



Aktenzeichen: Feldmann/Ph  
Leistungsbereich: Bauen, Wohnen und Umwelt

Datum, 29.07.2013 - Drucksachen Nr.:

Vorlage

XI/173/2013

Beratungsfolge	Termin	Entscheidungen
Magistrat	20.08.2013	
Bau-, Planungs- und Wirtschaftsausschuss	29.08.2013	
Stadtverordnetenversammlung	10.09.2013	

#### 60-13-04 Bebauungsplan Gartengebiet Haintriesch, Gemarkung Rod am Berg

1. Beschlussfassung zu den im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB und der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB eingegangenen Stellungnahmen
2. Entwurfsbeschluss

#### Sachdarstellung:

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 21.06.2011 den Aufstellungsbeschluss zu dem im Betreff genannten Bebauungsplan gefasst. Der Bebauungsplanentwurf konnte erst nach Klärung der Kostenfrage mit allen Beteiligten mit öffentlicher Bekanntmachung am 16.02.2013 ins Verfahren gegeben werden. Der Vorentwurf lag in der Zeit vom 25.02. bis 28.03.2013 öffentlich aus. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 18.02.2013 um Abgabe Ihrer Stellungnahme gebeten.

Von Seiten der Privaten ist eine Eingabe gemacht worden. Von Seiten der Träger öffentlicher Belange haben sich 10 Behörden beteiligt, hiervon 4 mit Anregungen und Hinweisen, die in die Abwägung eingehen müssen.

Die Stellungnahmen wurden vom Planungsbüro Fischer, Linden, ausgewertet, abgestimmt und in dem Beschlussvorschlag (*in Fett- und Kursivschrift*) dargelegt.

#### Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen, zum Bebauungsplanentwurf Gartengebiet Haintriesch, Gemarkung Rod am Berg, die in Fettdruck und Kursivschrift dargestellten Beschlussempfehlungen zu den im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB und zu den im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB eingegangenen Anregungen und Hinweise als Stellungnahme der Stadt Neu-Anspach abzugeben:

#### I. Anregungen Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

1. hessenARCHÄOLOGIE  
Schreiben vom 19.03.2013

Gegen den vorgesehenen Bebauungsplan werden von Seiten unserer Behörde keine grundsätzlichen Bedenken oder Änderungswünsche vorgebracht.

**Die grundsätzliche Zustimmung zur vorliegenden Planung wird zur Kenntnis genommen.**

Die Hinweise zur Sicherung von Bodendenkmälern auf § 2 HDSchG sind korrekt.

**Der Hinweis wird zustimmend zur Kenntnis genommen.**

Die Abteilung für Bau- und Kunstdenkmalpflege unseres Amtes wird gegebenenfalls gesondert Stellung nehmen.

**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

**2. Hochtaunuskreis – Fachbereich Umwelt, Naturschutz und Bauleitplanung  
Schreiben vom 18.03.2013, Az. 60.00.06**

Zu dem o.g. Bebauungsplan wird seitens des Kreisausschusses des Hochtaunuskreises folgende Stellungnahme abgegeben:

Vom Fachbereich **Ländlicher Raum** werden die öffentlichen Belange der Landwirtschaft/Feldflur vertreten. Hierin sind Aufgaben der Landschaftspflege enthalten. Des Weiteren werden die öffentlichen Belange des Forstes wahrgenommen.

Mit dem oben genannten Bebauungsplan beabsichtigt die Stadt Neu-Anspach die planungsrechtliche Absicherung eines am östlichen Ortsrand von Rod am Berg gelegenen, bereits überwiegend bestehenden Kleingartengebiets mit einer Größe von 0,6 ha in Verbindung mit einer geringfügigen Neuausweisung von Kleingartenparzellen. Die Neuausweisung erfolgt dabei auf zwischen den vorhandenen Gärten befindlichen, extensiv genutzten Grünlandstreifen. Eine landwirtschaftliche Nutzung im Sinne einer erwerbsmäßigen Landnutzung erfolgt gemäß den unserer Behörde zur Verfügung stehenden Daten nicht.

**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

Die planerische Aufarbeitung und nachträgliche Legalisierung des Gebiets wird vom Grundsatz her begrüßt. Aus der Neuausweisung einer geringen Anzahl von Gartenparzellen ist keine Betroffenheit öffentlicher Belange der Landwirtschaft abzuleiten.

**Die grundsätzliche Zustimmung zur vorliegenden Planung wird zur Kenntnis genommen.**

Der sich in Folge der Eingriffsbilanzierung gegebenenfalls ergebende Ausgleichbedarf sollte jedoch zwingend durch entsprechende Festsetzungen in Bezug auf die Pflanzungen und die Gestaltung der Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans kompensiert werden, um eine weitere Beanspruchung landwirtschaftlicher Flächen zu vermeiden.

**Der Anregung wird wie folgt entsprochen:**

**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 m<sup>2</sup> Fläche mindestens ein bewährter Hochstammobstbaum anzupflanzen und fachgerecht zu pflegen ist. Die hierüber zu erzielenden naturschutzfachlichen Aufwertungen dienen als adäquater Ausgleich in diesen Bereichen. Für die planungsrechtlich vorbereitete Neuausweisung von Gartenbereichen wird im nördlichen Anschluss an den Vorentwurfs-Geltungsbereich im Entwurf des Bebauungsplanes nunmehr eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 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. In den Bebauungsplan wurden daher entsprechende Festsetzungen für die Fläche aufgenommen. Eine Betroffenheit landwirtschaftlicher Belange ist durch die Aufnahme der unmittelbar angrenzenden Ausgleichsfläche nicht gegeben.**

Unter Voraussetzung einer entsprechenden Änderung des Regionalen Flächennutzungsplanes gibt es seitens des Fachbereiches **Umwelt, Naturschutz und Bauleitplanung** keine grundsätzlichen

Bedenken gegen das Vorhaben, zumal ein wesentlicher Anteil der Flächen bereits seit 1957 als „Grabland“ genutzt wurde. Eine abschließende Beurteilung der angedachten Maßnahme ist unsererseits allerdings erst nach Vorlage einer aussagekräftigen artenschutzrechtlichen Prüfung durchführbar. Die in Verbindung mit den entsprechenden Erhebungen gewonnenen Erkenntnisse sind bei der Planung der Ausgleichsmaßnahme zu berücksichtigen.

**Die grundsätzliche Zustimmung zur vorliegenden Planung wird zur Kenntnis genommen.**

**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. Hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Belange kann angemerkt werden, dass eine besondere Betroffenheit des Artenschutzes insgesamt nicht gegeben ist, 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 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 wurden entsprechende Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.**

Im Hinblick auf den bestehenden Pflanzenbestand sind etwaig vorhandene ältere Bäume zu erhalten und deren Erhalt im Rahmen der Planungen festzusetzen.

**Der Anregung wird gefolgt.**

**Zum Entwurf des Bebauungsplanes wurden die innerhalb des Plangebietes bestehenden Bäume entsprechend zum Erhalt festgesetzt. Auch wird im nördlichen Anschluss an den Vorentwurfs-Geltungsbereich nunmehr 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.**

Angaben zum Grad der maximalen Oberflächenversiegelung zu erhaltenswerten und ökologisch wertvollen Vegetationsstrukturen und etwaig vorzunehmenden Pflanzungen sind zu ergänzen bzw. festzusetzen.

**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

**Diesbezügliche Ausführungen wurden jedoch bereits zum Vorentwurf in den Umweltbericht aufgenommen, der als Anlage der Begründung zum Bebauungsplan Bestandteil des Bauleitplanverfahrens ist. Ferner wurden auch bereits entsprechende Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.**

**3. Regierungspräsidium Darmstadt  
Schreiben vom 26.03.2013, Az. III 31.2-61d 02/01-96**

Unter Hinweis auf § 1 Abs. 4 BauGB nehme ich zu dem o.g. Bebauungsplanentwurf aus der Sicht der **Raumordnung und Landesplanung** wie folgt Stellung:

Der ca. 0,6 ha große Plangeltungsbereich liegt innerhalb des im Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010 – StAnz. 42/2011 vom 17. Oktober 2011) ausgewiesenen Vorranggebietes für Landwirtschaft, der Fläche für die Landbewirtschaftung sowie des Vorbehaltsgebietes für besondere Klimafunktionen. Die westlich angrenzende Wohnbaufläche, Bestand, die gleichzeitig auch das regionalplanerische „Vorranggebiet Siedlung, Bestand“ beinhaltet, wird randlich berührt. Die geplante Gartennutzung steht nicht im Widerspruch zu den regionalplanerischen Ausweisungen, so dass aus der Sicht der Raumordnung und Landesplanung keine Bedenken gegen den Planentwurf bestehen.

**Die grundsätzliche Zustimmung zur vorliegenden Planung wird zur Kenntnis genommen.**

Aus der Sicht des **Naturschutzes und der Landschaftspflege** teile ich Ihnen mit, dass von dem Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanentwurfes kein Natur- oder Landschaftsschutzgebiet betroffen ist. Ein Natura-2000-Gebiet ist ebenfalls nicht betroffen.

***Der Hinweis wird zustimmend zur Kenntnis genommen.***

Zu weiteren naturschutzfachlichen Belangen verweise ich auf die Stellungnahme der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde.

***Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.***

***Die zuständige Untere Naturschutzbehörde des Hochtaunuskreises hat im Beteiligungsverfahren keine Hinweise oder Bedenken vorgebracht, die der vorliegenden Planung grundsätzlich entgegenstehen.***

Aus der Sicht meiner Abteilung **Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden** bestehen gegen den Vorentwurf des o.g. Bebauungsplanes keine Bedenken. Ich weise jedoch seitens des Dezernats Bergaufsicht auf Folgendes hin:

***Die grundsätzliche Zustimmung zur vorliegenden Planung wird zur Kenntnis genommen.***

Das Plangebiet wird von einem Erlaubnisfeld zur Aufsuchung von Erdwärme und Sole überdeckt. Der Bergaufsicht sind jedoch keine konkreten Aufsuchungsaktivitäten bekannt. Meinen Unterlagen zufolge ist in diesem Gebiet bisher auch kein Bergbau umgegangen.

***Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.***

Im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung werden aus Sicht der Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden keine Forderungen gestellt.

***Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.***

Aus der Sicht des **Kampfmittelräumdienstes** teile ich Ihnen mit, dass ich den Kampfmittelräumdienst im Rahmen von Bauleitplanverfahren ausnahmsweise nur dann beteilige, wenn im Bauleitplanverfahren von gemeindlicher Seite konkrete Hinweise auf das mögliche Vorkommen von Kampfmitteln erfolgt sind. In dem o.g. Bauleitplanverfahren haben Sie keine Hinweise dieser Art gegeben. Deshalb habe ich den zentralen Kampfmittelräumdienst nicht beteiligt. Es steht Ihnen jedoch frei, den Kampfmittelräumdienst direkt zu beteiligen. Mündliche Anfragen können Sie an Herrn Schwetzler, Tel. 06151-125714, richten, schriftliche Anfragen sind an das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18, Zentraler Kampfmittelräumdienst, 63278 Darmstadt, zu richten.

***Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.***

***Der Kampfmittelräumdienst wurde entsprechend beteiligt und hat im Beteiligungsverfahren keine Hinweise oder Bedenken vorgebracht, die der vorliegenden Planung grundsätzlich entgegenstehen.***

#### **4. Regionalverband FrankfurtRheinMain Schreiben vom 12.03.2013, Az.: Neu-Anspach 6/13/Bp**

Zu der vorgelegten Planung bestehen seitens des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain fachlich keine Bedenken. Formal wird auf Folgendes hingewiesen.

***Die grundsätzliche Zustimmung zur vorliegenden Planung wird zur Kenntnis genommen.***

Die Ausführungen bezüglich der Abweichung der Bebauungsplan-Festsetzung „Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Wohnungsferne Hausgärten“ von den Darstellungen „Vorranggebiet für Landwirtschaft“, „Fläche für die Landbewirtschaftung“, „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ und „Wohnbaufläche, Bestand“ im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) sowie zum Erfordernis einer entsprechenden Änderung werden zustimmend zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Aufstellungsbeschluss zur Änderung der Darstellung in „Grünfläche Wohnungsferne Gärten“ wird der Verbandskammer in einer ihrer nächsten Sitzungen zur Beschlussfassung vorgelegt.

Falls der Bebauungsplan vor Abschluss des Änderungsverfahrens rechtswirksam werden soll, ist er dem Regierungspräsidium Darmstadt zur Genehmigung vorzulegen.

***Die Hinweise werden zustimmend zur Kenntnis genommen.***

## **II. Öffentlichkeitsbeteiligung**

### **1. Jürgen Gröninger, Schumannstraße 12 Schreiben vom 27.03.2013**

In der Begründung des Bebauungsplans wird unter 2.1 festgestellt, dass je Grundstück nur eine Gartenhütte oder Gartenlaube zulässig ist. In der Beschreibung des Geltungsbereichs wird jedoch der Begriff Flurstück verwendet. Dies kann möglicherweise zu Missverständnissen führen, wenn es beim Flurstück 73/1 (Kirchenland) um die Frage nach der zulässigen Anzahl von Gartenhütten bzw. Gartenlauben geht, da dieses Flurstück in Parzellen aufgeteilt ist, die z.T. als Gärten genutzt werden und mit Gartenhütten bebaut sind und auf dem noch unbebautem Grünland nach in Krafttreten des Bebauungsplans ggf. weitere Gärten eingerichtet werden sollen.

***Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.***

Um diese Missverständnisse auszuschließen, rege ich an, diese besondere Situation zu berücksichtigen und eine Gartenhütte bzw. Gartenlaube je Grundstück bzw. Parzelle zuzulassen und den Text entsprechend zu ergänzen.

***Der Anregung wird entsprochen.***

***Die textliche Festsetzung wird zum Entwurf des Bebauungsplans entsprechend angepasst.***

## **III. Entwurfsbeschluss**

Weiter wird beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich auszulegen und die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB im Parallelverfahren einzuholen.

Klaus Hoffmann  
Bürgermeister

Anlagen:

1. Bebauungsplan und Begründung (Planstand 07.08.2013)
2. Umweltbericht (Planstand 08/2013)