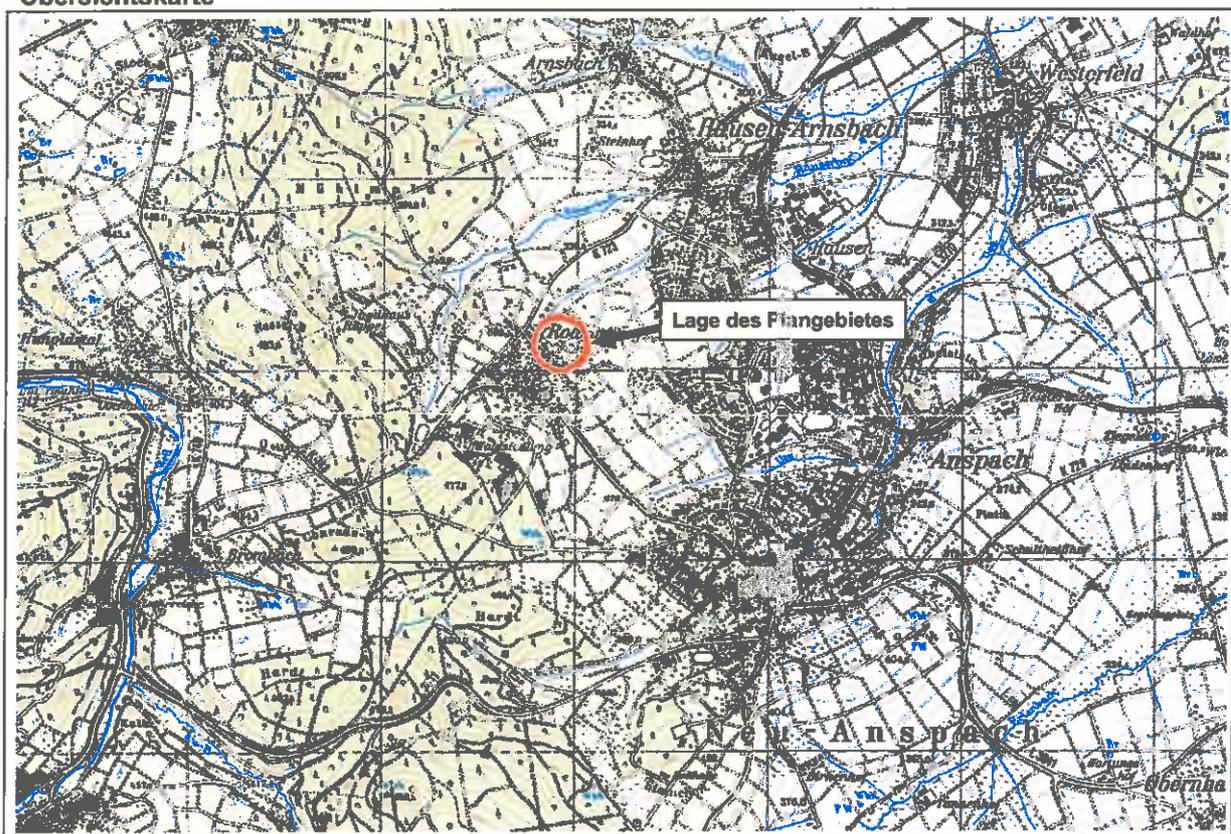


Textliche Festsetzungen

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.

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

Entwicklungsziel: Streuobstwiese

Maßnahmen:

a) Im Bereich der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist zusätzlich zum Bestand eine ergänzende Anpflanzung aus bewährten Hochstamm-Obstbäumen vorzunehmen. Pflanzdichte: Je angefangene 100 m² der nicht mit Obstbäumen bestockten Maßnahmenfläche ist ein hochstämmiger Obstbaum anzupflanzen. Zu verwenden sind regionaltypische Sorten (bevorzugt Apfel, Birne, Süßkirsche). Die vorhandenen und anzupflanzenden Bäume sind fachgerecht zu pflegen. Ausfälle sind zu ersetzen.

Sortenauswahl:

Rote Sternrenette	- Apfel	Winterrambour	- Apfel
Roter Boskoop	- Apfel	Kaiser Wilhelm	- Apfel
Graue französische Renette	- Apfel	Schöner von Nordhausen	- Apfel
Rheinischer Bohnapfel	- Apfel	Jakob Lebel	- Apfel
Riesenboiken	- Apfel	Clapps Liebling	- Birne
Gravensteiner	- Apfel	Gute Graue	- Birne
Roter Trierer Weinapfel	- Apfel	Frühe von Trevoux	- Birne
Winterglockenapfel	- Apfel	Große schwarze Knorpelkirsche	- Kirsche
Roter Herbstkalvill	- Apfel	Schneiders späte Knorpelkirsche	- Kirsche

b) Das vorhandene Grünland ist als ein- bis zweischüriges Extensivgrünland zu bewirtschaften. Die erste Mahd soll erst ab 15.06. eines jeden Jahres erfolgen. Das Schnittgut ist abzutransportieren, eine Düngung ist unzulässig. Alternativ ist Schafbeweidung im Durchtrieb zulässig.

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

Gehwege auf den Gartengrundstücken sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.

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

2.4.1 Zur Bepflanzung der Gartengrundstücke sind ausschließlich standortgerechte, einheimische Laubgehölze und Arten alter Bauergärten gemäß Artenliste 1-4 (Ziffer 2.5) zulässig.

2.4.2 Je Gartengrundstück sind pro angefangene 150 m² Fläche ein Hochstammobstbaum oder fünf einheimische Laubsträucher anzupflanzen und fachgerecht zu pflegen. Im Bestand vorhandene Bäume und einheimische Laubsträucher können zur Anrechnung gebracht werden. Die Anpflanzung von Nadelbäumen ist unzulässig.

2.4.3 Die gemäß Zeichenerklärung zum Erhalt festgesetzten Bäume sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei einem Verlust von Bäumen sind Ersatzpflanzungen gleichartiger Bäume vorzunehmen.

2.5 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 pyraeaster	- 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.	- Zierquitte	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		

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 2.5) abzupflanzen oder mit Kletterpflanzen gemäß Artenliste 4 (Ziffer 2.5) zu beranken.

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

Geschlossene Fassaden sind mit Kletterpflanzen gemäß Artenliste 4 (Ziffer 2.5) 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 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 (§ 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).



Stadt Neu-Anspach, Stadtteil Rod am Berg

Begründung
zum
Bebauungsplan
„Gartengebiet Haintriesch“

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

1 Vorbemerkungen

1.1 Veranlassung und Planziel

Im Stadtteil Rod am Berg der Stadt Neu-Anspach befinden sich am nordöstlichen Rand der Ortslage im Anschluss an die dortige Wohnbebauung einzelne Gartengrundstücke, die als Grünland oder wohnungsferne Hausgärten genutzt werden und teilweise auch kleinere Gartenlauben und Gerätehütten aufweisen. Für den Bereich besteht bislang kein Bebauungsplan, sodass die bestehenden Nutzungen und baulichen Anlagen zur Wahrung der städtebaulichen Ordnung nunmehr im Zuge des vorliegenden Bebauungsplanes planungsrechtlich gesichert werden sollen.

Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes



Eigene Darstellung, auf Basis von: <http://hessenviewer.hessen.de> (26.07.13)

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.

Wie das Hess. Ministerium des Innern und das Hess. Ministerium für Landwirtschaft, Forsten und Naturschutz in ihrem gemeinsamen Erlass „Illegale Kleinbauten im Außenbereich“ vom 25.05.1990 StAnz. 25/1990, Seite 1200 feststellten, war in den 1970er und 1980er Jahren im Rahmen von Gartenanlagen im Außenbereich jedoch eine große Zahl von Kleinbauten oft ohne Genehmigung errichtet worden:

„Sie sind Ausdruck des Wunsches weiter Kreise der Bevölkerung nach individueller Gartennutzung und Erholung in der Natur. Demgegenüber stehen durch die planlose Erstellung dieser baulichen Anlagen erhebliche Beeinträchtigungen der Landschaft, insbesondere ihre Zersiedlung und Einschränkung der freien Zugänglichkeit, sowie der Anforderungen an die ordnungsgemäße Abwasser- und Abfallbeseitigung. Soweit es sich um illegale Vorhaben handelt, ist den Aufsichtsbehörden eine Duldung der rechtswidrigen, baulichen Anlagen grundsätzlich verwehrt. Dies bedeutet in den meisten Fällen ein Nutzungsverbot und die Anordnung der Beseitigung der baulichen Anlagen.“

Zur Sicherung der Gartengebiete und der entstandenen Kleinbauten steht den Gemeinden in Ausübung ihrer kommunalen Planungshoheit jedoch das Instrument der Bauleitplanung zur Verfügung. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen demnach die im o.g. Bereich bestehenden und geplant angelegten Gärten sowie die vorhandenen baulichen Anlagen planungsrechtlich gesichert werden. Somit verfolgt der Bebauungsplan insbesondere das Ziel, die im Zuge der seit vielen Jahren stattfindenden gärtnerischen Nutzung entstandenen Gerätehütten, Gartenlauben und Einfriedungen durch die Durchführung eines Bauleitplanverfahrens zu sichern und somit auch die zukünftige Entwicklung in städtebaulicher und naturschutzfachlicher Hinsicht zu lenken.

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 und sonstiger Flächen innerhalb des Plangebietes. Zugleich sollen Festsetzungen getroffen werden, im Zuge derer die Errichtung von nicht mehr zweckentsprechenden baulichen Anlagen auf den Gartengrundstücken begrenzt werden kann. Zum Entwurf des Bebauungsplanes wurde im nördlichen Anschluss an den bisherigen räumlichen Geltungsbereich zudem gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Streuobstwiese“ als Ausgleichsfläche in den Bebauungsplan aufgenommen. In diesem Bereich ist vorgesehen, den im nördlichen Teil der Fläche vorhandenen Bestand an Streuobst (Apfel, Birne, Zwetsche) gezielt durch weitere Anpflanzungen zu ergänzen sowie das mit Entwicklungspotenzial ausgestattete Grünland durch extensive Pflege weiter aufzuwerten.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Rod am Berg (Neu-Anspach), Flur 2, die Flurstücke 69, 70, 71, 72, 73/1, 73/2, 73/3, 73/4, 75/1 tw. und wird im Einzelnen wie folgt begrenzt:

Norden:	Feldweg und landwirtschaftliche Nutzflächen
Westen:	Landwirtschaftliche Nutzflächen sowie rückwärtige Grundstücksflächen
Süden:	Rückwärtige Grundstücksflächen der vorhandenen Wohnbebauung
Osten:	Grasweg und landwirtschaftliche Nutzflächen

Im Umgriff des so begrenzten räumlichen Geltungsbereiches liegt eine Fläche von rd. 0,8 ha.

Bereich des Plangebietes



Eigene Aufnahmen (12/2012)

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 Landbewirtschaftung* sowie *teilräumlich Vorranggebiet für 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. Die erforderliche Änderung des Regionalen Flächennutzungsplanes mit dem Planziel einer Darstellung von privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Wohnungsferne Gärten“ erfolgt in Abstimmung mit dem Regionalverband.

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 Haintriesch“ aufgenommen worden.

2.1 Private Grünflächen

Aufgrund der bestehenden Nutzung als wohnungsferne Hausgärten, die hier als Ersatz für wohnungsnaher Grab-, Obst- und Freizeitgärten dienen, gelangen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB überwiegend 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, Bruttonauminhalt). 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.

Für den Bereich des Flurstückes 73/2 wird abweichend eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Grünland“ festgesetzt, da zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht abschließend geklärt ist, ob und inwiefern hier künftig ebenfalls eine Nutzung als wohnungsferner Hausgarten vorgesehen ist.

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.

2.2 Verkehrsflächen

Die Verkehrserschließung der privaten Grünflächen erfolgt im Zuge der Straße Langwiesenweg über die bereits vorhandenen unbefestigten Wirtschaftswege. Zur Sicherung der Erschließung setzt der Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Öffentliche Zuwegung (unbefestigt)“ fest.

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 und zur Erhaltung 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 sind pro angefangene 150 m² Fläche ein Hochstammobstbaum oder fünf einheimische Laubsträucher anzupflanzen und fachgerecht zu pflegen. Im Bestand vorhandene Bäume und einheimische Laubsträucher können zur Anrechnung gebracht werden. Die Anpflanzung von Nadelbäumen ist unzulässig. Die gemäß Zeichenerklärung zum Erhalt festgesetzten Bäume sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei einem Verlust von Bäumen sind Ersatzpflanzungen gleichartiger Bäume vorzunehmen. Zum Entwurf des Bebauungsplanes wurde im nördlichen Anschluss an den bisherigen räumlichen Geltungsbereich zudem gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Streubstwiese“ als Ausgleichsfläche in den Bebauungsplan aufgenommen. In diesem Bereich ist vorgesehen, den im nördlichen Teil der Fläche vorhandenen Bestand an Streuobst (Apfel, Birne, Zwetsche) gezielt durch weitere Anpflanzungen zu ergänzen sowie das mit Entwicklungspotenzial ausgestattete Grünland durch extensive Pflege weiter aufzuwerten.

Hinsichtlich weitergehender Ausführungen wird auf den als Anlage beigefügten Umweltbericht mit integriertem Landschaftspflegerischem Fachbeitrag verwiesen.

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

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine 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 Befestigung 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

Seitens des Regierungspräsidiums Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt, wird in der Stellungnahme vom 26.03.2013 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.

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 Haintriesch“ 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 abzupflanzen 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: __. __. ____, 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: 08/2013

aufgestellt:

aufgestellt:



Stadt Neu-Anspach, Stadtteil Rod am Berg

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

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, Pflanzen und Biologische Vielfalt.....	6
2.4 Landschaft.....	9
2.5 Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete	10
2.6 Mensch, Gesundheit und Bevölkerung	10
2.7 Kultur- und sonstige Sachgüter	10
2.8 Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität	10
3 Eingriffs- und Ausgleichsplanung	11
4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung bzw. Nichtdurchführung	12
5 Angaben zu in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten	12
6 Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)	12
7 Allgemeinverständliche Zusammenfassung der Angaben	13

Vorbemerkungen

Die Stadt Neu-Anspach plant im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Gartengebiet Haintriesch“ die planungsrechtliche Absicherung von am nordöstlichen Ortsrand des Stadtteils Rod am Berg gelegenen Nutz- und Freizeitgärten sowie eine begrenzte Neuausweisung entsprechender Gärten.

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 am nordöstlichen Rand der Ortslage von Rod am Berg und besteht zum überwiegenden Anteil aus Nutz- und Freizeitgärten, zwischenliegend finden sich zwei kleine Grünlandbereiche.

Über die Aufstellung des Bebauungsplans sollen die vorhandenen Gärten bauplanungsrechtlich abgesichert sowie für die beiden Grünlandbereiche Gärten entsprechender Nutzung zugelassen werden.

An das Plangebiet angrenzend finden sich südwestlich die Ortslage von Rod am Berg sowie nördlich und östlich die freie Feldflur.

Nach KLAUSING (1988)¹ gehört das Plangebiet zur naturräumlichen Untereinheit Usinger Becken (Teileinheit 302.5, Haupteinheit 302 Östlicher Hintertaunus). Bei einer leichten Hangneigung nach Nordosten liegt es auf einer Höhe von etwa 370 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. 0,8 ha (einschließlich Ausgleichsfläche).

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* sowie teils räumlich *Vorranggebiet für Landwirtschaft* 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 vorhandenen Graswege als solche zu erhalten sind (eine weitere Befestigung ist nicht gewünscht, daher Festsetzung als „Öffentliche Zuwegung (unbefestigt)“) und 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

Über den Bebauungsplan werden weitgehend lediglich vorhandene Nutzungen an ihrem Standort gesichert sowie nur auf begrenzter Fläche zusätzliche wohnungsferne Hausgärten bauplanungsrechtlich vorbereitet, so dass davon auszugehen ist, dass die Planung dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entspricht.

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 den im Untersuchungsgebiet anstehenden lösslehmreichen Solifluktuionsdecken mit basenarmen Gesteinsanteilen Böden des Typs Pseudogley entwickelt, welche nur eine 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 ist eine zusätzliche Befestigung von Zufahrtswegen ausdrücklich nicht vorgesehen, so dass es hier bei der bisherigen Ausbildung als Grasweg bleibt. 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 Gärten 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.

2.2 Klima und Luft

Den einbezogenen Freiflächen 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 nordöstliche 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 unmittelbar an den nordöstlichen Ortsrand von Rod am Berg anschließende Plangebiet setzt sich aus Parzellen mit Nutz- und Freizeitgärten, zwei von Grünland eingenommenen Flächen (Flurstück 73/4 und südlicher Teil des Flurstücks 73/1) sowie zwei Graswegeabschnitten zusammen. Im nördlichen Anschluss an den Vorentwurfs-Geltungsbereich wurde im vorliegenden Entwurf zudem eine Ausgleichsfläche in den Geltungsbereich integriert, deren Beschreibung im Kap. 3 erfolgt.

Die Gartengrundstücke werden maßgeblich durch typische Strukturen wie Gartenhütten, Vielschnitt-rasenflächen, Gewächshäuser, Zier- bzw. Nutzbeete, Pflasterwege, gelagertes Brennholz, Feuerstellen und Grillplätze gekennzeichnet. An Gehölzen finden sich v.a. Obstbäume (Apfel, Birne, Kirsche, Zwetsche, Walnuss, teils hochstämmig, überwiegend mittelstämmig, tlw. Zwetschenschösslinge) sowie des Weiteren einige Laubbäume wie Birken (*Betula pendula*), eine Rosskastanie (*Aesculus hippocastanum*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Haselnusssträucher (*Corylus avellana*), Ziergehölze (u.a. Essigbaum, Lebensbaum) sowie Eingrünungen aus Fichten (*Picea abies*) und Kirschlorbeer (*Prunus laurocerasus*).

Von abweichendem Charakter sind zwei Grünlandbereiche, die aufgrund ihres Untergrasreichtums und Auftreten einiger Magerkeitszeiger jeweils eher dem Extensivgrünland zuzurechnen sind (Parzelle 73/4 und südlicher Teil der Parzelle 73/1). Zu den Erhebungszeitpunkten konnten für die Grünlandbestände nachfolgend aufgeführte Pflanzenarten als charakteristisch erhoben werden.

Spitzwegerich	<i>Plantago lanceolata</i>
Kriechender Hahnenfuß	<i>Ranunculus repens</i>
Rotschwingel	<i>Festuca rubra</i> (viel)
Gemeiner Löwenzahn	<i>Taraxacum officinalis</i> (vereinzelt)
Zaunwicke	<i>Vicia sepium</i>
Gemeines Ferkelkraut	<i>Hypochoeris radicata</i>
Margarite	<i>Leucanthemum vulgare</i>

Knolliger Hahnenfuß	<i>Ranunculus bulbosus</i> (vereinzelt bis regelmäßig)
Scharfer Hahnenfuß	<i>Ranunculus acris</i>
Schafgarbe	<i>Achillea millefolium</i>
Kriechender Günsel	<i>Ajuga reptans</i>
Feld-Hainsimse	<i>Luzula campestris</i>
Wiesenklee	<i>Trifolium pratense</i>
Herbst-Löwenzahn	<i>Leontodon autumnalis</i>
Kammgras	<i>Cynosurus cristatus</i>
Großer Sauerampfer	<i>Rumex acetosa</i>
Ruchgras	<i>Anthoxanthum odoratum</i>
Knöllchen-Steinbrech	<i>Saxifraga granulata</i>
Frauenmantel	<i>Alchemilla</i> spec. (Einzelexemplare)
Großer Wiesenknopf	<i>Sanguisorba officinalis</i> (Einzelexemplare)
Kleiner Klappertopf	<i>Rhinanthus minor</i> (Einzelexemplare)
Wiesen-Flockenblume	<i>Centaurea jacea</i> (Einzelexemplare)
Wiesen-Platterbse	<i>Lathyrus pratensis</i>
Wolliges Honiggras	<i>Holcus lanatus</i>

Innerhalb der Parzelle 73/4 stockt ein älterer mittelstämmiger Kirschbaum. Am nördlichen Rand des Grünlands der Parzelle 73/1 findet sich ein 3 m breiter Altgras- und Brombeerstreifen.



Abb. 1: Gärten, Blick nach Südosten



Abb. 2: Gärten, Blick nach Osten



Abb. 3: Gärten, Blick nach Nordosten



Abb. 4: Grünland, Parzelle 73/4



Abb. 5: Grünland, Parzelle 73/1 tlw.



Abb. 6: Brombeerstreifen, Parzelle 73/1 tlw.



Abb. 5: Grasweg am westlichen Rand



Abb. 6: Grasweg innerhalb des Gebiets

Bestands- und Eingriffsbewertung

Hinsichtlich des naturschutzfachlichen Konfliktpotenzials ist die Planung nach den Bereichen zu differenzieren, in denen lediglich eine Absicherung der bisherigen Nutzung vorgesehen ist und denjenigen Bereichen für die der Bebauungsplan eine Neuausweisung von wohnungsfernen Hausgärten vorbereitet.

Für die Bereiche der Absicherung vorhandener Nutzungen ergibt sich insgesamt kein erhöhtes Konfliktpotenzial, da sich in den entsprechenden Parzellen keine aus naturschutzfachlicher Sicht höherwertigen Biotopstrukturen finden, für welche die nunmehr anstehende Absicherung der seit etlichen Jahren bestehenden Nutzung eine Gefährdung oder Beeinträchtigung darstellen würde.

Für die betroffenen Grünlandbereiche für welche eine kleinräumige Neuausweisung von Gärten vorgesehen ist, ergibt sich aufgrund der relativ mageren Ausprägung unter Berücksichtigung des bisher jedoch nur mäßigen Artenreichtums insgesamt eine mittlere (durchschnittliche) bis leicht erhöhte Wertigkeit.

Eine besondere Betroffenheit des Artenschutzes ist insgesamt nicht gegeben, da ein Vorkommen der europarechtlich geschützten Wiesenknopf-Ameisenbläulinge aufgrund des geringen Vorkommens des Großen Wiesenknopfes (Funktion als potenzielle Nektar- und Raupenpflanze) innerhalb der Grünlandbestände auszuschließen ist sowie sämtliche für Vögel und Fledermäuse interessante Gehölzstrukturen zum Erhalt festgesetzt werden und in den bestehenden Gärten lediglich die bereits seit langem bestehende Nutzung abgesichert also beibehalten wird.

Hinsichtlich des künftigen Lebensraumpotenzials neuer wohnungsferner Hausgärten gilt, dass struktureiche 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 Bauergärten gemäß Artenliste 1-4 zulässig.
- Je Gartengrundstück sind pro angefangene 150 m² Fläche ein Hochstammobstbaum oder fünf einheimische Laubsträucher anzupflanzen und fachgerecht zu pflegen. Im Bestand vorhandene Bäume und einheimische Laubsträucher können zur Anrechnung gebracht werden. Die Anpflanzung von Nadelbäumen ist unzulässig.
- Die gemäß Zeichenerklärung zum Erhalt festgesetzten Bäume sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei einem Verlust von Bäumen sind Ersatzpflanzungen gleichartiger Bäume vorzunehmen.

2.4 Landschaft

Das Landschaftsbild des Plangebietes wird derzeit bereits durch die dem Ortsrand vorgelagerten Gartennutzungen geprägt. Der Bebauungsplan führt durch die Neuausweisung von wohnungsfernen Hausgärten zu einer gewissen Verdichtung dieses Erscheinungsbildes.

Insgesamt ist für die Neuausweisungen aufgrund der Vorbelastungen des Plangebietes und seiner unmittelbaren Umgebung (vorhandene Gärten, Ortsrandbereich) nicht mit erheblichen nachteiligen Wirkungen für das Landschaftsbild zu rechnen.

Darüber hinaus wirken folgende Regelungen des Bebauungsplans im Hinblick auf die Gestaltung der wohnungsfernen Hausgärten eingriffsminimierend und sorgen für eine Einbindung der Gärten in die umgebende Landschaft:

- 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 grenzt die Wohnbebauung von Rod am Berg an. Die vorliegende Planung lässt hinsichtlich der Wohnqualität der entsprechenden Bereiche keine nachteiligen Wirkungen erwarten, da im unmittelbaren Nahbereich keine wesentlichen über die bisherige Nutzung hinausgehenden Festsetzungen getroffen werden.

Erholung

Das Plangebiet selbst dient in wesentlichen Teilbereichen in Form der vorhandenen Gartengrundstücke den Zwecken der Freizeiterholung. Da die vorliegende Planung gerade zur Absicherung dieser Nutzung dient, treten diesbezüglich keine nachteiligen Auswirkungen auf.

Darüber hinaus ist das Plangebiet 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 bereichsweise Vorbereitung neuer Gärten gewisse nachteilige Wirkungen indem es zu einer weiteren anthropogenen Überprägung und Beunruhigung des Plangebietes kommt. Da der betroffene Landschaftsausschnitt jedoch recht kleinflächig bleibt, unmittelbar am Ortsrand liegt und entsprechende Nutzungen als Vorbelastungen bereits beinhaltet, erscheint die Planung in der vorliegenden Form recht unproblematisch. 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

Hinsichtlich der Eingriffs-/Ausgleichsbetrachtung ist die Planung nach den Bereichen zu differenzieren, in denen lediglich eine Absicherung der bisherigen Nutzung vorgesehen ist und denjenigen Bereichen für die der Bebauungsplan eine Neuausweisung von wohnungsfernen Hausgärten vorbereitet.

Für die Bereiche der Absicherung vorhandener Nutzungen kommt die Festsetzung zum Tragen, dass je Gartengrundstück pro angefangene 150 m² Fläche ein Hochstammobstbaum oder fünf einheimische Laubsträucher anzupflanzen und fachgerecht zu pflegen sind. Die hierüber zu erzielenden naturschutzfachlichen Aufwertungen dienen als adäquater Ausgleich in diesen Bereichen.

Für die begrenzt durch den Bebauungsplan vorbereitete Neuausweisung von Gartenbereichen wird im nördlichen Anschluss an den Vorentwurfs-Geltungsbereich im vorliegenden Entwurf eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft als Ausgleichsfläche in den Geltungsbereich integriert.

In diesem Bereich ist es vorgesehen, den im nördlichen Teil der Fläche vorhandenen Bestand an Streuobst (Apfel, Birne, Zwetsche) gezielt durch weitere Anpflanzungen zu ergänzen sowie das mit Entwicklungspotenzial ausgestattete Grünland durch extensive Pflege weiter aufzuwerten. In den Bebauungsplan wurden daher nachfolgende Festsetzungen für die Fläche aufgenommen:

a) Im Bereich der Fläche ist zusätzlich zum Bestand eine ergänzende Anpflanzung aus bewährten Hochstamm-Obstbäumen vorzunehmen. Pflanzdichte: Je angefangene 100 m² der nicht mit Obstbäumen bestockten Maßnahmenfläche ist ein hochstämmiger Obstbaum anzupflanzen. Zu verwenden sind regionaltypische Sorten (bevorzugt Apfel, Birne, Süßkirsche). Die vorhandenen und anzupflanzenden Bäume sind fachgerecht zu pflegen. Ausfälle sind zu ersetzen.

Sortenauswahl

*Rote Sternrenette - Apfel
Roter Boskoop - Apfel
Graue französische Renette - Apfel
Rheinischer Bohnapfel – Apfel
Riesenboiken - Apfel
Gravensteiner - Apfel
Roter Trierer Weinapfel - Apfel
Winterglockenapfel - Apfel
Roter Herbstkalvill - Apfel
Winterrambour - Apfel
Kaiser Wilhelm - Apfel
Schöner von Nordhausen - Apfel
Jakob Lebel - Apfel
Clapps Liebling - Birne
Gute Graue - Birne
Frühe von Trevoux - Birne
Große schwarze Knorpelkirsche - Kirsche
Schneiders späte Knorpelkirsche - Kirsche*

b) Das vorhandene Grünland ist als ein- bis zweischüriges Extensivgrünland zu bewirtschaften. Die erste Mahd soll erst ab 15.06. eines jeden Jahres erfolgen. Das Schnittgut ist abzutransportieren, eine Düngung ist unzulässig. Alternativ zulässig: Schafbeweidung im Durchtrieb.

Der auf 1.451 m² Fläche vorbereiteten Neuausweisung von Gärten steht mit der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft eine 1.802 m² große Ausgleichsfläche gegenüber. Der erforderliche Ausgleich kann damit räumlich benachbart und auf funktionale Art und Weise erbracht werden.

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

Bei Nichtdurchführung der Planung:

Bei Nichtdurchführung der Planung ist für die bereits vorhandenen Gartengrundstücke mit einem Fortbestehen der bisherigen Nutzung zu rechnen. Für die derzeit noch nicht als Gartengrundstück genutzten Parzellen 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 in engen Grenzen bzw. können adäquat ausgeglichen werden.

5 Angaben zu in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Planungsmöglichkeiten wie eine über die vorliegende Planung hinausgehende Intensivierung der baulichen Nutzung sind seitens der Gemeinde nicht gewünscht. Vorrangiges Planziel ist eine Absicherung der vorhandenen Nutzungen sowie eine moderate Neuausweisung weiterer Gärten.

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 Haintriesch“ die planungsrechtliche Absicherung von am nordöstlichen Ortsrand des Stadtteils Rod am Berg gelegenen Nutz- und Freizeitgärten sowie eine begrenzte Neuausweisung entsprechender Gärten. Das Plangebiet besteht zum überwiegenden Anteil aus Nutz- und Freizeitgärten, zwischenliegend finden sich zwei kleine Grünlandbereiche. An das Plangebiet angrenzend finden sich südwestlich die Ortslage von Rod am Berg sowie nördlich und östlich die freie Feldflur. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rd. 0,8 ha (einschließlich Ausgleichsfläche).

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.

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

Hinsichtlich der Schutzgüter Tiere und Pflanzen ergibt sich für die Bereiche der Absicherung vorhandener Nutzungen insgesamt kein erhöhtes Konfliktpotenzial, da sich in den entsprechenden Parzellen keine aus naturschutzfachlicher Sicht höherwertigen Biotopstrukturen finden, für welche die nunmehr anstehende Absicherung der seit etlichen Jahren bestehenden Nutzung eine Gefährdung oder Beeinträchtigung darstellen würde. Für die betroffenen Grünlandbereiche für welche eine kleinräumige Neuausweisung von Gärten vorgesehen ist, ergibt sich insgesamt eine mittlere (durchschnittliche) bis leicht erhöhte Wertigkeit. Eine besondere Betroffenheit des Artenschutzes ist insgesamt nicht gegeben, da ein Vorkommen der europarechtlich geschützten Wiesenknopf-Ameisenbläulinge aufgrund des geringen Vorkommens des Großen Wiesenknopfes auszuschließen ist sowie sämtliche für Vögel und Fledermäuse interessante Gehölzstrukturen zum Erhalt festgesetzt werden und in den bestehenden Gärten lediglich die bereits seit langem bestehende Nutzung abgesichert wird.

Für das Landschafts- bzw. Ortsbild sind aufgrund der Vorbelastungen des Plangebietes und seiner unmittelbaren Umgebung (vorhandene Gärten, Ortsrandbereich) 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, da keine wesentlichen über die bisherige Nutzung hinausgehenden Festsetzungen getroffen werden.

Hinsichtlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sieht die Planung differenziert nach den Bereichen, in denen eine Absicherung der bisherigen Nutzung vorgesehen ist und denjenigen Bereichen für die der Bebauungsplan eine Neuausweisung von wohnungsfernen Hausgärten vorbereitet einen Ausgleich vor.

Im Rahmen der vorzunehmenden Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung ist für die bereits vorhandenen Gartengrundstücke mit einem Fortbestehen der bisherigen Nutzung zu rechnen. Für die derzeit noch nicht als Gartengrundstück genutzten Parzellen ist eine Fortführung der bisherigen Nutzung als Grünland anzunehmen.

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)

