



Stadt Neu-Anspach, Stadtteil Rod am Berg

Umweltbericht
mit integriertem Landschaftspflegerischem Planungsbeitrag
zum Bebauungsplan
„Gartengebiet Haintriesch“

Bearbeitet:

Dipl.-Biol. Christian Jockenhövel

Vorbemerkungen	3
1 Einleitung	4
1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans	4
1.1.1 Ziele des Bauleitplans	4
1.1.2 Angaben über Standort, Art und Umfang des Vorhabens	4
1.1.3 Beschreibung der Festsetzungen des Plans.....	4
1.1.4 Bedarf an Grund und Boden	4
1.2 Darstellung der für das Vorhaben relevanten in einschlägigen Fachgesetzen und -plänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung bei der Planaufstellung...	4
1.3 Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern.....	5
1.4 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie	5
1.5 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden.....	5
2 Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen einschließlich der Maßnahmen zu ihrer Vermeidung, Verringerung bzw. ihrem Ausgleich	5
2.1 Boden und Wasser.....	5
2.2 Klima und Luft.....	6
2.3 Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt.....	6
2.4 Landschaft	9
2.5 Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete	10
2.6 Mensch, Gesundheit und Bevölkerung	10
2.7 Kultur- und sonstige Sachgüter.....	10
2.8 Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität	10
3 Eingriffs- und Ausgleichsplanung	11
4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung bzw. Nichtdurchführung	12
5 Angaben zu in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten	12
6 Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)	12
7 Allgemeinverständliche Zusammenfassung der Angaben	13

Vorbemerkungen

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

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Bei der Erstellung des Umweltberichtes ist die Anlage zum BauGB zu verwenden.

Entsprechend § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bebauungsplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange). Er dient als Grundlage für die durchzuführende Umweltprüfung. Der Umweltbericht und die eingegangenen Anregungen und Hinweise sind als Ergebnis der Umweltprüfung in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen.

Um Doppelungen und damit eine unnötige Belastung des Verfahrens zu vermeiden, wurden die für die Abarbeitung der Eingriffsregelung (§ 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 18 Abs. 1 BNatSchG) notwendigen zusätzlichen Inhalte, die als Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1a Abs. 3 und § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB gleichberechtigt in die bauleitplanerische Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB einzustellen sind, in den Umweltbericht integriert. Die vorliegenden Unterlagen werden daher als Umweltbericht mit integriertem Landschaftspflegerischem Planungsbeitrag bezeichnet.

1 Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

1.1.1 Ziele des Bauleitplans

Die Ziele des Bauleitplans werden in Kap. 1 (Veranlassung und Planziel) der Begründung beschrieben, so dass an dieser Stelle auf eine Wiederholung verzichtet wird.

1.1.2 Angaben über Standort, Art und Umfang des Vorhabens

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

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

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

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

1.1.3 Beschreibung der Festsetzungen des Plans

Hinsichtlich der Beschreibung der vorgesehenen Festsetzungen wird auf die entsprechenden Ausführungen der Begründung verwiesen.

1.1.4 Bedarf an Grund und Boden

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rd. 0,8 ha (einschließlich Ausgleichsfläche).

1.2 Darstellung der für das Vorhaben relevanten in einschlägigen Fachgesetzen und -plänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung bei der Planaufstellung

Der Regionale Flächennutzungsplan 2010 stellt für den Bereich des Plangebietes *Fläche für die Landbewirtschaftung* sowie teilträumlich *Vorranggebiet für Landwirtschaft* dar, überlagert durch die Signatur *Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen*.

Im Hinblick auf weitere allgemeine Grundsätze und Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung bei der Planung wird auf die Ausführungen der Kap. 1.3 bis 1.5 sowie 2.1 bis 2.9 des vorliegenden Umweltberichtes verwiesen.

¹ KLAUSING, O. (1988): Die Naturräume Hessens. Hess. Landesamt für Umwelt (Hrsg.)

1.3 Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Sämtliche entstehenden Abfälle sind ordnungsgemäß zu entsorgen. Über die üblichen zu erwartenden Abfälle hinausgehend sind derzeit keine aus der künftigen Nutzung entstehenden Sonderabfallformen absehbar.

Einen Beitrag zur Reduzierung anfallenden Oberflächenabflusses leisten die Festsetzungen des Bebauungsplans, dass die vorhandenen Graswege als solche zu erhalten sind (eine weitere Befestigung ist nicht gewünscht, daher Festsetzung als „Öffentliche Zuwegung (unbefestigt)“) und dass im Bereich der Gartengrundstücke ausschließlich wasserdurchlässige Wegeflächen hergestellt werden dürfen.

1.4 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Zu diesen Belangen enthält der Bebauungsplan keine gesonderten Regelungen.

1.5 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden

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

2 Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen einschließlich der Maßnahmen zu ihrer Vermeidung, Verringerung bzw. ihrem Ausgleich

2.1 Boden und Wasser

Entsprechend der Bodenkarte von Hessen (Maßstab 1:50.000, Blatt L 5716 Bad Homburg v.d.H.) haben sich aus den im Untersuchungsgebiet anstehenden lösslehmreichen Solifluktsdecken mit basenarmen Gesteinsanteilen Böden des Typs Pseudogley entwickelt, welche nur eine geringe bis mittlere nutzbare Speicherkapazität aufweisen und traditionell als Grünland genutzt werden.

Die Wirkungen der Planung auf das Schutzgut Boden halten sich in engen Grenzen, da es durch die Ausweisung der wohnungsfernen Hausgärten lediglich zu verhältnismäßig geringen neuen Bodenversiegelungen durch Garten- und/oder Gerätehütten kommt, zumal eine Betonplatte als Gründung unzulässig ist. Im Unterschied zu anderen Vorhaben wie etwa einer Bebauung mit Wohnhäusern kommt es nicht zu einer Erhöhung des Oberflächenabflusses, da aufgrund der geringen Versiegelungs- bzw. Dachflächen eine Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort möglich ist.

Im Rahmen der Planung ist eine zusätzliche Befestigung von Zufahrtswegen ausdrücklich nicht vorgesehen, so dass es hier bei der bisherigen Ausbildung als Grasweg bleibt. Zudem sind die Gehwege auf den Gartengrundstücken ausdrücklich in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.

Hinsichtlich des Schutzguts Boden ist die Planung damit insgesamt mit relativ geringen Eingriffswirkungen verbunden.

Als weitere geeignete Maßnahmen zur Minimierung nachteiliger Effekte sind im Wesentlichen zu nennen:

- Die Befestigung von Gehwegen, Terrassen und nicht überdachten Freisitzen im Bereich der Gärten sollte in wasserdurchlässiger bzw. den Oberflächenabfluss minimierender Bauweise (Schotterrassen, Holzpflaster oder im Sandbett verlegtes Pflaster) erfolgen. Das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern.
- Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser kann zur Bewässerung der Beete verwendet werden. Die Regenwasserbehältnisse sollten mit einem Überlauf ausgestattet und an eine Versickerungsmulde angeschlossen werden.

2.2 Klima und Luft

Den einbezogenen Freiflächen kommt prinzipiell eine Funktion im Rahmen der Kaltluftbildung zu, wenn in wolkenlosen Nächten aufgrund der dann ungehinderten Ausstrahlung im Bereich der Flächen bodennahe Kaltluft entsteht, welche topographiebedingt in nordöstliche Richtung abfließt.

Die im Bereich des Plangebietes entstehende Kaltluft besitzt jedoch keine besondere klimatische Ausgleichsfunktion, da ihr Abstrom nicht in Richtung eines Siedlungsbereiches oder anderer Belastungsräume erfolgt. Negative kleinklimatische Auswirkungen des Vorhabens können daher ausgeschlossen werden. Zu dieser Einschätzung führt ansonsten auch die Kleinflächigkeit der Planung.

2.3 Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt

Zur Erfassung der Biotop- und Nutzungstypen des Plangebiets wurden Geländebegehungen im Januar und im Mai 2013 durchgeführt. Die Ergebnisse werden nachfolgend beschrieben.

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

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

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

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

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

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



Abb. 1: Gärten, Blick nach Südosten



Abb. 2: Gärten, Blick nach Osten



Abb. 3: Gärten, Blick nach Nordosten



Abb. 4: Grünland, Parzelle 73/4



Abb. 5: Grünland, Parzelle 73/1 tlw.



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



Abb. 5: Grasweg am westlichen Rand



Abb. 6: Grasweg innerhalb des Gebiets

Bestands- und Eingriffsbewertung

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

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

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

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

Hinsichtlich des künftigen Lebensraumpotenzials neuer wohnungsferner Hausgärten gilt, dass strukturreiche Gartenkomplexe einer Vielzahl von Tieren, zu denen auch wertgebende Arten wie Gartenrotschwanz, verschiedene Fledermausarten oder andere Kleinsäuger wie Garten- oder Siebenschläfer gehören, einen Lebensraum bieten können. Je naturnäher die Gestaltung der Gärten erfolgt, desto höher ist ihr tierökologisches Potential zu bewerten.

In diesem Zusammenhang werden nachfolgende Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen:

- Zur Bepflanzung der Gartengrundstücke sind ausschließlich standortgerechte, einheimische Laubgehölze und Arten alter Bauerngärten gemäß Artenliste 1-4 zulässig.
- Je Gartengrundstück sind pro angefangene 150 m² Fläche ein Hochstammobstbaum oder fünf einheimische Laubsträucher anzupflanzen und fachgerecht zu pflegen. Im Bestand vorhandene Bäume und einheimische Laubsträucher können zur Anrechnung gebracht werden. Die Anpflanzung von Nadelbäumen ist unzulässig.
- Die gemäß Zeichenerklärung zum Erhalt festgesetzten Bäume sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei einem Verlust von Bäumen sind Ersatzpflanzungen gleichartiger Bäume vorzunehmen.

2.4 Landschaft

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

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

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

- Einfriedungen sind ausschließlich offen zu gestalten (Holzlatten, Drahtgeflecht) bis zu einer Höhe von 1,50 m auszuführen. Mauern und Betonsockel sind unzulässig.
- Drahtgeflechtzäune sind mit standortgerechten, einheimischen Laubsträuchern gemäß der im Bebauungsplan enthaltenen Artenlisten abzupflanzen oder mit Kletterpflanzen zu beranken.
- Gerätehütten und Gartenlauben sind in einfacher Holzbauweise auszuführen. Das äußere Erscheinungsbild ist in gedeckten Farben zu halten.
- Geschlossene Fassaden sind mit Kletterpflanzen gemäß der im Bebauungsplan enthaltenen Artenliste oder Spalierobst zu begrünen, sodass die von baulichen Anlagen gegebenenfalls ausgehenden Wirkungen auf das Landschaftsbild vermindert werden können und zugleich ein Beitrag zur Erhöhung des Begrünungsanteils innerhalb der Gartengrundstücke geleistet werden kann.

2.5 Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete

Da es durch das Vorhaben zu keiner Flächenbeanspruchung von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung und / oder Europäischen Vogelschutzgebieten kommt und auch im Einwirkungsbereich keine entsprechenden Gebiete vorhanden sind, können nachteilige Auswirkungen ausgeschlossen werden.

2.6 Mensch, Gesundheit und Bevölkerung

Siedlung/Wohnen

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

Erholung

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

Darüber hinaus ist das Plangebiet Teil der ortsnahen freien Landschaft und dient damit grundsätzlich auch den Zwecken der allgemeinen Naherholung (z.B. Spaziergänger, Feierabend- und Wochenenderholung). In dieser Hinsicht ergeben sich durch den Bebauungsplan durch die bereichsweise Vorbereitung neuer Gärten gewisse nachteilige Wirkungen indem es zu einer weiteren anthropogenen Überprägung und Beunruhigung des Plangebietes kommt. Da der betroffene Landschaftsausschnitt jedoch recht kleinflächig bleibt, unmittelbar am Ortsrand liegt und entsprechende Nutzungen als Vorbelastungen bereits beinhaltet, erscheint die Planung in der vorliegenden Form recht unproblematisch. Darüber hinaus ist für das Plangebiet nicht von einer besonderen Funktion im o.g. Sinne auszugehen. Aufgrund in der Umgebung umfangreich zur Verfügung stehenden Freiflächen, sind insgesamt keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf den Aspekt Erholung zu erwarten.

2.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

Innerhalb des Plangebietes finden sich keine Baudenkmale, sonstige bedeutende Bauwerke oder Ensembles. Auch Bodendenkmale sind für den Geltungsbereich nicht bekannt.

Kultur- und sonstige Sachgüter werden durch die Maßnahme damit voraussichtlich nicht betroffen. Sollten im Rahmen der Erdarbeiten dennoch unerwartet Hinweise auf Bodendenkmale auftreten, ist umgehend die dafür zuständige Behörde zu informieren. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

2.8 Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Die durch den Bebauungsplan ermöglichten Nutzungen werden keine besonderen, für die Luftqualität entsprechender Gebiete relevante Emissionen zur Folge haben, so dass die Planung zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen hinsichtlich der bestehenden und zu erhaltenden bestmöglichen Luftqualität führen wird.

3 Eingriffs- und Ausgleichsplanung

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

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

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

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

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

Sortenauswahl

Rote Sternrenette - Apfel

Roter Boskoop - Apfel

Graue französische Renette - Apfel

Rheinischer Bohnapfel – Apfel

Riesenboiken - Apfel

Gravensteiner - Apfel

Roter Trierer Weinapfel - Apfel

Winterglockenapfel - Apfel

Roter Herbstkalvill - Apfel

Winterrambour - Apfel

Kaiser Wilhelm - Apfel

Schöner von Nordhausen - Apfel

Jakob Lebel - Apfel

Clapps Liebling - Birne

Gute Graue - Birne

Frühe von Trevoux - Birne

Große schwarze Knorpelkirsche - Kirsche

Schneiders späte Knorpelkirsche - Kirsche

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

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

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

Bei Nichtdurchführung der Planung:

Bei Nichtdurchführung der Planung ist für die bereits vorhandenen Gartengrundstücke mit einem Fortbestehen der bisherigen Nutzung zu rechnen. Für die derzeit noch nicht als Gartengrundstück genutzten Parzellen ist eine Fortführung der bisherigen Nutzung als Grünland anzunehmen.

Bei Durchführung der Planung:

Bei Durchführung der Planung kommt es mittelfristig - im Rahmen der Vorgaben des vorliegenden Bebauungsplans - zur Umgestaltung des Plangebietes. Wie die vorausgegangenen Ausführungen zeigen, halten sich die Eingriffswirkungen für die zu betrachtenden Umweltbelange in engen Grenzen bzw. können adäquat ausgeglichen werden.

5 Angaben zu in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

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

6 Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)

Gemäß § 4c BauGB sind die Kommunen verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung von Bauleitplänen eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Die Kommune soll dabei die im Umweltbericht nach Nummer 3 Buchstabe b der Anlage zum BauGB angegebenen Überwachungsmaßnahmen sowie die Informationen der Behörden nach § 4 Abs.3 BauGB nutzen. Hierzu ist anzumerken, dass es keine bindenden gesetzlichen Vorgaben hinsichtlich des Zeitpunktes und des Umfanges des Monitorings gibt. Auch sind Art und Umfang der zu ziehenden Konsequenzen nicht festgelegt. Im Rahmen des Monitorings geht es insbesondere darum unvorhergesehene, erhebliche Umweltauswirkungen zu ermitteln.

In der praktischen Ausgestaltung der Regelung sind vor allem die kleineren Städte und Gemeinden ohne eigene Umweltverwaltung im wesentlichen auf die Informationen der Fachbehörden außerhalb der Gemeindeverwaltung angewiesen. Von grundlegender Bedeutung ist insoweit die in § 4 Abs. 3 BauGB gegebene Informationspflicht der Behörden. In eigener Zuständigkeit kann die Stadt Neu-Anspach im vorliegenden Fall nicht viel mehr tun, als die Umsetzung des Bebauungsplans zu beobachten, welches ohnehin Bestandteil einer verantwortungsvollen gemeindlichen Städtebaupolitik ist. Ein sinnvoller Ansatzpunkt ist, festzustellen, ob die Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich umgesetzt wurden (Kontrolle alle zwei Jahre).

7 Allgemeinverständliche Zusammenfassung der Angaben

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

Im Hinblick auf das Schutzgut Boden halten sich die Wirkungen der Planung in engen Grenzen, da es durch die Ausweisung der wohnungsfernen Hausgärten lediglich zu verhältnismäßig geringen neuen Bodenversiegelungen durch Garten- und/oder Gerätehütten kommt, zumal eine Betonplatte als Gründung unzulässig ist. Im Unterschied zu anderen Vorhaben wie etwa einer Bebauung mit Wohnhäusern kommt es nicht zu einer Erhöhung des Oberflächenabflusses, da aufgrund der geringen Versiegelungs- bzw. Dachflächen eine Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort möglich ist. Zur Minimierung nachteiliger Wirkungen setzt der Bebauungsplan weitere Maßnahmen fest.

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

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

Für das Landschafts- bzw. Ortsbild sind aufgrund der Vorbelastungen des Plangebietes und seiner unmittelbaren Umgebung (vorhandene Gärten, Ortsrandbereich) keine erheblichen nachteiligen Wirkungen durch die Planung zu erwarten. Darüber hinaus trifft der Bebauungsplan Regelungen, die für eine Einbindung der Gärten in die umgebende Landschaft sorgen.

Im Hinblick auf den Umweltbelang Mensch, Gesundheit und Bevölkerung ergeben sich durch die vorliegende Planung für die Wohnqualität der benachbarten Bereiche keine nachteiligen Auswirkungen, da keine wesentlichen über die bisherige Nutzung hinausgehenden Festsetzungen getroffen werden.

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

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

Im Rahmen der anzugebenden Maßnahmen zur Überwachung der unvorhergesehenen, erheblichen Umweltauswirkungen kann die Stadt Neu-Anspach nicht viel mehr tun, als die Umsetzung des Bebauungsplans zu beobachten. Ein sinnvoller Ansatzpunkt ist, festzustellen, ob die Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich umgesetzt wurden (Kontrolle alle zwei Jahre).

Anhang: Bestandskarte der Biotop- und Nutzungstypen (unmaßstäblich verkleinert)

