



Stadt Neu-Anspach, Stadtteil Westerfeld

**Begründung zum Bebauungsplan
Gartengebiet „Auf der Linde“**

Planstand: 05.05.2009

Satzung

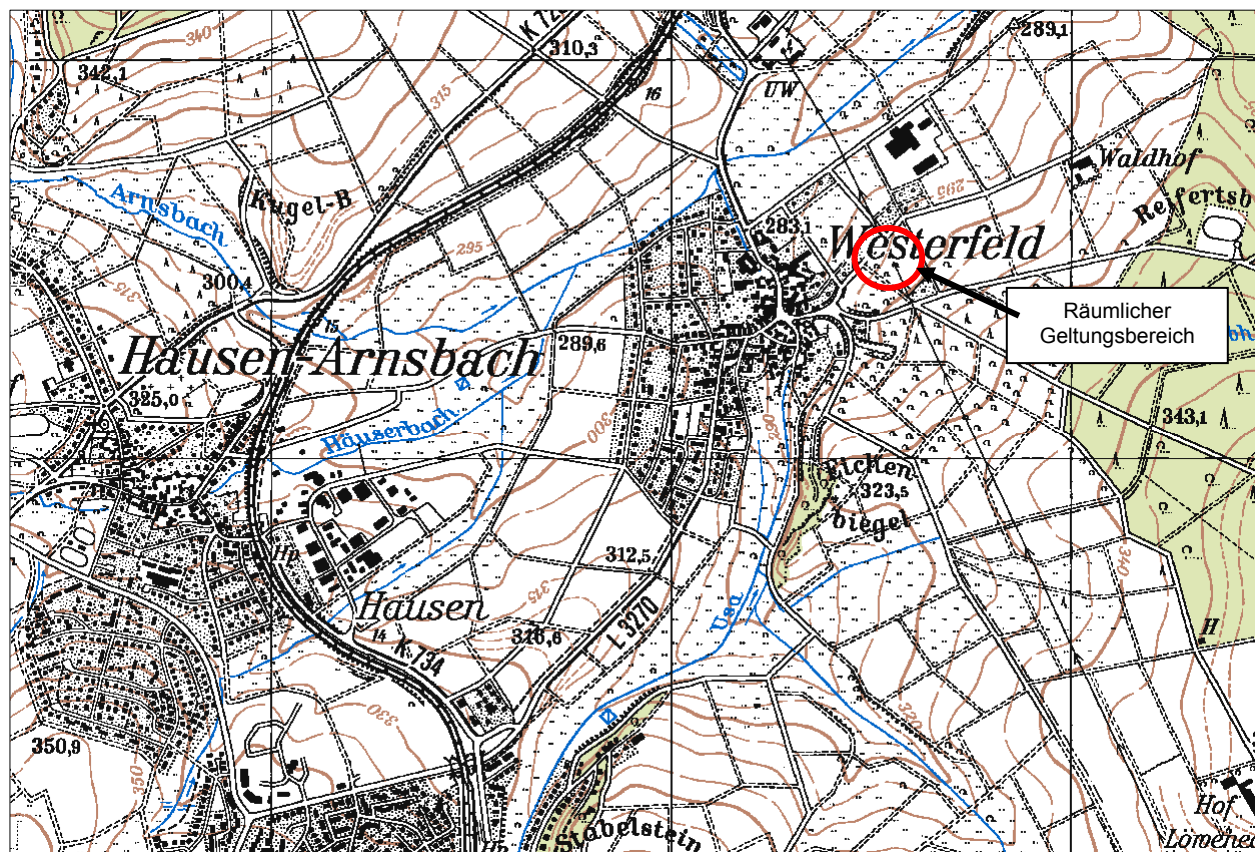
Bearbeiterin

Dipl.- Ing. Elisabeth Schade, Städtebauarchitektin AKH

Inhalt

1	Vorbemerkungen	3
1.1	Veranlassung und Planziel.....	4
1.2	Räumlicher Geltungsbereich.....	5
1.3	Übergeordnete Planungen	7
1.3.1	Raumordnung	7
1.3.2	Vorbereitende Bauleitplanung	7
1.3.3	Landschaftsplan.....	8
1.3.4	Schutzgebiete	8
1.3.5	Planungsrechtlicher Bestand	8
2	Inhalt und Festsetzungen	8
2.1	Grünflächen – Wohnungsferne Hausgärten/Freizeitgarten	8
2.2	Art und Maß der baulichen Nutzung	9
3	Fläche für die Landwirtschaft.....	9
4	Verkehrsflächen	9
5	Orts- und Gestaltungssatzung	10
5.1.1	Gartenlauben und Gerätehütten	10
5.2	Einfriedungen	10
5.3	Begrünung/Grundstücksfreiflächen.....	10
6	Berücksichtigung umweltplanerischer Belange	11
7	Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	11
7.1	Wasserversorgung	11
7.2	Gebiet für die Grundwassersicherung	11
7.3	Trinkwasserschutzgebiet.....	11
7.4	Heilquellenschutzgebiet	11
7.5	Bodenversiegelung	11
7.6	Überschwemmungsgebiete.....	11
7.7	Abwasser.....	11
7.8	Oberirdische Gewässer.....	11
7.9	Altlastenverdächtige Flächen/Altlasten	12
8	Sonstige Infrastruktur.....	12
9	Denkmalschutz	13
10	Bodenordnung	13
11	Städtebauliche Vorkalkulation	13

Übersichtskarte



genordet, ohne Maßstab

1 Vorbemerkungen

Zur Historie der „Kleingärten“

In Deutschland entstanden Kleingärten vor dem Hintergrund der gesellschaftlichen, d. h. der technischen, ökonomischen und sozialen Umstrukturierung im 19. Jahrhundert. Die Anfänge waren einerseits begründet durch kommunale Fürsorgebestrebungen: die Gemeinden stellten den armen Bevölkerungsgruppen anstelle finanzieller Unterstützung Landparzellen außerhalb der Wohngebiete zum Anbau von Obst und Gemüse zur Verfügung. Hierdurch sollte die schlechte Ernährungslage der Haushalte verbessert werden. Es waren überwiegend schlichte Nutzgärten mit Reihenbeeten und Obstbäumen. Der Bedarf an diesen Armengärten wuchs mit der Industrialisierung in der 2. Hälfte des 19. Jahrhunderts, zumal als Folge der Landflucht die Bevölkerung in den Städten erheblich zunahm und es regelmäßig zu Versorgungsengpässen kam, da die Transportsysteme erst am Anfang ihrer Entwicklung standen und insbesondere auch die Vergänglichkeit der Produkte Probleme bei Transport und Lagerung bereitete.

Die zweite Wurzel für die Ausbreitung der Kleingartenbewegung hat ihren Ursprung in einem Erziehungsverein, der Mitte des 19. Jahrhunderts nach den Ideen des Arztes Schreber gegründet wurde. Hier standen die Volksgesundheit und die Volkserziehung durch sportliche Betätigung im Vordergrund. Aus den zunächst am Rand von Spielplätzen gelegenen Beeten entwickelten sich im Lauf der Zeit Familiengärten. Die beiden Richtungen schlossen sich 1910 zum Zentralverband der Arbeiter- und Schrebergärtner zusammen. Bis zu jener Zeit waren die Kleingärten an vitale Bedürfnisse, die Nahrungsmittelversorgung und ein Minimum an Freifläche gebunden. Hieraus ergab sich dann auch die Ausstattung der Gärten.

Die Klein- oder Schrebergärten wurden ab Anfang des 20. Jhd. von Städten und Gemeinden systematisch geplant, häufig auch im Zusammenhang mit öffentlichen Parkanlagen. Während und nach dem 1. Weltkrieg nahmen die Bedeutung und die Anzahl der Kleingärten wegen der Nahrungs-

mittelknappheit in starkem Maße zu. Die Aussage gilt grundsätzlich fort bis nach dem 2. Weltkrieg, als die Gartenlauben oftmals auch Grundfunktionen übernahmen, indem sie Obdachlosen und Flüchtlingen Unterkunft boten. Wohnungsnot und Lebensmittelknappheit führten dazu, dass das Kleingartenwesen im Nachkriegsdeutschland seinen Höhepunkt erlebte. Dem folgend, wurden im Rahmen von Flurbereinigungen vielerorts Gartengebiete, wegen der Gießwasserentnahme vorrangig in der Nähe von Fließgewässern, ausparzelliert.

In den 50er Jahren traten dann neben den wirtschaftlichen Gründen der Selbstversorgung und des Zuerwerbs zunehmend Motive wie Entspannung, Ausgleich und Erholung und der Wunsch nach Umgang mit der Natur in den Vordergrund. Ökonomische Überlegungen wurden zurückgedrängt, der Kleingarten wurde zusehends zum Ersatz des Hausgartens. Entsprechend erfolgte auch eine veränderte Nutzung nach dem Vorbild von Wohn- und Ziergärten: es wurden Rasenflächen, Zierpflanzenbeete, Laubensitznischen usw. angelegt. Gleichwohl ist bis heute zu beobachten, dass ein gewisser Anteil der Fläche für den Anbau von Obst und Gemüse genutzt wird, wobei die Motive neben der Versorgung mit selbst angebauten Nahrungsmitteln aufgrund eines geänderten Ernährungsbewusstseins, das Interesse an der Gartenarbeit, die körperliche Betätigung sowie der Naturgenuss durch Beobachten der Pflanzen- und Tierwelt und Erholungsaufenthalt im Freien im Vordergrund stehen.

Der Garten ist zu einer Gegenwelt zum Wohnen in Verdichtungsgebieten und zum Arbeitsleben geworden. Er hat einen Teil der psychischen Wohnbedürfnisse übernommen. Die Gärten stellen damit eine wichtige Ergänzung zu der aufgrund des im Planungsrecht verankerten Gebots zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden und der hieraus abgeleiteten verdichteten Bebauung in den Neubaugebieten sowie der Nachverdichtung im Bestand dar.

1.1 Veranlassung und Planziel

Der unmittelbar nördlich an das Plangebiet „Auf der Linde“ angrenzende Bebauungsplan Nr. IV/12 Gartengebiet „Hinter den Zäunen“ vom 1997 verfolgte für den an den östlichen Ortsrand von Westerfeld anschließenden Bereich das Ziel, die mit der seit vielen Jahren einhergehenden gärtnerischen Nutzung teilweise nicht genehmigten Gerätehütten, Gartenlauben und Einfriedungen durch die Durchführung eines Bauleitplanverfahrens mit dem Planziel der Ausweisung einer „Fläche für Gartengebiete“ zu legalisieren und die zukünftige Entwicklung in städtebaulich- und naturschutzfachlicher Hinsicht zu lenken.

In Fortführung dieses Kontextes hat damals noch die Gemeindevertretung der Gemeinde Neu-Anspach für die südlich an den Bebauungsplan „Hinter den Zäunen“ (1997) angrenzenden Flächen, die ebenfalls bereits durch gärtnerische und Freizeitnutzung geprägt sind in der Sitzung am 05.02.2007 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Gartengebiet „Auf der Linde“ gefasst.

Die Gärten im Plangebiet „Auf der Linde“ sind bewirtschaftet und dienen als wohnungsferne Hausgärten mit Grabeland und Obstbestand bzw. als Freizeitgarten. Die Eigentümer und Nutzer der Flächen des Plangebietes haben die Aufstellung des Bebauungsplanes beantragt und sind in die Planung einbezogen, da die gegenwärtig ausgeübten Nutzungen fortgeführt und erweitert werden sollen. Hintergrund der Antragstellung war die ohne baurechtliche bzw. naturschutzfachliche Genehmigung begonnene Errichtung eines Bauwerks auf den Grundstück Nr. 144.

Nach einer von der Unteren Naturschutzbehörde vorgenommenen Ortsbesichtigung wurden die Eigentümer angeschrieben und zur Entfernung der Gartenanlagen samt Gartenhütten und Zaunanlagen aufgefordert. Die Gartenanlagen bzw. Gerätehütten stehen z.T. seit 1954. Die Gartenhütte auf dem Flst. 147 steht bereits seit rd. 40 Jahren, d.h. vor dem Eigentümerwechsel und bei der Gartenhütte auf dem Flurstück Nr. 152 handelt es sich um das ehemalige Wiegehäuschen von Westerfeld.

Das auf dem Flst. Nr. 144 begonnene massive Bauwerk (einschl. Betonbodenplatte und Außenmauerwerk) war natur- und landschaftsschutzrechtlich nicht genehmigungsfähig und wurde nach der Verfügung vom 28.09.2008 im Herbst 2007 zurückgebaut. Gleiches gilt für bauliche Anlagen, z.B. das Carport sowie größere Aufschüttungen auf dem Flurstück Nr. 147, die nach dem Ortstermin mit der UNB im Sommer 2007 ebenfalls zurückgebaut wurden.

Die vorliegende Bauleitplanung ist erforderlich, um die bestehenden Anlagen zu legalisieren und die zukünftige Entwicklung in städtebaulich- und naturschutzfachlicher Hinsicht zu lenken.

Die Stadt Neu-Anspach hat die für die Beurteilung der hier relevanten Belange maßgeblichen Behörden und Träger öffentlicher Belange bereits angeschrieben (Februar 2007) und um eine grundsätzliche Einschätzung zu dem Planungsvorhaben gebeten. Im Ergebnis wurden keine Anregungen vorgetragen, die der Planung und der dadurch angestrebten Legitimierung der vorhandenen und geplanten Nutzungen grundsätzlich entgegen stehen. Die Stellungnahmen von 2007 finden in die Planung Eingang.

Planziel des Bebauungsplanes ist die Ausweisung privater Grünflächen mit Zweckbestimmung wohnungsferne Hausgärten bzw. Freizeitgarten sowie Flächen für die Landwirtschaft, um die vorhandenen Gärten in ihrem Bestand zu sichern und zwischen- bzw. angrenzend liegende Flurstücke, die gegenwärtig und zukünftig landwirtschaftlich genutzt werden sollen entsprechend zu erhalten.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke Flur 5 Nr. 143, 144, 145, 146, 147, 148 (Wegeparzelle) und 152. Die gegenwärtig gärtnerisch genutzten Grundstücke liegen überwiegend spiegelbildlich zu dem bestehenden Gartengebiet „Hinter den Zäunen“ (1997) und schließen sich an die bestehende Bebauung entlang der Straße „Zu den Gärten“ an.

Ergänzend wird das Flurstück Nr. 147 einbezogen, das vormals in gemeindlichem Eigentum war und bereits seit rd. 40 Jahren bebaut ist.

Die Flurstücke 145 und 146 unterliegen vollständig einer landwirtschaftlichen Nutzung und wurden ausschließlich bestandsorientiert in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Erschließung erfolgt über das bestehende Wegenetz.

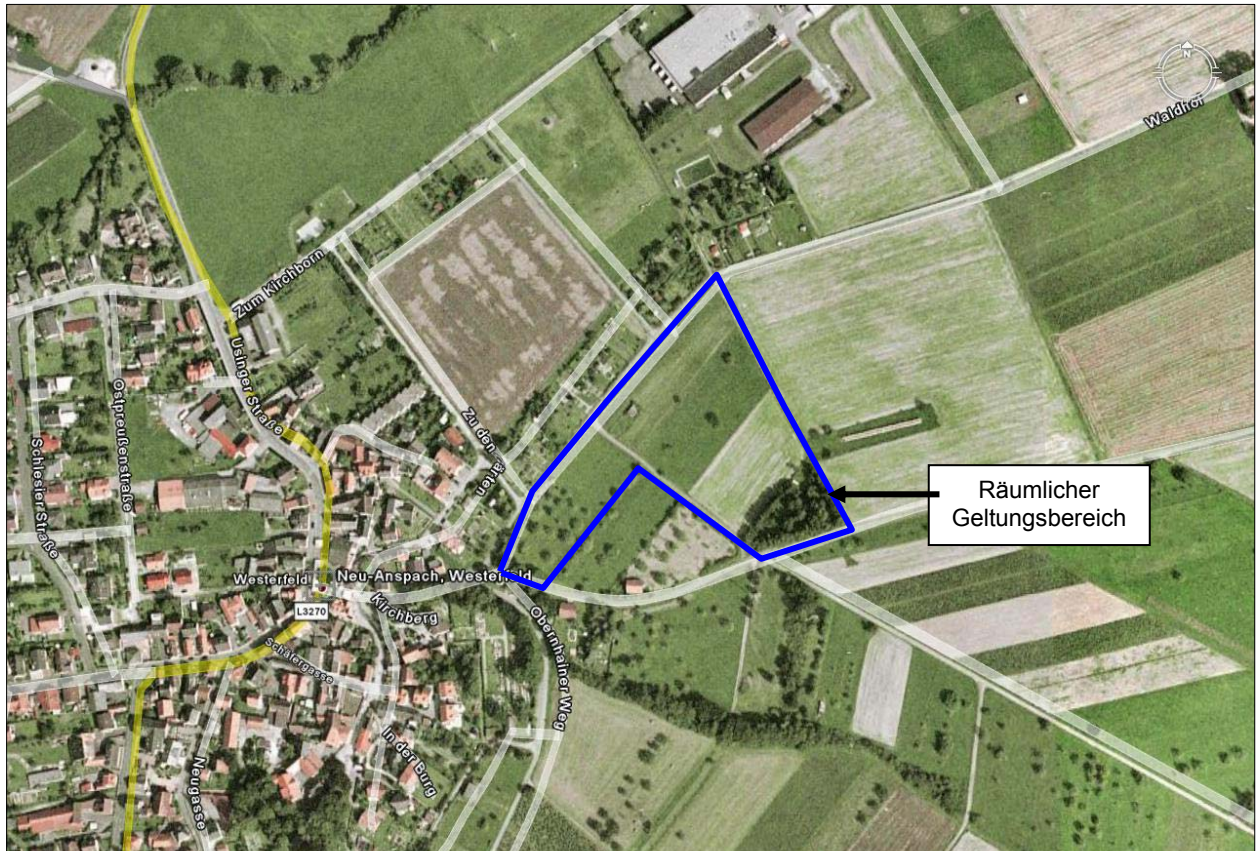
Der Weg Flst. Nr. 148 wurde in den Bebauungsplan einbezogen. Die Flurstücke 143 bis 147 werden durch 20-kV und 110-kV Freileitungen sowie durch eine unterirdische Gasleitung (DN 200) von Norden nach Süden durchquert.

Der räumliche Geltungsbereich wird im einzelnen wie folgt begrenzt:

Norden	Wohnbebauung neueren Datums und Kleingärten (Bebauungsplan Gartengebiet „Hinter den Zäunen“ (1997))
Westen	Obernhainer Weg im Anschluss daran Kirche und Friedhof sowie weiter südlich landwirtschaftlich genutzte Flächen und der Wehrheimer Weg
Osten	Wirtschafts- und Erschließungsweg und landwirtschaftlich genutzte Flächen
Süden	Landwirtschaftliche Flächen bzw. der Wehrheimer Weg

Im Umgriff des räumlichen Geltungsbereiches liegt eine Fläche von insgesamt rd. 2,45 ha, von denen 0,91 ha als private Grünfläche Zweckbestimmung „wohnungserne Hausgärten / Freizeitgarten“, 0,4 ha als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zum Erhalt von Boden, Natur und Landschaft sowie 1,07 ha als landwirtschaftliche Fläche festgesetzt sind. Auf den Wirtschaftsweg entfallen 0,07 ha.

Luftbild



genordet, ohne Maßstab

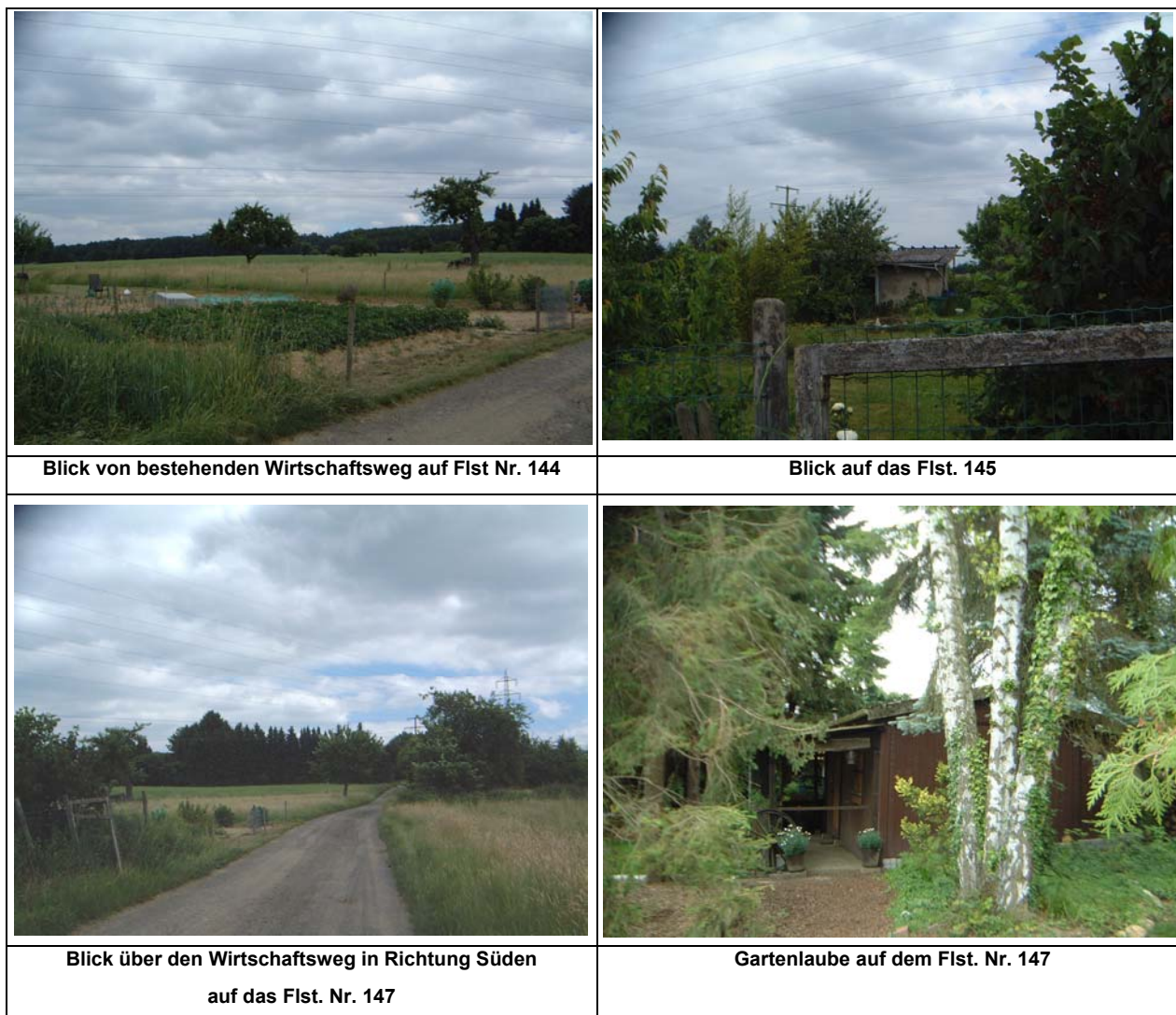
Ansichten



Blick über den Wirtschaftsweg in Richtung Westen auf das Flst. Nr. 152 und das ehem. Wiegehäuschen



Blick über den Wirtschaftsweg in Richtung Osten



Eigene Fotos: Stand 06/08

1.3 Übergeordnete Planungen

1.3.1 Raumordnung

Der **Regionalplan Südhessen 2000/2004** stellt den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Bereich für Landschaftsnutzung und –pflege und Flächen für die Landwirtschaft dar. Die Signatur wird durch die Darstellung der überörtlichen Versorgungsleitungen überlagert.

1.3.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Im wirksamen **Flächennutzungsplan 2007** des Planungsverbandes Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main ist der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Flächen für die Landwirtschaft „Acker, Wiese, Weide, Ödland“ dargestellt.

Der **Regionale Flächennutzungsplan (RegFNP) Entwurf 2007** stellt Flächen für Natur und Landschaft hier: Ökologisch bedeutsame Flächennutzung dar.

Der Planungsverband Ballungsraum Frankfurt / Rhein-Main führt in seiner Stellungnahme vom 23.01.2009 aus, dass er die Planung teilweise unterstütze:

„Die Darstellung „Ökologisch bedeutsame Flächennutzung mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft für die Flurstücke 143 und 144 soll zurückgenommen werden. Die beiden Flächen werden in die nördlich angrenzende, vorhandene und entsprechend dargestellte „Grünfläche, wohnungsferne Gärten“ integriert. Der übrige Bereich des Bebauungsplanes soll weiterhin Bestandteil der ökologisch bedeutsamen Flächennutzung bleiben, da es sich entweder um Ausgleichsflächen, landwirtschaftliche Flächen oder um maßstabsbedingt zu kleine Grünflächen handelt. Damit entspräche die Festsetzung des Bebauungsplan-Entwurfes der Darstellung im künftigen Entwurf des Regionalen Flächennutzungsplanes.“

1.3.3 Landschaftsplan

Im **Landschaftsplan** des Planungsverbandes Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main ist Streuobst, Feldgehölz, ökologisch bedeutsames Grünland dargestellt, teilweise als Neuanlage ((Code 61) Flst. Nr. 143 – 146), tlw. als Bestandspflege (Flst. Nr. 152). Die Realnutzung ist ebenso enthalten (Ackerflächen, Grünland).

Zu den Aussagen des Landschaftsplanes des Planungsverbandes Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main wird ergänzend auf den anliegenden Umweltbericht verwiesen.

1.3.4 Schutzgebiete

Das Plangebiet befand sich im Landschaftsschutzgebiet *Osttaunus* (Verordnung (VO) vom 30.08.2002, zuletzt geändert durch VO vom 20.04.2005 (StAnz. S. 1881)). Am 09.03.2008, dem Tag nach dem Inkrafttreten der Verordnung über die Natura 2000 – Gebiete in Hessen vom 16.01.2008 (GVBl. I S. 30), ist nach § 61 Abs. 2 Nr. 1 des Hessischen Naturschutzgesetzes die Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Osttaunus“ jedoch außer Kraft getreten (StAnz. 11/2008 S. 651). Naturschutz- oder NATURA 2000-Gebiete oder Arten, die unter die Bestimmungen des § 42 BNatSchG fallen und eine artenschutzrechtliche Prüfung des Vorhabens bedingen sind nicht betroffen.

1.3.5 Planungsrechtlicher Bestand

Für das Plangebiet gibt es keinen Bebauungsplan.

2 Inhalt und Festsetzungen

In Ausführung der Grundnormen des § 1 Abs. 5 BauGB sind die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

2.1 Grünflächen – Wohnungsferne Hausgärten/Freizeitgarten

Aufgrund der überwiegenden Nutzung als wohnungsferner Hausgarten, der hier als Obstgarten und Grabgarten dominiert und dem Planziel, diesem Gartentyp zum Durchbruch gegen sonstigen Nutzungen, insbesondere artfremde Nutzungen wie z.B. die Pferdehaltung, zu verhelfen, erfolgt überwiegend eine Ausweisung als Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „wohnungsferne Hausgärten“.

Ergänzt wird die Festsetzung durch die Festsetzung einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zum Erhalt von Boden, Natur und Landschaft mit dem Ziel, den vorhandenen Bestand an hochstämmigen Obstbäumen durch Planfestsetzung ergänzen und für die Unterkultur eine Nutzung als Extensivgrünland verbindlich vorsehen zu können.

Eine Ausnahme stellt das von Freizeitnutzung dominierte Flurstück 147 dar. Dies wird als „Freizeitgarten“ ausgewiesen.

2.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die innerhalb der Gärten zulässigen Kleinbauten sollen sich der ansonsten festgesetzten Nutzung unterordnen. Um der Nutzung Freizeitwohnen entgegen zu wirken und die Versiegelung so gering wie möglich zu halten, wird die Zulässigkeit von Gerätehütten oder Gartenlauben begrenzt. Der umbaute Raum je Gerätehütte oder Gartenlaube wird innerhalb der „wohnungsfernen Hausgärten“ auf max. 30 m³ inklusive überdachtem Freisitz begrenzt.

In den Lauben sind Feuerstätten und Einrichtungen, die eine Stromversorgung bzw. Entwässerung erfordern, unzulässig; eine zentrale Wasserversorgung erfolgt nicht. Diese Festsetzung erfolgt vor dem Hintergrund, dass Freizeit- und Wochenendwohnen mit den sonstigen Zielsetzungen des Bebauungsplanes nicht vereinbar sind.

Gerätehütten und Gartenlauben sind freistehend auszuführen, da die bei grenzseitig aneinander gebauten Hütten und Lauben mögliche Addition in der Baumasse bei einem späteren Zusammenfassen der Gärten, eine den Planzielen „Unterordnung der baulichen Anlagen unter die das Landschaftsbild prägenden Gartenflächen“ und „Ausschluss von Wochenend- und Freizeitwohnen“ entgegenstehende Bebauung, erlauben würde.

Die Mindestgartengröße wird auf 500 m² festgesetzt. Je wohnungsfernem Hausgarten ist eine Gartenlaube oder Gerätehütte mit max. 30 m³ umbautem Raum inklusive überdachtem Freisitz zulässig.

Innerhalb des Freizeitgartens (Flst. Nr. 147) ist abweichend eine frei stehende Gartenlaube einschließlich überdachtem Freisitz mit einem umbauten Raum von max. 90 m³ zulässig. Die Ausnahme legitimiert sich durch die seit rd. 40 Jahren bestehende Gartenlaube auf dem Flst. Nr. 147. Diese überschreitet die Festsetzungen mit rd. 90 m³ Bruttorauminhalt inklusive überdachtem Freisitz deutlich und soll durch die Festsetzung in Ziffer 2.1.2 auch für die Zukunft legitimiert werden.

Von einer weitergehenden Differenzierung der Zulässigkeit von Gartenhütten je Garten wird vorliegend abgesehen, da die getroffenen Festsetzungen weitgehend dem bereits realisierten Bestand entsprechen und Gartengrößen von kleiner als 150 m², die ggf. eine geringere Bebauung bedingen würden, nicht zulässig sind.

Im Bebauungsplan wurden auch einzelne Festsetzungen zur Baugestalt getroffen. Diese sind unter dem Kapitel „bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften“ dieser Begründung dargelegt.

3 Fläche für die Landwirtschaft

Die Festsetzung erfolgt ausschließlich bestandsorientiert und dient der Klarstellung.

4 Verkehrsflächen

Die Erschließungsanforderungen für die Gartenanlagen entsprechen denen von landwirtschaftlichen Flächen. Die Verkehrserschließung der privaten Grünflächen erfolgt über das vorhandene Straßen- und Wegenetz. Der vorhandene Ausbaustandard der Verkehrsflächen sollte nicht verändert werden, da er für die ihm zukommende Erschließungsfunktion ausreichend bemessen ist.

Wegen der Ortsnähe und der fußläufigen Erreichbarkeit der Gärten, ist die Errichtung von Stellplätzen auf den Gartengrundstücken nicht erforderlich, sie ist bisher auch nicht allgemein nachzuweisen. Es bedarf entsprechend keiner besonderen Festsetzungen.

Es wird allerdings nicht verkannt, dass die Gärten gelegentlich auch mit dem Pkw angefahren werden müssen, um z.B. Leitern, geerntetes Obst usw. zu transportieren. Hierzu können die Kraftfahrzeuge kurzfristig allerdings auf den Wegeparzellen abgestellt werden, die entweder ausreichend breite

Querschnitte aufweisen oder keine Erschließungsfunktion für intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen haben, d.h., Konflikte mit den Belangen der Landwirtschaft sind nicht zu erwarten.

5 Orts- und Gestaltungssatzung

Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 HBO wird in den Bebauungsplan eine Orts- und Gestaltungssatzung integriert. Gestalterische Vorgaben beziehen sich auf die Ausbildung der künftig zu errichtenden Gartenlauben/Gerätehütten. Des Weiteren beziehen sich die getroffenen Vorgaben auf Aussagen zur Begrünung von Grundstücksfreiflächen und die Gestaltung von Einfriedungen.

5.1.1 Gartenlauben und Gerätehütten

Gartenlauben und Gerätehütten sind definitionsgemäß kleine, eingeschossige Bauwerke in einfacher Ausführung. Sie sind ausschließlich in Holz auszubilden. Um eine das Landschaftsbild beeinträchtigende Höhe der baulichen Anlagen zu vermeiden, werden folgende Festsetzungen zur Gebäudegestalt getroffen:

- Die maximale Firsthöhe beträgt bei Gartenlauben/Gerätehütten 3,20 m und die maximale Traufhöhe beträgt 2,30 m gemessen jeweils über der „natürlichen Geländeoberfläche“.
- Die Dachneigung beträgt maximal 20 °.
- Für die Eindeckung sind kleinmaßstäbliche Materialien zu verwenden.

Um eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu vermeiden, sind die Gartenlauben und Gerätehütten in Naturholztönen bzw. in gedeckten Farben zu halten. Eine Betonplatte als Gründung ist unzulässig.

5.2 Einfriedungen

Einfriedungen sind ausschließlich als „offene Einfriedungen“ als Drahtgeflecht oder mit senkrechten Holzlatten zulässig. Bei Einfriedungen ist - außerhalb der Einfassung von Beeten - ein Mindestbodenabstand von 0,15 m einzuhalten.

Begründung: Nach § 2 Abs. 1 Nr. 9 BNatSchG sind die wildlebenden Tierarten und Pflanzen in ihren Lebensgemeinschaften als Teil des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensstätten und Lebensräume sowie ihre sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu erhalten und zu entwickeln. Hierunter fällt auch die Erhaltung von Wanderwegen bodenlebender Tierarten wie z.B. Erdkröte (*Bufo bufo*) oder Igel (*Erinaceus europaeus*) und Spitzmaus (*Soricidae*). Bei den Obstgärten kann weitgehend auf eine Einfriedung verzichtet werden: hier sind ausschließlich Weidezäune zulässig.

Darüber hinaus wird festgesetzt, dass Drahtgeflechtzäune mit standortgerechten, einheimischen Laubsträuchern abzapflanzen oder mit Kletterpflanzen zu beranken sind.

5.3 Begrünung/Grundstücksfreiflächen

In Ausführung der einschlägigen Bestimmungen der Landesbauordnung wird eine Mindestüberstellung der Grundstücksfreiflächen, d.h. der nicht bebauten Grundstücksflächen mit standortgerechten einheimischen Laubgehölzen zur Auflage gemacht.

6 Berücksichtigung umweltplanerischer Belange

Entsprechend § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bebauungsplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u. a. Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange). Die Ergebnisse des Umweltberichts und die eingegangenen Anregungen und Bedenken sind in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen.

Um Doppelungen und damit eine unnötige Belastung des Verfahrens zu vermeiden, wurden die für die Abarbeitung der Eingriffsregelung notwendigen zusätzlichen Inhalte (v. a. Regelung des naturschutzrechtlichen Ausgleiches), die als Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 (6) 7 BauGB gleichberechtigt in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen sind, in den Umweltbericht integriert (vgl. **Anlage 1**).

7 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

Die folgenden Ausführungen geben Aufschluss über die Berücksichtigung der wasserwirtschaftlichen Belange im Rahmen des Bauleitplanverfahrens.

7.1 Wasserversorgung

Eine zentrale Wasserversorgung erfolgt nicht.

7.2 Gebiet für die Grundwassersicherung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans berührt keinen Bereich zur Grundwassersicherung.

7.3 Trinkwasserschutzgebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans berührt kein Wasserschutzgebiet.

7.4 Heilquellenschutzgebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans berührt kein Heilquellenschutzgebiet.

7.5 Bodenversiegelung

Die mögliche Flächenversiegelung wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans auf ein Minimum reduziert und ist darüber hinaus reversibel.

7.6 Überschwemmungsgebiete

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans berührt kein Überschwemmungsgebiet.

7.7 Abwasser

Eine Abwasserentsorgung ist nicht vorgesehen. Das anfallende Regenwasser ist auf der Fläche zu versickern.

7.8 Oberirdische Gewässer

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans berührt keine oberirdischen Gewässer.

7.9 Altlastenverdächtige Flächen/Altlasten

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung berührt keine altlastenverdächtigen Flächen oder Altlasten.

8 Sonstige Infrastruktur

Die 20-kV und die 110-kV Freileitungen einschließlich der zugehörigen Schutzstreifen werden ebenso wie die Gasleitung (DN 200) nachrichtlich in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen. Die Einbeziehung in den räumlichen Geltungsbereich ist vorrangig redaktionell begründet. Spezielle Festsetzungen für diesen Teilgeltungsbereich werden nicht getroffen.

Stellungnahme der Süwag Energie AG (09.07.2008)

Die Süwag Energie AG weist auf die vorhandenen Erdkabel und Freileitungen des Stromversorgungsnetzes sowie die allgemein jeweils gültigen Bestimmungen, Vorschriften und Merkblätter (VDE, Merkblätter über Baumanpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen usw. hin. Aus dem der Stellungnahme beigefügten Bestandsplan können die vorhandenen Versorgungsanlagen entnommen werden. Es wird darum gebeten, die Versorgungsanlagen zeichnerisch und nachrichtlich in den Bebauungsplan zu übernehmen. Die Versorgungsanlagen seien für die Stromversorgung zwingend notwendig, daher müssen diese im Bestand erhalten werden.

Der beigefügte Bestandsplan Strom dokumentiert die Leitungsführung der 110/20-kV-Freileitungen, die einschließlich der angegebenen Schutzstreifen entsprechend nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Der Schutzstreifen der 110-kV-Freileitung beträgt 40m, jeweils 20m links und rechts der Leitungssachse. Der Schutzstreifen der 20-kV-Freileitung beträgt 22m, jeweils 11m links und rechts der Leitungssachse. Innerhalb des Schutzstreifens der Leitung seien leitungsgefährdende Vorrichtungen, hierzu gehören auch das Anpflanzen von Bäumen sowie Veränderungen des vorhandenen Geländes, unzulässig. Des Weiteren seien die Lagerung von Kraftstoffen und anderer feuergefährdender Stoffe im Schutzstreifen der Freileitung nicht zulässig.

Angemerkt sei, dass sich der Hinweis, dass Veränderungen des vorhandenen Geländes unzulässig seien, ausschließlich auf Aufschüttungen bezieht. Abgrabungen indes sind nach wie vor zulässig, da diese sogar der Vergrößerung des Sicherheitsabstandes zu der vorhandenen Leitung dienen.

Bei Bauarbeiten in der Nähe der 110/20-kV-Freileitung seien beim Einsatz von Baggern, LKW mit kippbarer Ladefläche und sonstiger Baugeräte die DIN VDE 0105 und 0210 in der jeweils gültigen Fassung zu beachten. Insbesondere wird auf das Merkblatt „Bagger und Krane – Elektrische Freileitungen“ der Bau-Berufsgenossenschaft verwiesen.

Da schon die Annäherung an die 110/20-kV-Freileitung zum Überschlag führen könne, seien die in den Regelwerken genannten Sicherheitsabstände unbedingt einzuhalten. Ansonsten bestehe Lebensgefahr für den Fahrzeugführer und alle sich in der Nähe befindlichen Personen.

Die Baufahrzeuge dürften nach Beendigung des Arbeitstages nicht über Nacht unterhalb der 110/20-kV-Freileitung geparkt werden. Das Aufstellen von Containern im Schutzstreifen sei nicht gestattet.

Der Abstand zur 20-kV-Freileitung sei nach DIN VDE 0210 Punkt 12ff einzuhalten. Der Abstand zur 110-kV-Freileitung sei nach DIN VDE 0210 Teil I einzuhalten.

Des weiteren müsse gewährleistet sein, dass die unter den 110/20-kV-Freileitungen und deren Schutzstreifen angepflanzte Bäume und Sträucher regelmäßig ausgeästet werden.

Bei der Projektierung der Bepflanzung sei darauf zu achten, dass die Baumstandorte so gewählt werden, dass das Wurzelwerk auch in Zukunft die Leitungstrassen nicht erreicht. In diesem Zusammenhang wird vorsorglich auf die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ hingewiesen.

Bei Baumanpflanzungen im Bereich der Versorgungsanlagen müsse der Abstand zwischen Baum und Kabel 2,50m betragen. Bei geringeren Abständen seien die Bäume zum Schutz der Versorgungsanlagen in Betonschutzrohre einzupflanzen, wobei die Unterkante der Schutzrohre bis auf die Verlegetiefe der Versorgungsleitungen reichen muss. Bei dieser Schutzmaßnahme könne der Abstand zwischen Schutzrohr und Kabel auf 0,50m verringert werden. In jedem Falle seien Pflanzmaßnahmen im Bereich der Versorgungsanlagen im Voraus abzustimmen.

Um Unfälle oder eine Störung zu vermeiden, sei der beauftragten Baufirma die Auflage zu machen, vor Beginn der Arbeiten die entsprechenden Bestandspläne bei der Süwag Energie AG abzuholen.

Unabhängig davon wird darum gebeten, den Beginn der Bauarbeiten in dem Netzwerkbezirk Westerfeld, Herrn Klang, Tel. 06081/44771-150 vor Beginn der Bauarbeiten anzuzeigen.

9 Denkmalschutz

Das Landesamt für Denkmalpflege weist darauf hin, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden können. Diese sind nach § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20 Abs. 3 HDSchG).

Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer weiteren Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen.

10 Bodenordnung

Ein Verfahren zur Bodenordnung ist nicht vorgesehen.

11 Städtebauliche Vorkalkulation

Aus dem vorliegenden Aufstellungsverfahren entstehen der Stadt Neu-Anspach voraussichtlich keine Kosten.

aufgestellt:

aufgestellt:

Planungsbüro
Dipl.-Geograph Holger Fischer
Stadt- und Landschaftsplanung
Konrad-Adenauer-Str. 16
35440 Linden
Tel. 0 64 03/95 37-0, Fax 95 37 30

