Zusammenfassende Erklärung gem. § 10a BauGB zum Bebauungsplan Gartengebiet „Reichelsheimer Weg“

Ziel des Bebauungsplans

Bereits Ende der 1990er Jahre wurde, ausgelöst durch den sog. „Kleingartenerlass" des Landes Hessen, eine größere Kampagne zur planungsrechtlichen Sicherung bestehender Kleingartengebiete im Außenbereich eingeleitet. 1992 hat die damalige Gemeindevertretung der Stadt Florstadt beschlossen, für alle Gebiete, bei denen es sich um historisch gewachsene hausferne Kleingärten handelte, Bebauungspläne aufzustellen.

Die Pläne durchliefen in unterschiedlichen Geschwindigkeiten die Verfahren und wurden teilweise aufgrund behördlicher Bedenken zurückgenommen. Aber größtenteils wurden die Gebiete durch Satzungen planungsrechtlich zu Kleingärten entwickelt.

Das Kleingartengebiet „Reichelsheimer Weg" wurde 1998 aus dem Verfahren genommen, da sich damals die Neuplanung der Kreisstraße K 178 (inkl. Realisierung eines Radweges nach Reichelsheim) abzeichnete. Die in diesem Zusammenhang notwendige Flurneuordnung hatte Auswirkungen auf zahlreiche Grundstücke im westlichen Randbereich des Gartengebietes. Zudem hat sich der Gebietsrand durch die neue Trassenführung verändert. Erst nachdem die Straße letztendlich ausgebaut und die Flurneuordnung abgeschlossen ist, kann nun auch der Bebauungsplan zum Abschluss gebracht werden.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Florstadt hat daher in ihrer Sitzung am 23.02.2022 mit der erneuten Fassung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB ein öffentliches Interesse an der planungsrechtlichen Sicherung des Kleingartengebiets in Nieder-Florstadt bekundet.

Berücksichtigung von Umweltbelangen

Im Rahmen der Aufstellung der Bauleitplanung wurde gem. § 2a Nr. 2 BauGB ein Umweltbericht erstellt, um mögliche Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt zu überprüfen. Diese Überprüfung der umweltrelevanten Schutzgüter erfolgte mit Hilfe fachspezifischer Ausarbeitungen, so dass hinreichend genaue Aussagen bezüglich der Beeinträchtigungen getroffen werden konnten.

Arten und Biotope

Zur fachlichen Klärung, ob gem. den Anforderungen des § 1a Abs. 3 BauGB der Umsetzung der Bauleitplanung keine absehbaren unausräumbaren artenschutzrechtlichen Hindernisse entgegenstehen, wurde im Rahmen des Aufstellungsverfahrens eine „Erhebung und Folgenbeurteilung zur „Biologischen Vielfalt" durchgeführt, die als Anlage der Umweltprüfung beigefügt ist.

Die erkennbare Artenausstattung und Nutzungsstruktur inkl. der Struktur- und Tiererfassungen wurden jeweils bei günstigen Tageszeiten und Witterungsbedingungen von März bis Mai 2024 durchgeführt.

Das Fachgutachten kommt zu folgendem Schluss:

> Zur Vermeidung von Tötungen geschützter Tiere haben verantwortliche Personen ihrer Sorgfaltspflicht nachzukommen und Umbauten/Rodungen vorab auf ein tatsächliches Brutgeschehen hin zu kontrollieren. Im positiven Fall ist mit den Arbeiten bis zum Brutende zu warten.
>
> Vor Veränderungen an Unterschlupf bietenden Gartenhütten ist auf eventuell in Hohlräumen einsitzende Fledermäuse oder Vögel zu achten. Bündig schließende Spalten mit Ein-

flugspuren werden vorsorglich mit einer Schürze verschlossen, durch die Tiere aus- aber nicht mehr einfliegen können. Bei strengem Frost sind die Hohlräume vorab endoskopisch zu kontrollieren, einsitzende Tiere sind fachkundig zu versorgen. Nicht abdeckbare Spalten(systeme) werden nach Feststellung der Besatzfreiheit ausgeschäumt oder direkt entfernt. Erforderlichenfalls ist eine geeignete Wochenstuben- bzw. Brutlücke abzuwarten. Vor Umbauten, bei denen eine Wochenstube der Zwergfledermaus zu Schaden kommen kann, kann die Bereitstellung eines alternativen Nistplatzangebots (z.B. in Form von Fledermauskästen) erforderlich werden. Die näheren Vorsorgeanforderungen und die Ausführung von Ersatzangeboten sind dann einvernehmlich mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen.

Fazit: In artenschutzrechtlicher Hinsicht wird bei Berücksichtigung der genannten Anforderungen bei keiner relevanten Art das Eintreten eines Verbotstatbestands gemäß des § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 BNatSchG vorbereitet.

Die naturschutzrechtlichen Anforderungen an den Eingriffs-Ausgleich werden im Umweltbericht zum Bebauungsplan umfassend bewältigt.

Die Umweltprüfung kommt zusammenfassend zu folgender Einschätzung:

Übergeordnete Ziele stehen der Verwirklichung der Planung nicht entgegen, Konflikte bewegen sich nach Einbeziehung der Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsgebote im Rahmen der gesetzlichen und fachlichen Regelungsgebote und sind in der Planumsetzung überwindbar.

Hinsichtlich der Schutzgüter Kultur- und Sachgüter, Landschaft sowie Mensch erfolgt durch die Sicherung und Entwicklung einer tradierten, historischen Nutzungsform (Kleingartengebiet am Ortsrand) eine Aufwertung der Schutzgüter im Planungsraum.

Die Erheblichkeit der Planung wird in Bezug auf die anderen Schutzgüter mit max. geringen Auswirkungen verbunden sein, welche durch Umsetzung der Maßnahmenempfehlungen zur Vermeidung und Minderung hinreichend begrenzbar sind.

Verfahrensablauf

Im Zeitraum vom 14.04.2023 bis einschließlich 19.05.2023 erfolgte die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB.

Nach Abschluss der frühzeitigen Beteiligungsverfahren ergab sich auf Grundlage der eingegangenen Stellungnahmen kein Erfordernis zur inhaltlichen Änderung der Plankonzeption. Die Entwurfsunterlagen wurden im wesentlichen vervollständigt bzw. durch einzelne Hinweise für die nachfolgenden Planungsebenen ergänzt:

- Vervollständigung des Umweltberichts inkl. Artenschutzbetrachtung,
- Bearbeitung des naturschutzrechtlichen Eingriffs-Ausgleich inkl. Berücksichtigung der sehr hohen Boden-Ertragszahlen im Plangebiet,
- Aufnahme des Quellenhinweises zu den Geobasisdaten (Amt für Bodenmanagement Büdingen),
- Anpassung der Festsetzungen zum Umbau von Nadelholzbeständen (Naturschutzverbände, Wetteraukreis),
- Anpassung der Hinweise zum Lichtmanagement, Vogelschlag an Glasflächen und zu Schottergärten an die aktuelle Gesetzeslage (Naturschutzverbände, Wetteraukreis).

Ergänzend wurden Hinweise folgender Behörden und Träger öffentlicher Belange in die Begründung, z.T. auch in die Hinweise der textlichen Festsetzungen, aufgenommen:

- Hessen Mobil Gelnhausen,
- Naturschutzverbände,
- Regierungspräsidium Darmstadt, Dez. Grundwasser - Wasserversorgung, Grundwasserschutz und
- Regierungspräsidium Darmstadt, Dez. Oberflächengewässer - Hochwasserschutz.

Darüber hinaus sind keine Stellungnahmen mit Hinweisen oder Anregungen für die Planungsebene der Flächennutzungsplanänderung eingegangen.

Im Zeitraum vom 22.04.2024 bis einschließlich 24.05.2024 erfolgte die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB.

Nach Abschluss der zweiten Beteiligungsverfahren wurden, neben redaktionellen Änderungen, folgende Anpassungen in den Planunterlagen vorgenommen:

- Aktualisierung der Ergebnisse zu den zwischenzeitlich abgeschlossenen Artenschutzbegehungen,
- Aktualisierung der Hinweise zum Grundwasserschutz und zum Niederschlagswasser (Regierungspräsidium Darmstadt),
- Aktualisierung der Hinweise zu vorhandenen Leitungen und Lichtpunkten (Deutsche Telekom, OVAG),
- Aktualisierung der Hinweise zu den Vorgaben von Hessen Mobil aufgrund der Lage an der Kreisstraße.

Hierdurch werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, eine erneute Offenlage ist nicht erforderlich.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Florstadt hat daher in ihrer Sitzung am 12.06.2024 nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen den Bebauungsplan Gartengebiet „Reichelsheimer Weg“ gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Florstadt im Juni 2024

1 Allgemeine Planungsvoraussetzungen ... 1

1.1 Planungsanlass ... 1
1.2 Räumliche Lage und Abgrenzung des Plangebiets ... 2
1.3 Planungsrechtlicher Rahmen und Verfahrensschritte ... 3
1.3.1 Anpassungen nach Abschluss der frühzeitigen Beteiligungsverfahren ... 3
1.3.2 Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB ... 4
1.3.3 Anpassungen nach Abschluss der zweiten Beteiligungsverfahren ... 4
1.4 Vorrang der Innenentwicklung und Umwidmungssperrklausel ... 5

2 Planerische Rahmenbedingungen ... 6

2.1 Regionaler Flächennutzungsplan (RegFNP) ... 6
2.2 Bebauungspläne/ Satzungen/ Genehmigungslage ... 7
2.3 Fachplanerische Rahmenbedingungen ... 7
2.3.1 Heilquellenschutzgebiet ... 7
2.3.2 Bauverbots- und -beschränkungszone ... 7
2.3.3 Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Wetterau" ... 7

3 Festsetzungen ... 8

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung ... 8
3.2 Überbaubare Grundstücksflächen ... 9
3.3 Verkehrserschließung ... 9
3.3.1 Bauverbots-/ Baubeschränkungszone entlang der Landesstraße ... 10
3.5 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen ... 10
3.6 Grünordnung ... 10
3.6.1 Naturschutzfachlicher Eingriff/Ausgleich ... 11
3.7 Klimaschutz und Klimaanpassung ... 12

4 Flächenbilanz ... 12

5 Hinweise aus den Beteiligungsverfahren ... 12

5.1 Hessen Mobil Büdingen ... 12
5.2 Naturschutzverbände ... 13
5.3 Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat IV/F 41.1 Grundwasser ... 14
5.4 Dezernat IV/F 41.2 - Oberflächengewässer ... 14
5.5 Dezernat IV/F 41.3 Abwasser, Gewässergüte ... 14
5.6 Deutsche Telekom Technik GmbH, Frankfurt/ Main ... 14

Abbildungen

Abbildung 1: Lage im Stadtgebiet – Ausschnitt TK ... 1
Abbildung 2: Plangebiet auf ALKIS-Basis ... 2
Abbildung 3: Plangebiet auf Luftbildbasis (HVBG) ... 2
Abbildung 4: RegFNP 2010 - Ausschnitt ... 6
Abbildung 5: Bebauungsplanvorentwurf - Planteil ... 8

Hinweis: Dieses Dokument enthält rechtlich geschützte Informationen.

1 Allgemeine Planungsvoraussetzungen

1.1 Planungsanlass

Abbildung 1: Lage im Stadtgebiet – Ausschnitt TK

Bereits Ende der 1990er Jahre wurde, ausgelöst durch den sog. „Kleingartenerlass" des Landes Hessen, eine größere Kampagne zur planungsrechtlichen Sicherung bestehender Kleingartengebiete im Außenbereich eingeleitet. 1992 hat die damalige Gemeindevertretung der Stadt Florstadt beschlossen, für alle Gebiete, bei denen es sich um historisch gewachsene hausferne Kleingärten handelte, Bebauungspläne aufzustellen. Mit diesem Beschluss wurde zumindest die Frist gewahrt, damit die Kleinbauten und Zäune vom Abriss verschont blieben. In den folgenden Jahren wurden die Planentwürfe entwickelt und mit den Kleingärtnern abgestimmt. 1996 hat die Gemeindevertretung dann beschlossen, die Kosten aller Verfahren zu übernehmen und die Offenlage und Trägerbeteiligungen durchzuführen.

Die Pläne durchliefen in unterschiedlichen Geschwindigkeiten die Verfahren und wurden teilweise aufgrund behördlicher Bedenken zurückgenommen. Aber größtenteils wurden die Gebiete durch Satzungen planungsrechtlich zu Kleingärten entwickelt.

Das Kleingartengebiet „Reichelsheimer Weg" wurde 1998 aus dem Verfahren genommen, da sich damals die Neuplanung der Kreisstraße K 178 (inkl. Realisierung eines Radweges nach Reichelsheim) abzeichnete. Die in diesem Zusammenhang notwendige Flurneuordnung hatte Auswirkungen auf zahlreiche Grundstücke im westlichen Randbereich des Gartengebietes. Zudem hat sich der Gebietsrand durch die neue Trassenführung verändert. Erst nachdem die Straße letztendlich ausgebaut und die Flurneuordnung abgeschlossen ist, kann nun auch der Bebauungsplan zum Abschluss gebracht werden.

Im Verlaufe des Planungsprozesses haben sich zahlreiche rechtliche Grundlagen und verfahrensrechtliche Rahmenbedingungen zur Bauleitplanung geändert. Darüber hinaus sind auch die Informationen aus der ursprünglich erfolgten Bestandskartierung inhaltlich veraltet, sodass nun eine Neubearbeitung erforderlich ist. Hierzu wurde bereits, in Abstimmung mit der Stadt Florstadt, eine erneute Vegetationskartierung durchgeführt.

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan (FNP) bereits als „Grünfläche" dargestellt. Insofern ist eine Änderung des Flächennutzungsplans nicht erforderlich.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Florstadt hat daher in ihrer Sitzung am 23.02.2022 mit der erneuten Fassung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB ein öffentliches Interesse an der planungsrechtlichen Sicherung des Kleingartengebiets in Nieder-Florstadt bekundet.

1.2 Räumliche Lage und Abgrenzung des Plangebiets

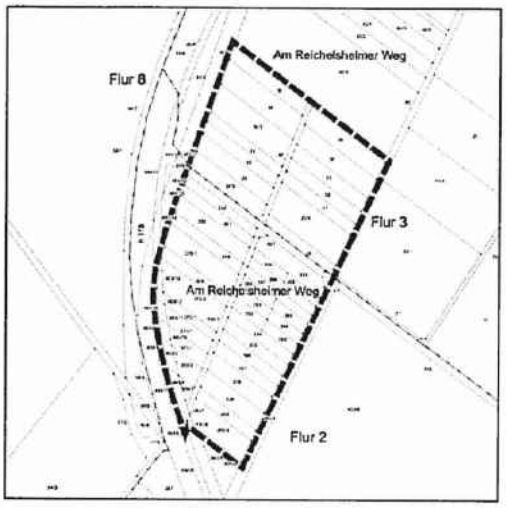


Abbildung 2: Plangebiet auf ALKIS-Basis

Abbildung 3: Plangebiet auf Luftbildbasis (HVBG)

Das Plangebiet "Reichelsheimer Weg" liegt am nördlichen Ortsrand des Ortsteils Nieder-Florstadt und grenzt unmittelbar an die Kleingärten in Ortsrandlage entlang der K 178 an.

Der Geltungsbereich umfasst die überwiegend kleingärtnerisch genutzten (vorrangig Nutzgarten) Parzellen eines tradierten Gartengebiets und besitzt eine Größe von ca. 1,8 ha. Folgende Flurstücke in der Gemarkung Nieder-Florstadt werden überplant:

Flur 2:

368/1, 369/2, 371/1, 372/1, 373/1, 375/2, 376, 378/1, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401/4, 480/1, 481, 483/6, 483/7, 483/8, 483/9, 483/10, 483/11, 483/12, 483/13.

Flur 3:

25, 26/3, 27/1, 28, 30, 31, 32, 33, 34/3, 35, 36, 37, 38, 39, 67.

Das Plangebiet ist bereits über Wege ausreichend erschlossen. Die Erschließung des Gartengebietes ist daher gesichert.

1.3 Planungsrechtlicher Rahmen und Verfahrensschritte

Die Bauleitplanung wird im 2-stufigen Regelverfahren nach §§ 3 und 4 BauGB aufgestellt.

Folgende gesetzlich vorgeschriebene Verfahrensschritte hat der Bauleitplan bereits durchlaufen:

Nr.	Verfahrensschritt mit Rechtsgrundlage	Datum / Zeitraum
1.	Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB	23.02.2022
2.	Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit als öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 1 BauGB	vom 14.04.2023 bis 19.05.2023
3.	Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB	vom 14.04.2023 bis 19.05.2023
4.	Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit als öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	vom 22.04.2024 bis 24.05.2024
5.	Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB	vom 22.04.2024 bis 24.05.2024
6.	Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB	12.06.2024
7.	Inkrafttreten durch ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB	21.06.2024

1.3.1 Anpassungen nach Abschluss der frühzeitigen Beteiligungsverfahren

Nach Abschluss der frühzeitigen Beteiligungsverfahren wurden folgende Änderungen vorgenommen:

- Vervollständigung des Umweltberichts inkl. Artenschutzbetrachtung,
- Bearbeitung des naturschutzrechtlichen Eingriffs-Ausgleich inkl. Berücksichtigung der sehr hohen Boden-Ertragszahlen im Plangebiet,
- Aufnahme des Quellenhinweises zu den Geobasisdaten (Amt für Bodenmanagement Büdingen),
- Anpassung der Festsetzungen zum Umbau von Nadelholzbeständen (Naturschutzverbände, Wetteraukreis),
- Anpassung der Hinweise zum Lichtmanagement, Vogelschlag an Glasflächen und zu Schottergärten an die aktuelle Gesetzeslage (Naturschutzverbände, Wetteraukreis).

Darüber hinaus wurden Hinweise folgender Behörden und Träger öffentlicher Belange in die Begründung, z.T. auch in die Hinweise der textlichen Festsetzungen, aufgenommen:

- Hessen Mobil Gelnhausen,
- Naturschutzverbände,
- Regierungspräsidium Darmstadt, Dez. Grundwasser - Wasserversorgung, Grundwasserschutz und
- Regierungspräsidium Darmstadt, Dez. Oberflächengewässer - Hochwasserschutz.

1.3.2 Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte im Zeitraum vom 22.04.2024 bis einschließlich 24.05.2024 durch öffentliche Auslegung der vollständigen Entwurfsinhalte bestehend aus:

- Entwurf des Bebauungsplans bestehend aus Planteil, textlicher Festsetzungen und Begründung,
- Umweltbericht und
- Grünordnungsplan (Karte).

Gem. § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB waren darüber hinaus die „bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen" zusammen mit den o.g. Entwurfsunterlagen öffentlich ausgelegt.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligungsverfahren sind keine Stellungnahmen eingegangen und auch im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist kein wichtiger Grund, der eine Verlängerung der Auslegungsdauer erfordert hätte, zutage getreten.

Alle o.g. Planungsbestandteile wurden für den gesamten Zeitraum der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 4a Abs. 4 BauGB zusätzlich in das Internet eingestellt.

In der am 19.04.2024 erfolgten ortsüblichen Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden Ort und Dauer der Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, ortsüblich bekanntgemacht. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.

1.3.3 Anpassungen nach Abschluss der zweiten Beteiligungsverfahren

Nach Abschluss der zweiten Beteiligungsverfahren wurden, neben redaktionellen Änderungen, folgende Anpassungen in den Planunterlagen vorgenommen:

- Aktualisierung der Ergebnisse zu den zwischenzeitlich abgeschlossenen Artenschutzbegehungen,
- Aktualisierung der Hinweise zum Grundwasserschutz und zum Niederschlagswasser (Regierungspräsidium Darmstadt),
- Aktualisierung der Hinweise zu vorhandenen Leitungen und Lichtpunkten (Deutsche Telekom, OVAG),
- Aktualisierung der Hinweise zu den Vorgaben von Hessen Mobil aufgrund der Lage an der Kreisstraße.

Hierdurch werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, eine erneute Offenlage ist nicht erforderlich.

1.4 Vorrang der Innenentwicklung und Umwidmungssperrklausel

Gemäß § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB sollen zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde, insbesondere

- durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung genutzt sowie
- Bodenversiegelungen

auf das notwendige Maß begrenzt werden.

Darüber hinaus sollen gemäß § 1a Abs. 2 Satz 2+4 BauGB

- landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Notwendigkeit ist zu begründen.

Bewertung:

Das Plangebiet wird überwiegend als Grabeland genutzt, untergeordnet werden drei Flächen auch als Weide, Mähwiese bzw. Intensivacker genutzt. Das vorhandene Wegenetz wie auch die kleinparzellierte Struktur lassen dennoch auf eine sehr lange Nutzung der gesamten Fläche als Kleingartengebiet schließen.

Demnach wird durch die Legalisierung einer tradierten, historischen Gartennutzung in Siedlungsrandlage die Umwidmungssperrklausel nicht berührt und auch keine neue Nutzung in Art und Umfang planerisch vorbereitet.

2 Planerische Rahmenbedingungen

2.1 Regionaler Flächennutzungsplan (RegFNP)

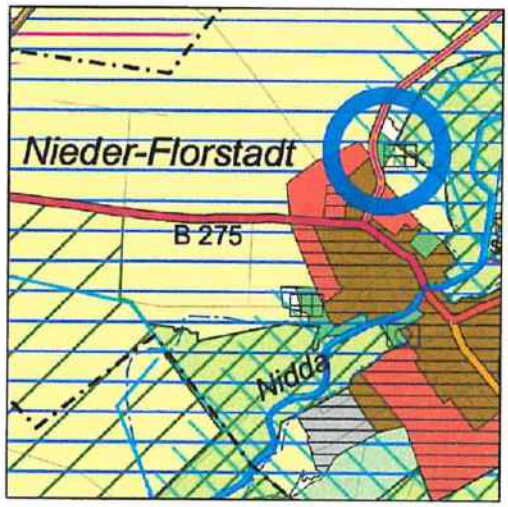


Abbildung 4: RegFNP 2010 - Ausschnitt

Der Regionale Flächennutzungsplan (RegFNP 2010) weist die Fläche hälftig als "Grünfläche - Wohnungsferne Gärten" sowie als "Fläche für die Landbewirtschaftung" aus. Darüber hinaus liegt das gesamte Plangebiet in einem "Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz" sowie einem "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen".

*"In den **Flächen für die Landbewirtschaftung** ist die Offenhaltung der Landschaft vorrangig durch Landbewirtschaftung sicherzustellen (G10.1-11). [...]*

Die „Flächen für die Landbewirtschaftung" dienen der Erhaltung und Entwicklung der Freiraumfunktion und der Offenhaltung der Landschaft primär durch die landwirtschaftliche Bewirtschaftung. Hierzu zählt auch die Bereitstellung von Flächen zur Biomasseerzeugung für erneuerbare Energie und darüber hinaus zum Anbau nachwachsender Rohstoffe. [...]

Dargestellt sind für die landwirtschaftliche Nutzung einschließlich Wein-, Obst- und Gartenbau geeignete Flächen." (RegFNP 2010, Band 3: S. 127-128)

Demnach steht diese Flächenausweisung, ebenso wie die konkret für Kleingärten ausgewiesenen "Grünflächen - Wohnungsferne Gärten", einer planungsrechtlichen Sicherung der bestehenden, tradierten Kleingartenanlage nicht entgegen.

*"Die Darstellung der **Vorbehaltsgebiete für den Grundwasserschutz** in der Karte hat neben dem qualitativen Schutz des Grundwassers auch die mengenmäßige Sicherung der Ressourcen für die Trinkwasserversorgung zum Ziel."* (RegFNP 2010, Band 3: S. 104)

Nach dem WRRL-Viewer Hessen liegt das Plangebiet in zwei Heilquellenschutzgebieten (WSG-ID 440-084: Zone D und IV; WSG-ID 440-088: Zone I).

Die Ver- und Gebote der jeweiligen Schutzgebietsverordnungen sind zu beachten. Ein entsprechender Hinweis wurde in die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufgenommen.

*"Die **Vorbehaltsgebiete für besondere Klimafunktionen** sollen die bioklimatischen und lufthygienischen Ausgleichsfunktionen für Räume mit erhöhter stofflicher und vor allem thermischer Belastung sichern. Damit ist der Schutz der „Vorbehaltsgebiete für besondere Klimafunktionen" gegenüber Inanspruchnahme, insbesondere im Verdichtungs- und Ordnungsraum, von hoher Bedeutung für Luftaustauschprozesse und ein angenehmes Bioklima in den besiedelten Bereichen. [...]*

Um diese Art von Ausgleichsfunktion zu gewährleisten, sollen in den „Vorbehaltsgebieten für besondere Klimafunktionen" Nutzungen und Maßnahmen vermieden werden, die die Kalt- bzw. Frischluftproduktion mindern, den Kalt- und Frischluftabfluss bzw. den Luftaustausch verringern oder mit den Emissionen von Luftschadstoffen oder Wärme verbunden sind." (RegFNP 2010, Band 3: S. 67)

Kleingartengebiete haben auf Grund ihres hohen Vegetationsanteils eine deutliche kleinklimatische Ausgleichsfunktion innerhalb oder in Randlagen von Siedlungen, da die Vegetationsbestände zu einer deutlichen Reduzierung der erhöhten Temperaturen von versiegelten Flächen sowie zu einer Auskämmung der in der Luft von Siedlungen potentiell vorhanden Staubpartikel und Schadstoffen führen.

Der zusätzlich ermöglichte Versiegelungsgrad durch Gartenhütten führt im überwiegend durch Grün gegliederten Gebiet nur zu sehr kleinflächigen punktuellen Veränderungen der Klimasituation – durch Neupflanzungen von standortgerechten Laubgehölzen sowie den Erhalt der vorhandenen Gehölze und die Eingrünung der Hütten wird das Lokalklima aber nicht wesentlich gestört. Eine erhebliche Verschlechterung des Luftaustauschs ist ebenfalls nicht zu erwarten, die Funktion als Kaltluftentstehungsgebiet wird auch weiterhin erfüllt.

Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung stehen der Planung demnach nicht entgegen.

2.2 Bebauungspläne/ Satzungen/ Genehmigungslage

Für den Bereich des Plangebietes existiert kein Bebauungsplan.

2.3 Fachplanerische Rahmenbedingungen

2.3.1 Heilquellenschutzgebiet

Nach dem WRRL-Viewer Hessen liegt das Plangebiet in zwei Heilquellenschutzgebieten (WSG-ID 440-084: Zone D und IV; WSG-ID 440-088: Zone I).

Die Ver- und Gebote der jeweiligen Schutzgebietsverordnungen sind zu beachten. Ein entsprechender Hinweis wurde in die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufgenommen.

2.3.2 Bauverbots- und -beschränkungszone

Der an das Plangebiet angrenzende Streckenabschnitt der K 178 ist als „freie Strecke" einzustufen, weshalb hier gem. § 23 Abs. 1 Hessisches Straßengesetz (HStrG) die straßenrechtliche Bauverbotszone für Hochbauten in einer Entfernung von 20 m, gemessen ab dem befestigten Fahrbahnrand der Kreisstraße, einzuhalten ist. Diese wird durch Festsetzungen gesichert.

An diese Zone schließt sich die 20 m breite Baubeschränkungszone nach § 23 Abs. 2 HStrG an. Innerhalb dieser Zone bedürfen u.a. die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Zustimmung durch die Straßenbaubehörde.

2.3.3 Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Wetterau"

Im Nordosten grenzt der Geltungsbereich an das jenseits des Wirtschaftswegs beginnende Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Wetterau" an. Da es sich im vorliegenden Fall um die planungsrechtliche Sicherung einer seit Jahrzehnten tradierten Kleingartennutzung handelt, steht die Planung dem Schutzstatus des LSG an dieser Stelle grundsätzlich nicht entgegen.

3 Festsetzungen

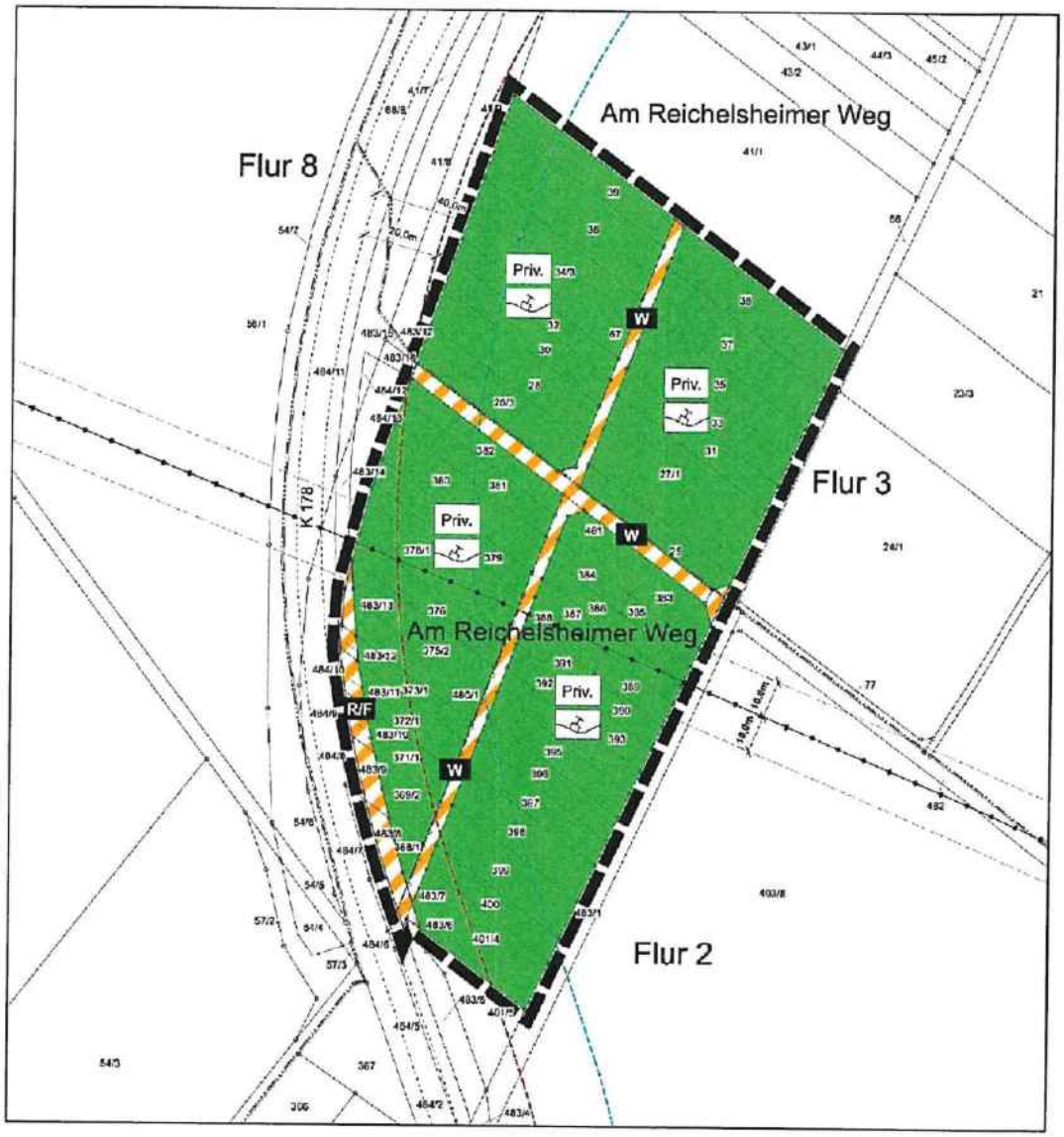


Abbildung 5: Bebauungsplanvorentwurf - Planteil

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Im Plangebiet werden gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB „Private Grünflächen“ mit der Zweckbestimmung Nutzgarten ausgewiesen. Hierdurch wird gewährleistet, dass innerhalb der Grünflächen das für Nutzgärten typische Nutzungsspektrum zulässig ist. Dieses setzt sich einerseits aus Nutzpflanzen wie beispielsweise Obst, Gemüse und Kräuter und andererseits auch aus Ziergrün zusammen

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes enthalten restriktive Bestimmungen für Art und Maß der baulichen Nutzung:

- Die Mindestgröße der Gartengrundstücke sollte 150 m^2 betragen und orientiert sich an den bestehenden Mindestflächengrößen. Hierdurch wird eine zu kleine Parzellierung der Flächen sowie eine hiermit verbundene zu zahlreiche Errichtung von Gartenhütten von vorneherein unterbunden.
- Die Größe zulässiger Gartenhütten oder -lauben wird auf 30 m^3 umbauten Raumes begrenzt. Diese Maximalgröße ist im Sinne des Natur- und Landschaftsschutzes und für die Nutzung eines Gartengebietes ausreichend. Laut Erlass des Hessischen Ministeriums für Landwirtschaft, Forsten und Naturschutz vom 25. Mai 1990 (Staatsanzeiger 25/1990, S. 1200) dient eine Gartenlaube der Unterbringung von Gartengeräten und anderen für den Aufenthalt von Personen auf dem Grundstück benötigten Gegenständen.

  Außerdem sollen sie vor Unbilden der Witterung schützen und dem Aufenthalt auf dem Grundstück dienen. Gartenlauben sind nicht zur Übernachtung bestimmt.
- Eine Versorgung der Gartenlauben sowie des Gartengebietes mit Strom und Trinkwasser ist nicht vorgesehen.
- Eine Unterkellerung sowie die Anlage von Toiletten, Aufenthaltsräumen und Feuerstellen sind nicht zulässig.

Mit den Vorgaben soll auf der einen Seite eine kleingärtnerische Nutzung unter Berücksichtigung des Schutzes von Flora und Fauna beibehalten werden.

Auf der anderen Seite soll eine für das Kleingartengebiet nicht verträgliche Nutzung (z.B. Freizeitwohnen) von vornherein unterbunden werden. Damit findet sich im Zusammenwirken restriktiver Festsetzungen das übergeordnete Ziel der Planung wieder, die gewohnte Nutzung zu erhalten, ihre Entwicklung zu steuern oder zu arrondieren und ihre negativen Auswirkungen, wie z. B. die Entstehung „wilder Gartenanlagen" zu minimieren

3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Auf Grund der nur minimalen Größe der zulässigen Gartenhütten ist eine Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen gem. § 23 BauNVO nicht notwendig, wodurch auch eine größtmögliche Gestaltungsfreiheit innerhalb der einzelnen Freizeitgärten erhalten bleibt.

3.3 Verkehrserschließung

Eine Befestigung der vorhandenen und geplanten Wege des Gartengebietes ist nicht vorgesehen. Bestehende Wege sollten in ihrem derzeitigen Zustand erhalten bleiben, eine Befestigung über den Bestand hinaus ist max. in wassergebundener Form zulässig.

Im Bereich der Gartengrundstücke selbst sind weitere Befestigungen ausschließlich in wasserdurchlässiger Form als Wegeflächen bis 70 cm Breite und im Bereich eines Freisitzes zulässig.

Die Errichtung von Stellplätzen auf den Gartengrundstücken ist nicht zulässig.

Die vorhandenen Fußwege bzw. der Rad-/ Fußweg entlang der Kreisstraße werden entsprechend ihrer Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB als "Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Wirtschaftsweg" bzw. "- Rad-/Fußweg" festgesetzt.

3.3.1 Bauverbots-/ Baubeschränkungszone entlang der Landesstraße

Entlang der Kreisstraße sind die Ver- und Gebote der straßenrechtlichen Bauverbotszone gem. § 23 Abs. 1 HStrG zu berücksichtigen (vgl. Planzeichnung). Dieser Bereich ist grundsätzlich von Hochbauten, Aufschüttungen, Abgrabungen, Außenwerbung und Nebenanlagen freizuhalten. Dies gilt auch für baugenehmigungsfreie bauliche Anlagen sowie für ober- und unterirdische Anlagen der Ver- und Entsorgung Dritter.

An diese Zone schließt sich die 20 m breite Baubeschränkungszone nach § 23 Abs. 2 HStrG an. Innerhalb dieser Zone bedürfen u.a. die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Zustimmung durch die Straßenbaubehörde.

3.4 Ver- und Entsorgung

Ver- und Entsorgung sind im Gebiet nicht vorgesehen. Das Gebiet ist nicht an die öffentliche Wasserver- und -entsorgung angeschlossen. Es ist kein Anschluss an die öffentliche Stromversorgung vorhanden oder vorgesehen.

3.5 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Gemäß § 91 HBO werden zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen örtliche gestalterische Vorschriften durch eine gesonderte Satzung erlassen, die nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen wird. Mit diesen gestalterischen Auflagen soll eine Bebauung verhindert werden, die das Orts- und Landschaftsbild erheblich stört.

Die Gartenhütten sind in einfacher Holzbauweise aus Holz - naturbelassenen, lasiert oder imprägniert - zu errichten; die Gründung ist als Punkt- oder Streifenfundament auszuführen. Die Versorgung der Hütten mit Strom, Trinkwasser, Telefon und dergleichen ist nicht zulässig. Feuerstätten sind in den Hütten nicht erlaubt.

3.6 Grünordnung

Es wurden folgende grünordnerische Maßnahmenempfehlungen zur Einbindung in die Kernortslage sowie zum Klima-, Boden- und Wasserschutz in den Bebauungsplan aufgenommen:

Aus Gründen des Landschaftsbild-, des Klima-, des Habitats-, des Kultur- und Bodenschutzes sowie des Gewässerschutzes sind die standortheimischen Gehölze im Plangebiet zu erhalten, standortfremde sind bei Abgang durch standortheimische Gehölze zu ersetzen. Abgängige Laubgehölze sind durch Neupflanzungen gleichwertiger zu ersetzen, das bestehende Gehölzkontingent ist dabei zu erhalten.

Darüber hinaus ist pro angefangene 200 m^2 Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen. Neben ihrer positiven Wirkung auf den Wasser- und Bodenhaushalt ist besonders das Funktionspotential als Lebensraum für viele spezialisierte Tiere und Pflanzen hervorzuheben. Die Anlage der Obstbäume bindet das Gartengebiet wirkungsvoll in die Landschaft ein. Gemeinsam mit bereits vorhandenen Obstbäumen ergibt sich im Laufe der Zeit eine hohe tierökologische Bedeutung. Am besten eignen sich dazu "alteingesessene" Arten, die der beiliegenden Pflanzliste entnommen werden können.

Diese Regelung gilt nur für Gartenparzellen, auf denen noch keine Obstbäume in entsprechender Anzahl stehen.

Die Hütten sollten auf mind. zwei Seiten mit standortgerechten und einheimischen Laubgehölzen bepflanzt werden. Für jede neu zu errichtende Gartenlaube und eine meist damit verbundene Intensivierung der Nutzung ist dabei mindestens ein hochstämmiger Obstbaum anzupflanzen. Zudem sollten die Außenwände der Gartenhütte mit Rank- oder Kletterpflanzen Spalierobst oder Kletterrosen begrünt werden, soweit hierdurch die Nutzung von Fenstern und Türen nicht behindert wird.

Zur Schonung des Wasserhaushalts und der Vermeidung zusätzlicher Oberflächenwasserabflüssen ist das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser in Zisternen oder sonst geeigneten Behältnissen aufzufangen und als Gießwasser im Garten zu verwenden oder auf geeigneten Flächen zur Versickerung zu bringen.

Da es sich um ein traditionelles Gartengebiet handelt, sind Flächenbefestigungen im Bereich der privaten Grünflächen generell nur deutlich untergeordnet und daher nur für die Anlagen von Fußwegen bis 70 cm Breite sowie im Bereich eines Freisitzes zulässig.

Einfriedungen dürfen Wanderungsbeziehungen von Kleintieren bis Igelgröße nicht beeinträchtigen, d.h., sie müssen für diese unterkriechbar sein (Abstand zur Erdoberfläche mind. 0,15 m). Mauern und Mauersockel sind nicht zulässig, eine Ausnahme bilden grob aufgesetzte Trockenmauern aus örtlichem Gestein. Zulässig sind nur landschaftstypische, unauffällige Materialien. Höhe und Gestaltung sind so zu wählen, dass eine vollständige visuelle Abriegelung der Parzellen untereinander vermieden wird. Nur so ist Spaziergängern und Besuchern das Erleben der Anlage sowie eine Übernahme von Naherholungsfunktionen auch für Nichtnutzer möglich.

Einfriedungen können auch als Hecken ausgeführt werden; es sind standortheimische Laubgehölze gemäß Pflanzliste zu verwenden.

Hinweise:

Die darüber hinausgehend im Umweltbericht, Kap. "Erläuterung der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen" genannten Maßnahmen zum

- *Kulturgutschutz,*
- *Landschaftsschutz,*
- *Arten- und Biotopschutz,*
- *Gewässerschutz,*
- *Klimaschutz,*
- *Bodenschutz und*
- *Abfallvermeidung, Bodenarbeiten*

sind ebenfalls zu beachten.

3.6.1 Naturschutzfachlicher Eingriff/Ausgleich

Nach dem Umweltbericht zum Bebauungsplan, Kap. "Ausgleich nach dem Naturschutzrecht, Bilanz der Umwelterheblichkeit" entsteht bei Umsetzung der Planung gegenüber dem Bestandswert eine rechnerische Aufwertung in der Größenordnung von rd. +48.955 Biotopwertpunkten. Dadurch ergibt sich ein hohes Maß Planungssicherheit für den Bebauungsplan.

3.7 Klimaschutz und Klimaanpassung

Nicht zuletzt auf Grund des UN-Weltklimaberichts ist deutlich geworden, dass die Bekämpfung des Klimawandels und die Anpassung an den Klimawandel dauerhafte Zukunftsaufgaben auch der Städte und Gemeinden sind. Diese Aufgaben haben auch eine städtebauliche Dimension, der die Gemeinden bei ihren Vorgaben zur örtlichen Bodennutzung Rechnung tragen sollen[1]. Mit dem „Gesetz zur Stärkung der klimagerechten Stadtentwicklung in den Gemeinden" (BauGB Novelle 2011) wurde zur Stärkung des Klimaschutzes u. a. eine Klimaschutzklausel eingefügt, die Festsetzungsmöglichkeiten zum Einsatz und zur Nutzung erneuerbarer Energien bspw. aus der Kraft-Wärme-Kopplung erweitert, Sonderregelungen für die Windenergienutzung eingefügt und die Nutzung insbesondere von Photovoltaikanlagen an oder auf Gebäuden erleichtert werden. Der neugefasste § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB bestimmt nunmehr, dass die Bauleitpläne dazu beitragen sollen, „eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und das Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln." Die Neuregelungen der § 1 Abs. 5 Satz 2, und § 1a Abs. 5 BauGB werten den kommunalen Klimaschutz auf, verleihen ihm aber keinen Vorrang vor anderen Belangen nach § 1 Abs. 6 BauGB und § 1a BauGB.

Die Beschränkung der Bebauungshöhen in Anlehnung an den im Plangebiet vorhandenen sowie den angrenzenden Baubestand gewährleistet, dass keine Barrieren für die großräumige Luftzirkulation entstehen können.

Folgende Festsetzungen im Bebauungsplan dienen Belangen des Klimaschutzes:

- Auflagen zu Zahl und Größe möglicher Gartenhütten,
- Auflagen zum Gehölzerhalt und zu -neupflanzungen, die, neben der Bedeutung für das Kleinklima, auch Lebensraum für Tiere und Pflanzen darstellen,
- Begrenzung der Flächenbefestigung in Art und Umfang,
- Auflagen zur Niederschlagswassernutzung.

4 Flächenbilanz

Nutzung	Fläche	Anteil
Grünflächen-Nutzgarten	16.459 qm	91,9 %
Wirtschaftswege	1.043 qm	5,8 %
Fuß-/Radweg	417 qm	2,3 %
GESAMT	**17.919 qm**	**100,0 %**

5 Hinweise aus den Beteiligungsverfahren

5.1 Hessen Mobil Büdingen

Die Sicherung der verkehrlichen Erschließung des Plangebietes ist über die vorhandene Einmündung sicherzustellen und zu erhalten.

[1] aus: Referentenentwurf zum Gesetz zur Stärkung der klimagerechten Stadtentwicklung in den Gemeinden

Dem Straßengelände der Kreisstraße 178 dürfen keinerlei Wässer (Niederschlagswässer und sonstige Abwässer, auch geklärte) aus dem Plangebiet zugeleitet werden.

Gegen die Straßenbaulastträger der übergeordneten Straßen bestehen keine Ansprüche gegen Verkehrsemissionen, auch zu keinem späteren Zeitpunkt.

Unter Verweis auf die getroffenen Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern weisen wir darauf hin, dass Baumpflanzungen aus Verkehrssicherheitsgründen einen Mindestabstand zum befestigten Fahrbahnrand der klassifizierten Straßen gemäß der Richtlinie für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeugrückhaltesysteme - RPS 2009, aber mindestens 4,50m vom befestigten Fahrbahnrand (der jeweils größere Abstand ist maßgebend !) einhalten müssen und ausschließlich der Unter- und Erhaltungslast der Stadt / Investor / Bauherrn obliegen. Alle Bepflanzungen parallel der klassifizierten Straßen sind regelmäßig zu pflegen. Dabei sind aus Verkehrssicherheitsgründen das seitliche Lichtraumprofil zu den klassifizierten Straßen dauerhaft freizuhalten und durch entsprechende Festsetzung zu gewährleisten. Alle erforderlichen Pflege- und Läuterungsmaßnahmen an Bepflanzungen haben vom Baugrundstück aus zu erfolgen.

5.2 Naturschutzverbände

Die nach § 63 Kap. 3 des Umwelt- und Rechtsbehelfsgesetzes des Bundes anerkannte Naturschutzverbände weisen darauf hin, dass

- nur Technik zur Stromerzeugung verwendet werden darf, die keine fossilen Energieträger und keine Bodenversiegelung benötigt. (PV auf den Hüttendächern wäre also möglich, zusätzlich zur Wassersammlung.)
- der erzeugte Strom nur für die eigenen, privaten Zwecke im Kleingarten verwendet werden darf.
- insektenfreundliche Lichtquellen verwendet werden sollen, der Lichtkegel nur auf den Boden gerichtet wird, die Lichtintensität auf das notwendige Maß reduziert ist und das Licht nicht die ganze Nacht leuchten darf. An die Nacht angepasste Pflanzen und Tiere brauchen Dunkelheit.

Darüber hinaus

- sollte keine Umzäunung mit unbewachsenen Steingabionen (Klima) oder Plastikzäunen (Umweltverschmutzung) verwendet werden,
- sollten Umzäunungen von Kleintieren bis Igelgröße unterwanderbar (wie vorgeschlagen) hergestellt werden und
- sollte nur der Einsatz von wasserlosen Komposttoiletten erlaubt sein, die keine unmittelbare Verbindung zum Erdreich haben (verhindert Umweltverschmutzung, bzw. menschengemachter Stickstoffeintrag).

5.3 Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat IV/F 41.1 Grundwasser

Grundwasserschutz

Das Oberhessische Heilquellenschutzgebiet wurde zum 01.08.2023 aufgehoben.

Das Plangebiet liegt in der Quantitativen Schutzzone D des Heilquellenschutzgebietes „Bad Nauheim" (St.Anz. 48/84 S. 2352 vom 24.10.1984). Die dort enthaltenen Ge- und Verbote sind zu beachten. Ggfs. sind sich daraus ergebende eigene wasserrechtliche Prüfungen und Zulassungen vor Inkrafttreten der Bauleitplanung erforderlich. Ansprechpartner ist grundsätzlich die zuständige Untere Wasserbehörde.

5.4 Dezernat IV/F 41.2 - Oberflächengewässer

Der in den Unterlagen dargestellte Geltungsbereich liegt nicht im, aber in unmittelbarer Nähe des nach § 76 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Nidda. Mit der Aufstellung des Hochwasserrisikomanagementplans für die Nidda (HWRMP Main), vom 22.12.2015 liegen erweiterte und neuere Erkenntnisse gern. § 76 Abs. 2 S.3 WHG über die Abfluss-und Überschwemmungssituation im Vorhabenbereich vor.

Die überplanten Flächen Flur 3 mit den Flurstücken 25, 27/1, 31, 33, 35, 37 und 38 liegen unmittelbar in einem Risikogebiet außerhalb eines Überschwemmungsgebiets gemäß § 78b WHG.

Hier kann es zu entsprechenden Überflutungen, Vernässungen und Benetzungen kommen, somit sollten auch hier die anerkannten Regeln der Technik zur angepassten Bauweise im Hochwasserrisiko beachtet werden.

5.5 Dezernat IV/F 41.3 Abwasser, Gewässergüte

Sollte Niederschlagswasser gesammelt und gezielt abgeleitet bzw. versickert werden ist eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß §§ 8 und 9 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zu beantragen.

5.6 Deutsche Telekom Technik GmbH, Frankfurt/ Main

Vom eingereichten Bebauungsplan sind wir betroffen. Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen -Hausanschlüsse- der Telekom. (s. Anlage Lageplan) Die im Planbereich liegenden Telekommunikationslinien der Telekom werden von der Baumaßnahme berührt und müssen bei Bedarf gesichert, verändert oder verlegt werden.

Für den Abbruch der bestehenden Hauseinführungen und den benötigten Neuanschluss melden sie sich bitte rechtzeitig bei unserem Bauherrenberatungsbüro unter der Hotline 0800 330 1903.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage, der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Aktuelle Bestandsunterlagen erhalten Sie auch

- über unser Web Portal https://trassenauskunftkabel.telekom.de oder
- per eMail bei planauskunft.mitte@telekom.de

Erschließung:

Für zukünftige Erweiterung des Telekommunikationsnetzes sind in allen Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,2 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH über unseren zentralen Posteingang (T-NL-Suedwest-PTI-34-AS@telekom.de) so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Wir machen darauf aufmerksam:

1. Das aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist.

2. Eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert.

Stadt Florstadt

Juni 2024

Stadt Florstadt
Stadtteil Nieder-Florstadt

Bebauungsplan Gartengebiet „Reichelsheimer Weg"

Teil A:	**Begründung gem. § 2a BauGB**
Teil B:	Umweltbericht gem. § 2a Nr. 2 BauGB
Teil C:	Textliche Festsetzungen
Teil D:	Planteil

Entwurf der Abwägung und des Satzungsbeschlusses gem. § 10 BauGB

Mai 2024

Bearbeitung:
Groß & Hausmann
Umweltplanung und Städtebau
Bahnhofsweg 22
35096 Weimar (Lahn)
FON 06426/92076 * FAX 06426/92077
http://www.grosshausmann.de
info@grosshausmann.de

1 Allgemeine Planungsvoraussetzungen 1

1.1 Planungsanlass 1
1.2 Räumliche Lage und Abgrenzung des Plangebiets 2
1.3 Planungsrechtlicher Rahmen und Verfahrensschritte 3
1.3.1 Anpassungen nach Abschluss der frühzeitigen Beteiligungsverfahren 3
1.3.2 Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB 4
1.3.3 Anpassungen nach Abschluss der zweiten Beteiligungsverfahren 4
1.4 Vorrang der Innenentwicklung und Umwidmungssperrklausel 5

2 Planerische Rahmenbedingungen 6

2.1 Regionaler Flächennutzungsplan (RegFNP) 6
2.2 Bebauungspläne/ Satzungen/ Genehmigungslage 7
2.3 Fachplanerische Rahmenbedingungen 7
2.3.1 Heilquellenschutzgebiet 7
2.3.2 Bauverbots- und -beschränkungszone 7
2.3.3 Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Wetterau" 7

3 Festsetzungen 8

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung 8
3.2 Überbaubare Grundstücksflächen 9
3.3 Verkehrserschließung 9
3.3.1 Bauverbots-/ Baubeschränkungszone entlang der Landesstraße 10
3.5 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen 10
3.6 Grünordnung 10
3.6.1 Naturschutzfachlicher Eingriff/Ausgleich 11
3.7 Klimaschutz und Klimaanpassung 12

4 Flächenbilanz 12

5 Hinweise aus den Beteiligungsverfahren 12

5.1 Hessen Mobil Büdingen 12
5.2 Naturschutzverbände 13
5.3 Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat IV/F 41.1 Grundwasser 14
5.4 Dezernat IV/F 41.2 - Oberflächengewässer 14
5.5 Dezernat IV/F 41.3 Abwasser, Gewässergüte 14
5.6 Deutsche Telekom Technik GmbH, Frankfurt/ Main 14

Abbildungen

Abbildung 1: Lage im Stadtgebiet – Ausschnitt TK 1
Abbildung 2: Plangebiet auf ALKIS-Basis 2
Abbildung 3: Plangebiet auf Luftbildbasis (HVBG) 2
Abbildung 4: RegFNP 2010 - Ausschnitt 6
Abbildung 5: Bebauungsplanvorentwurf - Planteil 8

Teil B: Umweltbericht gem. § 2a Nr. 2 BauGB inkl. Anlage

Teil C: Textliche Festsetzungen

Teil D: Planteil

Hinweis: Dieses Dokument enthält rechtlich geschützte Informationen.

1 Allgemeine Planungsvoraussetzungen

1.1 Planungsanlass

Abbildung 1: Lage im Stadtgebiet – Ausschnitt TK

Bereits Ende der 1990er Jahre wurde, ausgelöst durch den sog. „Kleingartenerlass" des Landes Hessen, eine größere Kampagne zur planungsrechtlichen Sicherung bestehender Kleingartengebiete im Außenbereich eingeleitet. 1992 hat die damalige Gemeindevertretung der Stadt Florstadt beschlossen, für alle Gebiete, bei denen es sich um historisch gewachsene hausferne Kleingärten handelte, Bebauungspläne aufzustellen. Mit diesem Beschluss wurde zumindest die Frist gewahrt, damit die Kleinbauten und Zäune vom Abriss verschont blieben. In den folgenden Jahren wurden die Planentwürfe entwickelt und mit den Kleingärtnern abgestimmt. 1996 hat die Gemeindevertretung dann beschlossen, die Kosten aller Verfahren zu übernehmen und die Offenlage und Trägerbeteiligungen durchzuführen.

Die Pläne durchliefen in unterschiedlichen Geschwindigkeiten die Verfahren und wurden teilweise aufgrund behördlicher Bedenken zurückgenommen. Aber größtenteils wurden die Gebiete durch Satzungen planungsrechtlich zu Kleingärten entwickelt.

Das Kleingartengebiet „Reichelsheimer Weg" wurde 1998 aus dem Verfahren genommen, da sich damals die Neuplanung der Kreisstraße K 178 (inkl. Realisierung eines Radweges nach Reichelsheim) abzeichnete. Die in diesem Zusammenhang notwendige Flurneuordnung hatte Auswirkungen auf zahlreiche Grundstücke im westlichen Randbereich des Gartengebietes. Zudem hat sich der Gebietsrand durch die neue Trassenführung verändert. Erst nachdem die Straße letztendlich ausgebaut und die Flurneuordnung abgeschlossen ist, kann nun auch der Bebauungsplan zum Abschluss gebracht werden.

Im Verlaufe des Planungsprozesses haben sich zahlreiche rechtliche Grundlagen und verfahrensrechtliche Rahmenbedingungen zur Bauleitplanung geändert. Darüber hinaus sind auch die Informationen aus der ursprünglich erfolgten Bestandskartierung inhaltlich veraltet, sodass nun eine Neubearbeitung erforderlich ist. Hierzu wurde bereits, in Abstimmung mit der Stadt Florstadt, eine erneute Vegetationskartierung durchgeführt.

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan (FNP) bereits als „Grünfläche" dargestellt. Insofern ist eine Änderung des Flächennutzungsplans nicht erforderlich.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Florstadt hat daher in ihrer Sitzung am 23.02.2022 mit der erneuten Fassung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB ein öffentliches Interesse an der planungsrechtlichen Sicherung des Kleingartengebiets in Nieder-Florstadt bekundet.

1.2 Räumliche Lage und Abgrenzung des Plangebiets

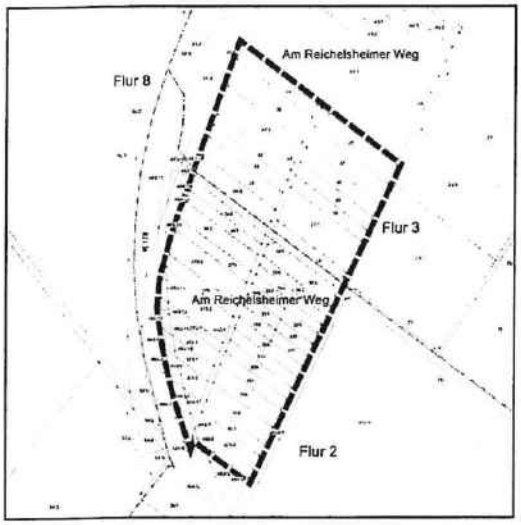


Abbildung 2: Plangebiet auf ALKIS-Basis

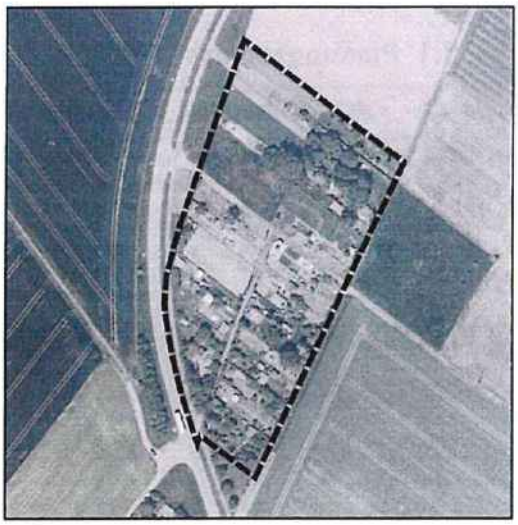


Abbildung 3: Plangebiet auf Luftbildbasis (HVBG)

Das Plangebiet "Reichelsheimer Weg" liegt am nördlichen Ortsrand des Ortsteils Nieder-Florstadt und grenzt unmittelbar an die Kleingärten in Ortsrandlage entlang der K 178 an.

Der Geltungsbereich umfasst die überwiegend kleingärtnerisch genutzten (vorrangig Nutzgarten) Parzellen eines tradierten Gartengebiets und besitzt eine Größe von ca. 1,8 ha. Folgende Flurstücke in der Gemarkung Nieder-Florstadt werden überplant:

Flur 2:

368/1, 369/2, 371/1, 372/1, 373/1, 375/2, 376, 378/1, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401/4, 480/1, 481, 483/6, 483/7, 483/8, 483/9, 483/10, 483/11, 483/12, 483/13.

Flur 3:

25, 26/3, 27/1, 28, 30, 31, 32, 33, 34/3, 35, 36, 37, 38, 39, 67.

Das Plangebiet ist bereits über Wege ausreichend erschlossen. Die Erschließung des Gartengebietes ist daher gesichert.

1.3 Planungsrechtlicher Rahmen und Verfahrensschritte

Die Bauleitplanung wird im 2-stufigen Regelverfahren nach §§ 3 und 4 BauGB aufgestellt.

Folgende gesetzlich vorgeschriebene Verfahrensschritte hat der Bauleitplan bereits durchlaufen:

Nr.	Verfahrensschritt mit Rechtsgrundlage	Datum / Zeitraum
1.	Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB	23.02.2022
2.	Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit als öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 1 BauGB	vom 14.04.2023 bis 19.05.2023
3.	Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB	vom 14.04.2023 bis 19.05.2023
4.	Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit als öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	vom 22.04.2024 bis 24.05.2024
5.	Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB	vom 22.04.2024 bis 24.05.2024
6.	Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB	—.—.——
7.	Inkrafttreten durch ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB	—.—.——

1.3.1 Anpassungen nach Abschluss der frühzeitigen Beteiligungsverfahren

Nach Abschluss der frühzeitigen Beteiligungsverfahren wurden folgende Änderungen vorgenommen:

- Vervollständigung des Umweltberichts inkl. Artenschutzbetrachtung,
- Bearbeitung des naturschutzrechtlichen Eingriffs-Ausgleich inkl. Berücksichtigung der sehr hohen Boden-Ertragszahlen im Plangebiet,
- Aufnahme des Quellenhinweises zu den Geobasisdaten (Amt für Bodenmanagement Büdingen),
- Anpassung der Festsetzungen zum Umbau von Nadelholzbeständen (Naturschutzverbände, Wetteraukreis),
- Anpassung der Hinweise zum Lichtmanagement, Vogelschlag an Glasflächen und zu Schottergärten an die aktuelle Gesetzeslage (Naturschutzverbände, Wetteraukreis).

Darüber hinaus wurden Hinweise folgender Behörden und Träger öffentlicher Belange in die Begründung, z.T. auch in die Hinweise der textlichen Festsetzungen, aufgenommen:

- Hessen Mobil Gelnhausen,
- Naturschutzverbände,
- Regierungspräsidium Darmstadt, Dez. Grundwasser - Wasserversorgung, Grundwasserschutz und
- Regierungspräsidium Darmstadt, Dez. Oberflächengewässer - Hochwasserschutz.

1.3.2 Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte im Zeitraum vom 22.04.2024 bis einschließlich 24.05.2024 durch öffentliche Auslegung der vollständigen Entwurfsinhalte bestehend aus:

- Entwurf des Bebauungsplans bestehend aus Planteil, textlicher Festsetzungen und Begründung,
- Umweltbericht und
- Grünordnungsplan (Karte).

Gem. § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB waren darüber hinaus die „bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen" zusammen mit den o.g. Entwurfsunterlagen öffentlich ausgelegt.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligungsverfahren sind keine Stellungnahmen eingegangen und auch im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist kein wichtiger Grund, der eine Verlängerung der Auslegungsdauer erfordert hätte, zutage getreten.

Alle o.g. Planungsbestandteile wurden für den gesamten Zeitraum der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 4a Abs. 4 BauGB zusätzlich in das Internet eingestellt.

In der am 19.04.2024 erfolgten ortsüblichen Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden Ort und Dauer der Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, ortsüblich bekanntgemacht. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.

1.3.3 Anpassungen nach Abschluss der zweiten Beteiligungsverfahren

Nach Abschluss der zweiten Beteiligungsverfahren wurden, neben redaktionellen Änderungen, folgende Anpassungen in den Planunterlagen vorgenommen:

- Aktualisierung der Ergebnisse zu den zwischenzeitlich abgeschlossenen Artenschutzbegehungen,
- Aktualisierung der Hinweise zum Grundwasserschutz und zum Niederschlagswasser (Regierungspräsidium Darmstadt),
- Aktualisierung der Hinweise zu vorhandenen Leitungen und Lichtpunkten (Deutsche Telekom, OVAG),
- Aktualisierung der Hinweise zu den Vorgaben von Hessen Mobil aufgrund der Lage an der Kreisstraße.

Hierdurch werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, eine erneute Offenlage ist nicht erforderlich.

1.4 Vorrang der Innenentwicklung und Umwidmungssperrklausel

Gemäß § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB sollen zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde, insbesondere

- durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung genutzt sowie
- Bodenversiegelungen

auf das notwendige Maß begrenzt werden.

Darüber hinaus sollen gemäß § 1a Abs. 2 Satz 2+4 BauGB

- landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Notwendigkeit ist zu begründen.

Bewertung:

Das Plangebiet wird überwiegend als Grabeland genutzt, untergeordnet werden drei Flächen auch als Weide, Mähwiese bzw. Intensivacker genutzt. Das vorhandene Wegenetz wie auch die kleinparzellierte Struktur lassen dennoch auf eine sehr lange Nutzung der gesamten Fläche als Kleingartengebiet schließen.

Demnach wird durch die Legalisierung einer tradierten, historischen Gartennutzung in Siedlungsrandlage die Umwidmungssperrklausel nicht berührt und auch keine neue Nutzung in Art und Umfang planerisch vorbereitet.

2 Planerische Rahmenbedingungen

2.1 Regionaler Flächennutzungsplan (RegFNP)

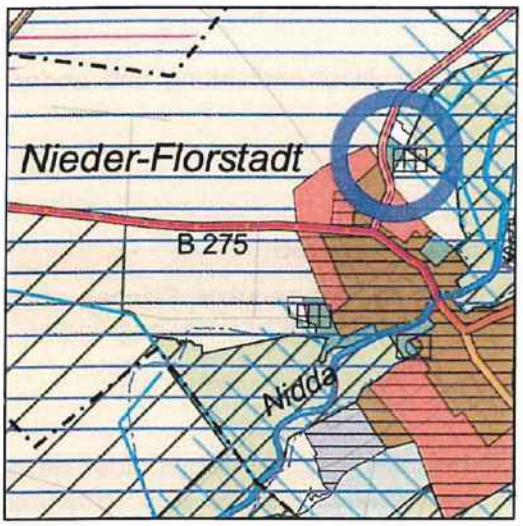


Abbildung 4: RegFNP 2010 - Ausschnitt

Der Regionale Flächennutzungsplan (RegFNP 2010) weist die Fläche hälftig als "Grünfläche - Wohnungsferne Gärten" sowie als "Fläche für die Landbewirtschaftung" aus. Darüber hinaus liegt das gesamte Plangebiet in einem "Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz" sowie einem "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen".

*"In den **Flächen für die Landbewirtschaftung** ist die Offenhaltung der Landschaft vorrangig durch Landbewirtschaftung sicherzustellen (G10.1-11). [...]*

Die „Flächen für die Landbewirtschaftung" dienen der Erhaltung und Entwicklung der Freiraumfunktion und der Offenhaltung der Landschaft primär durch die landwirtschaftliche Bewirtschaftung. Hierzu zählt auch die Bereitstellung von Flächen zur Biomasseerzeugung für erneuerbare Energie und darüber hinaus zum Anbau nachwachsender Rohstoffe. [...]

Dargestellt sind für die landwirtschaftliche Nutzung einschließlich Wein-, Obst- und Gartenbau geeignete Flächen." (RegFNP 2010, Band 3: S. 127-128)

Demnach steht diese Flächenausweisung, ebenso wie die konkret für Kleingärten ausgewiesenen "Grünflächen - Wohnungsferne Gärten", einer planungsrechtlichen Sicherung der bestehenden, tradierten Kleingartenanlage nicht entgegen.

*"Die Darstellung der **Vorbehaltsgebiete für den Grundwasserschutz** in der Karte hat neben dem qualitativen Schutz des Grundwassers auch die mengenmäßige Sicherung der Ressourcen für die Trinkwasserversorgung zum Ziel."* (RegFNP 2010, Band 3: S. 104)

Nach dem WRRL-Viewer Hessen liegt das Plangebiet in zwei Heilquellenschutzgebieten (WSG-ID 440-084: Zone D und IV; WSG-ID 440-088: Zone I).

Die Ver- und Gebote der jeweiligen Schutzgebietsverordnungen sind zu beachten. Ein entsprechender Hinweis wurde in die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufgenommen.

*"Die **Vorbehaltsgebiete für besondere Klimafunktionen** sollen die bioklimatischen und lufthygienischen Ausgleichsfunktionen für Räume mit erhöhter stofflicher und vor allem thermischer Belastung sichern. Damit ist der Schutz der „Vorbehaltsgebiete für besondere Klimafunktionen" gegenüber Inanspruchnahme, insbesondere im Verdichtungs- und Ordnungsraum, von hoher Bedeutung für Luftaustauschprozesse und ein angenehmes Bioklima in den besiedelten Bereichen. [...]*

Um diese Art von Ausgleichsfunktion zu gewährleisten, sollen in den „Vorbehaltsgebieten für besondere Klimafunktionen" Nutzungen und Maßnahmen vermieden werden, die die Kalt- bzw. Frischluftproduktion mindern, den Kalt- und Frischluftabfluss bzw. den Luftaustausch verringern oder mit den Emissionen von Luftschadstoffen oder Wärme verbunden sind." (RegFNP 2010, Band 3: S. 67)

Kleingartengebiete haben auf Grund ihres hohen Vegetationsanteils eine deutliche kleinklimatische Ausgleichsfunktion innerhalb oder in Randlagen von Siedlungen, da die Vegetationsbestände zu einer deutlichen Reduzierung der erhöhten Temperaturen von versiegelten Flächen sowie zu einer Auskämmung der in der Luft von Siedlungen potentiell vorhanden Staubpartikel und Schadstoffen führen.

Der zusätzlich ermöglichte Versiegelungsgrad durch Gartenhütten führt im überwiegend durch Grün gegliederten Gebiet nur zu sehr kleinflächigen punktuellen Veränderungen der Klimasituation – durch Neupflanzungen von standortgerechten Laubgehölzen sowie den Erhalt der vorhandenen Gehölze und die Eingrünung der Hütten wird das Lokalklima aber nicht wesentlich gestört. Eine erhebliche Verschlechterung des Luftaustauschs ist ebenfalls nicht zu erwarten, die Funktion als Kaltluftentstehungsgebiet wird auch weiterhin erfüllt.

Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung stehen der Planung demnach nicht entgegen.

2.2 Bebauungspläne/ Satzungen/ Genehmigungslage

Für den Bereich des Plangebietes existiert kein Bebauungsplan.

2.3 Fachplanerische Rahmenbedingungen

2.3.1 Heilquellenschutzgebiet

Nach dem WRRL-Viewer Hessen liegt das Plangebiet in zwei Heilquellenschutzgebieten (WSG-ID 440-084: Zone D und IV; WSG-ID 440-088: Zone I).

Die Ver- und Gebote der jeweiligen Schutzgebietsverordnungen sind zu beachten. Ein entsprechender Hinweis wurde in die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufgenommen.

2.3.2 Bauverbots- und -beschränkungszone

Der an das Plangebiet angrenzende Streckenabschnitt der K 178 ist als „freie Strecke" einzustufen, weshalb hier gem. § 23 Abs. 1 Hessisches Straßengesetz (HStrG) die straßenrechtliche Bauverbotszone für Hochbauten in einer Entfernung von 20 m, gemessen ab dem befestigten Fahrbahnrand der Kreisstraße, einzuhalten ist. Diese wird durch Festsetzungen gesichert.

An diese Zone schließt sich die 20 m breite Baubeschränkungszone nach § 23 Abs. 2 HStrG an. Innerhalb dieser Zone bedürfen u.a. die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Zustimmung durch die Straßenbaubehörde.

2.3.3 Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Wetterau"

Im Nordosten grenzt der Geltungsbereich an das jenseits des Wirtschaftswegs beginnende Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Wetterau" an. Da es sich im vorliegenden Fall um die planungsrechtliche Sicherung einer seit Jahrzehnten tradierten Kleingartennutzung handelt, steht die Planung dem Schutzstatus des LSG an dieser Stelle grundsätzlich nicht entgegen.

3 Festsetzungen

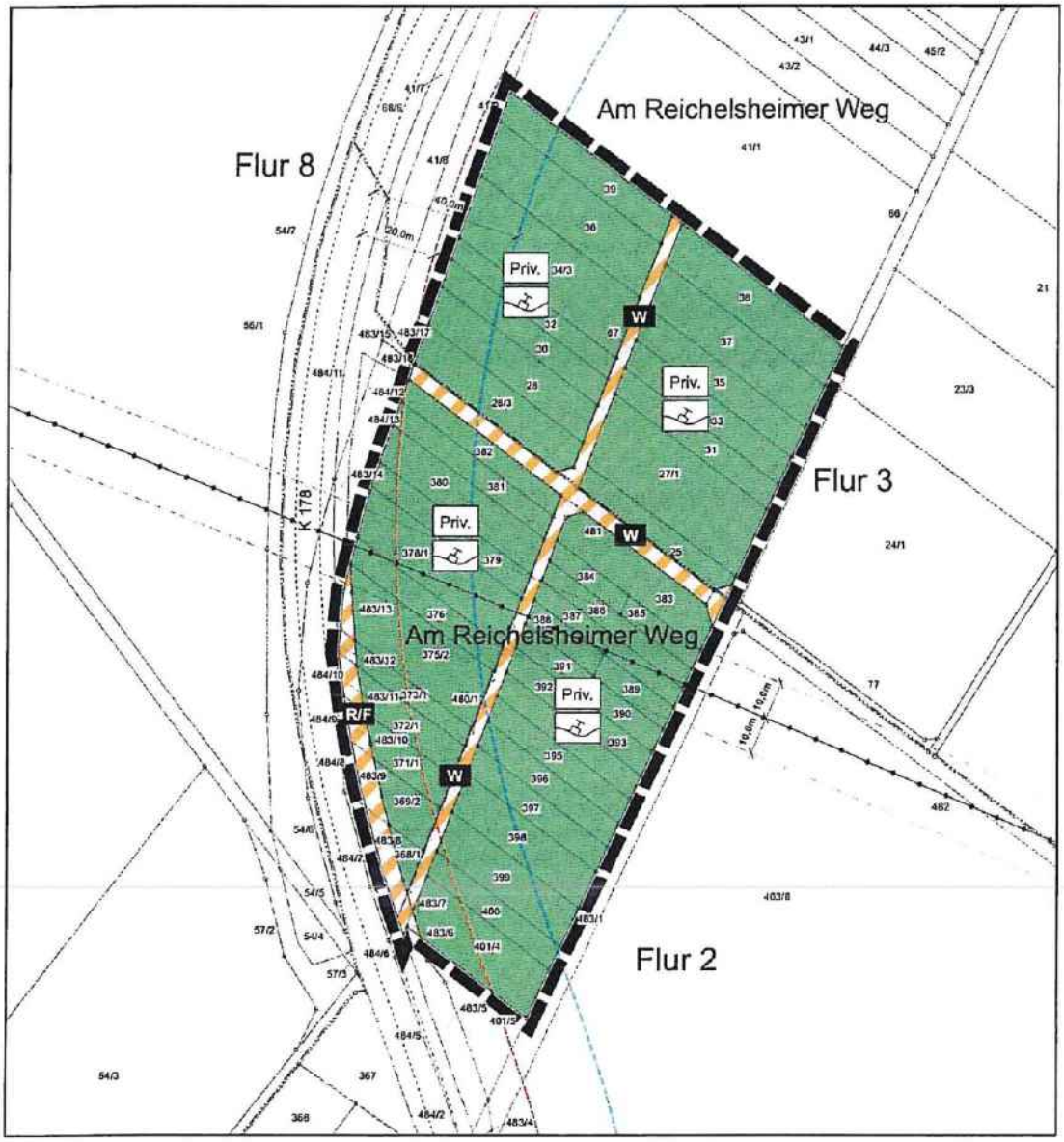


Abbildung 5: Bebauungsplanvorentwurf - Planteil

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Im Plangebiet werden gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB „Private Grünflächen" mit der Zweckbestimmung Nutzgarten ausgewiesen. Hierdurch wird gewährleistet, dass innerhalb der Grünflächen das für Nutzgärten typische Nutzungsspektrum zulässig ist. Dieses setzt sich einerseits aus Nutzpflanzen wie beispielsweise Obst, Gemüse und Kräuter und andererseits auch aus Ziergrün zusammen

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes enthalten restriktive Bestimmungen für Art und Maß der baulichen Nutzung:

- Die Mindestgröße der Gartengrundstücke sollte 150 m^2 betragen und orientiert sich an den bestehenden Mindestflächengrößen. Hierdurch wird eine zu kleine Parzellierung der Flächen sowie eine hiermit verbundene zu zahlreiche Errichtung von Gartenhütten von vorneherein unterbunden.
- Die Größe zulässiger Gartenhütten oder -lauben wird auf 30 m^3 umbauten Raumes begrenzt. Diese Maximalgröße ist im Sinne des Natur- und Landschaftsschutzes und für die Nutzung eines Gartengebietes ausreichend. Laut Erlass des Hessischen Ministeriums für Landwirtschaft, Forsten und Naturschutz vom 25. Mai 1990 (Staatsanzeiger 25/1990, S. 1200) dient eine Gartenlaube der Unterbringung von Gartengeräten und anderen für den Aufenthalt von Personen auf dem Grundstück benötigten Gegenständen.

  Außerdem sollen sie vor Unbilden der Witterung schützen und dem Aufenthalt auf dem Grundstück dienen. Gartenlauben sind nicht zur Übernachtung bestimmt.
- Eine Versorgung der Gartenlauben sowie des Gartengebietes mit Strom und Trinkwasser ist nicht vorgesehen.
- Eine Unterkellerung sowie die Anlage von Toiletten, Aufenthaltsräumen und Feuerstellen sind nicht zulässig.

Mit den Vorgaben soll auf der einen Seite eine kleingärtnerische Nutzung unter Berücksichtigung des Schutzes von Flora und Fauna beibehalten werden.

Auf der anderen Seite soll eine für das Kleingartengebiet nicht verträgliche Nutzung (z.B. Freizeitwohnen) von vornherein unterbunden werden. Damit findet sich im Zusammenwirken restriktiver Festsetzungen das übergeordnete Ziel der Planung wieder, die gewohnte Nutzung zu erhalten, ihre Entwicklung zu steuern oder zu arrondieren und ihre negativen Auswirkungen, wie z. B. die Entstehung „wilder Gartenanlagen" zu minimieren

3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Auf Grund der nur minimalen Größe der zulässigen Gartenhütten ist eine Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen gem. § 23 BauNVO nicht notwendig, wodurch auch eine größtmögliche Gestaltungsfreiheit innerhalb der einzelnen Freizeitgärten erhalten bleibt.

3.3 Verkehrserschließung

Eine Befestigung der vorhandenen und geplanten Wege des Gartengebietes ist nicht vorgesehen. Bestehende Wege sollten in ihrem derzeitigen Zustand erhalten bleiben, eine Befestigung über den Bestand hinaus ist max. in wassergebundener Form zulässig.

Im Bereich der Gartengrundstücke selbst sind weitere Befestigungen ausschließlich in wasserdurchlässiger Form als Wegeflächen bis 70 cm Breite und im Bereich eines Freisitzes zulässig.

Die Errichtung von Stellplätzen auf den Gartengrundstücken ist nicht zulässig.

Die vorhandenen Fußwege bzw. der Rad-/ Fußweg entlang der Kreisstraße werden entsprechend ihrer Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB als "Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Wirtschaftsweg" bzw. "- Rad-/Fußweg" festgesetzt.

3.3.1 Bauverbots-/ Baubeschränkungszone entlang der Landesstraße

Entlang der Kreisstraße sind die Ver- und Gebote der straßenrechtlichen Bauverbotszone gem. § 23 Abs. 1 HStrG zu berücksichtigen (vgl. Planzeichnung). Dieser Bereich ist grundsätzlich von Hochbauten, Aufschüttungen, Abgrabungen, Außenwerbung und Nebenanlagen freizuhalten. Dies gilt auch für baugenehmigungsfreie bauliche Anlagen sowie für ober- und unterirdische Anlagen der Ver- und Entsorgung Dritter.

An diese Zone schließt sich die 20 m breite Baubeschränkungszone nach § 23 Abs. 2 HStrG an. Innerhalb dieser Zone bedürfen u.a. die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Zustimmung durch die Straßenbaubehörde.

3.4 Ver- und Entsorgung

Ver- und Entsorgung sind im Gebiet nicht vorgesehen. Das Gebiet ist nicht an die öffentliche Wasserver- und -entsorgung angeschlossen. Es ist kein Anschluss an die öffentliche Stromversorgung vorhanden oder vorgesehen.

3.5 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Gemäß § 91 HBO werden zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen örtliche gestalterische Vorschriften durch eine gesonderte Satzung erlassen, die nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen wird. Mit diesen gestalterischen Auflagen soll eine Bebauung verhindert werden, die das Orts- und Landschaftsbild erheblich stört.

Die Gartenhütten sind in einfacher Holzbauweise aus Holz - naturbelassenen, lasiert oder imprägniert - zu errichten; die Gründung ist als Punkt- oder Streifenfundament auszuführen. Die Versorgung der Hütten mit Strom, Trinkwasser, Telefon und dergleichen ist nicht zulässig. Feuerstätten sind in den Hütten nicht erlaubt.

3.6 Grünordnung

Es wurden folgende grünordnerische Maßnahmenempfehlungen zur Einbindung in die Kernortslage sowie zum Klima-, Boden- und Wasserschutz in den Bebauungsplan aufgenommen:

Aus Gründen des Landschaftsbild-, des Klima-, des Habitats-, des Kultur- und Bodenschutzes sowie des Gewässerschutzes sind die standortheimischen Gehölze im Plangebiet zu erhalten, standortfremde sind bei Abgang durch standortheimische Gehölze zu ersetzen. Abgängige Laubgehölze sind durch Neupflanzungen gleichwertiger zu ersetzen, das bestehende Gehölzkontingent ist dabei zu erhalten.

Darüber hinaus ist pro angefangene 200 m^2 Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen. Neben ihrer positiven Wirkung auf den Wasser- und Bodenhaushalt ist besonders das Funktionspotential als Lebensraum für viele spezialisierte Tiere und Pflanzen hervorzuheben. Die Anlage der Obstbäume bindet das Gartengebiet wirkungsvoll in die Landschaft ein. Gemeinsam mit bereits vorhandenen Obstbäumen ergibt sich im Laufe der Zeit eine hohe tierökologische Bedeutung. Am besten eignen sich dazu "alteingesessene" Arten, die der beiliegenden Pflanzliste entnommen werden können.

Diese Regelung gilt nur für Gartenparzellen, auf denen noch keine Obstbäume in entsprechender Anzahl stehen.

Die Hütten sollten auf mind. zwei Seiten mit standortgerechten und einheimischen Laubgehölzen bepflanzt werden. Für jede neu zu errichtende Gartenlaube und eine meist damit verbundene Intensivierung der Nutzung ist dabei mindestens ein hochstämmiger Obstbaum anzupflanzen. Zudem sollten die Außenwände der Gartenhütte mit Rank- oder Kletterpflanzen Spalierobst oder Kletterrosen begrünt werden, soweit hierdurch die Nutzung von Fenstern und Türen nicht behindert wird.

Zur Schonung des Wasserhaushalts und der Vermeidung zusätzlicher Oberflächenwasserabflüssen ist das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser in Zisternen oder sonst geeigneten Behältnissen aufzufangen und als Gießwasser im Garten zu verwenden oder auf geeigneten Flächen zur Versickerung zu bringen.

Da es sich um ein traditionelles Gartengebiet handelt, sind Flächenbefestigungen im Bereich der privaten Grünflächen generell nur deutlich untergeordnet und daher nur für die Anlagen von Fußwegen bis 70 cm Breite sowie im Bereich eines Freisitzes zulässig.

Einfriedungen dürfen Wanderungsbeziehungen von Kleintieren bis Igelgröße nicht beeinträchtigen, d.h., sie müssen für diese unterkriechbar sein (Abstand zur Erdoberfläche mind. 0,15 m). Mauern und Mauersockel sind nicht zulässig, eine Ausnahme bilden grob aufgesetzte Trockenmauern aus örtlichem Gestein. Zulässig sind nur landschaftstypische, unauffällige Materialien. Höhe und Gestaltung sind so zu wählen, dass eine vollständige visuelle Abriegelung der Parzellen untereinander vermieden wird. Nur so ist Spaziergängern und Besuchern das Erleben der Anlage sowie eine Übernahme von Naherholungsfunktionen auch für Nichtnutzer möglich.

Einfriedungen können auch als Hecken ausgeführt werden; es sind standortheimische Laubgehölze gemäß Pflanzliste zu verwenden.

Hinweise:

Die darüber hinausgehend im Umweltbericht, Kap. "Erläuterung der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen" genannten Maßnahmen zum

- *Kulturgutschutz,*
- *Landschaftsschutz,*
- *Arten- und Biotopschutz,*
- *Gewässerschutz,*
- *Klimaschutz,*
- *Bodenschutz und*
- *Abfallvermeidung, Bodenarbeiten*

sind ebenfalls zu beachten.

3.6.1 Naturschutzfachlicher Eingriff/Ausgleich

Nach dem Umweltbericht zum Bebauungsplan, Kap. "Ausgleich nach dem Naturschutzrecht, Bilanz der Umwelterheblichkeit" entsteht bei Umsetzung der Planung gegenüber dem Bestandswert eine rechnerische Aufwertung in der Größenordnung von rd. +48.955 Biotopwertpunkten. Dadurch ergibt sich ein hohes Maß Planungssicherheit für den Bebauungsplan.

3.7 Klimaschutz und Klimaanpassung

Nicht zuletzt auf Grund des UN-Weltklimaberichts ist deutlich geworden, dass die Bekämpfung des Klimawandels und die Anpassung an den Klimawandel dauerhafte Zukunftsaufgaben auch der Städte und Gemeinden sind. Diese Aufgaben haben auch eine städtebauliche Dimension, der die Gemeinden bei ihren Vorgaben zur örtlichen Bodennutzung Rechnung tragen sollen[1]. Mit dem „Gesetz zur Stärkung der klimagerechten Stadtentwicklung in den Gemeinden" (BauGB Novelle 2011) wurde zur Stärkung des Klimaschutzes u. a. eine Klimaschutzklausel eingefügt, die Festsetzungsmöglichkeiten zum Einsatz und zur Nutzung erneuerbarer Energien bspw. aus der Kraft-Wärme-Kopplung erweitert, Sonderregelungen für die Windenergienutzung eingefügt und die Nutzung insbesondere von Photovoltaikanlagen an oder auf Gebäuden erleichtert werden. Der neugefasste § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB bestimmt nunmehr, dass die Bauleitpläne dazu beitragen sollen, „eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und das Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln." Die Neuregelungen der § 1 Abs. 5 Satz 2, und § 1a Abs. 5 BauGB werten den kommunalen Klimaschutz auf, verleihen ihm aber keinen Vorrang vor anderen Belangen nach § 1 Abs. 6 BauGB und § 1a BauGB.

Die Beschränkung der Bebauungshöhen in Anlehnung an den im Plangebiet vorhandenen sowie den angrenzenden Baubestand gewährleistet, dass keine Barrieren für die großräumige Luftzirkulation entstehen können.

Folgende Festsetzungen im Bebauungsplan dienen Belangen des Klimaschutzes:

- Auflagen zu Zahl und Größe möglicher Gartenhütten,
- Auflagen zum Gehölzerhalt und zu -neupflanzungen, die, neben der Bedeutung für das Kleinklima, auch Lebensraum für Tiere und Pflanzen darstellen,
- Begrenzung der Flächenbefestigung in Art und Umfang,
- Auflagen zur Niederschlagswassernutzung.

4 Flächenbilanz

Nutzung	Fläche	Anteil
Grünflächen-Nutzgarten	16.459 qm	91,9 %
Wirtschaftswege	1.043 qm	5,8 %
Fuß-/Radweg	417 qm	2,3 %
GESAMT	**17.919 qm**	**100,0 %**

5 Hinweise aus den Beteiligungsverfahren

5.1 Hessen Mobil Büdingen

Die Sicherung der verkehrlichen Erschließung des Plangebietes ist über die vorhandene Einmündung sicherzustellen und zu erhalten.

[1] aus: Referentenentwurf zum Gesetz zur Stärkung der klimagerechten Stadtentwicklung in den Gemeinden

Dem Straßengelände der Kreisstraße 178 dürfen keinerlei Wässer (Niederschlagswässer und sonstige Abwässer, auch geklärte) aus dem Plangebiet zugeleitet werden.

Gegen die Straßenbaulastträger der übergeordneten Straßen bestehen keine Ansprüche gegen Verkehrsemissionen, auch zu keinem späteren Zeitpunkt.

Unter Verweis auf die getroffenen Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern weisen wir darauf hin, dass Baumpflanzungen aus Verkehrssicherheitsgründen einen Mindestabstand zum befestigten Fahrbahnrand der klassifizierten Straßen gemäß der Richtlinie für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeugrückhaltesysteme - RPS 2009, aber mindestens 4,50m vom befestigten Fahrbahnrand (der jeweils größere Abstand ist maßgebend !) einhalten müssen und ausschließlich der Unter- und Erhaltungslast der Stadt / Investor / Bauherrn obliegen. Alle Bepflanzungen parallel der klassifizierten Straßen sind regelmäßig zu pflegen. Dabei sind aus Verkehrssicherheitsgründen das seitliche Lichtraumprofil zu den klassifizierten Straßen dauerhaft freizuhalten und durch entsprechende Festsetzung zu gewährleisten. Alle erforderlichen Pflege- und Läuterungsmaßnahmen an Bepflanzungen haben vom Baugrundstück aus zu erfolgen.

5.2 Naturschutzverbände

Die nach § 63 Kap. 3 des Umwelt- und Rechtsbehelfsgesetzes des Bundes anerkannte Naturschutzverbände weisen darauf hin, dass

- nur Technik zur Stromerzeugung verwendet werden darf, die keine fossilen Energieträger und keine Bodenversiegelung benötigt. (PV auf den Hüttendächern wäre also möglich, zusätzlich zur Wassersammlung.)
- der erzeugte Strom nur für die eigenen, privaten Zwecke im Kleingarten verwendet werden darf.
- insektenfreundliche Lichtquellen verwendet werden sollen, der Lichtkegel nur auf den Boden gerichtet wird, die Lichtintensität auf das notwendige Maß reduziert ist und das Licht nicht die ganze Nacht leuchten darf. An die Nacht angepasste Pflanzen und Tiere brauchen Dunkelheit.

Darüber hinaus

- sollte keine Umzäunung mit unbewachsenen Steingabionen (Klima) oder Plastikzäunen (Umweltverschmutzung) verwendet werden,
- sollten Umzäunungen von Kleintieren bis Igelgröße unterwanderbar (wie vorgeschlagen) hergestellt werden und
- sollte nur der Einsatz von wasserlosen Komposttoiletten erlaubt sein, die keine unmittelbare Verbindung zum Erdreich haben (verhindert Umweltverschmutzung, bzw. menschengemachter Stickstoffeintrag).

5.3 Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat IV/F 41.1 Grundwasser

Grundwasserschutz

Das Oberhessische Heilquellenschutzgebiet wurde zum 01.08.2023 aufgehoben.

Das Plangebiet liegt in der Quantitativen Schutzzone D des Heilquellenschutzgebietes „Bad Nauheim" (St.Anz. 48/84 S. 2352 vom 24.10.1984). Die dort enthaltenen Ge- und Verbote sind zu beachten. Ggfs. sind sich daraus ergebende eigene wasserrechtliche Prüfungen und Zulassungen vor Inkrafttreten der Bauleitplanung erforderlich. Ansprechpartner ist grundsätzlich die zuständige Untere Wasserbehörde.

5.4 Dezernat IV/F 41.2 - Oberflächengewässer

Der in den Unterlagen dargestellte Geltungsbereich liegt nicht im, aber in unmittelbarer Nähe des nach § 76 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Nidda. Mit der Aufstellung des Hochwasserrisikomanagementplans für die Nidda (HWRMP Main), vom 22.12.2015 liegen erweiterte und neuere Erkenntnisse gem. § 76 Abs. 2 S.3 WHG über die Abfluss-und Überschwemmungssituation im Vorhabenbereich vor.

Die überplanten Flächen Flur 3 mit den Flurstücken 25, 27/1, 31, 33, 35, 37 und 38 liegen unmittelbar in einem Risikogebiet außerhalb eines Überschwemmungsgebiets gemäß § 78b WHG.

Hier kann es zu entsprechenden Überflutungen, Vernässungen und Benetzungen kommen, somit sollten auch hier die anerkannten Regeln der Technik zur angepassten Bauweise im Hochwasserrisiko beachtet werden.

5.5 Dezernat IV/F 41.3 Abwasser, Gewässergüte

Sollte Niederschlagswasser gesammelt und gezielt abgeleitet bzw. versickert werden ist eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß §§ 8 und 9 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zu beantragen.

5.6 Deutsche Telekom Technik GmbH, Frankfurt/ Main

Vom eingereichten Bebauungsplan sind wir betroffen. Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen -Hausanschlüsse- der Telekom. (s. Anlage Lageplan) Die im Planbereich liegenden Telekommunikationslinien der Telekom werden von der Baumaßnahme berührt und müssen bei Bedarf gesichert, verändert oder verlegt werden.

Für den Abbruch der bestehenden Hauseinführungen und den benötigten Neuanschluss melden sie sich bitte rechtzeitig bei unserem Bauherrenberatungsbüro unter der Hotline 0800 330 1903.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage, der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Aktuelle Bestandsunterlagen erhalten Sie auch

- über unser Web Portal https://trassenauskunftkabel.telekom.de oder
- per eMail bei planauskunft.mitte@telekom.de

Erschließung:

Für zukünftige Erweiterung des Telekommunikationsnetzes sind in allen Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,2 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH über unseren zentralen Posteingang (T-NL-Suedwest-PTI-34-AS@telekom.de) so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Wir machen darauf aufmerksam:

1. Das aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist.

2. Eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert.

Stadt Florstadt

Mai 2024

Stadt Florstadt
Stadtteil Nieder-Florstadt

Bebauungsplan Gartengebiet „Reichelsheimer Weg"

Teil A:	Begründung gem. § 2a BauGB
Teil B:	**Umweltbericht gem. § 2a Nr. 2 BauGB**
Teil C:	Textliche Festsetzungen
Teil D:	Planteil

Entwurf der Abwägung und des Satzungsbeschlusses gem. § 10 BauGB

Mai 2024

Bearbeitung:
Groß & Hausmann
Umweltplanung und Städtebau
Bahnhofsweg 22
35096 Weimar (Lahn)
FON 06426/92076 * FAX 06426/92077
http://www.grosshausmann.de
info@grosshausmann.de

1 Zusammenfassung der Umweltprüfung 1

2 Einleitung 3

2.1 Rahmen des Umweltberichts 3
2.2 Inhalt und Ziel des Bebauungsplans 4
2.2.1 Lage des Plangebietes und Übersicht 4
2.2.2 Ziel und Zweck der Planung 5
2.3 Darstellung der relevanten Umweltschutzziele 6
2.3.1 Übergeordnete Planwerke 6
2.3.2 Spezifische gesetzliche Anforderungen im Planbereich 6

3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen gem. § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB 7

3.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands und Prognose über die Entwicklung bei Durchführung der Planung 7
3.1.1 Schutzgutbezogene Bestandsaufnahme (Basisszenario) und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung 7
3.2 Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung 13
3.3 Erläuterung der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen 14
3.4 Bilanz der Umwelterheblichkeit 16
3.5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten 19
3.6 Anfälligkeit der Vorhaben im Katastrophenfall 20
3.6.1 Auswirkungen 20
3.6.2 Maßnahmen zur Verhinderung oder Verminderung 20

4 Zusätzliche Angaben 20

4.1 Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung und eventueller Lücken durch fehlende Kenntnisse/ Schwierigkeiten 20
4.2 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) 20

5 Referenzliste 21

Abbildungen

Abbildung 1: Räumliche Lage – Ausschnitt TK 4
Abbildung 2: Plangebiet auf Luftbildbasis (HVBG) 4

Tabellen

Tabelle 1: Zusammenfassung – Erheblichkeit von Umweltauswirkungen 1
Tabelle 2: Kurzübersicht des Planungsgebiets 4
Tabelle 3: Aussagen übergeordneter Planwerke und Art der Berücksichtigung im Bauleitplan 6
Tabelle 4: Fachgesetze (schutzgutbezogen) 6
Tabelle 5: Prognose des Umweltzustands bei Nichtdurchführung. 13
Tabelle 6: Werte für die Biotoptypen – Bestand 18
Tabelle 7: Werte für die Biotoptypen – nach Grünordnung 19
Tabelle 8: Lücken durch fehlende Kenntnisse/ Schwierigkeiten 20

Anlagen

Anlage1: ..... Bestands- und Konfliktplan
Anlage2: ..... Grünordnungsplan

Hinweis: Dieses Dokument enthält rechtlich geschützte Informationen

1 Zusammenfassung der Umweltprüfung

Die bestehende, überwiegend als Nutzgärten geführte Kleingartenanlage entlang der Kreisstraße K 178 am nördlichen Ortsrand von Nieder-Florstadt ist aufgrund ihrer Nutzung und Funktion ein wichtiger und schützenswerter Bestandteil der dörflichen Lebenskultur:

Das tradierte Kleingartengebiet dient der Erholung und Freizeitnutzung der örtlichen, aber auch der überörtlichen Bevölkerung. Neben der Gartennutzung finden sich auch untergeordnet und kleinteilig als Intensivacker, Mähwiese sowie zur Tierhaltung genutzte Parzellen innerhalb des Plangebietes. Das vorhandene Wegenetz wie auch die kleinparzellierte Struktur lassen dennoch auf eine sehr lange Nutzung der gesamten Fläche als Kleingartengebiet schließen.

Das Gartengebiet soll nun i.R. eines Bebauungsplans durch die Festsetzung als „Private Grünfläche - Nutzgarten" planungsrechtlich gesichert und geordnet werden.

Der vorliegende Umweltbericht wurde erstellt, um mögliche Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt zu überprüfen. Diese Überprüfung der umweltrelevanten Schutzgüter erfolgt mit Hilfe fachspezifischer Ausarbeitungen, so dass in folgender Weise hinreichende Aussagen bezüglich der Erheblichkeit von Schutzgutbeanspruchungen getroffen werden konnten:

Tabelle 1: Zusammenfassung – Erheblichkeit von Umweltauswirkungen.

Belang	**Umwelterheblichkeit (Bau- und Betriebsphase)**	**Vermeidungs-/ Verhinderungs-/ Minderungsmaßnahme, Kompensation**
Biologische Vielfalt ±	Maximal kleinflächige Beanspruchung von Garten-/ Agrarbiotopen.	• Es werden mindernde Festsetzungen mit Teilversiegelung und Begrünungsgeboten getroffen, • Einfriedungen sind kleintiergerecht zu gestalten, • Beleuchtungseinrichtungen sind zu beschränken und ein Anstrahlen der Vegetation ist nicht zulässig, • Beibehaltung der vielfältigen Nutzgartenstrukturen, • Beachtung der Anforderungen des Artenschutzes bei Bau- und Gehölzschnittmaßnahmen, • der Ausgleich von Eingriffen erfolgt im Gebiet durch Einhaltung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen.
Boden ±	Maximal kleinflächige Beanspruchung von Garten-/ Agrarböden.	• Schonung des Bodens durch Beschränkung des Versiegelungsgrads und der Versiegelungsintensität sowie Einhaltung der Bodenschutzhinweise, • max. wasserdurchlässige Befestigung von Wegeflächen, • mind. anteilige Überstellung der Gartenflächen mit Gehölzen.

Belang	**Umwelterheblichkeit (Bau- und Betriebsphase)**	**Vermeidungs-/ Verhinderungs-/ Minderungsmaßnahme, Kompensation**
Klima und Luft ±	Auswirkungen durch kleinflächige Versiegelung und Überbauung.	Erfüllung allgemeiner Funktionsgebote durch • Beschränkung der überbaubaren Fläche, des Versiegelungsgrads (wasserdurchlässige Gestaltung von Freiflächen) • Beschränkung der Gartenhütte in Höhe und Größe, • Festsetzungen zur Ein- und Durchgrünung.
Kultur- und Sachgüter +	Sicherung und Entwicklung eines tradierten, historischen Kleingartengebiets.	Der historische Gebietscharakter (traditionelle Nutzgärten) ist zu erhalten/ zu entwickeln: • Keine Neupflanzung von Koniferen, • Beschränkung des Zierrasenanteils auf max. 50 %, • Erhalt besonders der hochstämmigen, traditionellen Obstbäume, • Schaffung bzw. Erhalt der kleinteiligen Strukturen, • kein Einsatz chemischer Stoffe, • Umwandlung gebietsuntypischer Nutzungen, • Baubeschränkungen und Gestaltungsvorgaben sowie • intensive Ein- und Begrünungsauflagen.
Landschaft +	Sicherung und Entwicklung einer tradierten, landschaftsprägenden Nutzungsstruktur.	
Mensch +	Sicherung und Entwicklung einer tradierten Nutzungsstruktur mit vielfältigen Funktionen, u.a. als Freizeit- und Erholungsstätte.	
Wasser ±	Kleinflächige Einschränkung der Versickerungsmöglichkeiten von Regenwasser.	Durch allgemeine Maßnahmen können erhebliche Auswirkungen vermieden werden: • Begrenzung der Versiegelung und • Nutzung anfallenden Oberflächenwassers als Gießwasser.
Wechselbeziehungen ±	Nicht einschlägig.	Kein Regelungsbedarf.
Verm. von Emissionen/ Entsorgung ±	Nicht einschlägig.	Kein Regelungsbedarf.
Erneuerbare Energien ±	Nicht einschlägig.	Kein Regelungsbedarf.

Skala der resultierenden Erheblichkeit:

x	starke Konfliktsituation vorhanden (Beeinträchtigung nicht vollständig ausgleichbar/ überwindbar)
–	mäßige Konfliktsituation vorhanden (spezifische Maßnahmen erforderlich, aber ausgleichbar/ überwindbar)
-	geringe Konfliktsituation vorhanden (allgemeine Maßnahmen erforderlich, aber ausgleichbar/ überwindbar)
±	keine/ sehr geringe Aufwertung oder Konflikt (grünordnerische Gestaltungsgebote)
+	geringe bis mäßige Schutzgutaufwertung

Übergeordnete Ziele stehen der Verwirklichung der Planung nicht entgegen, Konflikte bewegen sich nach Einbeziehung der Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsgebote im Rahmen der gesetzlichen und fachlichen Regelungsgebote und sind in der Planumsetzung überwindbar.

Hinsichtlich der Schutzgüter Kultur- und Sachgüter, Landschaft sowie Mensch erfolgt durch die Sicherung und Entwicklung einer tradierten, historischen Nutzungsform (Kleingartengebiet am Ortsrand) eine Aufwertung der Schutzgüter im Planungsraum.

Die Erheblichkeit der Planung wird in Bezug auf die anderen Schutzgüter mit max. geringen Auswirkungen verbunden sein, welche durch Umsetzung der Maßnahmenempfehlungen zur Vermeidung und Minderung hinreichend begrenzbar sind.

2 Einleitung

2.1 Rahmen des Umweltberichts

„Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die einschlägigen Schutzgüter ermittelt und beurteilt werden. In Anpassung an die Planungsebene werden dann die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen von Vorhaben und Projekten ermittelt und in einem Umweltbericht zum Bauleitplan gem. Anlage 1 zum Baugesetzbuch (BauGB) beschrieben und bewertet. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans „angemessener Weise verlangt werden kann."

Die Anforderungen an die Umweltprüfung ergänzen und überschneiden sich mit denen an die Landschaftsplanung im Bauleitverfahren. Die Landschaftsplanung nimmt Bezug auf die gesetzlichen Anforderungen aus dem Naturschutzrecht zur Erhaltung der Funktionen des Naturhaushalts und der Landschaft.

Das **Bundesnaturschutzgesetz** schreibt in § 1ff BNatSchG vor, dass im besiedelten und unbesiedelten Bereich die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts als Lebensgrundlage des Menschen nachhaltig zu sichern ist. In Siedlungen sind Teile von Natur und Landschaft, auch begrünte Flächen und deren Bestände, in besonderem Maße zu schützen und zu entwickeln.

Luftverunreinigungen und Lärmeinwirkungen sind, auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege, gering zu halten. Beeinträchtigungen des Klimas, insbesondere des örtlichen Klimas, sind zu vermeiden. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind auch durch landschaftspflegerische Maßnahmen auszugleichen oder zu mindern. Die Vegetation ist im Rahmen einer ordnungsgemäßen Nutzung zu sichern; unbebaute Flächen, deren Pflanzendecke beseitigt worden ist, sind wieder standortgerecht zu begrünen.

Die wildlebenden Tiere und Pflanzen und ihre Lebensgemeinschaften sind als Teil des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensstätten und Lebensräume (Biotope) sowie ihre sonstigen Lebensbedingungen sind zu erhalten, zu entwickeln und wiederherzustellen. Die besonderen artenschutzrechtlichen Bestimmungen des BNatSchG zum Tötungs-, Störungs- und Zerstörungsverbot sind der kommunalen Abwägung nach § 1(6) BauGB nicht zugänglich. Soweit Risiken bekannt werden, die einer späteren Planumsetzung entgegenstehen, ist eine Folgenbewältigung bereits auf Ebene der Bauleitplanung sicherzustellen.

Die historische und kultürliche Eigenart des Orts- und Landschaftsbildes und die landschaftsgebundenen Erholungsmöglichkeiten sind zu erhalten.

Im Hinblick auf die naturschutzrechtlichen Auswirkungen von Plänen sind die erwartbaren Verbesserungen oder Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft gemäß § 1 BauGB darzustellen und die Möglichkeiten der erforderlichen Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und Minderung sowie von Ausgleich und Ersatz aufzuzeigen.

2.2 Inhalt und Ziel des Bebauungsplans

2.2.1 Lage des Plangebietes und Übersicht

Abbildung 1: Räumliche Lage – Ausschnitt TK

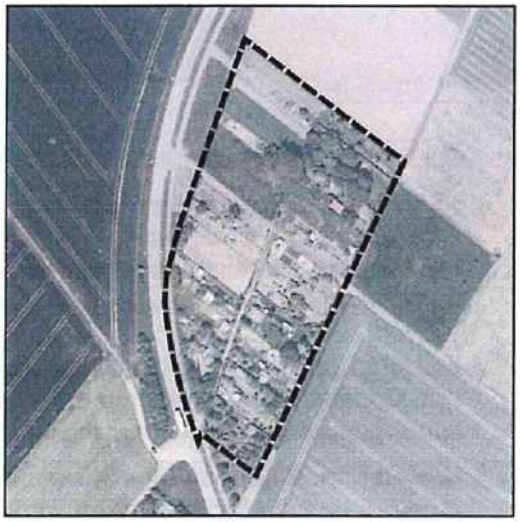


Abbildung 2: Plangebiet auf Luftbildbasis (HVBG)

Am nördlichen Ortsrand von Nieder-Florstadt ist die Ausweisung einer ca. 1,8 ha großen Fläche als „Private Grünfläche - Nutzgarten" geplant.

Tabelle 2: Kurzübersicht des Planungsgebiets

Landkreis:	Wetteraukreis
Kommune:	Stadt Florstadt
Gemarkung:	Nieder-Florstadt
Flur/ Flurstück:	Flur 2: 368/1, 369/2, 371/1, 372/1, 373/1, 375/2, 376, 378/1, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401/4, 480/1, 481, 483/6, 483/7, 483/8, 483/9, 483/10, 483/11, 483/12, 483/13. Flur 3: 25, 26/3, 27/1, 28, 30, 31, 32, 33, 34/3, 35, 36, 37, 38, 39, 67.
Rechts-Hoch-Wert, Raster:	489815, 5574905
Exposition/ Höhe ü. NHN:	leicht nach Osten geneigt, 120-125 m ü. NHN
Größe des Plangebiets	rd. 1,8 ha

Die bestehende, überwiegend als Nutzgärten geführte Kleingartenanlage entlang der Kreisstraße K 178 ist aufgrund ihrer Nutzung und Funktion ein wichtiger und schützenswerter Bestandteil der dörflichen Lebenskultur: Das tradierte Kleingartengebiet dient der Erholung und Freizeitnutzung der örtlichen, aber auch der überörtlichen Be-

völkerung. Neben der Gartennutzung finden sich auch untergeordnet und kleinteilig als Intensivacker oder Mähwiese genutzte Parzellen sowie eine Tierhaltung/ Abreitplatz innerhalb des Plangebietes. Das vorhandene Wegenetz wie auch die kleinparzellierte Struktur lassen dennoch auf eine sehr lange Nutzung der gesamten Fläche als Kleingartengebiet schließen.

2.2.2 Ziel und Zweck der Planung

Bereits Ende der 1990er Jahre wurde, ausgelöst durch den sog. „Kleingartenerlass" des Landes Hessen, eine größere Kampagne zur planungsrechtlichen Sicherung bestehender Kleingartengebiete im Außenbereich eingeleitet. 1992 hat die damalige Gemeindevertretung der Stadt Florstadt beschlossen, für alle Gebiete, bei denen es sich um historisch gewachsene hausferne Kleingärten handelte, Bebauungspläne aufzustellen. Mit diesem Beschluss wurde zumindest die Frist gewahrt, damit die Kleinbauten und Zäune vom Abriss verschont blieben. In den folgenden Jahren wurden die Planentwürfe entwickelt und mit den Kleingärtnern abgestimmt.

Die Pläne durchliefen in unterschiedlichen Geschwindigkeiten die Verfahren und wurden teilweise aufgrund behördlicher Bedenken zurückgenommen. Aber größtenteils wurden die Gebiete durch Satzungen planungsrechtlich zu Kleingärten entwickelt.

Das Kleingartengebiet „Reichelsheimer Weg" wurde 1998 aus dem Verfahren genommen, da sich damals die Neuplanung der Kreisstraße K 178 (inkl. Realisierung eines Radweges nach Reichelsheim) abzeichnete. Die in diesem Zusammenhang notwendige Flurneuordnung hatte Auswirkungen auf zahlreiche Grundstücke im westlichen Randbereich des Gartengebietes. Zudem hat sich der Gebietsrand durch die neue Trassenführung verändert. Erst nachdem die Straße letztendlich ausgebaut und die Flurneuordnung abgeschlossen ist, kann nun auch der Bebauungsplan zum Abschluss gebracht werden.

Im Verlaufe des Planungsprozesses haben sich zahlreiche rechtliche Grundlagen und verfahrensrechtliche Rahmenbedingungen zur Bauleitplanung geändert. Darüber hinaus sind auch die Informationen aus der ursprünglich erfolgten Bestandskartierung inhaltlich veraltet, sodass nun eine Neubearbeitung erforderlich ist. Hierzu wurde bereits, in Abstimmung mit der Stadt Florstadt, eine erneute Vegetationskartierung durchgeführt.

Das Plangebiet soll künftig gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB als „Private Grünfläche" mit der Zweckbestimmung „Nutzgarten" festgesetzt werden. Dabei soll pro Garten der Bau einer Gartenhütte in einfacher Holzbauweise zulässig sein, wobei der umbaute Raum max. 30 m³ betragen darf. Die Größe der Gartenhütten steht in Zusammenhang mit der traditionellen Nutzung der Gartenflächen am Ortsrand.

Die Anbindung der Flächen erfolgt über mehrere Feldwege, welche als „Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung – Wirtschaftsweg" festgesetzt werden. Eine Befestigung dieser über den Bestand hinaus ist im Rahmen des Vorhabens nicht vorgesehen. Der entlang der K 178 verlaufende Rad- und Fußweg wird als „Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung – Rad-/ Fußweg" festgesetzt.

Die Flächenbilanz stellt sich wie folgt dar:

Nutzung	**Fläche**	**Anteil**
Grünflächen-Nutzgarten	16.459 qm	91,9 %
Wirtschaftswege	1.043 qm	5,8 %
Fuß-/Radweg	417 qm	2,3 %
GESAMT	**17.919 qm**	**100,0 %**

2.3 Darstellung der relevanten Umweltschutzziele

2.3.1 Übergeordnete Planwerke

Tabelle 3: Aussagen übergeordneter Planwerke und Art der Berücksichtigung im Bauleitplan

Fachpläne	**Festlegungen, bei der Aufstellung des Bauleitplans zu beachten**
Regionaler Flächennutzungsplan (RegFNP 2010):	"Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz" "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen" Südteil: "Grünfläche - Wohnungsferne Gärten" Nordteil: "Fläche für die Landbewirtschaftung"
Landschaftsplanerisches Gutachten (LP 2006):	"Kleingarten, Grabeland/ -brachen"
Bebauungsplan/ Satzungsrecht:	nicht vorhanden

Die Festlegungen der übergeordneten Planwerke fließen in die einzelnen Schutzgutbetracht ein und werden bei der Aufstellung des Bauleitplans berücksichtigt.

2.3.2 Spezifische gesetzliche Anforderungen im Planbereich

Tabelle 4: Fachgesetze (schutzgutbezogen)

Schutzgut	**Spezifische gesetzliche Anforderungen, im Bauleitplan zu beachten**
Biologische Vielfalt	Landschaftsschutzgebietes "Auenverbund Wetterau" --> Beeinträchtigung des Landschaftsschutzgebietes sind nicht ersichtlich. Das Gartengebiet stellt einen potentiellen Ackerstandort dar. Gemäß *Natureg Hessen* grenzen zwei Kompensationsflächen (Gehölzpflanzungen) an den Geltungsbereich an (vgl. Bestandsplan) --> Werden durch die Planung nicht berührt.
Boden	Bodendenkmäler sowie Altlasten oder Ablagerungen und andere Bodenkontaminationen sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Plangebiet nicht bekannt und auch nicht zu vermuten.
Klima und Luft	Das Plangebiet liegt innerhalb eines Korridors mit erhöhten Anforderungen an den Klimaschutz (RegFNP 2010). --> Planerische Festschreibung der Bestandssituation: Eine erhebliche Verschlechterung des Luftaustauschs ist nicht zu erwarten, die Funktion als Kaltluftentstehungsgebiet wird auch weiterhin erfüllt.
Kultur- und Sachgüter	Neben einer Überlandleitung und einem Erdkabel sind keine Schutzgebiete/ Schutzobjekte betroffen.
Landschaft	Besondere Landschaftsbildfunktionen sind gem. RegFNP 2010 nicht betroffen.
Mensch	Die gesetzliche Bauverbots-/ -beschränkungszone gem. § 23 Abs. 1 und Abs. 2 Hessisches Straßengesetz (HStrG) in einer Breite von 20 m/ 40 m ab dem befestigten Fahrbahnrand entlang der L 3092 ist zu berücksichtigen. --> Festsetzung einer Bauverbotszone und Berücksichtigung der Anforderungen.

Schutzgut	Spezifische gesetzliche Anforderungen, im Bauleitplan zu beachten
Wasser	Lage in einem Heilquellenschutzgebiet (WSG-ID 440-084: Zone D und IV). --> Die Ver- und Gebote der jeweiligen Schutzgebietsverordnungen sind zu beachten. Ein entsprechender Hinweis wurde in die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufgenommen.

(Quellen: Bestandsaufnahme, Natureg Hessen, Bodenviewer Hessen, Geoportal Hessen, GruSchu Hessen, Hochwasserrisikomanagementplan-Viewer, Regionaler Flächennutzungsplan)

3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen gem. § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB

3.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands und Prognose über die Entwicklung bei Durchführung der Planung

3.1.1 Schutzgutbezogene Bestandsaufnahme (Basisszenario) und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung[1]

3.1.1.1 Biologische Vielfalt

Schutzgebiete/ -objekte[2]: Nicht betroffen.

Die Kartierung der Vegetation und Biotopausstattung des Untersuchungsgebiets erfolgt im Rahmen einer Begehung. Die Differenzierung und Bewertung erfolgt anhand der Vegetations- und Nutzungsstruktur sowie der zum Untersuchungszeitpunkt erkennbaren Pflanzenarten-Ausstattung, die Abgrenzung von Biotoptypen folgt der KompensationsV des Landes Hessen in der Neufassung vom Nov. 2018.

---

[1] Bei der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung sind gem. Anlage 1 BauGB *„soweit möglich, insbesondere die möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase der geplanten Vorhaben auf die Belange nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe a bis i [BauGB] zu beschreiben".*
Die hier genannten Belange umfassen:

- die i.R. der Bestandsaufnahme beschriebenen Schutzgüter (vgl. Kap. „Schutzgutbezogene Bestandsaufnahme (Basisszenario)") sowie
- Wechselbeziehungen zwischen ihnen und
- *die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,*
- *die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,*
- *die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts und*
- *die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden."*

Die Darstellung von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen, sowie die Beachtung der sich hieraus ergebenden Anforderungen erfolgt in Kap. „Darstellung der relevanten Umweltschutzziele" bzw. den Schutzgutprognosen in der nachfolgenden Tabelle.
Die erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase werden im jeweils für die Planungsebene erforderlichen Umfang beurteilt.

[2] Nach § 34 (1) BNatSchG sind Projekte vor ihrer Zulassung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines NATURA 2000 – Gebiets hin zu überprüfen. Die Prüfung ist gem. § 16 Abs. 1 HAGBNatSchG unselbstständiger Teil des Verwaltungs- oder Planungsverfahrens (außer in den Fällen des § 34 Abs. 6 Satz 1 des BNatSchG); sie wird von der dafür zuständigen Stelle im Benehmen mit der Naturschutzbehörde der gleichen Verwaltungsstufe durchgeführt. Nach § 67 BNatSchG kann die Naturschutzbehörde von den Verboten und Geboten des Gesetzes und der aufgrund des Gesetzes erlassenen Rechtsvorschriften auf Antrag Befreiungen gewähren.

Es handelt sich im vorliegenden Fall um eine tradierte Kleingartennutzung mit typischem Habitatangebot, so dass innerhalb der als Gartenparzellen genutzten Grundstücke die üblichen Tierarten der Gartenanlagen in Ortsrandlage zu erwarten sind.

Die Gartenanlage wird als solche im Bestand planungsrechtlich gesichert und durch Pflanzauflagen z.T. noch strukturreicher - innerhalb der derzeit als Garten genutzten Flächen wird demnach keine Verschlechterung des Habitatangebots bzw. zusätzliche Störungen vorbereitet.

Daneben werden untergeordnet auch drei Teilflächen intensiv ackerbaulich bzw. als Grünland genutzt. Die kleinteilige Gliederung des Gebiets bewirkt aber, dass diese zu klein sind, als dass hier ein Vorkommen typischer Agrararten zu erwarten ist.

Ergänzend zur Biotop- und Strukturkartierung erfolgten bislang zwei Begehungen zur Tierwelt im Juni 2023 und März 2024. Bei der Abendbegehung 03/24 wurde aufgrund eines örtlichen Hinweises eine Nachsuche nach Rebhühnern unter Zuhilfenahme von Klangattrappen durchgeführt. Im engeren Umfeld der Kleingartenanlage wurde keine Reaktion revierbildender Hähne registriert. Aufgrund der fortgeschrittenen Witterungsbedingungen konnten auch singende Feldlerchen in der weiteren Agrarumgebung festgestellt werden, nicht aber in einem relevanten Abstand zur Kleingartenanlage.

Bereits zur Sommerkartierung wurden ein Girlitz im Westen der Anlage sowie eine Haussperlings-Kolonie im Umfeld der Tierhaltung erfasst. Es handelt sich um Brutvorkommen, die im 03/24 bestätigt werden konnten.

Eine abendliche Detektorbegehung zur Erfassung der Fledermäuse erbrachte im März eine rege Jagdtätigkeit im gesamten Kleingartengebiet - sicher identifiziert konnten Kleingruppen der Zwergfledermaus. Die Erhebung wird mit Monatsbeginn in der jetzigen Saison aus Dokumentationsgründen noch fortgesetzt. Es zeichnet sich aber bereits eine Artensättigung für ein lebensfreundliches Kleingartengebiet ab, kollidierende Arten sind nicht zu erwarten.

Die Ergebnisse sind in Anlage 1 „Bestands- und Konfliktplan" dargestellt.

3.1.1.2 Boden

Schutzgebiete/ -objekte: Nicht betroffen.

Das Planungsgebiet besteht laut Bodenkarte von Hessen aus tiefgründigen Kolluvisolen, vergleyt bzw. pseudovergleyt aus lössbürtigen Abschwemmmassen. Die Fläche wird gem. Bodenviewer Hessen hinsichtlich der *bodenfunktionalen Gesamtbewertung* als *sehr hoch* eingestuft, was auch der tradierten Nutzung als Grabeland entspricht. Dabei wird die Fläche hinsichtlich

- *Standorttypisierung* mit *mittel*,
- *Feldkapazität* und *Nitratrückhaltevermögen* mit *hoch* und
- *Ertragspotential* mit *sehr hoch* (Acker-/ Grünlandzahl: Südteil > 80 bis <= 85, Nordteil > 90 bis <= 95)

bewertet (für einzelne Parzellen, vorrangig mit bestehenden Hütten, wird bereits Siedlungsboden angegeben).

Es handelt sich demnach um einen sehr leistungsfähigen Auenbodenboden mit einer potentiell hohen Bedeutung für die biotische Tragfunktion[3] und die Abflussregulationsfunktion. Dabei ist die biotische Lebensraumfunktion[4] als mittelwertig einzustufen.

Besondere Eigenschaften oder gesetzliche Schutzfunktionen sind nicht an die Fläche gebunden, auf Grund der intensiven nutzungsbedingten menschlichen Einflüsse sind die Böden als euhemerob einzustufen.

Bei Beachtung der gängigen Gesetze und Vorschriften zur Verwendung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist keine wesentliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden anzunehmen.

Einer Minderung der bereits beeinträchtigten Bodenfunktionen durch den Bau von Gartenhütten (Pflanzenstandort, Lebensraum, Stoffsenke, Wasserspeicher, etc.) sowie einer geänderten Nutzung auf ebenfalls schon gestörten Böden im Bereich der Acker-/ Grünlandflächen kann durch zusätzliche Planzungen von Bäumen (Verbesserung des Nährstoffhaushaltes, Verbesserung der Wasserversickerungsrate, etc.) verringert werden. Auch trägt die Beschränkung der Versiegelungsanteile zu einer Minimierung der Eingriffe bei.

3.1.1.3 Klima und Luft

Schutzgebiete/ -objekte: „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen"

Die Wetterau kann innerhalb der Klimaregion "Südwestdeutschland" dem Klimabezirk "Rhein-Main-Gebiet" zugeordnet werden (Deutscher Wetterdienst der US-Zone 1949/50) und gehört somit zu den klimabegünstigten Landschaften Deutschlands. Es handelt sich um ein kontinental getöntes Beckenklima mit relativ geringen Niederschlägen, milden Wintern und warmen Sommern, frühem Beginn und langer Andauer der Vegetationsperiode.

Die Wetterau liegt bei West- und Südwestwetterlagen im Regenschatten des Taunus, was sich in relativ geringen Jahresniederschlägen bei dennoch hoher Zahl der Niederschlagstage bemerkbar macht (Schirmer 1959). Durch die Klimagunst im Zusammenhang mit der Lössverbreitung entstanden in dieser Zone die landwirtschaftlich wertvollsten Gebiete Hessens, in denen Wald nahezu vollständig zurückgedrängt wurde.

Kleingartengebiete haben auf Grund ihres hohen Vegetationsanteils eine deutliche kleinklimatische Ausgleichsfunktion innerhalb oder in Randlagen von Siedlungen, da die Vegetationsbestände zu einer deutlichen Reduzierung der erhöhten Temperaturen von versiegelten Flächen sowie zu einer Auskämmung der in der Luft von Siedlungen potentiell vorhanden Staubpartikel und Schadstoffen führen (nach LP 2006 zählt das Plangebiet zu den "Klimawirksamen Flächen mit hoher/ sehr hoher Bedeutung").

Der zusätzlich ermöglichte Versiegelungsgrad durch Gartenhütten führt im überwiegend durch Grün gegliederten Gebiet nur zu sehr kleinflächigen punktuellen Veränderungen der Klimasituation – durch Neupflanzungen von standortgerechten Laubgehölzen sowie den Erhalt der vorhandenen Gehölze und die Eingrünung der Hütten wird das Lokalklima aber nicht wesentlich gestört. Eine erhebliche Verschlechterung des

---

[3] Boden in seiner Schlüsselfunktion im örtlichen Naturhaushalt (natürliche Fruchtbarkeit, Speicher- und Reglerfunktion, Stoffsenke, Wasserhaushalt, Lebensraum, etc.).

[4] *„Der Boden, insbesondere sein Wasser- und Nährstoffhaushalt, ist neben den klimatischen, geologischen und geomorphologischen Verhältnissen der entscheidende Faktor für die Ausprägung und Entwicklung von Pflanzengemeinschaften. Böden mit extremen Wasserverhältnissen (sehr nass, sehr wechselfeucht oder sehr trocken) weisen ein hohes bodenbürtiges Potenzial zur Entwicklung wertvoller und schützenswerter Pflanzenbestände auf."* (Auszug: Methodendokumentation zur bodenfunktionsbezogenen Auswertung von Bodenschätzungsdaten, Bodenviewer Hessen)

Luftaustauschs ist ebenfalls nicht zu erwarten, die Funktion als Kaltluftentstehungsgebiet wird auch weiterhin erfüllt.

3.1.1.4 Kultur- und Sachgüter

Schutzgebiete/ -objekte: Freileitung und Erdkabel.

Der südwestliche Bereich des Plangebiets wird von einer Freileitung gekreuzt, von der ein Erdkabel in südliche Richtung abzugehen scheint.

Weitere Kultur- und Sachgüter sind innerhalb der Planfläche nicht vorhanden. Da die Stadt Florstadt aber eine sehr hohe geschichtliche Kontinuität aufweist, ist jedoch prinzipiell mit Bodenfunden zu rechnen, die bei Eingriffen in den Untergrund zutage treten können.

Darüber hinaus kann die traditionelle Kleingartennutzung an sich als schützenswertes Kulturgut verstanden werden, da sie eine lange Entwicklung aufweist und zum Leben und Wirtschaften in der Stadt dazu gehört. Obwohl Florstadt schon relativ früh Stadtrechte (etwa um 1365) bekam, blieb das ackerbürgerliche Gepräge bestimmend, Nutzgärten in Siedlungsnähe sind daher eine typische traditionelle und erhaltenswerte Nutzung.

Lage und Funktion der Leitung werden nicht verändert. Die traditionelle Kleingartennutzung des Gebietes bleibt ebenfalls erhalten und wird gesichert. Der immer stärker werdenden Umwandlung historischer Nutzgärten in Freizeitgärten sowie dem Brachfallen und damit verbundenen Verbuschen der Flächen sollte jedoch entgegengewirkt werden, ebenso wie der weiteren Ausdehnung der Tierhaltung innerhalb des Gartengebiets.

3.1.1.5 Landschaft

Schutzgebiete/ -objekte: Nicht betroffen.

Das Untersuchungsgebiet liegt im Großraum der Wetterau (Klausing 1974). Innerhalb des Rhein-Main-Tieflandes ist die Wetterau die fruchtbarste Lösslandschaft und als nahezu waldfreies Gebiet die ertragreichste Ackerlandschaft Hessens. Die Wetterau kann noch weiter in eine Reihe von Untereinheiten aufgegliedert werden. Das Untersuchungsgebiet ist dabei Teil der Nidda-Aue. Die Talaue der Nidda trennt die Friedberger Wetterau und die Horloff-Niederung von der Heldenberger Wetterau.

Das Nutzungsmuster im Untersuchungsraum entspricht im Wesentlichen der landschaftlichen Eigenart:

Westlich des Gartengebietes findet entsprechend der vorherrschenden guten Ackerböden (sehr tiefgründige Tschernoseme) Ackerbau statt. Die gute Eignung der Böden für den Ackerbau bewirkt eine dementsprechend ausgeräumte Ackerlandschaft. Östlich in den Auen besteht der Boden aus kolluvial überdeckten Auen-Anmoorgley. Die landschaftliche Eigenart (vermehrte Grünlandnutzung, v.a. im Landschaftsschutzgebiet) ist den Böden entsprechend hier ebenso typisch.

Zwischen beiden Komplexen liegt das Plangebiet. Zur augenfälligen Vielfalt trägt insbesondere das Gartengebiet mit seinem kleinstrukturiertem Nutzungsmuster bei. Die planungsrechtliche Sicherung der bestehenden sowie die Wiederinanspruchnahme der nicht mehr als Nutzgarten genutzten Flächen leistet somit einen wesentlichen Beitrag zum Erhalt der vielfältigen traditionellen und landschaftsprägenden Nutzungsstrukturen.

Ein grundsätzlicher Widerspruch zwischen dem Schutzgut und dem Vorhaben ist somit nicht zu erkennen. Der durch die Errichtung baulicher Anlagen (Gartenhütten) zu erwartenden geringen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes kann durch die Eingrünung der Grundstücke und der Gartenhütten, insbesondere mit Obstbäumen, begegnet werden. Durch die Erhaltung und Pflanzung von Laubgehölzen sowie Wegnahme der Nadelholzbestände wird darüber hinaus eine noch bessere Einbindung der Gartengebiete in das Landschaftsbild erreicht.

3.1.1.6 Mensch

Schutzgebiete/ -objekte: Bauverbots-/ -beschränkungszone gem. § 23 Abs. 1 und Abs. 2 Hessisches Straßengesetz (HStrG).

Die Kleingartenanlage wird im Westen von der K 178 begrenzt - die Bauverbots-/ -beschränkungszone sind im Planteil zum Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt und zu beachten.

Darüber hinaus erstreckt sich jenseits des Gartengebiets die weite Florstädter Agrarflur mit ihren fruchtbaren Niederungen, südwestlich schließt sich ein weiteres Gartengebiet an.

Die kleinteilige Parzellierung und derzeitige Nutzungsstruktur lassen auf eine tradierte Kleingartennutzung schließen, welche sich entwickelt und erhalten hat. Entsprechend der hohen Acker- und Grünlandzahlen (*Bodenviewer Hessen*: Südteil > 80 bis <= 85, Nordteil > 90 bis <= 95) werden die Flächen überwiegend als Grabeland genutzt - und selbst die derzeit als Grünland oder Acker intensiv genutzten Parzellen lassen aufgrund ihrer kleinteiligen Parzellierung zumindest auf eine ehemalige Kleingartennutzung schließen.

Die Funktionen des Gebietes als Freizeit- und Erholungsstätten werden durch die Umsetzung des Vorhabens nicht abgewertet. Im Gegenteil, die planungsrechtliche Sicherung der Flächennutzung dient dazu, gerade diese Funktionen für die Bevölkerung nachhaltig zu sichern und auch den zukünftigen Bedarf an derartigen Naherholungsgebieten zu decken. Auch erfolgt durch die Bestandsfestschreibung keine Beeinträchtigung der betrieblichen oder agrarstrukturellen Belange, innerhalb bzw. außerhalb des Plangebiets.

Erhebliche Beeinträchtigungen durch Immissionen, ausgehend von der K 178 westlich des Plangebietes, sind nicht zu erwarten. Emissionen vom Plangebiet aus, welche eine bedeutende Beeinträchtigung der Schutzgüter bewirkten, sind ebenfalls nicht zu erwarten (vgl. gleichnamiges Kapitel unten).

3.1.1.7 Wasser

Schutzgebiete/ -objekte: Lage in einem Heilquellenschutzgebiet (WSG-ID 440-084: Zone D und IV).

Klassifizierte und sonstige Gewässer existieren im Gartengebiet nicht, die Ver- und Gebote der jeweiligen Schutzgebietsverordnungen sind zu beachten. Ein entsprechender Hinweis wurde in die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufgenommen.

Der geologische Aufbau bedingt oberflächennah anstehendes Grundwasser und damit eine sehr große Verschmutzungsempfindlichkeit (LP 2006). In qualitativer Sicht gilt demnach: Wie hoch der tatsächliche Stoffeintrag ist, kann nicht abgeschätzt werden; er hängt vor allem von der Art und Weise und dem Ausmaß der Düngung der Grabelandflächen und dem Grabelandanteil ab.

Das Ausmaß möglicher quantitativer Beeinträchtigungen ist aufgrund der getroffenen Festsetzungen zur Hüttengröße und zu möglichen Befestigungen der Freiflächen unter Berücksichtigung einer Regenwassernutzung zur Gartenbewässerung entsprechend gering.

3.1.1.8 Wechselbeziehungen

Wechselbeziehungen von erheblicher Bedeutung sind nicht feststellbar.

3.1.1.9 Vermeidung von Emissionen

Störende Emissionen sind durch Umsetzung der Planung nicht feststellbar, ebenso fällt weder Ab- noch Niederschlagswasser an: Anschlüsse an öffentliche Ver- und Entsorger sind nicht vorhanden und auch in Zukunft nicht geplant. Das Dachflächenwasser wird i.d.R. aufgefangen und zur Bewässerung innerhalb der Gartengebiete genutzt.

3.1.1.10 Erneuerbare Energien

Gebiete zur Windenergie- oder Photovoltaiknutzung gem. Teilregionalplan Energie Mittelhessen 2016 werden durch die vorliegende Bestandsfestschreibung nicht beschnitten.

3.2 Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Auf Grundlage der verfügbaren Umweltinformationen und wissenschaftlichen Erkenntnisse ergibt sich gegenüber dem Basisszenario folgende Prognose des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung:

Tabelle 5: Prognose des Umweltzustands bei Nichtdurchführung.

Schutzgut:	Prognose bei Nichtdurchführung:	
Biologische Vielfalt	Die Fläche wird überwiegend weiterhin als Kleingarten bewirtschaftet und bleibt als solcher für die Tier- und Pflanzenwelt des Talzugs vollumfänglich als allgemeines Nahrungshabitat nutzbar.	±
Boden	Die Böden behalten ihre Funktionen im Naturhaushalt, wobei die Belastungen durch die Landwirtschaft weiter einwirken.	±
Klima und Luft	Die an die Fläche geknüpfte Klimaaktivität bleibt vollumfänglich erhalten.	±
Kultur- und Sachgüter	Grund und Boden bleiben als Ressource weiterhin unverändert erhalten.	±
Landschaft	Die Freiraumfläche bleibt unbeschnitten und die Silhouette wird nicht verändert.	±
Mensch	Die Fläche bleibt ein Kleingartengebiet - der Regelungsdruck würde aber aufgrund der gesetzlichen Anforderungen weiterhin einwirken.	±
Wasser	Bei Nichtdurchführung der Planung sind keine nachhaltigen Veränderungen des Wasserhaushalts zu erwarten.	±

Skala der erwartbaren Erheblichkeit bei Nichtdurchführung:

- \- Verschärfung der Bestandssituation
- ± keine relevanten Auswirkungen erwartbar
- \+ Aufwertung der Bestandssituation

3.3 Erläuterung der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Auswirkungen auf den Naturhaushalt und die Landschaft werden empfohlen (vgl. auch Anlage "Grünordnungsplan - Kartenteil"):

Kulturgutschutz

Die historischen Nutzgärten sind als ein für Florstadt traditionelles und typisches Kulturlandschaftselement zu erhalten, der Entwicklung hin zur Freizeitgartennutzung und Brachfallen der Flächen ist entgegen zu steuern. Daher ist im gesamten Geltungsbereich der historische Gebietscharakter (traditioneller Nutzgarten) zu erhalten. Hierfür sind folgende Vorgaben zu beachten:

- Keine Neupflanzung von Koniferen,
- Beschränkung des Zierrasenanteils auf max. 50 %,
- Erhalt besonders der hochstämmigen, traditionellen Obstbäume,
- Schaffung bzw. Erhalt der kleinteiligen Strukturen,
- kein Einsatz chemischer Stoffe,
- Umwandlung gebietsuntypischer Nutzungen (Acker-, Wiesennutzung, Tierhaltung).

Landschaftsschutz

Innerhalb des Plangebietes ist die Errichtung baulicher Anlagen über den Bau von mehr als einer Gartenhütte in einfacher Holzbauweise pro Gartengrundstück (Mindestgrundstücksgröße: 150 qm) hinaus nicht erlaubt. Dabei darf die Firsthöhe der Hütten 3,0 m nicht überschreiten und die Hüttenfläche ist auf eine deutlich untergeordnete Größe zu beschränken. Für jede neu zu errichtende Hütte ist innerhalb des Gartengrundstückes mind. 1 hochstämmige Laubbäume zu pflanzen. (Obst-)Bäume erfüllen vor allem folgende Funktionen:

- Habitatfunktion,
- Funktion für das Landschaftsbild (Ortsrandeingrünung),
- kleinklimatische Ausgleichsfunktion (z.B. Filterwirkung, Temperaturausgleich),
- Verbesserung der Bodenfunktionen (z.B. Verbesserung des Nährstoffhaushaltes),
- Verminderung des Oberflächenabflusses,
- Kulturgutelement.

Vorhandene Laubgehölze sind vorrangig zu erhalten bzw. abgängige zu ersetzen (vorrangig zu erhaltende: siehe Karte Grünordnungskonzept). Die Anpflanzung von Nadelgehölzen ist nicht zulässig. Darüber hinaus ist dafür zu sorgen, dass 1/3 der Gartengrundstücksflächen mit standortgerechten Laubgehölzen überstellt ist.

Bei Gehölzpflanzungen sind die gesetzlichen Grenzabstände zu beachten.

Die in der beispielhaften Pflanzliste der textlichen Festsetzungen gelisteten standortgerechten Laubgehölzarten eignen sich für Neuanpflanzungen.

Auf Grund der Gemeinschaftsfunktion der Planfläche sind blickdichte Einheckungen unzulässig, abriegelnde „Einfriedungen" entlang erholungsträchtiger Bereiche widersprechen der Erholungsfunktion der freien Landschaft (z.B. für Spaziergänger). Einheckungen sind demnach transparent (z.B. mit Laubgehölzen) zu gestalten, auf die Anpflanzung von Koniferen ist zu verzichten.

Arten- und Biotopschutz

- Erhalt und Schaffung wertvoller Habitate

Es ist dafür Sorge zu tragen, dass 1/3 der Grundstücksflächen mit standortgerechten Laubgehölzen überstellt ist. Diese bieten reichhaltige Habitatstrukturen für ein breites Artenspektrum.

- Gebäudebrüter

Zur Förderung heimischer Arten der Gartenstädte sollen Unterschlüpfe in guter räumlicher Verteilung geschaffen und erhalten werden (kleine Mauernischen, Trockenmauern, unterschiedliche Nistkästen für Vögel und Fledermäuse, Wildbienenwände, vgl. auch Broschüre "Naturschutz an Gebäuden" NABU Deutschland).

Die gesetzlichen Anforderungen an den Artenschutz sind jederzeit strikt zu beachten. Bei baulichen Veränderungen oder Baumrodungen können einzelfallweise auch zeitliche Verzögerungen in Betracht gezogen werden, um brütenden Vögeln, Bilchen, Fledermäusen oder Reptilien die Beendigung ihres Brutgeschäfts zu ermöglichen.

Insbesondere ist auf die nachgewiesenen synanthropen Arten (Gebäudebesiedler) Rücksicht zu nehmen: In Spalten und Hohlräumen sind Tagquartiere von Fledermäusen und z.B. Haussperling oder Hausrotschwanz zu erwarten, auf höheren Bäumen können Freinester von der Elster oder z.B. dem Girlitz bebrütet werden.

- Verhinderung von Ausbreitungsbarrieren und Falleneffekten für die Tierwelt

Soweit Einfriedungen geplant werden, dürfen diese die Wanderbeziehungen von Kleintieren bis Igelgröße nicht beeinträchtigen, d.h. sie müssen unterkriechbar sein. Mauern und Mauersockel sollen nicht zulässig sein, eine Ausnahme bilden grob aufgesetzte Trockenmauern aus örtlichem Gestein.

Um die Lockwirkung für Nachttiere zu verringern, sollen innerhalb des Plangebietes nur umweltfreundliche Beleuchtungseinrichtungen eingesetzt werden. Zu empfehlen sind Natriumdampf-Hochdruck- oder -Niederdrucklampen, die so installiert werden, dass Lockeffekte verringert werden[5].

- Schutz vor Neophytenausbreitung

Invasive Pflanzen sog. Schwarzer Listen sind zurückzudrängen (z.B. https://neobiota.bfn.de/grundlagen/neobiota-und-invasive-arten.html).

Insbesondere sind Vorkommen der Robinie wie auch des Bambusdickicht zu bekämpfen.

Gewässerschutz

Um die Versickerung von Niederschlagswasser nicht zu beeinträchtigen, ist die Planfläche, abgesehen von einer Gartenhütte pro Grundstück, von Versiegelungen frei zu halten. Notwendige Wegeflächen sind wasserdurchlässig zu gestalten (z.B. Rasengit-

[5] Nähere Hinweise und Begründungen liefert z.B. die Broschüre "Überbelichtet" der Reihe "Umwelt Politik" des NABU-Landesverbandes Baden-Württemberg e.V.

tersteine, Schotterrasen), anfallendes Dachflächenwasser ist zu sammeln (z.B. in Regentonnen) und innerhalb des Plangebietes zu verwenden oder zu versickern.

Die Ver- und Gebote im Heilquellenschutzgebiet sind jederzeit zu beachten.

Klimaschutz

Die Gehölzbestände sind vorrangig zu erhalten bzw. bei der Errichtung von Gartenhütten neu zu pflanzen, abgängige Gehölze sind zu ersetzten. Hierdurch werden die kleinklimatischen Vorteile von Gehölzen innerhalb von Siedlungen erhalten (z.B. Filter- und temperaturausgleichende Wirkung).

Die Gartenhütten sind, auch zur besseren Einbindung in die Landschaft, mit standortgerechten Laubarten (z.B. hochstämmige Obstbäume, Kletterpflanzen) zu begrünen.

Bodenschutz

Um die Auswirkungen auf die Bodenfunktionen zu minimieren, sind die Versiegelungsanteile (z.B. Gartenhütten) gering zu halten. Wegeflächen sind max. wasserdurchlässig zu befestigen und 1/3 der Grundstücksflächen ist mit standortgerechten Gehölzen zu überstellen, da diese zu einer Steigerung der Bodenfunktionen führen (z.B. Verbesserung der Wasserversickerungsrate).

Abfallvermeidung, Bodenarbeiten

Der im Zuge von Baumaßnahmen entnommene Oberboden wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans wieder verwendet oder gemäß § 1 des Hessischen Ausführungsgesetzes zum Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (HAKA) an anderer Stelle (ortsnah) zu Rekultivierungszwecken eingesetzt. Die Entsorgung von belastetem Boden ist ordnungsgemäß durchzuführen und zu dokumentieren.

3.4 Bilanz der Umwelterheblichkeit

Bei der Betrachtung des vorhandenen Wegenetzes und der kleinteiligen Parzellierung des Plangebietes wird deutlich, dass es sich dabei um ein altes, traditionelles Kleingartengebiet handelt, als letzter rechtmäßiger Zustand ist demnach von einem historisch gewachsenen und bewirtschafteten Nutzgartengebiet auszugehen. Diese Gebiete haben bedeutende Funktionen für den Landschaftsbild- und Kulturgutschutz, die Erholungseignung (Sozialfunktion) und darüber hinaus auch für den Biotopschutz (typische Kleingartengebiete haben je nach Strukturreichtum und Baumbestand einen hohen Wert als Lebensraum für Vögel, Kleinsäuger und Unkräuter), welche an die menschlichen Wirtschaftsweisen innerhalb solcher Flächen gebunden sind.

Die vorhandenen Acker- und Grünlandflächen sind demnach nicht nur entsprechend ihrer Wertigkeit für den Naturhaushalt zu bewerten, sondern stellen, historisch gesehen, sogar eine gebietsfremde Nutzung dar. Innerhalb der zukünftig wieder in die Pflege genommenen Flächen sind im Umfeld des Plangebiets weit verbreitete, floristisch verarmte Vegetationstypen intensiv genutzter Kulturlandschaften, ein besonderer Wert kann diesen Flächen nicht zugeordnet werden.

Durch die Überstellung von rd. 1/3 der Gartengrundstücksflächen mit standortgerechten Laubgehölzen werden wertvolle, ehemals weit verbreitete Habitatstrukturen der Kulturlandschaft im Einklang mit der Landschaftsbild-, Kulturgut- und Sozialfunktion

des Gebietes geschaffen. Wertvolle und schützenswerte Einzelbäume und Obstgärten werden erhalten und entwickelt. Darüber hinaus weisen die Gartenflächen keinen besonderen naturschutzfachlichen Wert auf.

Die durch die Kleingartennutzung entstehende Nutzungsintensivierung der Flächen und die damit verbundene (Wieder-) Beeinträchtigung des Schutzgutes „Boden" sowie die mit dem Bau von Gartenhütten entstehende Bodenversiegelung werden durch die Beschränkung der Versiegelung sowie der Pflanzung von Gehölzen ausreichend gemindert. Bäume dienen u.a. der Verbesserung des Nährstoffhaushaltes sowie der Verbesserung der Wasserversickerungsrate.

Die Schutzgüter „Mensch", „Wasser", „Kultur- und Sachgüter", „Landschaftsbild" sowie „Klima und Luft" werden nicht beeinträchtigt. Die traditionelle Kleingartennutzung in Ortsrandlage trägt im Gegenteil zur Einbindung der Siedlung in die Landschaft bei und ist als historisches Kulturgutelement im Stadtgebiet von Florstadt anzusehen. Auswirkungen auf die Luftaustauschsituation oder die klimatische Funktion sowie erhebliche Emissionen vom Plangebiet sind ebenfalls nicht zu erwarten. Darüber hinaus tragen die langfristige Sicherung bzw. Wiederbelebung der Flächennutzung sowie die Pflanzung von Gehölzen und die Eingrünung der Hütten zu einer Steigerung der Landschaftsästhetik und landschaftlichen Einbindung des Siedlungsrandes sowie zur Sicherung wertvoller Kulturgutelemente, der Erholungsfunktion und der klimatischen Funktion der Flächen bei.

Nach oben dargelegter Umweltprüfung sind die Beeinträchtigungen der Schutzgüter nicht erheblich, Strukturen und Wirtschaftsweisen bleiben erhalten bzw. werden gefördert. Ein naturschutzfachlicher Ausgleich ist daher bei Erfüllung der oben genannten Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung nicht erforderlich.

Überprüfung der Umwelterheblichkeit anhand des Biotopwertverfahrens

Zur Überprüfung des Verhältnisses von Eingriffen in den Naturhaushalt und den erforderlichen Ausgleichsanforderungen soll im Folgenden auf die Systematik des „Hessischen Biotopwertverfahrens" zurückgegriffen werden. Aktuell ist dieses in der Fassung der KompensationsV des Landes Hessen in Gebrauch. Das Verfahren weist Biotoptypen empirisch einen spezifischen Wiederherstellungsaufwand zu. Der erforderliche Geldeinsatz für die Herstellung wird als Rekultivierungserfolgsindex ausgedrückt und in Biotopwertpunkte je qm herzustellendem Biotoptyp gewandelt.

Generalisierung der Biotopwerte für die Bauleitplanung:

Bei der Übertragung des Verfahrens auf die Bauleitebene und die Grünordnungsplanung ist zu berücksichtigen, dass die Bilanz einen Eingriffs-Ausgleichsrahmen beschreibt und eine Abwägungsgrundlage für das weitere Verfahren bereitstellt. Mit der Vorverlagerung der Eingriffs-Ausgleichsanforderungen in die Bauleitplanebene hat der Gesetzgeber billigend in Kauf genommen, dass die naturschutzrechtliche Bilanz des Fachgutachtens ein Maß an Abstraktheit und Interpretierbarkeit behält. Außerdem ist zu beachten, dass der Bebauungsplan keine Fristen kennt und somit Entwicklungszeiträume nach den Naturschutzgesetzen nicht 1:1 auf die Ausgleichsanforderungen nach dem Baugesetzbuch übertragbar sind.

Vorgehensweise:

Im Folgenden werden nur die Flächen bilanziert, welche zurzeit nicht einer typischen Kleingartennutzung unterliegen (ca. 0,4 ha), da nur hier eine Nutzungsänderung und

damit geringfügige Beeinflussungen der Schutzgüter durch die Legalisierung der traditionellen Gartengebiete zu erwarten sind (jeweils intensiv genutzt: Rasen, Wiese, Acker, Grundstück zur Tierhaltung, Abreitplatz).

Bestandsbewertung: Neben den kartierten Bestandsbiotopen erfolgt hier aufgrund der sehr hohen Ertragsmesszahlen außerdem ein Zusatzbewertung für die in Anspruch genommenen Böden nach KompV.

Bewertung des geplanten Zustandes: Für die Wiederherstellung der typischen Kleingartennutzungen im Plangebiet wird der Ziel-Biotoptyp 11.212 („Gärten/Kleingärten mit überwiegendem Nutzgartenanteil", 20 Pkt./qm) herangezogen.

Ausgleich von Bodeneingriffen:

Kleingärten dienen der Nahrungsgewinnung und es wird individuell darum gerungen, die Bodenfruchtbarkeit zu erhalten und zu verbessern (Entwicklung von Hortisolen), eine Begiftung scheidet im privaten Bereich aus.

In Summe werden somit die Bodeneigenschaften mitnichten zerstört sondern funktional erhalten.

Um der Entwicklung von Kleingartenhütten Rechnung zu tragen, wird pauschal für die derzeit nicht typisch kleingärtnerisch genutzten Grundstücke eine anteilige Zusatzabwertung gem. KompV von 10 % der eingriffsrelevanten Fläche berücksichtigt:

4.600 qm * 0,1 = 460 qm

Bilanz:

Es ergibt sich folgende Bilanz (ca.-Wert):

Tabelle 6: Werte für die Biotoptypen – Bestand

Biotoptyp: Bestand	**Fläche/ qm**	**Pkt./ qm**	**Pkt./ Biotop**
06.350 „Intensiv genutzte Wirtschaftswiesen" Wert für die intensiv genutzten Wirtschaftswiesen im nördlichen Drittel.	1.450	21	30.450
11.191 „Acker, intensiv genutzt" Wert für die intensiv genutzten Ackerflächen im Norden.	1.650	16	26.400
11.224 „Intensivrasen" Wert für das Intensivgrünland im Zentrum.	300	10	3.000
10.520 "Nahezu versiegelte Flächen, Pflaster" Wert für das Grundstück zur Tierhaltung.	400	3	1.200
10.530 „Sandplatz" Wert für den Abreitplatz im Westen.	800	6	4.800
Zusatzbewertung gem. Anlage 2, Nr. 2.2.6 i.V.m. Nr. 2.3 KompV Wert zur Berücksichtigung von Böden mit Ertragsmesszahlen EMZ > 60 (Nordhälfte: > 90 <= 95, Südhälfte: > 80 <= 85 - vgl. Umweltbericht, Kap. 3.1.1.2 „Boden" und 3.1.1.6 „Mensch"). Je	460	12	5.520

Biotoptyp: Bestand	**Fläche/ qm**	**Pkt./ qm**	**Pkt./ Biotop**
angefangene 10 EMZ sind 3 BWP als Zusatzbewertung anzusetzen. Pauschalisiert über die relevanten Flächen: 12 BWP			
Flächenkorrektur Zusatzbewertung Boden	*-460*	*0*	*0*
GESAMT (Fläche)	**4.600**		**71.370**

Tabelle 7: Werte für die Biotoptypen – nach Grünordnung

Biotoptyp: nach Grünordnung	**Fläche/ qm**	**Pkt./ qm**	**Pkt./ Biotop**
11.212 „Gärten/ Kleingartenanlage mit überwiegendem Nutzgartenanteil" Wert für das festgesetzte Gartengebiet.	4.600	20	92.000
GESAMT	**4.600**		**92.000**

Ergebnis der Eingriffs-Ausgleichsbilanz im Baugebiet

Der Biotopwert des Bestandes summiert sich rechnerisch auf 71.370 Biotopwertpunkte.

Nach Maßnahmenumsetzung sind rechnerisch 92.000 Biotopwertpunkte zu erreichen.

Mit Umsetzung der Planung entsteht somit gegenüber dem Bestandswert eine rechnerische **Aufwertung in der Größenordnung von rd. + 20.630 Biotopwertpunkten.** Dadurch ergibt sich ein hohes Maß Planungssicherheit für den Bebauungsplan.

3.5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Planfläche wird schon seit langer Zeit als traditionelles und historisch gewachsenes Kleingartengebiet bewirtschaftet und soll auch in Zukunft als solches genutzt werden. Ziel der vorliegenden Bauleitplanung ist daher die planungsrechtliche Sicherung des Gebietes als Nutzgarten, eine zweckmäßige Alternative hierzu ist nicht vorhanden.

3.6 Anfälligkeit der Vorhaben im Katastrophenfall

3.6.1 Auswirkungen

"Der in den Unterlagen dargestellte Geltungsbereich liegt nicht im, aber in unmittelbarer Nähe des nach § 76 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Nidda. Mit der Aufstellung des Hochwasserrisikomanagementplans für die Nidda (HWRMP Main), vom 22.12.2015 liegen erweiterte und neuere Erkenntnisse gern. § 76 Abs. 2 S.3 WHG über die Abfluss-und Überschwemmungssituation im Vorhabenbereich vor.

Die überplanten Flächen Flur 3 mit den Flurstücken 25, 27/1, 31, 33, 35, 37 und 38 liegen unmittelbar in einem Risikogebiet außerhalb eines Überschwemmungsgebiets gemäß § 78b WHG". (Auszug Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt, Dez. Oberflächengewässer)

In Bezug auf die Planungsebene sind darüber hinausgehende unbeherrschbare Auswirkungen auf Dritte nicht in Betracht zu ziehen.

3.6.2 Maßnahmen zur Verhinderung oder Verminderung

"Innerhalb des o.g. Risikogebiets kann es zu entsprechenden Überflutungen, Vernässungen und Benetzungen kommen, somit sollten auch hier die anerkannten Regeln der Technik zur angepassten Bauweise im Hochwasserrisiko beachtet werden" (Auszug Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt, Dez. Oberflächengewässer).

4 Zusätzliche Angaben

4.1 Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung und eventueller Lücken durch fehlende Kenntnisse/ Schwierigkeiten

Tabelle 8: Lücken durch fehlende Kenntnisse/ Schwierigkeiten

Belange:	Lücken durch fehlende Kenntnisse/ Schwierigkeiten:

4.2 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Die Städte und Gemeinden haben gem. § 4c BauGB die erheblichen Umweltauswirkungen, welche auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne entstehen, zu überwachen. Vor allem unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen sind möglichst frühzeitig festzustellen und zu beheben.

5 Referenzliste

Bastian, O. (1994): Analyse und ökologische Bewertung der Landschaft. Jena, Stuttgart, 1994.

BfN - Bundesamt für Naturschutz (2009): „Naturschutzfachliche Bewertungsmethoden von Freilandphotovoltaikanlagen." - BfN-Skripte 247.

BfN - Bundesamt für Naturschutz (2023): Floraweb. - www.floraweb.de.

BfN - Bundesamt für Naturschutz (2023): Wissenschaftliches Informationssystem zum Internationalen Artenschutz. – www.wisia.org.

Bund/ Länder-Arbeitsgemeinschaft Bodenschutz (LABO, 2009): „Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB, Leitfaden für die Praxis der Bodenschutzbehörden in der Bauleitplanung.

Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Florstadt.

Geologische Karte von Hessen. – 1 : 50.000.

Geoportal Hessen (2023): Geodateninfrastruktur Hessen (GDI-Hessen). – www.geoportal.hessen.de.

HA - Hessen Agentur GmbH (2023): Hessen-Tourismus. – www.hessen-tourismus.de

HLGL - Hessische Landesamt für geschichtliche Landeskunde (2023): Landesgeschichtliches Informationssystem Hessen (LAGIS). – www.lagis-hessen.de

HLNUG - Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (2023): Die Naturräume Hessens und ihre Haupteinheiten. - http://atlas.umwelt.hessen.de/atlas/.

HLNUG - Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (2023): Fachinformationssystem Grund- und Trinkwasserschutz Hessen. – www.gruschu.hessen.de.

HLNUG - Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (2023): Geotope in Hessen. - www.geotope.hessen.de.

HLNUG - Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (2023): Hessisches Programm für Agrarumwelt- und Landschaftspflege-Maßnahmen (HALM). – Hrsg. Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV), www.halm.hessen.de.

HLNUG - Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (2023): Retentionskataster Hessen (RKH).

HLNUG - Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (2023): Umweltatlas Hessen. - www.atlas.umwelt.hessen.de/atlas/.

HMUELV - Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (2023): Die Umsetzung der FFH- und Vogelschutzrichtlinie in Hessen – Natura 2000-Verordnung. – www.natura2000-verordnung.hessen.de.

HMUELV - Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (2023): Naturschutz-Informationssystem Hessen (Natureg). – www.natureg.hessen.de.

HMUELV - Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (07/2014): „Wasserwirtschaft in der Bauleitplanung in Hessen: Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung". - Wiesbaden.

HMULV - Hessisches Ministerium für Umwelt, ländlichen Raum und Verbraucherschutz (2023): Bodenviewer Hessen. - http://bodenviewer.hessen.de/viewer.htm.

HMULV - Hessisches Ministerium für Umwelt, ländlichen Raum und Verbraucherschutz (2023): Windrosenatlas Hessen. - http:// windrosen.hessen.de/viewer.htm.

HMWEVL - Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Landesentwicklung (2023): Solarkataster Hessen. - https://www.gpm-webgis-13.de/geoapp/frames/index_ext.php?gui_id=hessen_02.

Karl, J. (1997): Bodenbewertung in der Landschaftsplanung. Naturschutz und Landschaftsplanung Bd. 29(1): 5-17.

Klausing, O. (1974): Die Naturräume Hessens. Schriftenreihe der Hessischen Landesanstalt für Umwelt (Umweltplanung, Arbeits- und Umweltschutz), H. 67. Wiesbaden.

Krause, C.L.; Adam, K.; Schäfer, B. (1983): "Landschaftsbildanalyse" Schriftenreihe für Landschaftspflege und Naturschutz, Heft 25, Hrsg. BFANL Bonn Bad Godesberg.

Landesamt für Denkmalpflege Hessen (2023): Kulturdenkmäler in Hessen. – www.denkxweb.denkmalpflege-hessen.de.

LP 2006: Landschaftsplanerisches Gutachten für die Gemeinde Florstadt im Planungsverband Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main.

Nehring, S.; Kowarik, I.; Rabitsch, W.; Essl, F. (2013). Naturschutzfachliche Invasivitätsbewertungen für in Deutschland wild lebende gebietsfremde Gefäßpflanzen. BfN-Skripten 352.

Regionaler Flächennutzungsplan (RegFNP 2010).

Standortkarte von Hessen: Gefahrenkarte Bodenerosion durch Wasser. – 1 : 50.000.

Standortkarte von Hessen: Hydrogeologische Karte. – 1 : 50.000.

Standortkarte von Hessen: Natürliche Standorteignung für landbauliche Nutzung. – 1 : 50.000.

Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg und Amt für Umweltschutz (2023): Städtebauliche Klimafibel Online - Hinweise für die Bauleitplanung. - www.staedtebauliche-klimafibel.de.

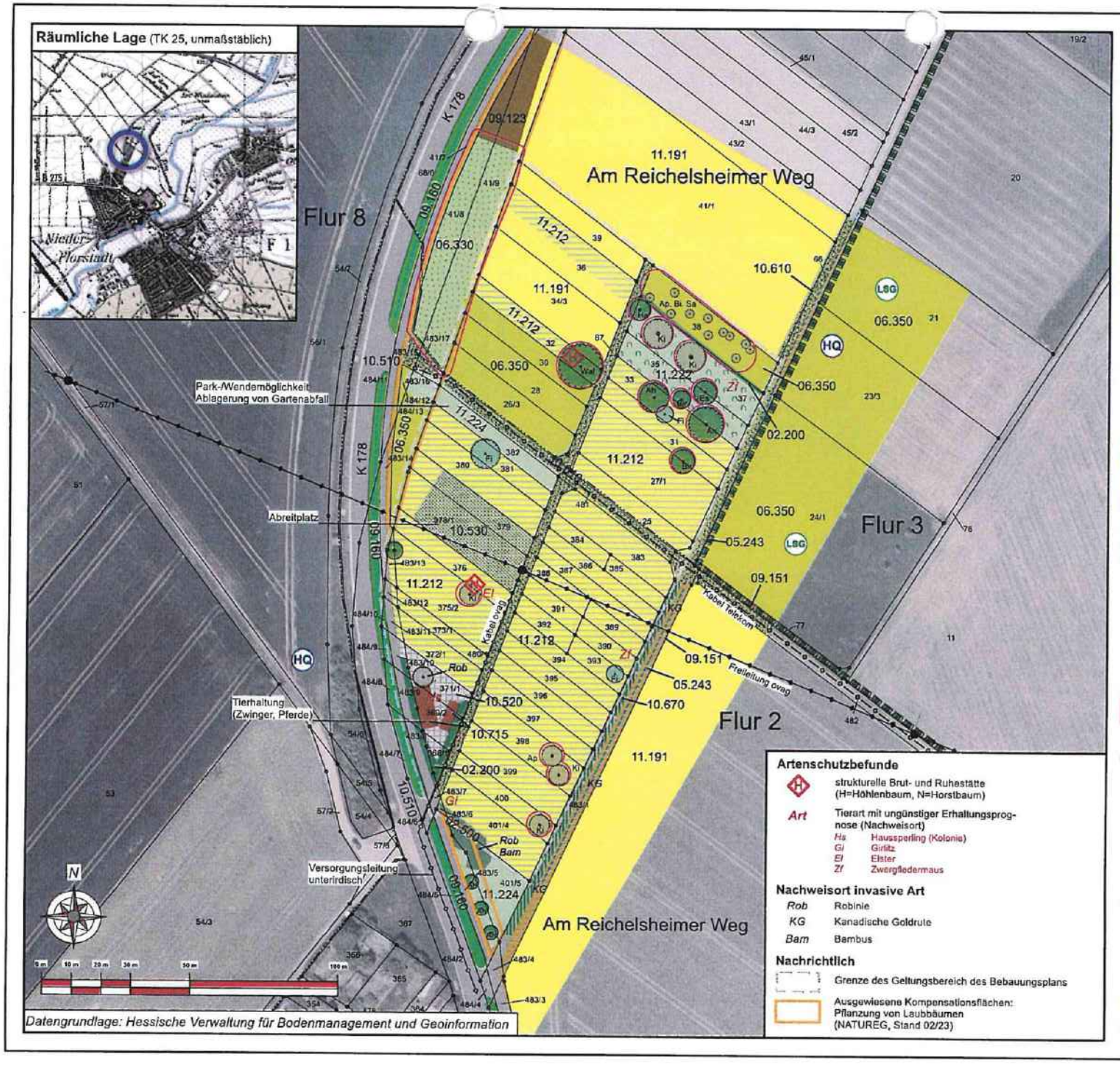
Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg und Amt für Umweltschutz (2023): Städtebauliche Lärmfibel Online - Hinweise für die Bauleitplanung. - www.staedtebauliche-laermfibel.de.

Stadt Florstadt Mai 2024

Anlage:

Bestands- und Konfliktplan

Grünordnungsplan



Bestandslegende
(Biotoptypen nach KompVO)

- 02.200 Gebüsch, heimisch, frisch
- 02.500 Standortfremde Hecke/Gebüsch
- 05.243 Graben strukturarm
- 06.330 Extensiv genutzte Mähwiese
- 06.340 Mäßig intensiv genutzte Mähwiese
- 06.350 Intensiv genutzte Mähwiese
- 09.123 Artenarme Ruderalvegetation
- 09.151 Artenarme Feld- und Wiesensäume
- 09.160 Straßenrand, intensiv, mit Entwässerungsgraben
- 10.510 Asphalt, Beton
- 10.520 Pflaster
- 10.530 Sandplatz
- 10.610 Feldweg, bewachsen
- 10.670 Schotterweg, bewachsen
- 10.715 Dachfläche, nicht begrünt
- 11.191 Intensiv genutzter Acker
- 11.212 Klein-/ Nutzgarten
- 11.222 Arten- und strukturreiche Gärten
- 11.224 Intensivrasen
- 04.110 Laub-/Obstbaum (heimisch)
- 04.120 Nadel-/Laubbaum (Exot)

Kurzbezeichnungen der Gehölze:

Ah: Ahorn	Ha: Hasel
Ap: Apfel	Ki: Kirsche
Bi: Birne	Rob: Robinie
Bir: Birke	Sa:Sanddorn
Es: Esche	Wal: Walnuss
Fi: Fichte	

Biotope und Schutzgebiete

- Biotopbestände, vorrg. zu erhalten zur inneren Durchgrünung, sonst i.S.Vermeidung/Minderung § 13 BNatSchG
- LSG-Gebiet "Auenverbund Wetterau"
- HQ Quantitative Schutzzone D u. Qualitative Schutzzone IV Heilquellenschutzgebiet „Bad Nauheim"

Artenschutzbefunde

- H strukturelle Brut- und Ruhestätte (H=Höhlenbaum, N=Horstbaum)
- Art Tierart mit ungünstiger Erhaltungsprognose (Nachweisort)
  - Hs Haussperling (Kolonie)
  - Gi Girlitz
  - El Elster
  - Zf Zwergfledermaus

Nachweisort invasive Art

- Rob Robinie
- KG Kanadische Goldrute
- Bam Bambus

Nachrichtlich

- Grenze des Geltungsbereich des Bebauungsplans
- Ausgewiesene Kompensationsflächen: Pflanzung von Laubbäumen (NATUREG, Stand 02/23)

Stadt Florstadt
Stadtteil Nieder-Florstadt

Bebauungsplan Gartengebiet "Reichelsheimer Weg"

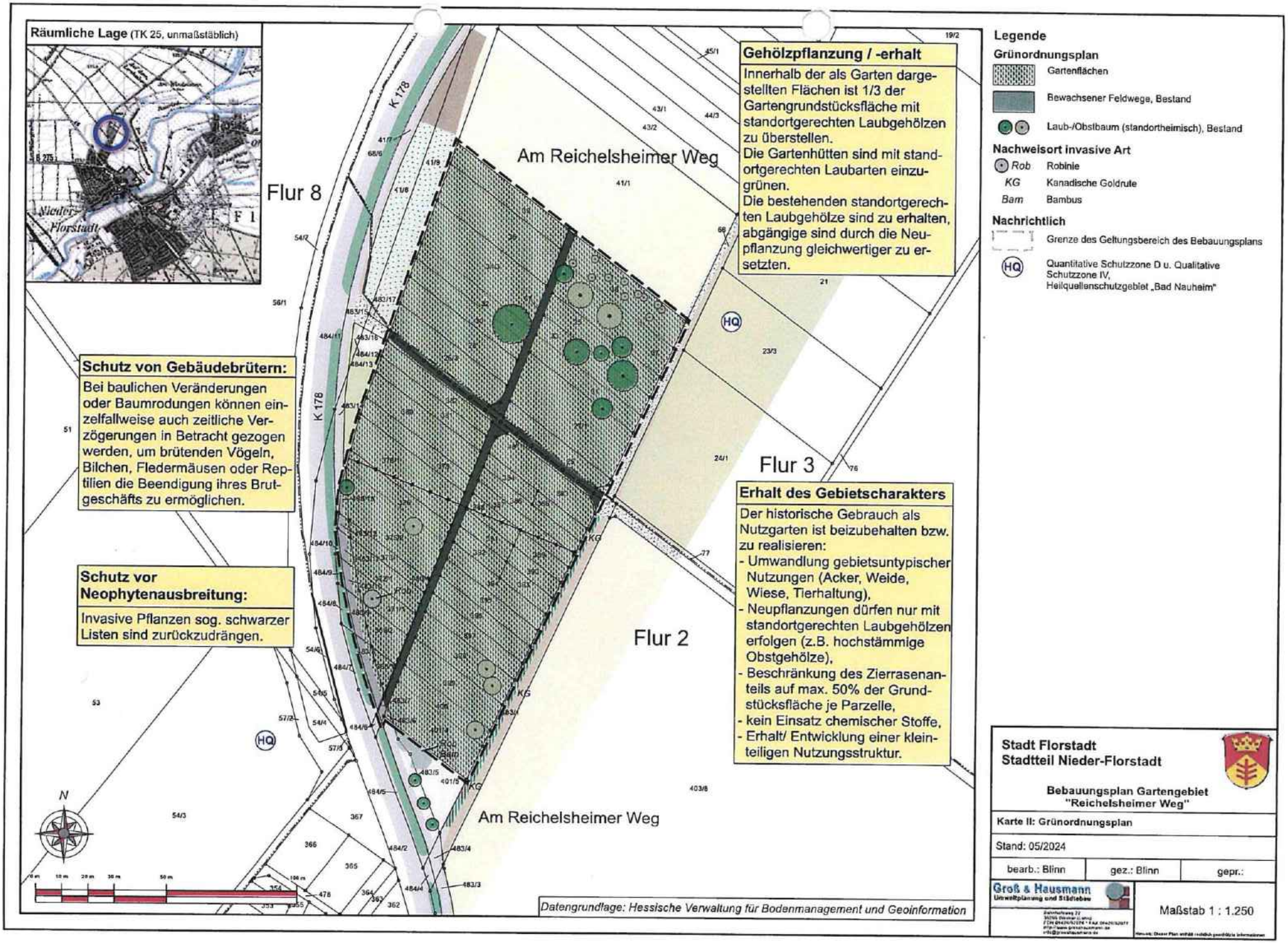
Karte I: Bestands- und Konfliktplan

Bestandsaufnahme: 06/2019, ergänzt 04/2024

aufg.: Krautkrämer | gez.: Schweinfest | gepr.:

Groß & Hausmann
Umweltplanung und Städtebau

Maßstab 1 : 1.250


Räumliche Lage (TK 25, unmaßstäblich)
Nieder-Florstadt
F 1
Flur 8
Flur 3
Flur 2
Am Reichelsheimer Weg
Am Reichelsheimer Weg
K 178
K 178
Gehölzpflanzung / -erhalt
Innerhalb der als Garten dargestellten Flächen ist 1/3 der Gartengrundstücksfläche mit standortgerechten Laubgehölzen zu überstellen.
Die Gartenhütten sind mit standortgerechten Laubarten einzugrünen.
Die bestehenden standortgerechten Laubgehölze sind zu erhalten, abgängige sind durch die Neupflanzung gleichwertiger zu ersetzten.
Schutz von Gebäudebrütern:
Bei baulichen Veränderungen oder Baumrodungen können einzelfallweise auch zeitliche Verzögerungen in Betracht gezogen werden, um brütenden Vögeln, Bilchen, Fledermäusen oder Reptilien die Beendigung ihres Brutgeschäfts zu ermöglichen.
Schutz vor Neophytenausbreitung:
Invasive Pflanzen sog. schwarzer Listen sind zurückzudrängen.
Erhalt des Gebietscharakters
Der historische Gebrauch als Nutzgarten ist beizubehalten bzw. zu realisieren:
- Umwandlung gebietsuntypischer Nutzungen (Acker, Weide, Wiese, Tierhaltung),
- Neupflanzungen dürfen nur mit standortgerechten Laubgehölzen erfolgen (z.B. hochstämmige Obstgehölze),
- Beschränkung des Zierrasenanteils auf max. 50% der Grundstücksfläche je Parzelle,
- kein Einsatz chemischer Stoffe,
- Erhalt/ Entwicklung einer kleinteiligen Nutzungsstruktur.
HQ
KG
N
Datengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation
Legende
Grünordnungsplan
Gartenflächen
Bewachsener Feldwege, Bestand
Laub-/Obstbaum (standortheimisch), Bestand
Nachweisort invasive Art
Rob Robinie
KG Kanadische Goldrute
Bam Bambus
Nachrichtlich
Grenze des Geltungsbereich des Bebauungsplans
HQ Quantitative Schutzzone D u. Qualitative Schutzzone IV, Heilquellenschutzgebiet „Bad Nauheim"
Stadt Florstadt
Stadtteil Nieder-Florstadt
Bebauungsplan Gartengebiet "Reichelsheimer Weg"
Karte II: Grünordnungsplan
Stand: 05/2024
bearb.: Blinn
gez.: Blinn
gepr.:
Groß & Hausmann
Umweltplanung und Städtebau
Maßstab 1 : 1.250

Räumliche Lage (TK 25, unmaßstäblich)

Flur 8

Flur 2

Flur 3

11.191
Am Reichelsheimer Weg

Am Reichelsheimer Weg

Park-/Wendemöglichkeit
Ablagerung von Gartenabfall

Abreitplatz

Tierhaltung
(Zwinger, Pferde)

Versorgungsleitung
unterirdisch

Kabel ovag

Kabel Telekom

Freileitung ovag

K 178

N

0 m 10 m 20 m 30 m 50 m 100 m

Datengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

Bestandslegende
(Biotoptypen nach KompVO)

- 02.200 Gebüsch, heimisch, frisch
- 02.500 Standortfremde Hecke/Gebüsch
- 05.243 Graben strukturarm
- 06.330 Extensiv genutzte Mähwiese
- 06.340 Mäßig intensiv genutzte Mähwiese
- 06.350 Intensiv genutzte Mähwiese
- 09.123 Artenarme Ruderalvegetation
- 09.151 Artenarme Feld- und Wiesensäume
- 09.160 Straßenrand, intensiv, mit Entwässerungsgraben
- 10.510 Asphalt, Beton
- 10.520 Pflaster
- 10.530 Sandplatz
- 10.610 Feldweg, bewachsen
- 10.670 Schotterweg, bewachsen
- 10.715 Dachfläche, nicht begrünt
- 11.191 Intensiv genutzter Acker
- 11.212 Klein-/ Nutzgarten
- 11.222 Arten- und strukturreiche Gärten
- 11.224 Intensivrasen
- 04.110 Laub-/Obstbaum (heimisch)
- 04.120 Nadel-/Laubbaum (Exot)

Kurzbezeichnungen der Gehölze:

Ah: Ahorn	Ha: Hasel
Ap: Apfel	Ki: Kirsche
Bi: Birne	Rob: Robinie
Bir: Birke	Sa:Sanddorn
Es: Esche	Wal: Walnuss
Fi: Fichte	

Biotope und Schutzgebiete

- Biotopbestände, vorrg. zu erhalten zur inneren Durchgrünung, sonst i.S.Vermeidung/Minderung § 13 BNatSchG
- LSG-Gebiet "Auenverbund Wetterau"
- Quantitative Schutzzone D u. Qualitative Schutzzone IV Heilquellenschutzgebiet „Bad Nauheim"

Artenschutzbefunde

- strukturelle Brut- und Ruhestätte (H=Höhlenbaum, N=Horstbaum)
- *Art* Tierart mit ungünstiger Erhaltungsprognose (Nachweisort)
  - *Hs* Haussperling (Kolonie)
  - *Gi* Girlitz
  - *El* Elster
  - *Zf* Zwergfledermaus

Nachweisort invasive Art

- *Rob* Robinie
- *KG* Kanadische Goldrute
- *Bam* Bambus

Nachrichtlich

- Grenze des Geltungsbereich des Bebauungsplans
- Ausgewiesene Kompensationsflächen: Pflanzung von Laubbäumen (NATUREG, Stand 02/23)

Stadt Florstadt
Stadtteil Nieder-Florstadt

Bebauungsplan Gartengebiet "Reichelsheimer Weg"

Karte I: Bestands- und Konfliktplan

Bestandsaufnahme: 06/2019, ergänzt 04/2024

aufg.: Krautkrämer	gez.: Schweinfest	gepr.:

Groß & Hausmann
Umweltplanung und Städtebau
Bahnhofsweg 23
35398 Weimar (Lahn)
FON 06426/92075 * FAX 06426/92077
http://www.gross-hausmann.de
info@gross-hausmann.de

Maßstab 1 : 1.250

Hinweis: Dieser Plan enthält rechtlich geschützte Informationen

Räumliche Lage (TK 25, unmaßstäblich)

Schutz von Gebäudebrütern:

Bei baulichen Veränderungen oder Baumrodungen können einzelfallweise auch zeitliche Verzögerungen in Betracht gezogen werden, um brütenden Vögeln, Bilchen, Fledermäusen oder Reptilien die Beendigung ihres Brutgeschäfts zu ermöglichen.

Schutz vor Neophytenausbreitung:

Invasive Pflanzen sog. schwarzer Listen sind zurückzudrängen.

Gehölzpflanzung / -erhalt

Innerhalb der als Garten dargestellten Flächen ist 1/3 der Gartengrundstücksfläche mit standortgerechten Laubgehölzen zu überstellen.
Die Gartenhütten sind mit standortgerechten Laubarten einzugrünen.
Die bestehenden standortgerechten Laubgehölze sind zu erhalten, abgängige sind durch die Neupflanzung gleichwertiger zu ersetzten.

Erhalt des Gebietscharakters

Der historische Gebrauch als Nutzgarten ist beizubehalten bzw. zu realisieren:
- Umwandlung gebietsuntypischer Nutzungen (Acker, Weide, Wiese, Tierhaltung),
- Neupflanzungen dürfen nur mit standortgerechten Laubgehölzen erfolgen (z.B. hochstämmige Obstgehölze),
- Beschränkung des Zierrasenanteils auf max. 50% der Grundstücksfläche je Parzelle,
- kein Einsatz chemischer Stoffe,
- Erhalt/ Entwicklung einer kleinteiligen Nutzungsstruktur.

Am Reichelsheimer Weg

Flur 8

Flur 3

Flur 2

K 178

HQ

Rob

KG

Bam

N

0 m 10 m 20 m 30 m 50 m 100 m

Datengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

Legende

Grünordnungsplan

- Gartenflächen
- Bewachsener Feldwege, Bestand
- Laub-/Obstbaum (standortheimisch), Bestand

Nachweisort invasive Art

- *Rob* Robinie
- *KG* Kanadische Goldrute
- *Bam* Bambus

Nachrichtlich

- Grenze des Geltungsbereich des Bebauungsplans
- HQ Quantitative Schutzzone D u. Qualitative Schutzzone IV, Heilquellenschutzgebiet „Bad Nauheim"

Stadt Florstadt
Stadtteil Nieder-Florstadt

Bebauungsplan Gartengebiet "Reichelsheimer Weg"

Karte II: Grünordnungsplan

Stand: 05/2024

bearb.: Blinn	gez.: Blinn	gepr.:

Groß & Hausmann
Umweltplanung und Städtebau
Bahnhofsweg 22
35586 Wetzlar (Lahn)
FON 06426/92075 * FAX 06426/92077
http://www.grosshausmann.de
info@grosshausmann.de

Maßstab 1 : 1.250

Hinweis: Dieser Plan enthält rechtlich geschützte Informationen

Stadt Florstadt
Stadtteil Nieder-Florstadt

Bebauungsplan Gartengebiet „Reichelsheimer Weg"

Fachstellungnahme Biotope und Artenschutz

Mai 2024

Bearbeitung:

Groß & Hausmann
Umweltplanung und Städtebau

Bahnhofsweg 22
35096 Weimar (Lahn)
FON 06426/92076 * FAX 06426/92077
http://www.grosshausmann.de
info@grosshausmann.de

Inhalt

1 AUFGABENSTELLUNG UND ERHEBUNGSUMFANG 1

2 ERGEBNISSE 2

2.1 LEBENSSTÄTTENHINWEISE 2

2.2 ARTNACHWEISE 2

3 ARTENSCHUTZRECHTLICHER RAHMEN 5

4 KONFLIKTANALYSE UND MAßNAHMENERFORDERNIS 6

4.1 PLANERISCHER RAHMEN 6

4.2 FOLGENABSCHÄTZUNG 6

4.3 ARTENSCHUTZSCREENING 7

4.4 ERFORDERLICHE SCHUTZ-, VERMEIDUNGS- UND ERHALTUNGSMAßNAHMEN 9

1 Aufgabenstellung und Erhebungsumfang

Die traditionell genutzte und entwickelte Schrebergartenanlage im Norden von Nieder-Florstadt soll als Ort des individuellen Schaffens und Produzierens in der Natur planungsrechtlich gesichert werden. Der größte Teil der Anlage besteht aus umfriedeten Parzellen mit Gartenhütten, im Norden ist auch eine kleinteilige Gemengelage aus Feldbaustreifen eingeschlossen, die noch nicht aufgeteilt und umfriedet wurden.

Zum Verfahren sind biotop- und artenschutzfachliche Anforderungen in dem Umfang zu berücksichtigen, dass späteren Umsetzungen keine unausräumbaren Hindernisse entgegenstehen (vgl. auch "Artenschutzleitfaden"[1] Kap. 2.2.4). Deshalb wurden Erhebungen und artenschutzfachliche Einschätzungen durchgeführt.

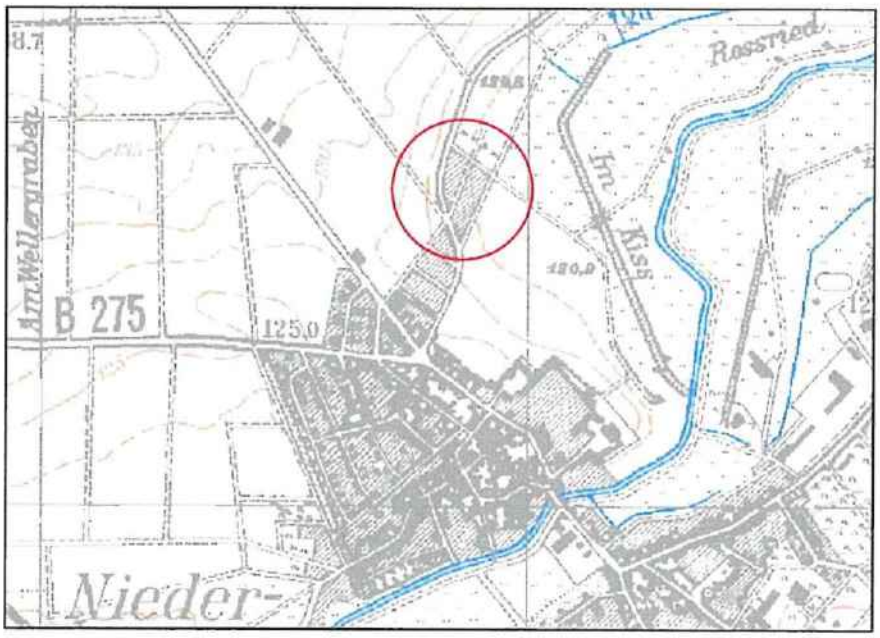


Abbildung 1: Lage des Plangebiets in der TK 25 (Auszug aus Geoportal HE Natureg)

Örtliche Erfassung

Die aktuelle Erhebungen erstreckte sich vom März bis Mai 2024, mit folgenden Methoden:

a) Erfassung der Vogelarten durch Fernglasbeobachtung und Verhör an drei geeigneten Morgenterminen von März bis Mitte Mai. Im März wurde bei günstigen Witterungsverhältnissen zur Abenddämmerung eine Klangattrappe zur Feststellung von revierbildenden Rebhuhn-Hähnen eingesetzt.

b) Zur Stichprobenerfassung von Fledermäusen wurde bei der Abendbegehung im März das ganze Gebiet mit einem Echo Meter Touch 2 Pro 349 USD abgegangen. Im März und in Mitte Mai wurden über je eine Gunstnacht sechs Fledermausdetektoren der ecoobs GmbH im ganzen Geltungsbereich exponiert. Ausgewertet wurden die Daten mit der aktuellen software der EcoObs GmbH.

c) Mit Blick auf Bilche und Eichhörnchen wurde an zugänglichen Stellen auf Fraßreste an Fruchtkernen und Wipfelschälungen, sowie auf Vorjahreskobel, geachtet.

d) Zur Erfassung von Reptilien wurden bei allen Begehungen pot. Aufheizpunkte an Freianlagenrändern rund um die Gartenanlage beobachtet.

[1] HMUELV (2011): „Leitfaden für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen".

2 Ergebnisse

2.1 Lebensstättenhinweise

Es handelt sich um ein typisch vielfältig aus unterschiedlichsten kleinteiligen Nutzungen und Baumaterialien zusammengesetztes Schrebergartengebiet. An Kleinbauten sind etliche Nischen und Hohlräume vorhanden, die synanthropen Spalten- und Nischenbewohnern Unterschlüpfe bieten. Das Gebiet ist vielfach mit Großgehölzen gegliedert. In Gebietsmitte wurde ein Kronenhorst von der Elster bebrütet. Im Norden weisen einige alte Obstbäume Kleinhöhlenansätze und Spalten auf, die für Vogelbruten und individuelle Fledermausquartiere geeignet erscheinen. Auf vielen Grundstücken gibt es Strauchschnitt- und Komposthaufen, die als Versteck und Entwicklungsort für Kleintiere und Kerfe dienen können. Spuren von Bilchen oder Eichhörnchen wurden nicht gefunden.

In einigen Gärten sind kleine Wasserbecken eingefügt, die eine Vogeltränke bilden und amphibischen Arten auch als Trittstein dienen können. Es sind Grünfrösche zu verhören, die zu dem verbreiteten, hybridisierten und nicht geschützten Gattungskomplex zu zählen sind.

Im Gebiet wird allenthalben Kleingeflügel gehalten und im Westen ist ein Ponystall entstanden. Diese Haltungsformen ziehen naturgemäß Dorfarten wie die erfassten Haussperlinge und die Zwergfledermäuse an.

2.2 Artnachweise

Es wurden 26 **Vogelarten** nachgewiesen. Als reiner Nahrungsgast sind der Rotmilan und die Schwalben einzustufen, die regelmäßig über der Feldflur im Norden von Nieder-Florstadt patrouillieren. Als Agrarart wird das Rebhuhn eingestuft, dessen Vorkommensbedingungen aber offensichtlich auch in der kleinteiligen Vermischungszone aus Feldbaustreifen und Gemüseanbau im Norden des Gartengebiets erfüllt werden. Im Weiteren sind klassische Dorfarten wie Sperlinge, Krähenvögel und Ringeltaube, oder der Turmfalke, zu finden. Es handelt sich um regional verbreitete und weitgehend anspruchslose Gehölzbrüter der Übergangszonen und der Gartenstädte (nach Flade „Brutvogelgemeinschaften" 1994), die auch zu einer vielfältig durchgrünten, traditionellen Kleingartenanlagen heimisch sind.

Abbildung 2: Mix aus kleinteiligem Feld- und Gemüseanbau im Norden der Gartenanlage (April 2024)

Die Relevanz des Gebiets für **Fledermäuse** wurde durch die abendliche Detektorbegehung und die Horchboxergebnisse belegt. Die höchsten Aktivitätswerte konnten mit beiden Methoden in den eng mit Kleingebäuden belegten und traditionell vermischt genutzten Bereichen in der Südhälfte des Geltungsbereichs verzeichnet werden. In hoch-signifikanter Dichte wurden bei allen Erfassungen Jagdaktivitäten der Zwergfledermaus identifiziert. Mangels Anzahl und Analysesicherheit nicht signifikant sind die Ergebnisse zum Großen Abendsegler und der Zweifarb-Fledermaus (Verwechslungsgefahr bei von jeweils <10 Rufzuordnungen).

Von der Zwergfledermaus kann angenommen werden, dass sie in signifikanter Anzahl das Gebiet dauernd besiedelt und in den Spaltenverstecken einiger Gartenhütten vielleicht auch Wochenstubenquartiere nutzt. Die weiteren Arten sind wohl als Nahrungsgäste aus der weiteren Umgebung einzustufen.

Sonstige Arten

Für das Vorkommen von Bilchen/Eichhörnchen ergaben sich keine Anhaltspunkte. Eichhörnschen und Siebenschläfer siedeln potentiell selbst in schwach gegliederten Innerortslagen und können in dem Kleingartengebiet am Reichelsheimer Weg durchaus erwartet werden. Zumindest in Bezug auf die streng geschützte Haselmaus ist eine Kolonisierung aber hinreichend unwahrscheinlich; die Gartenanlage ist im Wesentlichen von offener Feldflur umgeben und auch im Westen ergibt sich aufgrund des breiten Verkehrswegs kein überwindbarer Korridor für die, sehr stark an luftfeuchte Gehölzzusammenhänge adaptierte, Art.

Besonders geschützte Reptilien/Amphibien wurden nicht gefunden. Die vereinzelt rufende Grünfrosch-Hybride ist keiner Schutzkategorie zugeordnet.

Aus der Gruppe der Kerfe wurden bei den Frühjahrserhebungen verbreitete und häufige Tagfalter registriert. Heufalter (Coenonympha pamphilus), Kleiner Feuerfalter (Lycaena phlaeas), Hauhechelbläuling (Polyommatus icarus) und Mauerfuchs (Lasiommata megera) sind zwar nominell nach der BArtSchV besonders geschützt; sie gehören aber zur Grundausstattung krautiger besonnter Fluren, und erfordern keine speziellen Schutzstrategien. Für den Mauerfuchs, der gelegentlich als leicht xerothermophil getönt eingestuft wird, sind die naturgemäß offen gehaltenen Randbereiche des Kleingartenareals als Werbungsplätze förderlich.

Tabelle 1: Artenliste mit Arthinweisen und Statusangaben

Erläuterungen:

- Gefährdung:

B = Deutschlandweit; H = Hessenweit;
0: Ausgestorben oder verschollen, 1: vom Aussterben bedroht, 2: stark gefährdet, 3: gefährdet, V: zurückgehend, Art der Vorwarnliste, *: gebietsfremd.

- Schutz

§/§§ besonders geschützt/bes. u. streng geschützt nach BArtSchV,
EU Fauna-Flora-Habitat FFH II und Vogelschutzrichtlinie VSR I: "Schutzgebiete auszuweisen", FFH IV: „überall streng zu schützen!", VSR Z: "Zugvogelart, phasenweiser Gebietsschutz".
Art. 1 = Pauschalschutz der europäischen Vogelarten in bestimmten Lebenszyklen nach der VSR.

- Angaben zu Trends und Regionalverbreitung:

U2 = ungünstig-schlecht; U1 = ungünstig – unzureichend; FV = günstig; XX = unbekannt;
Regionale Verbreitung: - = keine Angabe möglich; 0= sporadisch; + rel. häufig-verbreitet.
Quellen: **Farbfeld** = Trendangaben für Hessen nach Staatliche Vogelschutzwarte für Hessen, Rheinland-Pfalz und Saarland (SVW 2023), Nationaler Bericht 2019 gemäß FFH-Richtlinie „Erhaltungszustände Arten" mit Verbreitungskarten der BfN. Artsteckbriefe der HDLGN **(...)** = Regionalangaben aus HGON/NABU 2011: "Brutvögel in Hessen", sowie durch eigene Einschätzung.

- Habitatschwerpunkt während der Brutzeit:

A=Agrarland; **H**=Heckenzüge; **G**=gehölzreiche Übergänge; **U**=Ufer/Gewässer; **S**=Siedlungszone (Kulturfolger); **W**=Waldlandschaft; **A-H**=Mischhabitatbesiedler (unspezifisch, Übergänge); **/N**=Nadelgehölze obligat; **A/H**=Grenzliniensiedler (Gilden, in Anlehnung an das Leit- und Begleitartensystem von M. Flade „Brutvogelgemeinschaften" (1994): "Die Brutvogelgemeinschaften Mittel- und Norddeutschlands" IHW-Verlag). Funktion des Geltungsbereichs: **u** = Lebensstätte, **o** = Nahrungshabitat; x = keine; **()** = eventuell möglich.

Art	RL H/D	VSR FFH	Art-Sch BRD	Erhaltung Trend H, regional	Winterstatus Zusatz- hinweise	Strategie	Brutstättenhinweise (o=ausgeprägte Brutplatz-, r=Reviertreue) Lokaler Nachweisort	Vorrang-habitat/ Status im Plangebiet
Zwergfledermaus (Pipistrellus pipistrellus)	3/-	IV	§§	(FV) +	inaktiv/ lethargisch kältetolerant in Stollen von 11-03	Kulturfolger Wochenst. 04-M08, strukturgeb., range 10 km überall	Spalten(Fassaden)-Besiedler, Wochenstuben verschieden, hfg. Quartierwechsel, im Winterquartier = (o) v.a. im Süden häufig und regelmäßig	S (u)
Amsel (Turdus merula)	-/-	Art.1	§	(FV) +	Jahresvogel	Nistperiode ab 04-06	Heckenbrüter Freibrüter mehrere, überall	A/H-S u
Blaumeise (Parus caeruleus)	-/-	Art.1	§	(FV) +	Jahresvogel	Nistperiode ab 04-07	Höhlenbrüter Gehölze Nisthilfen mehrere, überall	S-G-W u
Buchfink (Fringilla coelebs)	-/-	Art.1	§	(FV) +	Jahresvogel Teilzieher	Nistperiode ab 04-06	Gehölzbrüter Freibrüter zwei, singend	G-S-W u
Gartengrasmücke (Sylvia borin)	-/-	Art.1	§	(FV) +	Zugvogel	Nistperiode ab 04-07	Heckenbrüter Freibrüter einzeln, singend	G-S-W u
Girlitz (Serinus serinus)	-/-	Art.1	§	(U1) 0	Teilzieher	Nistperiode ab 03-05	Gehölzbrüter Freibrüter einzeln, Südhälfte singend	S u
Goldammer (Emberiza citrinella)	V/-	Art.1	§	(U1) +	Zug(Strich)-Vogel	Nistperiode ab 04-07	Freibrüter/Heckenbrüter an Rainen/Kleingehölzen Singend mind. zwei	G-S u
Grünling (Carduelis chloris)	-/-	Art.1	§	(FV) +	Jahresvogel	Nistperiode ab 04-08	Gehölzbrüter Freibrüter mehrere, überall	G-S u
Grünspecht (Picus viridis)	-/-	Art.1	§§	(FV) +	Jahresvogel Winterbalz	Nistperiode ab 03-08	Höhlen-Nischenbrüter Gehölze (Nisthilfen) r Mehrfach singend	G (S) (u)
Hausrotschwanz (Phoenicurus ochruros)	-/-	Art.1	§	(FV) +	Zugvogel	Nistperiode ab 04-07	Nischenbrüter Gehölze Baulichkeiten mehrere, überall	G-S u
Haussperling (Passer domesticus)	V/V	Art.1	§	(U1) +	Jahresvogel	Nistperiode ab 04-07	Höhlen/Nischenbrüter (o) (Gehölz)Bauten Kolonien Gtoßer Trupp, v.a. bei Pferdehaltung und Hühnerpferchen	G-S u
Elster (Pica pica)	-/-	Art.1	§	(U1) 0	Jahresvogel	Nistperiode ab 04-07	Gehölzbrüter Freibrüter Paar, Horstbaum	G-S u
Kohlmeise (Parus major)	-/-	Art.1	§	(FV) +	Jahresvogel, Winterbalz	Nistperiode ab 03-08 Zweitbrut!	Höhlenbrüter Gehölze Nisthilfen mehrere, überall	W-G-S u
Mehlschwalbe (Delichon urbicum)	3/V	Art.1	§	(U1) +	Zugvogel	Nistperiode ab 04-06	Gebäudebrüter, Mörtelnester Trupps im Luftraum	S o
Mönchsgrasmücke (Sylvia atricapilla)	-/-	Art.1	§	(FV) +	Zugvogel	Nistperiode ab 04-07	Heckenbrüter Freibrüter mehrere, überall	W-G-(S) u
Rabenkrähe (Corvus corone)	-/-	Art.1	§	(FV) +	Strichvogel	Nistperiode ab 03-07	Baumbrüter Freibrüter Horste mehrf. ruhend	W-G-(S) (u)
Rauchschwalbe (Hirundo rustica)	3/V	Art.1	§	(U1) +	Zugvogel	Nistperiode ab 04-06	Gebäudebrüter, Mörtelnester Trupps im Luftraum	S o
Ringeltaube (Columba palumbus)	-/-	Art.1	§	(FV) +	Teilzieher	Nistperiode ab 03-08	Baumbrüter Freibrüter Horste Paarweise, singend	W-G-(S) (u)
Rebhuhn (Perdix perdix)	2/2	Art.1	§	(U2) 0	Standvogel, Wintertrupps	Nistperiode ab 03-07	Freibrüter Bodenbrüter 2x Paar im Norden	A (H) u
Rotkehlchen (Erithacus rubecula)	-/-	Art.1	§	(FV) +	Teilzieher	Nistperiode ab 03-07	(Hecken)Bodenbrüter Frei-(Nischen)brüter mehrere, überall	G-(W)-S u
Rotmilan (Milvus milvus)	-/V	Art.1	§§	(U1) +	Teilzieher	Nistperiode ab 04-07	Baumbrüter Freibrüter Horste mehrf. über Gebiet	W(A-H) o
Star (Sturnus vulgaris)	-/-	Art.1	§	(FV) +	Zugvogel	Nistperiode ab 04-07	Höhlenbrüter (Nisthilfe) (o) Koloniebrüter truppweise, mehrfach	G-S (u)

Art	RL H/D	VSR FFH	Art-Sch BRD	Erhaltung Trend H, regional	Winterstatus Zusatz- hinweise	Strategie	Brutstättenhinweise (o=ausgeprägte Brutplatz-, r=Reviertreue) Lokaler Nachweisort	Vorrang-habitat/ Status im Plangebiet
Stieglitz (Carduelis carduelis)	V/-	Art.1	§	(U1) +	Teilzieher	Nistperiode ab 04-07	Heckenbrüter Freibrüter mehrf revieranzeigend gnazes Gebiet	G(S) u
Turmfalke (Falco tinnunculus)	-/-	Art.1	§§	(F+) +	Strichvogel (Zugvogel)	Nistperiode ab 04-07	Frei-(Nischen)brüter, (Bäume) Bauten über Gebiet	(G)-S (u)
Wacholderdrossel (Turdus pilaris)	-/-	Art.1	§	(FV) +	Zugvogel	Nistperiode ab 04-07	Gehölzbrüter Freibrüter auch koloniebildend mind. zwei, vermeldend	G-(S) u
Zaunkönig (Troglodytes troglodytes)	-/-	Art.1	§	(FV) +	Teilzieher Winterrevier	Nistperiode ab 04-07	Nischen(Boden)-brüter Gehölze Spalten mehrere überall	G-(W-S) u
Zilpzalp (Phylloscopus collybita)	-/-	Art.1	§	(FV) +	Zugvogel	Nistperiode ab 04-07	Heckenbrüter Freibrüter bodennah zwei, singend	G-W-(S) u

3 Artenschutzrechtlicher Rahmen

Verbote der allgemeinen Artenschutzbestimmungen des § 39 BNatSchG:

> Diese gelten nach Abschnitt 5 Satz 2 und 3 nicht für zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft und für zulässige Bauvorhaben, zu deren Umsetzung nur geringfügiger Gehölzbewuchs beseitigt werden muss. Die Belange der nur national geschützten Arten werden bei Planungs- und Zulassungsvorhaben prinzipiell im Rahmen der Eingriffsregelung berücksichtigt (pauschale Freistellung nach § 44(5) BNatSchG).

Im Gebiet wurden keine nach den Roten Listen gefährdeten oder geschützten Gefäßpflanzenarten nachgewiesen. Unter den Tieren sind die vorkommenden Tagfalter national geschützt. Nach Verbreitung und Ansprüchen besteht hier aber keine besondere Maßnahmenerfordernis.

Europäische Vogelarten und Fledermäuse unterliegen grundsätzlich dem strengen Schutzregime des § 44 BNatSchG. Soweit eine Betroffenheit durch Töten von Individuen und Entwicklungsformen, Zerstören von Brut- und Ruhestätten oder nachhaltiges Stören während der Reproduktionszeiten erwartet werden kann, wäre eine artbezogene artenschutzrechtliche Prüfung durchzuführen. Der "Besondere Artenschutz" nach Abschnitt 3 des BNatSchG stellt somit den Prüfrahmen.

Nach § 44(1) BNatSchG ist es verboten,

> 1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
>
> 2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
>
> 3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.
>
> 5. *(Auszugsweise, sinngemäß)* Für zulässige unvermeidbare Vorhaben stellen Verluste einzelner Brut- und Ruhestätten sowie Tiere keine Verbotsverletzung dar, soweit die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird und allgemeine Lebensrisiken nicht signifikant erhöht werden. Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden.

Auf **Ebene der Bauleitplanung** sind die Regelungen zum "Besonderen Artenschutz" so anzuwenden, dass der Plan nicht mit Artenschutzverboten belastet sein darf, die einer Umsetzung definitiv entgegenstehen. Zum Planerhalt genügt es allerdings, dass eine naturschutzrechtliche Ausnahme- oder Befreiungsmöglichkeit besteht.[2]

Artenschutz bei Vorhaben zur Umsetzung des Bebauungsplans:

Nach § 19 BNatSchG "Schadensregelung" gilt (sinngemäß bezügl. Bauleitpl.):

> Schädigungen sind alle Handlungen, die erhebliche nachteilige Auswirkungen auf den Erhaltungszustand europarechtlich geschützter Arten und Lebensräume haben. Für diese sind die erforderlichen Sanierungsmaßnahmen gemäß Anhang II Nummer 1 der Richtlinie 2004/35/EG durchzuführen. Bei zuvor ermittelten nachteiligen Auswirkungen die *(u.a.)* auf Grund der Aufstellung eines Bebauungsplans nach § 30 oder § 33 des Baugesetzbuches zulässig sind, liegt keine Schädigung vor.

4 Konfliktanalyse und Maßnahmenerfordernis

4.1 Planerischer Rahmen

Mit dem Bebauungsplan wird das Kleingartengebiet in seinem traditionell gewachsenen Gepräge gesichert. In den Plan werden auch wesentliche naturschützende Festsetzungen integriert, die Begrenzung von Baulichkeiten/Versiegelungen und die Durchgrünung betreffend. Fehlbestockungen und Neophytenbelastungen sind durch heimische Anpflanzungen zu ersetzen. Artfremde Nutzungen werden nicht zugelassen.

Im Norden des Gebiets wird eine Parzellierung der teils noch landwirtschaftlich interpretierbaren, kleinteiligen Feldnutzung ermöglicht.

4.2 Folgenabschätzung

Tötungsrisiken durch Bau, Anlage und Betrieb:

Eine Betroffenheit kann für brütende Vögel oder übertagende Fledermäuse im Zuge von Rodungen oder Abrissarbeiten entstehen. Diese Tätigkeiten fallen in den §19 BNatschG, es obliegt also den einzelnen verantwortlichen Personen, die erforderliche Sorgfalt zur Vermeidung von Tötungen aufzubringen.

Störungen durch den Bau- und Anlagenbetrieb:

Gemäß "Hessischem Artenschutzleitfaden" können Balz, Paarung, Brutplatzwahl, Produktion von Nachkommen, Eientwicklung und Schlupf sowie die Aufzucht bis zur Selbständigkeit betroffen sein. Relevant sind aber nur erhebliche Störungen, durch die sich der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert. Das Gebiet ist bereits durch menschliche Aktivitäten mit intensivem gärtnerischem Wirtschaften geprägt, durch die Satzung werden schon von daher keine neuartigen Risiken vorbereitet.

---

[2] OVG Koblenz, Urt. v. 13.2.2008 - 8 C 10368/07.OVG, NuR 2008, 410 ff: Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände sind allein auf die Verwirklichungshandlung bezogen und gelten unmittelbar nur für die Zulassungsentscheidung. Für die Rechtmäßigkeit des B.-Plans ist das Vorliegen einer Befreiungslage hinreichend.

Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten:

Nach dem "Hessischen Artenschutzleitfaden" betrifft das Verbot, wie bereits schon vor dem BNatSchG 2007 durch die Rechtsprechung klargestellt, nicht den Lebensraum der Arten insgesamt, sondern nur selektiv die bezeichneten Lebensstätten. Geschützt ist danach der als Ort der Fortpflanzung oder der Ruhe dienende Gegenstand (z.B. einzelne Nester oder Höhlenbäume sowie die Wuchsorte geschützter Pflanzen) und zwar allein wegen dieser ihm zukommenden Funktion.

In dem vielfältig gegliederten Kleingartengebiet ergibt sich ein Pool von Unterschlüpfen für Brutvögel und Fledermäuse, der in der Zeitachse naturgemäß kleinteiligen Wechseln unterworfen ist. Den Bäumen des Gebiets mit ihren kleinen Nischen und Höhlungen konnten keine stenotopen Besiedler zugeordnet werden. Somit tritt die Beurteilung der ökologischen Funktion im räumlichen Zusammenhang des Gesamtgebiets in den Vordergrund. Der Bebauungsplan dient in diesem Sinne als Vorsorgeinstrument gegen raumgreifende Uniformierungen der kleinteiligen Nutzungsvielfalt. Erhaltungszustände lokaler Populationen können schon von daher nicht verschlechtert werden. Das Ausbleiben von Artenfolgen für das im nördlichen Geltungsbereich beobachtete Rebhuhn wird in der Einzelbetrachtung belegt (s.u.).

4.3 Artenschutzscreening

Aus der folgenden, gruppenweise zusammengefassten Überschau wird erkennbar, dass die nachgewiesenen Arten nicht vertieft geprüft werden müssen. Die meisten zählen zu den flexiblen "Allerweltsarten" (nicht planungsrelevante Arten gemäß der Klassifikation nach LANUV-NRW), die auch bislang unter den einwirkenden Vorbelastungsbedingen keine Besiedlungshemmnisse entwickelt haben.

Gebäudebrüter: synanthrope Fledermäuse, Haussperling Blaumeise, Hausrotschwanz, Kohlmeise (ev. Bilche)	Vor baulichen Veränderungen an Kleinbauten sind **verantwortliche Personen**[3] gesetzlich veranlasst, in Bezug auf einschlägige artenschutzrechtliche Anforderungen ihrer **Sorgfaltspflicht**[4] nachzukommen. Um dem Tötungsverbot zu entgehen reicht es aus, Spalten vorab auf Besatz zu kontrollieren und erforderlichenfalls bis zum Ausflug/Brutende zuzuwarten. In der Umgebung sind eine Vielzahl an nutzbaren Quartieralternativen vorhanden. Durch die geplanten baulichen Veränderungen sind ansonsten keine Beeinträchtigungen erkennbar.
Höhlen- und Nischenbrüter: Fledermäuse, Grünspecht, Star	Die festgestellten Arten können in älteren Gehölzen mit Höhlenbildungen ihr Auskommen finden. Auch hier gelten die vorstehenden Rücksichtnahmen. Darüber hinaus ist zu beachten, dass regelhaft genutzte Baumhöhlen prinzipiell nicht ohne Ersatzvornahme beseitigt werden dürfen. Ist eine Beseitigung unabweisbar, kann dem Erhaltungsgebot aber bereits durch ersatzweise Installation verschiedener Nistkästen im räumlichen Zusammenhang entsprochen werden.
Horstbrüter: Elster,	Eine Brutstätte der Elster wurde im Geltungsbereich festgestellt. Grundsätzlich können alle Arten aber in den höheren Gehölzen Nester bauen und auch brüten. Großgehölze sind im Gebiet zu erhalten

[3] Der Begriff „verantwortliche Person" definiert alle juristisch belangbaren Adressaten nach der Schadensregelung im Naturschutzrecht („Auswirkungen von Tätigkeiten einer verantwortlichen Person" in § 19 (1) ff BNatSchG).

[4] Die Sorgfaltspflicht betrifft wie oben erläutert alle Verantwortlichen und kann alle planvollen Tätigkeiten betreffen.

Rabenkrähe, Ringeltaube, Turmfalke	und ersatzweise neu zu pflanzen, so dass kein Mangel an Nistunterlagen entstehen wird. Für einzelfallweise Beanspruchungen gelten die oben genannten artenschutzrechtlichen Vorsorgegebote.
Sonst. Freibrüter: Amsel, Buchfink, Gartengrasmücke, Girlitz, Goldammer, Grünfink, Mönchsgrasmücke, Rotkehlchen, Stieglitz, Wacholderdrossel Zaunkönig, Zilpzalp	Die Arten sind in der Region noch häufig bis stet und allgemein verbreitet. Sie gelten u.a. als typische „Gartenstadt"-Arten, die insbesondere auch in einer traditionellen und gut durchgrünten Kleingartenkolonie gedeihen (vgl. Zählkampagnen der „Stunde der Gartenvögel des NABU). Die Arten reagieren auf anteilige und kleinräumliche Veränderungen flexibel - u.a. da sie ihre Nester jährlich und auch saisonal neu bauen. Zur Vermeidung von Tötungen reicht es wiederum aus, dass verantwortliche Personen ihrer Sorgfaltspflicht nachkommen und ev. Rodungsbestände vorab auf ein tatsächliches Brutgeschehen hin kontrollieren. Im positiven Fall ist ein Zuwarten bis Brutende zumutbar.

Einzelart-Betrachtung:

Die planerische Sicherung des Plangebiets hat keine negativen Auswirkungen. Da das Rebhuhn als Agrarart klassifiziert wird und ihm eine schlechte Erhaltungsprognose zugeordnet ist, soll im Folgenden das Ausbleiben von Artfolgen individuell belegt werden.

Rebhuhn:	Artsteckbrief: Der Standvogel ist orts- und auch rel. brutplatztreu, Aktionsräume sind nach „Artenhilfskonzept Rebhuhn in Hessen" der SVW 2017 im Brutgeschehen mit 100 ha eingrenzbar, übers Jahr bewegen sich die Tiere i.d.R. in einem Radius bis 2 km. Rebhühner leben in Dauerehe. Tatsächlich werden Reviere jährlich abgegrenzt und der eigentliche Neststandort erst kurz vor der Eiablage (am Boden in flachen Bodenvertiefungen) ausgewählt. Legebeginn ab Mitte April, mit 10-24 Eiern im Gelege, ein Verlust wird durch kleinere Nachgelege kompensiert. Die Bebrütungszeit reicht von Mai bis Mitte August. Die Küken sind Nestflüchter und werden bereits zwei Wochen später flugfähig. Der Familienverband („Kette") bleibt gewöhnlich bis zum Winter zusammen. Die Art ist v.a. tag- und dämmerungsaktiv. Die Fluchtdistanz ist gering, bei Annäherung drücken sich die Tiere sehr lange. Wichtige Habitatelemente sind sandige Huderplätze und Bereiche zum Aufpicken von Magensteinchen (Feldwegränder). Mit Verbreitungsschwerpunkt in den Niederungen bevorzugt das Rebhuhn weiträumige Agrarlandschaften als Lebensraum. Gute Siedlungsdichten werden in Ackerflächen (Hackfrucht), Brachen und Grünländern erreicht, die mit Grenzlinien wie Wegrainen reich gegliedert sind. Nach den „Methodenstandards" von Südbeck etal. 2005 können aber auch wärmebegünstige, ausgräumte Ackerfluren mit sehr hohen Bodenzahlen dicht besiedelt sein.
	Nachweisort und Reviereingrenzung: Mit Lockattrappe zur Revierbildungszeit wurde im näheren Umfeld des Gartengebiets keine Rufantwort provoziert. Auf Hinweis des Naturschutzes war aber mit dem Rebhuhn zu rechnen und tatsächlich wurde bei den zwei Folgebegehungen bis Mai mehrfach ein Rebhuhn-Paar im Norden des Gebiets gesichtet.
	Planungsrisiken: Es kann von einem Revier im nördlichen Plangebiet ausgegangen werden, das auch die agrarische Umgebung integriert. Dieses kann bei Aufrechterhaltung des kleinteiligen Wirtschaftens problemlos am Ort weiterbestehen. Wenn aber eine kleingärtnerische Parzellierung nach dem Muster der bestehenden Schrebergärten im Süden eingerichtet wird, muss das Rebhuhn seinen Brutplatz in die östlich an das Gebiet angrenzende Agrarfläche verlagern. Das ist aber aus folgenden Gründen konfliktfrei möglich: Mittels der korrekt durchgeführten Lockmethode wurden in der nahen Umgebung keine Revierbildungen verortet. Gleichzeitig ist aber (wie der Umweltprüfung zum B.-Plan belegt) die ganze Feldflur in der Umgebung des Gartengebiets durch

	außerordentlich hohe Bodenwertzahlen geprägt. Daher ist in den Anschlussflächen derzeit nicht von einer nur annähernd gesättigten Rebhuhn-Dichte auszugehen. Sofern das Paar nicht während der Eibebrütung vertrieben wird, kann es bereits in der Jungenführung (Nestflüchter) in die Nachbarschaft ausweichen. Im Folgejahr werden die Tiere dann noch innerhalb ihrer *ranges* in den gunstbietenden Agrarflächen im Osten des Geltungsbereichs weiter brüten können.
	Befreiungslage: Tötungen und Zerstörungen kommen in Betracht, wenn im Feldbaugemenge im Norden des Geltungsbereichs gerade ein Gelege bebrütet wird. Danach können die nestflüchtenden Schlüpflinge aus (voraussichtlich sukzessive erschlossenen und in jedem Fall kleinteiligen) Parzellierungsflächen weggeleitet werden. **Parzellenabgliederungen im nördlichen Geltungsbereich sind vorrangig bis April oder ab August eines Jahres zu beginnen. Andernfalls ist vor dem Flächenaufschluss die Brutfreiheit durch eine Fachkraft zu bescheiden.**

Das Screening hat ergeben, dass Risiken für eine artenschutzrechtlich bedingte Nichtumsetzbarkeit der Planung nicht erkennbar sind.

4.4 Erforderliche Schutz-, Vermeidungs- und Erhaltungsmaßnahmen

Zur Vermeidung von Tötungen geschützter Tiere haben verantwortliche Personen ihrer Sorgfaltspflicht nachzukommen und Umbauten/Rodungen vorab auf ein tatsächliches Brutgeschehen hin zu kontrollieren. Im positiven Fall ist mit den Arbeiten bis zum Brutende zu warten.

Vor Veränderungen an Unterschlupf bietenden Gartenhütten ist auf eventuell in Hohlräumen einsitzende Fledermäuse oder Vögel zu achten. Bündig schließende Spalten mit Einflugspuren werden vorsorglich mit einer Schürze verschlossen, durch die Tiere aus- aber nicht mehr einfliegen können. Bei strengem Frost sind die Hohlräume vorab endoskopisch zu kontrollieren, einsitzende Tiere sind fachkundig zu versorgen. Nicht abdeckbare Spalten(systeme) werden nach Feststellung der Besatzfreiheit ausgeschäumt oder direkt entfernt. Erforderlichenfalls ist eine geeignete Wochenstuben- bzw. Brutlücke abzuwarten. Vor Umbauten, bei denen eine Wochenstube der Zwergfledermaus zu Schaden kommen kann, kann die Bereitstellung eines alternativen Nistplatzangebots (z.B. in Form von Fledermauskästen) erforderlich werden. Die näheren Vorsorgeanforderungen und die Ausführung von Ersatzangeboten sind dann einvernehmlich mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen.

Fazit:

In artenschutzrechtlicher Hinsicht wird bei Berücksichtigung der genannten Anforderungen bei keiner relevanten Art das Eintreten eines Verbotstatbestands gemäß des § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 BNatSchG vorbereitet.

Aufgestellt

Büro Groß & Hausmann GbR, Weimar/Lahn