandene Anpflanzungen und Anlagen im Schutzstreifenbereich bzw. unmittelbar über der Leitung keine Rücksicht genommen werden.

Seitens der NRM Netzdienste Rhein-Main wird in der Stellungnahme vom 25.03.2013 ferner darauf hingewiesen, dass sowohl bei Veräußerung sowie auch bei Umwidmung von Grundstücksflächen eine dingliche Sicherung aller Mainova-Trassen erforderlich wird. Voraussetzung für die Planungen von Grünflächen bildet die aktuelle Version des Arbeitsblattes GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“. Für alle Baumaßnahmen ist die NRM-Norm „Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen, Armaturen, Mess-, Signal- und Steuerungskabel der Mainova“ einzuhalten.

Seitens des Regierungspräsidiums Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt, wird in der Stellungnahme vom 21.03.2013 darauf hingewiesen, dass das Plangebiet von einem **Erlaubnisfeld zur Aufsuchung von Erdwärme und Sole** überdeckt wird. Der Bergaufsicht sind jedoch keine konkreten Aufsuchungsaktivitäten bekannt.

9 Bodenordnung

Ein Verfahren zur Bodenordnung i.S.d. §§ 45 ff. BauGB ist voraussichtlich nicht erforderlich.

10 Kosten

Welche Kosten der Stadt Neu-Anspach aus dem Vollzug des Bebauungsplanes entstehen, kann zum gegenwärtigen Planungszeitpunkt nicht abschließend benannt werden. Kosten entstehen unter anderem für die Herstellung der Stellplätze und der Zugangswege sowie für die Vermessung der Grundstücke.

11 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Alle baulichen Maßnahmen tragen in der Wahl ihrer Gestaltung grundsätzlich dazu bei, die baugeschichtliche Bedeutung, die erhaltenswerte Eigenart und somit auch die Identität der gewachsenen Siedlungsstrukturen zu bewahren und zu stärken. Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 und 3 HBO sind daher bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan „Gartengebiet Im Weiher“ aufgenommen worden. Gegenstand sind die Gestaltung baulicher Anlagen, die Gestaltung und Ausführung von Einfriedungen sowie die Begrünung von baulichen Anlagen.

Gestaltung baulicher Anlagen

Die Gebäude innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches sollen in Maßstab und Ausführung einer zweckentsprechenden Nutzung der Gartengrundstücke untergeordnet sein. Der Bebauungsplan enthält daher einzelne Festsetzungen zur Gestaltung und setzt fest, dass Gartenlauben und Gerätehütten in einfacher Holzbauweise auszuführen sind; für einen Anstrich sind lediglich gedeckte Farben zulässig. Die maximale Firsthöhe von baulichen Anlagen beträgt 3,20 m über der natürlichen Geländeoberfläche. Als Dachform werden Pult- und Satteldächer mit einer Dachneigung von maximal 20° zugelassen. Für die Dacheindeckung sind kleinmaßstäbliche Materialien, wie z.B. Ziegel oder Schindeln, zu verwenden. Betonplatten als Gründung sowie Unterkellerungen sind unzulässig. Die Festsetzungen sollen somit zu einem ruhigen Erscheinungsbild des Gartengebietes und mithin des Orts- und Landschaftsbildes beitragen.

Einfriedungen

Einfriedungen sind unter anderem zur Dokumentation von Grundstücksgrenzen und der Eigentumsverhältnisse erforderlich. Einfriedungen können allerdings auch unerwünschte Trennwirkungen begründen. Solche das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigende Trennwirkungen sollen im Plangebiet ausgeschlossen werden. Der Bebauungsplan setzt daher fest, dass ausschließlich offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m über der natürlichen Geländeoberfläche zulässig sind. Außerhalb von Beeten ist ein Mindestbodenabstand von 0,15 m einzuhalten. Mauer- und Betonsockel sind unzulässig. Drahtgeflechtzäune sind mit standortgerechten, einheimischen Laubsträuchern gemäß der im Bebauungsplan enthaltenen Artenlisten abzapflanzen oder mit Kletterpflanzen zu beranken.

Mit der Festsetzung können einerseits die Sicherheitsbelange der Eigentümer gewahrt und dem Bedürfnis nach Dokumentation der Eigentumsverhältnisse Rechnung getragen werden sowie andererseits auch z.B. Wanderwege wildlebender Tierarten erhalten bleiben, da die zulässigen Einfriedungen in Bodennähe keine Trennwirkungen entfalten. Auch optische Trennwirkungen von Einfriedungen können mit der festgesetzten Begrünung vermindert werden.

Begrünung von baulichen Anlagen

Geschlossene Fassaden sind mit Kletterpflanzen gemäß der im Bebauungsplan enthaltenen Artenliste oder Spalierobst zu begrünen, sodass die von baulichen Anlagen gegebenenfalls ausgehenden Wirkungen auf das Landschaftsbild vermindert werden können und zugleich ein Beitrag zur Erhöhung des Begrünungsanteils innerhalb der Gartengrundstücke geleistet werden kann.

12 Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB: 14.02.2012, Bekanntmachung: ____.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB: ____ - ____, Bekanntmachung: ____.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB: Anschreiben: ____, Frist: ____.

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB: ____ - ____, Bekanntmachung: ____.

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB: Anschreiben: ____, Frist: ____.

Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB: ____.

/Anlagen

Umweltbericht mit integriertem Landschaftspflegerischem Fachbeitrag, Planungsbüro Holger Fischer, Stand: 07/2013

aufgestellt:

aufgestellt:



Stadt Neu-Anspach, Stadtteil Westerfeld

Umweltbericht
mit integriertem Landschaftspflegerischem Planungsbeitrag
zum Entwurf des Bebauungsplanes
„Gartengebiet Im Weiher“

Bearbeitet:

Dipl.-Biol. Christian Jockenhövel

Vorbemerkungen	3
1 Einleitung	4
1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans	4
1.1.1 Ziele des Bauleitplans	4
1.1.2 Angaben über Standort, Art und Umfang des Vorhabens	4
1.1.3 Beschreibung der Festsetzungen des Plans.....	4
1.1.4 Bedarf an Grund und Boden	4
1.2 Darstellung der für das Vorhaben relevanten in einschlägigen Fachgesetzen und –plänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung bei der Planaufstellung... ..	4
1.3 Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern.....	5
1.4 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie	5
1.5 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden.....	5
2 Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen einschließlich der Maßnahmen zu ihrer Vermeidung, Verringerung bzw. ihrem Ausgleich	5
2.1 Boden und Wasser	5
2.2 Klima und Luft.....	6
2.3 Tiere und Pflanzen	6
2.4 Landschaft	8
2.5 Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete	9
2.6 Mensch, Gesundheit und Bevölkerung	9
2.7 Kultur- und sonstige Sachgüter	10
2.8 Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität	10
3 Eingriffs- und Ausgleichsplanung	10
4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung bzw. Nichtdurchführung	11
5 Angaben zu in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten	11
6 Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)	11
7 Allgemeinverständliche Zusammenfassung der Angaben	12

Vorbemerkungen

Die Stadt Neu-Anspach plant im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Gartengebiet Im Weiher“ die Neuausweisung eines Gartengebietes nordöstlich der Ortslage von Westerfeld.

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Bei der Erstellung des Umweltberichtes ist die Anlage zum BauGB zu verwenden.

Entsprechend § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bebauungsplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange). Er dient als Grundlage für die durchzuführende Umweltprüfung. Der Umweltbericht und die eingegangenen Anregungen und Hinweise sind als Ergebnis der Umweltprüfung in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen.

Um Doppelungen und damit eine unnötige Belastung des Verfahrens zu vermeiden, wurden die für die Abarbeitung der Eingriffsregelung (§ 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 18 Abs. 1 BNatSchG) notwendigen zusätzlichen Inhalte, die als Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1a Abs. 3 und § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB gleichberechtigt in die bauleitplanerische Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB einzustellen sind, in den Umweltbericht integriert. Die vorliegenden Unterlagen werden daher als Umweltbericht mit integriertem Landschaftspflegerischem Planungsbeitrag bezeichnet.

1 Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

1.1.1 Ziele des Bauleitplans

Die Ziele des Bauleitplans werden in Kap. 1 (Veranlassung und Planziel) der Begründung beschrieben, so dass an dieser Stelle auf eine Wiederholung verzichtet wird.

1.1.2 Angaben über Standort, Art und Umfang des Vorhabens

Das Plangebiet befindet sich nordöstlich der Ortslage von Westerfeld zwischen einem bereits vorhandenen Kleingartengebiet und einem bestehenden Gewerbebetrieb (Möbelfirma). Südlich finden sich Grünland- und Ackerflächen sowie im weiteren Anschluss weitere bereits vorhandene Kleingartengebiete. Nördlich der Erschließungsstraße (Zum Kirchborn) schließt sich die Aue der Usa an. Gegenwärtig wird das Plangebiet als Grünland und Pferdekoppel für Pensionspferde genutzt. Die Grundstücke befinden sich im Eigentum der Stadt Neu-Anspach und wurden bislang verpachtet.

Über die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt die Neuausweisung eines Gartengebietes mit einer Fläche von rd. 0,6 ha.

Nach KLAUSING (1988)¹ gehört das Plangebiet zur naturräumlichen Untereinheit Usinger Becken (Teileinheit 302.5, Haupteinheit 302 Östlicher Hintertaunus). Bei einer leichten Neigung nach Nordwesten liegt es auf einer Höhe von etwa 285 m ü. NN.

1.1.3 Beschreibung der Festsetzungen des Plans

Hinsichtlich der Beschreibung der vorgesehenen Festsetzungen wird auf die entsprechenden Ausführungen der Begründung verwiesen.

1.1.4 Bedarf an Grund und Boden

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rd. 0,6 ha.

1.2 Darstellung der für das Vorhaben relevanten in einschlägigen Fachgesetzen und -plänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung bei der Planaufstellung

Der Regionale Flächennutzungsplan 2010 stellt für den Bereich des Plangebietes *Fläche für die Landbewirtschaftung* dar, überlagert durch die Signatur *Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen*.

Im Hinblick auf weitere allgemeine Grundsätze und Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung bei der Planung wird auf die Ausführungen der Kap. 1.3 bis 1.5 sowie 2.1 bis 2.9 des vorliegenden Umweltberichtes verwiesen.

¹ KLAUSING, O. (1988): Die Naturräume Hessens. Hess. Landesamt für Umwelt (Hrsg.)

1.3 Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Sämtliche entstehenden Abfälle sind ordnungsgemäß zu entsorgen. Über die üblichen zu erwartenden Abfälle hinausgehend sind derzeit keine aus der künftigen Nutzung entstehenden Sonderabfallformen absehbar.

Einen Beitrag zur Reduzierung anfallenden Oberflächenabflusses leisten die Festsetzungen des Bebauungsplans, dass die beiden vorgesehenen Stichwege als „Öffentliche Zuwegung (unbefestigt)“ und die geplanten zentralen Stellplätze an der Straße Zum Kirchborn als „Öffentliche Parkfläche (unbefestigt)“ festgesetzt werden. Zudem regelt der Bebauungsplan, dass im Bereich der Gartengrundstücke ausschließlich wasserdurchlässige Wegeflächen hergestellt werden dürfen.

1.4 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Zu diesen Belangen enthält der Bebauungsplan keine gesonderten Regelungen.

1.5 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren, insbesondere durch die Vorschrift zur wasserdurchlässigen Herstellung von Gehwegen innerhalb der Gartengrundstücke sowie den Ausschluss von Betonplatten als Gründung für Garten- oder Gerätehütten. Darüber hinaus sollen auch die vorgesehenen Stichwege und die zentrale Parkfläche nur unbefestigt ausgeführt werden.

2 Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen einschließlich der Maßnahmen zu ihrer Vermeidung, Verringerung bzw. ihrem Ausgleich

2.1 Boden und Wasser

Entsprechend der Bodenkarte von Hessen (Maßstab 1:50.000, Blatt L 5716 Bad Homburg v.d.H.) haben sich aus dem im Untersuchungsgebiet anstehenden mächtigen Löss Böden des Typs Pseudogley und Parabraunerde-Pseudogley entwickelt, welche nur geringe bis mittlere nutzbare Speicherkapazität aufweisen und traditionell als Grünland genutzt werden.

Die Wirkungen der Planung auf das Schutzgut Boden halten sich in engen Grenzen, da es durch die Ausweisung der wohnungsfernen Hausgärten lediglich zu verhältnismäßig geringen neuen Bodenversiegelungen durch Garten- und/oder Gerätehütten kommt, zumal eine Betonplatte als Gründung unzulässig ist. Im Unterschied zu anderen Vorhaben wie etwa einer Bebauung mit Wohnhäusern kommt es nicht zu einer Erhöhung des Oberflächenabflusses, da aufgrund der geringen Versiegelungs- bzw. Dachflächen eine Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort möglich ist.

Im Rahmen der Planung sollen die vorgesehenen Stichwege und die zentrale Parkfläche nur unbefestigt ausgeführt werden. Zudem sind die Gehwege auf den Gartengrundstücken ausdrücklich in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.

Hinsichtlich des Schutzguts Boden ist die Planung damit insgesamt mit relativ geringen Eingriffswirkungen verbunden.

Als weitere geeignete Maßnahmen zur Minimierung nachteiliger Effekte sind im Wesentlichen zu nennen:

- Die Befestigung von Gehwegen, Terrassen und nicht überdachten Freisitzen im Bereich der Nutz- und Freizeitgärten sollte in wasserdurchlässiger bzw. den Oberflächenabfluss minimierender Bauweise (Schotterrasen, Holzpflaster oder im Sandbett verlegtes Pflaster) erfolgen. Das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern.
- Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser kann zur Bewässerung der Beete verwendet werden. Die Regenwasserbehältnisse sollten mit einem Überlauf ausgestattet und an eine Versickerungsmulde angeschlossen werden.

Im Hinblick auf das Schutzgut Wasser wird das Plangebiet von einer Grabenparzelle (Flurstück 129/2 tlw.) durchquert, die im vorliegenden Bebauungsplan durch die Ausweisung als Grabenparzelle einschließlich eines beidseitigen Schutzabstandes von jeweils 1,50 m planungsrechtlich gesichert und demnach keine Beeinträchtigung ihrer Funktion erfahren wird. Seitens der Unteren Wasserbehörde des Hochtaunuskreises werden keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung geäußert. Die Parzelle dient als Entwässerungsgraben und hat nur eine untergeordnete Bedeutung. Ein Eingriff in den Wasserhaushalt wird im Zuge der vorliegenden Planung nicht vorbereitet.

2.2 Klima und Luft

Den Freiflächen des Plangebietes kommt prinzipiell eine Funktion im Rahmen der Kaltluftbildung zu, wenn in wolkenlosen Nächten aufgrund der dann ungehinderten Ausstrahlung im Bereich der Flächen bodennahe Kaltluft entsteht, welche topographiebedingt in nordwestliche Richtung abfließt.

Die im Bereich des Plangebietes entstehende Kaltluft besitzt jedoch keine besondere klimatische Ausgleichsfunktion, da ihr Abstrom nicht in Richtung eines Siedlungsbereiches oder anderer Belastungsräume erfolgt. Negative kleinklimatische Auswirkungen des Vorhabens können daher ausgeschlossen werden. Zu dieser Einschätzung führt ansonsten auch die Kleinflächigkeit der Planung.

2.3 Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt

Zur Erfassung der Biotop- und Nutzungstypen des Plangebiets wurden Geländebegehungen im Januar und im Mai 2013 durchgeführt. Die Ergebnisse werden nachfolgend beschrieben.

Das Plangebiet wird derzeit von Grünland, welches als Pferdeweide genutzt wird, sowie einer den Bereich von Südost nach Nordwest querenden Grabenparzelle eingenommen. Innerhalb der Pferdeweide existiert ein Unterstand.

Insbesondere im näheren Umfeld des Unterstands wird das vorhandene Grünland besonders intensiv genutzt. Hier finden sich zeitweise im Jahresverlauf auch Rohböden. Auf der überwiegenden Fläche der Pferdeweide wechseln sich obergrasreiche und sehr obergrasreiche Bereiche ab. Lediglich am nordöstlichen Rand finden sich eher untergrasreiche, extensiver genutzte Teilflächen.

Zu den Erhebungszeitpunkten wurden insgesamt nachfolgend aufgeführte Pflanzenarten als charakteristisch erhoben.

Kriechender Hahnenfuß	<i>Ranunculus repens</i>
Gemeiner Löwenzahn	<i>Taraxacum officinalis</i>
Spitzwegerich	<i>Plantago lanceolata</i>
Großer Sauerampfer	<i>Rumex acetosa</i>

Glatthafer	<i>Arrhenatherum elatius</i>
Schafgarbe	<i>Achillea millefolium</i>
Vogelmiere	<i>Stellaria media</i>
Krauser Ampfer	<i>Rumex crispus</i>
Scharfer Hahnenfuß	<i>Ranunculus acris</i>
Wiesen-Fuchsschwanz	<i>Alopecurus pratensis</i>
Knäuelgras	<i>Dactylis glomerata</i>
Quendel-Ehrenpreis	<i>Veronica serpyllifolia</i>
Wiesenkerbel	<i>Anthriscus sylvestris</i>
Schneckenklee	<i>Medicago lupulina</i>
Wiesenklee	<i>Trifolium pratense</i>
Kriechender Günsel	<i>Ajuga reptans</i>
Wolliges Honiggras	<i>Holcus lanatus</i>
Gamander-Ehrenpreis	<i>Veronica chamaedrys</i>
Gras-Sternmiere	<i>Stellaria graminea</i>

In den teilweise eher mageren Bereichen am nordöstlichen Rand treten hinzu:

Knöllchen-Steinbrech	<i>Saxifraga granulata</i>
Großer Wiesenknopf	<i>Sanguisorba officinalis</i> (Einzelexemplare)
Wiesen-Pippau	<i>Crepis biennis</i> (Einzelexemplar)
Rotschwinge	<i>Festuca rubra</i> (vereinzelt)

Der innerhalb des Plangebietes vorhandene Grabenverlauf ist überwiegend verrohrt, im nördlichen Teil jedoch auch noch offen. Die vorhandene Vegetation wird aus nachfolgend aufgeführten Pflanzenarten aufgebaut.

Mädesüß	<i>Filipendula ulmaria</i>
Binsen	<i>Juncus spec.</i>
Rohrglanzgras	<i>Phalaris arundinacea</i>
Wiesen-Labkraut	<i>Galium album</i>
Blutweiderich	<i>Lythrum salicaria</i>
Brennnessel	<i>Urtica dioica</i>
Rasenschmiele	<i>Deschampsia cespitosa</i>
Wiesen-Fuchsschwanz	<i>Alopecurus pratensis</i>
Kletten-Labkraut	<i>Galium aparine</i>
Wiesen-Platterbse	<i>Lathyrus pratensis</i>
Kriechender Günsel	<i>Ajuga reptans</i>
Johanniskraut	<i>Hypericum perforatum</i>



Abb. 1: Grünland, Blick von Norden



Abb. 2: Grünland, Blick nach Südwesten



Abb. 3: Grünland, Blick Richtung Westerfeld



Abb. 4: Grabenbereich, Blick von Norden

Bestands- und Eingriffsbewertung

Die vorhandene Pferdeweide ist überwiegend artenarm ausgeprägt und demzufolge naturschutzfachlich nur von untergeordneter Bedeutung. Einzig in den nordöstlichen Randbereichen sind noch einige Magerkeitszeiger anzutreffen, die in diesen Bereichen für eine mittlere (durchschnittliche) Wertigkeit sorgen.

Besondere Funktionen des Plangebietes für den Artenschutz sind nicht gegeben. Insbesondere beschränkt sich das Vorkommen des Großen Wiesenknopfes mit seiner potenziellen Funktion als Nektar- und Raupenpflanze für die europarechtlich geschützten Wiesenknopf-Ameisenbläulinge auf wenige Einzelpflanzen innerhalb des gesamten Plangebietes. Ein entsprechendes Faltervorkommen ist daher auszuschließen.

Hinsichtlich des künftigen Lebensraumpotenzials neuer wohnungsferner Hausgärten gilt, dass strukturreiche Gartenkomplexe einer Vielzahl von Tieren, zu denen auch wertgebende Arten wie Gartenrotschwanz, verschiedene Fledermausarten oder andere Kleinsäuger wie Garten- oder Siebenschläfer gehören, einen Lebensraum bieten können. Je naturnäher die Gestaltung der Gärten erfolgt, desto höher ist ihr tierökologisches Potential zu bewerten.

In diesem Zusammenhang werden nachfolgende Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen:

- Zur Bepflanzung der Gartengrundstücke sind ausschließlich standortgerechte, einheimische Laubgehölze und Arten alter Bauerngärten gemäß Artenliste 1-4 zulässig.
- Je Gartengrundstück ist pro angefangene 150 m² Fläche mindestens ein bewährter Hochstammobstbaum anzupflanzen und fachgerecht zu pflegen. Die Anpflanzung von Nadelbäumen ist unzulässig.

2.4 Landschaft

Das Landschaftsbild des Plangebietes wird derzeit durch seinen Charakter als Pferdeweide sowie seine Lage zwischen dem Gelände der unmittelbar benachbarten Möbelfirma und einem bereits vorhandenen Kleingartengebiet geprägt. Weitere Kleingartengebiete sind südlich des Plangebietes bereits vorhanden. Darüber hinaus wird das Plangebiet von zwei Freileitungen gequert. Durch die Neuausweisung von wohnungsfernen Hausgärten kommt es zu einer weiteren Überprägung des Bereichs.

Aufgrund der Vorbelastungen des Plangebietes und seiner unmittelbaren Umgebung ist durch die Neuausweisung insgesamt jedoch nicht mit erheblichen nachteiligen Wirkungen für das Landschaftsbild zu rechnen.

Folgende Regelungen des Bebauungsplans im Hinblick auf die Gestaltung der wohnungsfernen Hausgärten sorgen für eine Einbindung der Gärten in die umgebende Landschaft und tragen mithin zu einer Eingriffsminimierung für das Landschaftsbild bei.

- Einfriedungen sind ausschließlich offen zu gestalten (Holzlatten, Drahtgeflecht) bis zu einer Höhe von 1,50 m auszuführen. Mauern und Betonsockel sind unzulässig.
- Drahtgeflechtzäune sind mit standortgerechten, einheimischen Laubsträuchern gemäß der im Bebauungsplan enthaltenen Artenlisten abzupflanzen oder mit Kletterpflanzen zu beranken.
- Gerätehütten und Gartenlauben sind in einfacher Holzbauweise auszuführen. Das äußere Erscheinungsbild ist in gedeckten Farben zu halten.
- Geschlossene Fassaden sind mit Kletterpflanzen gemäß der im Bebauungsplan enthaltenen Artenliste oder Spalierobst zu begrünen, sodass die von baulichen Anlagen gegebenenfalls ausgehenden Wirkungen auf das Landschaftsbild vermindert werden können und zugleich ein Beitrag zur Erhöhung des Begrünungsanteils innerhalb der Gartengrundstücke geleistet werden kann.

2.5 Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete

Da es durch das Vorhaben zu keiner Flächenbeanspruchung von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung und / oder Europäischen Vogelschutzgebieten kommt und auch im Einwirkungsbereich keine entsprechenden Gebiete vorhanden sind, können nachteilige Auswirkungen ausgeschlossen werden.

2.6 Mensch, Gesundheit und Bevölkerung

Siedlung/Wohnen

Südwestlich des Plangebietes beginnt mit gewissem Abstand die Wohnbebauung von Westerfeld. Die vorliegende Planung lässt hinsichtlich der Wohnqualität der entsprechenden Bereiche keine nachteiligen Wirkungen erwarten. Immissionsschutzrechtliche Konflikte sind nicht erkennbar.

Erholung

Das Plangebiet ist Teil der ortsnahen freien Landschaft und dient damit grundsätzlich auch den Zwecken der allgemeinen Naherholung (z.B. Spaziergänger, Feierabend- und Wochenenderholung). In dieser Hinsicht ergeben sich durch den Bebauungsplan durch die Vorbereitung neuer Gärten gewisse nachteilige Wirkungen indem es zu einer weiteren anthropogenen Überprägung und Beunruhigung des Bereichs kommt. Da der betroffene Landschaftsausschnitt jedoch recht kleinflächig bleibt, in Nachbarschaft zum Ortsrand liegt und entsprechende Nutzungen in Nachbarschaft zum Plangebiet als Vorbelastungen bereits vorhanden sind, erscheint die Planung in der vorliegenden Form nicht besonders problematisch. Darüber hinaus ist für das Plangebiet nicht von einer besonderen Funktion im o.g. Sinne auszugehen. Aufgrund in der Umgebung umfangreich zur Verfügung stehenden Freiflächen, sind insgesamt keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf den Aspekt Erholung zu erwarten.

2.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

Innerhalb des Plangebietes finden sich keine Baudenkmale, sonstige bedeutende Bauwerke oder Ensembles. Auch Bodendenkmale sind für den Geltungsbereich nicht bekannt.

Kultur- und sonstige Sachgüter werden durch die Maßnahme damit voraussichtlich nicht betroffen. Sollten im Rahmen der Erdarbeiten dennoch unerwartet Hinweise auf Bodendenkmale auftreten, ist umgehend die dafür zuständige Behörde zu informieren. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

2.8 Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Die durch den Bebauungsplan ermöglichten Nutzungen werden keine besonderen, für die Luftqualität entsprechender Gebiete relevante Emissionen zur Folge haben, so dass die Planung zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen hinsichtlich der bestehenden und zu erhaltenden bestmöglichen Luftqualität führen wird.

3 Eingriffs- und Ausgleichsplanung

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung für die geplante Baumaßnahme wird nach der Kompensationsverordnung (KV)² des Landes Hessen vorgenommen (Tab. 1).

Tab. 1: Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Nutzungstyp nach Anlage 3 KV		BWP /m ²	Fläche je Nutzungstyp in m ²		Biotopwert	
Typ.Nr.	Bezeichnung		vorher	nachher	vorher	nachher
Bestand						
06.200	Intensivweide	21	5.002			105.042
06.200	Weide mit Magerkeitszeigern	31	1.317			40.827
02.100	Gehölzaufwuchs	36	2			72
10.710	Unterstand	3	18			54
05.241	Verkrauteter Graben	36	65			2.340
Planung						
11.221	Gärten	14		5.365		75.110
10.530	Zuwegung (Schotter)	6		458		2.748
10.530	Parkplatz (Schotter)	6		233		1.398
05.241	Verkrauteter Graben	36		348		12.528
Summe			6.404	6.404		148.335
Biotopwertdifferenz						56.551

² DER HESSISCHE MINISTER FÜR UMWELT, LÄNDLICHEN RAUM UND VERBRAUCHERSCHUTZ (HMULV; 2005): Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, Ökokonten, deren Handelbarkeit und die Festsetzung von Ausgleichsabgaben (Kompensationsverordnung – KV) vom 01. September 2005 (GVBl. I S. 624), Wiesbaden.

Für die im Rahmen des Bebauungsplans vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft verbleibt ein Defizit von 56.551 Punkten.

Eingriffskompensation

Zur Eingriffskompensation sieht die Stadt Neu-Anspach vor, den notwendigen externen Ausgleich durch Anrechnung der nachfolgend aufgeführten Maßnahmen Nr. 7, Gemarkung Anspach, Flur 34, Flst. 9, Feldgehölzpflanzung, Restpunkte 11.939 und Nr. 27, Gemarkung Rod am Berg, Flur 1, Abt. 114/115, Flst. 7, Umwandlung Fichten/Buchenmischwald in Eichenaufforstung, Restpunkte 41.794 des städtischen Ökokontos zu erbringen.

4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung bzw. Nichtdurchführung

Bei Nichtdurchführung der Planung:

Bei Nichtdurchführung der Planung ist eine Fortführung der bisherigen Nutzung als Grünland anzunehmen.

Bei Durchführung der Planung:

Bei Durchführung der Planung kommt es mittelfristig - im Rahmen der Vorgaben des vorliegenden Bebauungsplans - zur Umgestaltung des Plangebietes. Wie die vorausgegangenen Ausführungen zeigen, halten sich die Eingriffswirkungen für die zu betrachtenden Umweltbelange insgesamt in engen Grenzen.

5 Angaben zu in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Mögliche Alternativflächen wurden untersucht, da jedoch entweder die verkehrliche Anbindung nicht gesichert werden kann oder die Stadt nicht Eigentümerin der Grundstücke ist, soll der vorliegende Bereich südlich der Straße Zum Kirchborn weiterverfolgt werden.

6 Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)

Gemäß § 4c BauGB sind die Kommunen verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung von Bauleitplänen eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Die Kommune soll dabei die im Umweltbericht nach Nummer 3 Buchstabe b der Anlage zum BauGB angegebenen Überwachungsmaßnahmen sowie die Informationen der Behörden nach § 4 Abs.3 BauGB nutzen.

Hierzu ist anzumerken, dass es keine bindenden gesetzlichen Vorgaben hinsichtlich des Zeitpunktes und des Umfanges des Monitorings gibt. Auch sind Art und Umfang der zu ziehenden Konsequenzen nicht festgelegt. Im Rahmen des Monitorings geht es insbesondere darum unvorhergesehene, erhebliche Umweltauswirkungen zu ermitteln.

In der praktischen Ausgestaltung der Regelung sind vor allem die kleineren Städte und Gemeinden ohne eigene Umweltverwaltung im Wesentlichen auf die Informationen der Fachbehörden außerhalb

der Gemeindeverwaltung angewiesen. Von grundlegender Bedeutung ist insoweit die in § 4 Abs. 3 BauGB gegebene Informationspflicht der Behörden.

In eigener Zuständigkeit kann die Stadt Neu-Anspach im vorliegenden Fall nicht viel mehr tun, als die Umsetzung des Bebauungsplans zu beobachten, welches ohnehin Bestandteil einer verantwortungsvollen gemeindlichen Städtebaupolitik ist. Ein sinnvoller Ansatzpunkt ist, festzustellen, ob die Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich umgesetzt wurden (Kontrolle alle zwei Jahre).

7 Allgemeinverständliche Zusammenfassung der Angaben

Die Stadt Neu-Anspach plant im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Gartengebiet Im Weiher“ die Neuausweisung eines Gartengebietes nordöstlich der Ortslage von Westerfeld. Das Plangebiet befindet sich zwischen einem bereits vorhandenen Kleingartengebiet und einem bestehenden Gewerbebetrieb (Möbelfirma). Südlich finden sich Grünland- und Ackerflächen sowie im weiteren Anschluss weitere bereits vorhandene Kleingartengebiete. Nördlich der Erschließungsstraße (Zum Kirchborn) schließt sich die Aue der Usa an. Gegenwärtig wird das Plangebiet als Grünland und Pferdekoppel für Pensionspferde genutzt. Die Grundstücke befinden sich im Eigentum der Stadt Neu-Anspach und wurden bislang verpachtet. Über die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt die Neuausweisung eines Gartengebietes mit einer Fläche von rd. 0,6 ha.

Im Hinblick auf das Schutzgut Boden halten sich die Wirkungen der Planung in engen Grenzen, da es durch die Ausweisung der wohnungsfernen Hausgärten lediglich zu verhältnismäßig geringen neuen Bodenversiegelungen durch Garten- und/oder Gerätehütten kommt, zumal eine Betonplatte als Gründung unzulässig ist. Im Unterschied zu anderen Vorhaben wie etwa einer Bebauung mit Wohnhäusern kommt es nicht zu einer Erhöhung des Oberflächenabflusses, da aufgrund der geringen Versiegelungs- bzw. Dachflächen eine Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort möglich ist. Zur Minimierung nachteiliger Wirkungen setzt der Bebauungsplan weitere Maßnahmen fest.

Hinsichtlich des Schutzguts Wasser wird das Plangebiet von einer Grabenparzelle (Flurstück 129/2 tlw.) durchquert, die im vorliegenden Bebauungsplan durch die Ausweisung als Grabenparzelle einschließlich eines beidseitigen Schutzabstandes von jeweils 1,50 m planungsrechtlich gesichert und demnach keine Beeinträchtigung ihrer Funktion erfahren wird.

Im Hinblick auf das Kleinklima ist zu konstatieren, dass negative kleinklimatische Auswirkungen des Vorhabens ausgeschlossen werden können.

Hinsichtlich der Schutzgüter Tiere und Pflanzen kommt zum Tragen, dass die vorhandene Pferdeweide überwiegend artenarm ausgeprägt und demzufolge naturschutzfachlich nur von untergeordneter Bedeutung ist. Einzig in den nordöstlichen Randbereichen sind noch einige Magerkeitszeiger anzutreffen, die in diesen Bereichen für eine mittlere (durchschnittliche) Wertigkeit sorgen. Aus naturschutzfachlicher Sicht sind insgesamt nur geringe bis mäßige Eingriffswirkungen zu erwarten. Besondere Funktionen des Plangebietes für den Artenschutz sind nicht gegeben. Insbesondere beschränkt sich das Vorkommen des Großen Wiesenknopfes mit seiner potenziellen Funktion als Nektar- und Raupenpflanze für die europarechtlich geschützten Wiesenknopf-Ameisenbläulinge auf wenige Einzelpflanzen innerhalb des gesamten Plangebietes. Ein entsprechendes Faltervorkommen ist daher auszuschließen.

Für das Landschafts- bzw. Ortsbild sind aufgrund der Vorbelastungen des Plangebietes und seiner unmittelbaren Umgebung keine erheblichen nachteiligen Wirkungen durch die Planung zu erwarten. Darüber hinaus trifft der Bebauungsplan Regelungen, die für eine Einbindung der Gärten in die umgebende Landschaft sorgen.

Im Hinblick auf den Umweltbelang Mensch, Gesundheit und Bevölkerung ergeben sich durch die vorliegende Planung für die Wohnqualität der benachbarten Bereiche keine nachteiligen Auswirkungen. Immissionsschutzrechtliche Konflikte sind nicht erkennbar.

Als Ausgleich für das im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ermittelte Defizit wird die Zuordnung städtischer Ökokontomaßnahmen vorgesehen.

Im Rahmen der vorzunehmenden Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung ist von einer Fortführung der bisherigen Nutzung als Grünland (Pferdeweide) auszugehen.

Im Rahmen der anzugebenden Maßnahmen zur Überwachung der unvorhergesehenen, erheblichen Umweltauswirkungen kann die Stadt Neu-Anspach nicht viel mehr tun, als die Umsetzung des Bebauungsplans zu beobachten. Ein sinnvoller Ansatzpunkt ist, festzustellen, ob die Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich umgesetzt wurden (Kontrolle alle zwei Jahre).

Anhang: Bestandskarte der Biotop- und Nutzungstypen (unmaßstäblich verkleinert)



Anlage 3

Im groen Grund

56

194.4760N

SP038003301
Abz. Zum Kirchborn

NWBKSA 3x120

10 ALST 1700/0 Vernetz. LW
ALAS 10905-2-34F 2-48 EB725.0.9F
10 ALST 1700/0 Vernetz. LW

ALST 8515 Wehrle bei Kirchborn
AC-H-212.2-3x40.9
ALST 8515 Wehrle bei Kirchborn

Im Weiher

32.0
11.0
11.0

ALST 8515 UMW-Anspruch

18.0

Hinter den Zunen

Stroße

Ober de
Weiher wiese

55

50

