

## **Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB zum Bebauungsplan Gartengebiet „Auf der Linde“**

---

### **Vorbemerkung**

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 dem 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.

**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.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Gesamtfläche von rd. 2,45 ha.

## 1. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange und der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans Gartengebiet „Auf der Linde“ wurde gemäß § 2 (4) Bau-gesetzbuch (BauGB) für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) 7 und § 1a eine Umweltprüfung durchgeführt, innerhalb derer die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem „Umweltbericht mit integriertem landschaftspflegerischen Planungsbeitrag“ beschrieben und bewertet wurden. Die sich aus dem Bundesnaturschutzgesetz ergebende naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wurde ebenfalls durchgeführt. Insgesamt wurden die bewährten Prüfverfahren (Geländebegehung, Erfassung und Bewertung der Biotop- und Nutzungstypen etc.) eingesetzt, die eine weitgehend abschließende Bewertung ermöglichen. Weitere Arten umweltbezogener Informationen wurden durch die Ämter der Stadt Neu-Anspach sowie die am Aufstellungsverfahren beteiligten Behörden zur Verfügung gestellt.

Im Ergebnis gelangt der Umweltbericht zu der Einschätzung, dass durch den Vollzug des Bebauungs-planes „Auf der Linde“ keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Dies stellt sich für die einzelnen zu betrachtenden Belange wie folgt dar:

- Die Flächen des Plangebietes weisen aufgrund der mäßig ertragreichen Böden eine mittlere **Bedeutung für die Landwirtschaft**, insbesondere für den Ackerbau auf. Aufgrund der Ortsrandlage und Standortbedingungen bietet sich eine gärtnerische Nutzung sowie eine Bewirtschaftung und Pflege von Streuobstwiesen an.
- Hinsichtlich des **Schutzgutes „Wasser“** liegt beim Grundwasser eine geringe Ergiebigkeit und geringe bis mittlere Verschmutzungsempfindlichkeit vor.
- Die **klimatische Bedeutung** der Flächen des Plangebietes als Ausgleichsraum, der den Siedlungsbereich von Westerfeld mit Kaltluft bzw. Frischluft versorgt, ist untergeordnet einzustufen.
- Die **Biotoptypen** (Intensivacker, Frischwiesen, Gärten etc.) innerhalb des Gebietes weisen überwiegend eine sehr geringe bis mittlere Wertigkeit auf. Lediglich der vorhandene Streuobstbestand hat eine höhere Wertigkeit. Die Flächen sind überwiegend durch eine intensive Nutzungsweise geprägt und beherbergen keine wertvollen oder geschützten Pflanzenarten.
- Für das **Landschaftsbild** ist aufgrund der mittleren bis hohen Strukturvielfalt und mittleren Eigenart sowie geringen bis mittleren Naturnähe insgesamt eine mittlere Wertigkeit gegeben.
- Aufgrund der Ortsrandlage ist das Plangebiet für die **Naherholung** von besonderer Bedeutung. Da die Flächen eine mittlere bis hohe Strukturvielfalt bzw. Erlebnisvielfalt aufweisen und durch ein Wegenetz gut erschlossen sind, ist insgesamt eine hohe Wertigkeit für eine landschafts-bezogene Erholung festzustellen.
- Mit der geplanten Ausweisung des Gartengebietes „Auf der Linde“ sind keine negativen Auswirkungen auf das **Schutzgut „Mensch“** zu erwarten. Die bereits bestehende gärtnerische Nutzung des Gebietes wird durch den Bebauungsplan geregelt und gesichert. Darüber hinaus wird die landwirtschaftliche Nutzung großflächig im mittleren Teil des Plangebietes festgesetzt.

Auch die Erholungs- und Freizeitnutzung wird durch die Planung nicht beeinträchtigt. Vielmehr wird durch die Umsetzung der geplanten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft die bestehende Struktur- und Artenvielfalt erhöht und eine landschaftsgerechte Ein- bzw. Durchgrünung erzielt.

- Auf die **Schutzgüter „Boden, Wasser und Luft“** werden keine erheblichen Auswirkungen durch den Bebauungsplan vorbereitet.
- Durch die Planung werden keine erhebliche Eingriffe in das **Landschaftsbild** vorbereitet, da die Eigenart bzw. Charakter des Gebietes, das geprägt ist durch gärtnerische und landwirtschaftliche Nutzung sowie vor allem durch die Streuobstwiese im südwestlichen Teil, bewahrt bleibt und auch die Vielfalt und Naturnähe nicht negativ beeinflusst werden. Vielmehr wird durch die in der Planung festgesetzten Maßnahmen und Gestaltungsvorschriften ein positiver Beitrag zur Entwicklung des Landschaftsbildes vorbereitet. In diesem Kontext sind insbesondere die geplante Entwicklung des Streuobstbestandes bzw. Extensivgrünlandes, die geplanten Obstbaumanpflanzungen, die landschaftsgerechten Einfriedungen sowie die Festsetzungen zur Gestaltung der Gartenlauben und Gerätehütten zu nennen.

Wie die Bewertung der Eingriffswirkungen der einzelnen Schutzgüter zeigt, sind keine erheblichen Auswirkungen des Vorhabens festzustellen. Die zu erwartenden Eingriffswirkungen können durch die festgesetzten Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausreichend kompensiert werden. Dies ergibt auch die Bilanzierung gem. Kompensationsverordnung, die mit einer positiven Biotopwertdifferenz von 9.077 Punkten abschließt.

Entsprechend § 2a BauGB ist der Umweltbericht ein gesonderter Teil der Begründung zum Bebauungsplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung). Der Umweltbericht und die im Rahmen der Verfahrensschritte gem. § 3 Abs. 1 i.V.m. § 4 Abs. 1 BauGB und gem. § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen umweltrelevanten Stellungnahmen wurden in der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt.

Die Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wird nachfolgend dargestellt. Details können jedoch dem abschließenden Beschluss der Stadtverordnetenversammlung mit der zugrundeliegenden Abwägung entnommen werden.

**Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligungen und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurden folgende Anregungen berücksichtigt und Hinweise aufgenommen:**

- der Hinweis des Landesamtes für Denkmalpflege und
- die Hinweise auf die bestehenden Versorgungsleitungen der Deutschen Telekom und Süwag

## **2. Gründe für die Wahl des Plans nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten**

Im Rahmen der vorzunehmenden Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung kann unter Berücksichtigung des beschriebenen derzeitigen Umweltzustandes auch in Zukunft von einer gärtnerischen und intensiven landwirtschaftlichen Nutzung des Gesamtbereiches ausgegangen werden. Diese Prognose gründet sich auf die mittlere Ertragsfähigkeit der vorhandenen Böden sowie die großflächige Ausdehnung und leichte Bearbeitung der Flächen, die auch zukünftig eine betriebswirtschaftliche Bedeutung für Landwirtschaft besitzen werden.

Bei Durchführung der Planung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen für die im Umweltbericht zu betrachtenden Schutzgüter zu erwarten. Die zu erwartenden Eingriffswirkungen können durch die festgesetzten Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausreichend kompensiert werden.

Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen vorgetragen, die dem Vollzug der Planung grundsätzlich entgegenstehen. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens konnte den vorgetragenen Anregungen weitgehend entgegengekommen werden. Anderweitige Planungsmöglichkeiten kamen aus städtebaulichen Gründen und aufgrund der geringen Umweltauswirkungen der vorliegenden Planung nicht in Betracht. Auch von der Öffentlichkeit und den beteiligten Behörden wurden keine Varianten aufgezeigt.

Da die vorgetragenen Anregungen insgesamt kein erneutes Beteiligungsverfahren begründen, wurde der Bebauungsplan von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Neu-Anspach in der Sitzung vom 04.05.2009 als Satzung beschlossen.