

Stadt Neu-Anspach, Stadtteil Westerfeld

Begründung

Bebauungsplan

„Gartengebiet Im Weiher II“

Entwurf

Planstand: 10.01.2026

Projektnummer: 217619

Projektleitung: Böttger / Adler

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de

Inhalt

1. Vorbemerkungen.....	3
1.1 Planerfordernis und -ziel.....	3
1.2 Räumlicher Geltungsbereich.....	4
1.3 Regionalplanung und vorbereitende Bauleitplanung	5
1.4 Verbindliche Bauleitplanung	6
1.5 Innenentwicklung und Bodenschutz.....	9
1.6 Verfahrensart und -stand.....	10
2. Verkehrliche Erschließung und Anbindung.....	10
3. Inhalt und Festsetzungen.....	11
3.1 Private Grünflächen.....	11
3.2 Festsetzungen zur Höhenentwicklung	12
3.3 Verkehrsflächen	12
3.4 Eingriffsminimierende und grünordnerische Festsetzungen	13
3.5 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen.....	13
4. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	13
4.1 Gestaltung baulicher Anlagen.....	14
4.2 Einfriedungen	14
4.3 Begrünung von baulichen Anlagen	14
4.4 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen	14
5. Berücksichtigung umweltschützender Belange	15
5.1 Umweltprüfung und Umweltbericht	15
5.2 Eingriffs- und Ausgleichsplanung.....	15
5.3 Artenschutzrechtliche Prüfung	15
6. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	16
6.1 Überschwemmungsgebiete	16
6.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz.....	16
6.3 Oberflächengewässer.....	17
6.4 Abwasserbeseitigung	18
6.5 Abflussregelung	18
7. Altlastenverdächtige Flächen und Baugrund	18
8. Altbergbau	19
9. Kampfmittel	19
10. Immissionsschutz	19
11. Denkmalschutz.....	19

12. Hinweise und sonstige Infrastruktur	20
13. Bodenordnung.....	21
14. Flächenbilanz	21
15. Anlagen.....	21

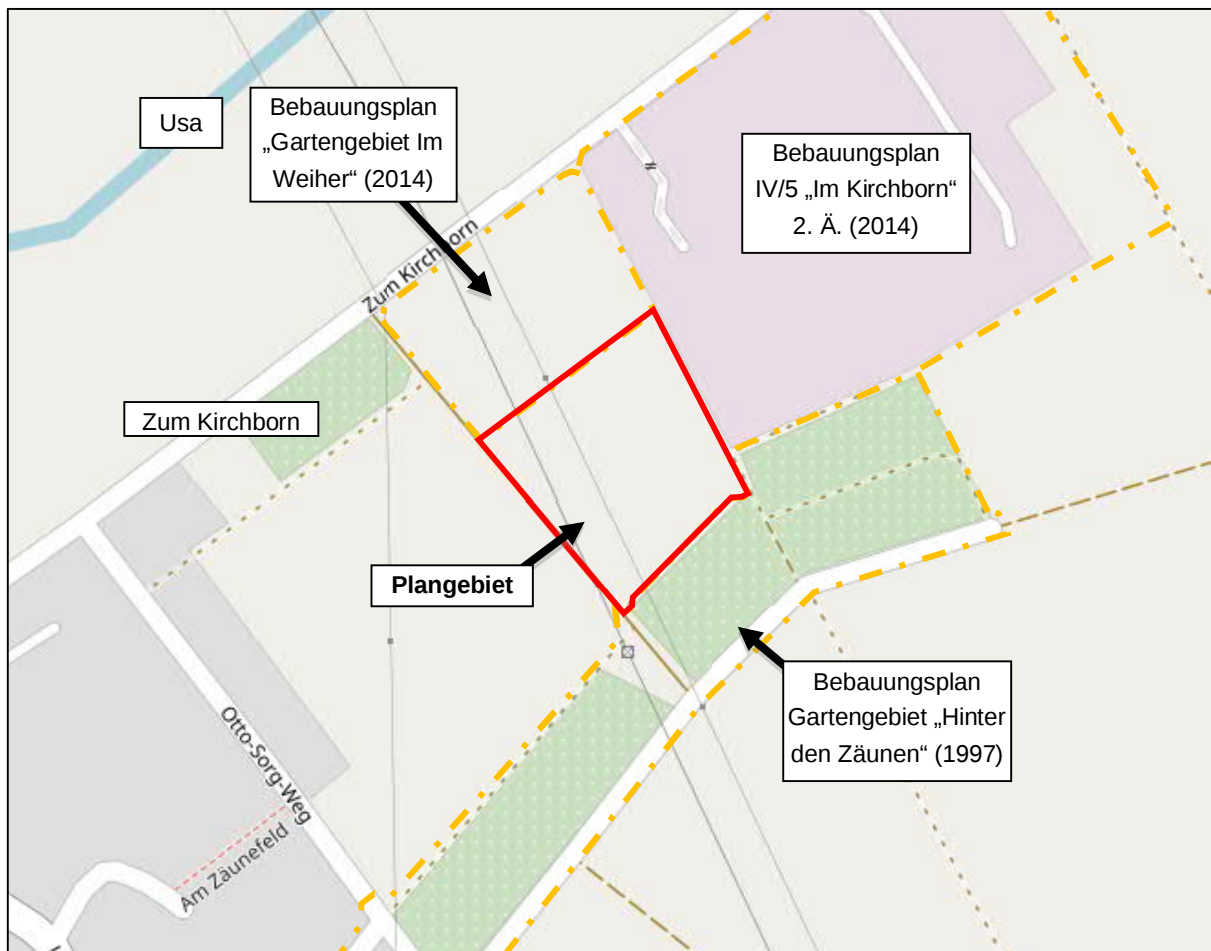
1. Vorbemerkungen

1.1 Planerfordernis und -ziel

In der Stadt Neu-Anspach ist auf einer rd. 0,8 ha umfassenden Freifläche im Stadtteil Westerfeld, süd-östlich sowie nordwestlich der Gartengebiete „Im Weiher“ und „Hinter den Zäunen“ sowie südwestlich des Gewerbegebietes „Im Kirchborn“, die Neuausweisung von wohnungsfernen Hausgärten als Zusammenführung der bestehenden Gartengebiete geplant. Für die angrenzenden Gartengebiete wie auch für das Gewerbegebiet bestehen jeweils rechtswirksame Bebauungspläne, die entsprechend der gegenwärtigen Nutzung private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Wohnungsferne Hausgärten“ bzw. „Freizeitgärten“ und Gewerbegebiet gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festsetzen.

Die Freiflächen des Plangebietes werden gegenwärtig als Grünland genutzt und können über die angrenzenden Erschließungswege und darüber hinaus über die Straße Zum Kirchborn erschlossen werden. Da nur der westliche Erschließungsweg befestigt und eine für die verkehrliche Erschließung angemessene Breite aufweist, ist die Haupteerschließung einschließlich der Flächen für den ruhenden Verkehr in diesem Bereich geplant. Ebenfalls beachtlich ist, dass das Plangebiet durch eine Gas-Hochdruckleitung, eine 110-kV-Freileitung sowie eine 20 -kV-Freileitung gequert wird und mittig durch das Plangebiet ein verrohrter Graben verläuft. Bauplanungsrechtlich ist der Bereich des Plangebietes bislang als Außenbereich nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB) zu bewerten, sodass es für die Umsetzung des Vorhabens die Aufstellung eines Bebauungsplanes im zweistufigen Regelverfahren einschließlich Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB bedarf.

Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes



Quelle: OpenStreetMap (www.openstreetmap.org; 11/2020), bearbeitet

Abbildung genordet, ohne Maßstab

Das Planziel des vorliegenden Bebauungsplanes ist, entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Gartengebiet Im Weiher“ von 2014, die Festsetzung von privaten Grünflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB mit der Zweckbestimmung „Wohnungsferne Hausgärten“ und die Sicherung der zugehörigen Erschließung einschließlich der Flächen für den ruhenden Verkehr sowie für die Unterhaltung der durch das Plangebiet verlaufenden, verrohrten Grabenparzelle. Besonderer Berücksichtigung im Bauleitplanverfahren bedürfen darüber hinaus die das Plangebiet querenden oberirdischen und unterirdischen Versorgungsleitungen sowie die Steuerung und Begrenzung der Errichtung von baulichen Anlagen zur Wahrung des angestrebten Gartengebietscharakters.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Westerfeld, Flur 5, die Flurstücke 128 teilweise, 129/2 teilweise, 130, 131, 132 und 141/1 teilweise. Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von insgesamt rd. 0,8 ha und wird wie folgt begrenzt:

- Norden: Gartengebiet und gewerbliche Nutzungen sowie die Geltungsbereiche der rechtswirksamen Bebauungspläne „Gartengebiet Im Weiher“ und IV / 5 „Im Kirchborn“ – 2. Änderung
- Osten: Löschwasserteich und Gartengebiet sowie die Geltungsbereiche der rechtswirksamen Bebauungspläne „Im Kirchborn“ – 2. Änderung und Gartengebiet „Hinter den Zäunen“
- Süden: Gartengebiet sowie der Geltungsbereich des rechtswirksamen Bebauungsplans Gartengebiet „Hinter den Zäunen“
- Westen: Landwirtschaftlich genutzte Freiflächen

Bereich des Plangebietes



Eigene Aufnahmen (05/2020)

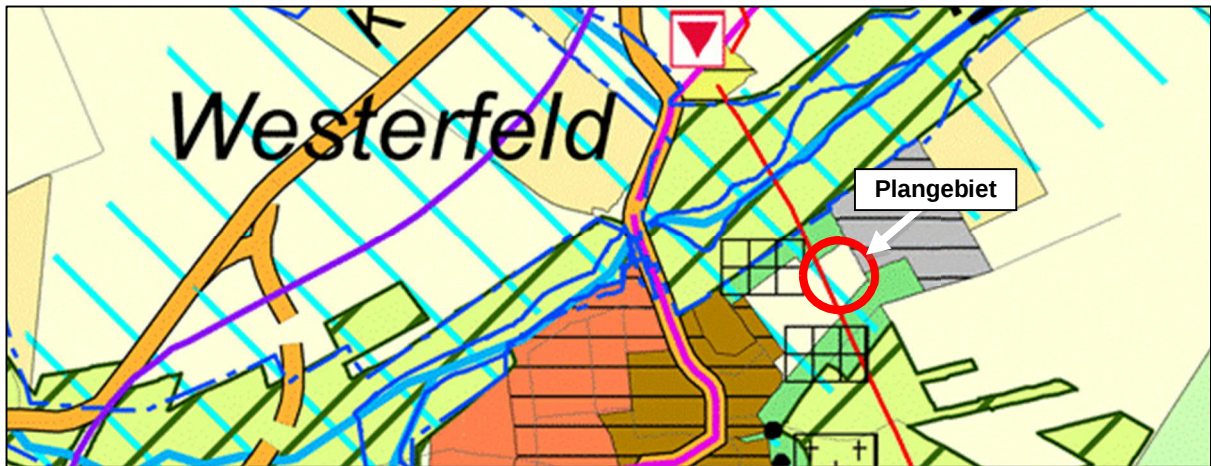
Der Bereich des Plangebietes umfasst eine eingezäunte Freifläche, die gegenwärtig als Grünland genutzt wird. Entlang der nordöstlichen und südöstlichen Plangebietsgrenze verläuft jeweils ein Grasweg sowie entlang der westlichen Plangebietsgrenze ein asphaltierter Erschließungsweg. Den überwiegenden Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nimmt jedoch eine Fläche mit Grünland frischer Standorte ein. Zwischen dem Grünland und den Graswegen existieren schmale Bereiche, die als Altgrasstreifen angesprochen werden können und stellenweise Gehölzbewuchs aufweisen. Mittig durch das Plangebiet verläuft zudem eine rd. 2 m breite verrohrte Grabenparzelle.

Im Westen wird das Plangebiet durch eine 110-kV-Freileitung und eine 20-kV-Freileitung sowie durch eine Gas-Hochdruckleitung gequert. Das Gebiet erstreckt sich von Nordwest nach Südost in leichter Hanglage zum Usatal.

1.3 Regionalplanung und vorbereitende Bauleitplanung

Mit dem Regionalen Flächennutzungsplan für das Gebiet des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain wurden für das Verbandsgebiet die Planungen auf Ebene der Regionalplanung und der vorbereitenden Bauleitplanung in einem Planwerk zusammengefasst. Der **Regionalplan Südhessen 2010 / Regionale Flächennutzungsplan 2010** stellt für den Bereich des Plangebietes „Fläche für die Landbewirtschaftung“ sowie überlagernd „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ dar, sodass die Darstellungen der Planung zunächst entgegenstehen. Zudem ist der Verlauf einer „Hochspannungsleitung (Bestand)“ nachrichtlich dargestellt.

Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010



Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

Der Bereich des Plangebietes befindet sich unmittelbar angrenzend zu bestehenden Gartengebieten und bietet sich durch dessen umbaute Lage für die Ausweisung eines Gartengebietes an, zumal auch die äußere verkehrliche Erschließung im Umfeld bereits vorhanden ist. Weiterhin entspricht die angestrebte Ausweisung eines Gartengebietes der bestehenden hohen Nachfrage nach Grundstücken für eine gärtnerische Nutzung im Stadtgebiet Neu-Anspach, die gegenwärtig nicht gedeckt werden kann. Demnach stehen derzeit insgesamt 16 Personen auf der Interessentenliste für den Erwerb eines Gartengrundstücks sowie weitere 28 Personen auf der Interessentenliste für die Pacht eines entsprechenden Gartengrundstückes in der Stadt Neu-Anspach. Eine weitere Aufnahme von Interessenten findet derzeit, aufgrund des eingeschränkten Angebotes an Grundstücken für eine gärtnerische Nutzung und die daraus resultierenden langen Wartezeiten, nur noch eingeschränkt statt.

Hinsichtlich der Betroffenheit landwirtschaftlicher Belange kann weiterhin angemerkt werden, dass im Zuge der geplanten Ausweisung zwar bislang als Grünland genutzte Flächen in Anspruch genommen werden, dieser Betroffenheit jedoch im Rahmen des vorliegenden Bauleitplanverfahrens nunmehr unter anderem die in § 1 Abs. 6 BauGB genannten sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung als öffentliche und in der Bauleitplanung ebenfalls beachtliche Belange gegenüberstehen.

Auch für die umliegenden landwirtschaftlichen Flächen bleibt die gesicherte Anbindung an das Wegenetz vollständig erhalten, sodass weder die Bewirtschaftung noch die Befahrung mit landwirtschaftlichen Fahrzeugen und Maschinen durch die vorliegende Planung eingeschränkt wird. Eine einzelbetriebliche Betroffenheit liegt durch die Umnutzung der Grünlandfläche nachweislich nicht vor, da nach Kenntnisstand der Stadt Neu-Anspach als Flächeneigentümerin die Fläche im Wesentlichen zur Tierhaltung (Pferdekoppel bzw. Pensionspferdehaltung) genutzt wurde. Die Belange des Bodenschutzes werden im Rahmen der Umweltprüfung und der Erstellung des Umweltberichtes in der fachlich gebotenen und gesetzlich erforderlichen Form berücksichtigt.

Aufgrund der unmittelbar angrenzenden Lage zu den bereits bestehenden Gartengebieten, der vorhandenen Erschließung, der geringen Größe des Plangebietes sowie der vorgesehenen bedarfsorientierten Ausweisung ergänzender wohnungsferner Hausgärten wird davon ausgegangen, dass die Planung abschließend noch als gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung entsprechend angepasst gelten kann. Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, wird davon ausgegangen, dass auch die Darstellungen des Regionalen Flächennutzungsplans der vorliegenden Planung nicht grundsätzlich entgegenstehen.

Seitens des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain wird in der Stellungnahme vom 30.11.2020 insofern auch darauf hingewiesen, dass die Planung als Ergänzung der beidseitig bestehenden Gartengebiete als sinnvoller Puffer zwischen dem südwestlich liegenden Wohngebiet und der nordöstlich an das Gebiet angrenzenden gewerblichen Nutzung zu verstehen ist. Weiterhin wird ausgeführt, dass das Vorhaben aufgrund der geringen Flächengröße nicht die Grundzüge der Planung betrifft und als an die Entwicklungsziele angepasst angesehen werden kann. Eine Anpassung der Darstellung an die Festsetzung im Bebauungsplan kann im Rahmen der Neuaufstellung des Regionalplanes Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplanes erfolgen. Darüber hinaus wird seitens des Regierungspräsidiums Darmstadt in der Stellungnahme vom 07.01.2021 darauf hingewiesen, dass aufgrund der geringen Flächengröße die Planung regionalplanerisch nicht von Belang ist. Mithin kann dem Entwicklungsgebot sowie dem Anpassungsgebot vorliegend entsprochen werden.

1.4 Verbindliche Bauleitplanung

Nordwestlich an das Plangebiet grenzt der **Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gartengebiet Im Weiher“** von 2014 an, der hier überwiegend private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Wohnungsferne Hausgärten“ und Verkehrsflächen zur Sicherung der Erschließung einschließlich der Flächen für den ruhenden Verkehr sowie für die Unterhaltung der hier nur teilweise verrohrten Grabenparzelle festsetzt. Der vorliegende Bebauungsplan „Gartengebiet im Weiher II“ stellt die Fortführung des 2014 in Kraft getretenen Bebauungsplanes dar, sodass sich die bauplanungsrechtlichen sowie bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes auch im Wesentlichen an den Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes von 2014 orientieren.

Bebauungsplan „Gartengebiet Im Weiher“ von 2014



Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

Im Nordosten des Plangebietes grenzt der **Geltungsbereich des Bebauungsplanes IV / 5 „Im Kirchborn“ – 2. Änderung** von 2014 an, der hier Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO sowie Flächen für die Abwasserbeseitigung mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken / Lösschteich“ und Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festsetzt.

Bebauungsplan IV / 5 „Im Kirchborn“ – 2. Änderung von 2014



1.5 Innenentwicklung und Bodenschutz

Das Baugesetzbuch wurde unter anderem 2013 mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden weiter zu stärken. Insofern ist der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ausdrücklich als ein Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden. § 1 Abs. 5 BauGB sieht nun zusätzlich vor, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird daher in der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB in Satz 4 bestimmt, dass die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet werden soll; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der **Innenentwicklung** zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können. Für die Bauleitplanung bedeutet das, dass etwa in den Begründungen zu Bauleitplänen darzulegen ist, dass die Gemeinden Bemühungen unternommen haben, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen. Der Bereich des Plangebietes befindet sich unmittelbar angrenzend zu bestehenden Gartengebieten und bietet sich durch dessen umbaute Lage für die Ausweisung eines Gartengebietes an, zumal auch die äußere verkehrliche Erschließung im Umfeld bereits vorhanden ist. Weiterhin entspricht die angestrebte Ausweisung eines Gartengebietes der bestehenden hohen Nachfrage nach Grundstücken für eine gärtnerische Nutzung im Stadtgebiet Neu-Anspach, die gegenwärtig nicht gedeckt werden kann. Demnach stehen derzeit insgesamt 16 Personen auf der Interessentenliste für den Erwerb eines Gartengrundstücks sowie weitere 28 Personen auf der Interessentenliste für die Pacht eines entsprechenden Gartengrundstückes in der Stadt Neu-Anspach. Eine weitere Aufnahme von Interessenten findet derzeit, aufgrund des eingeschränkten Angebotes an Grundstücken für eine gärtnerische Nutzung und die daraus resultierenden langen Wartezeiten, nur noch eingeschränkt statt.

Hinsichtlich der **Betroffenheit landwirtschaftlicher Belange** kann weiterhin angemerkt werden, dass im Zuge der geplanten Ausweisung zwar bislang als Grünland genutzte Flächen in Anspruch genommen werden, dieser Betroffenheit jedoch im Rahmen des vorliegenden Bauleitplanverfahrens nunmehr unter anderem die in § 1 Abs. 6 BauGB genannten sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung als öffentliche und in der Bauleitplanung ebenfalls beachtliche Belange gegenüberstehen. Auch für die umliegenden landwirtschaftlichen Flächen bleibt die gesicherte Anbindung an das Wegenetz vollständig erhalten, sodass weder die Bewirtschaftung noch die Befahrung mit landwirtschaftlichen Fahrzeugen und Maschinen durch die vorliegende Planung eingeschränkt wird. Eine einzelbetriebliche Betroffenheit liegt durch die Umnutzung der Grünlandfläche nachweislich nicht vor, da nach Kenntnisstand der Stadt Neu-Anspach als Flächeneigentümerin die Fläche im Wesentlichen zur Tierhaltung (Pferdekoppel bzw. Pensionspferdehaltung) genutzt wurde.

Die **Belange des Bodenschutzes** werden im Rahmen der Umweltprüfung und der Erstellung des Umweltberichtes in der fachlich gebotenen und gesetzlich erforderlichen Form berücksichtigt.

1.6 Verfahrensart und -stand

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans erfolgt im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	21.02.2020 Bekanntmachung: 20.11.2020
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	30.11.2020 – 08.01.2020 Bekanntmachung: 20.11.2020
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	Anschreiben: 24.11.2020 Frist: 08.01.2020
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	____.____.____ – ____.____.____ Bekanntmachung: ____.____.____
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	Anschreiben: ____.____.____ Frist analog § 3 Abs. 2 BauGB
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	____.____.____

Die Bekanntmachungen erfolgen im Usinger Anzeiger als amtliches Bekanntmachungsorgan der Stadt Neu-Anspach.

2. Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Ortsrandbereich des Stadtteils Westerfeld. Die Freiflächen des Plangebiets grenzen im Südwesten an einen asphaltierten und im Südosten sowie im Nordosten an unbefestigte Wege an, die wiederum an die Straße Zum Kirchborn anschließen, von wo aus über die innerörtlichen Verkehrswege sowie die umliegenden Landesstraßen eine überörtliche **Anbindung** erfolgen kann. Das Plangebiet ist auch für Fußgänger und Radfahrer gut erreichbar sowie über die nächstgelegenen Bushaltepunkte an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angebunden. Die äußere verkehrliche **Erschließung** erfolgt über die südwestlich gelegene, asphaltierte Erschließungsstraße, wohingegen eine verkehrliche Erschließung über die unbefestigten Wege im Südosten und Nordosten des Plangebietes grundsätzlich nicht geplant ist. 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 neben den Flächen für Parkplätze, auch kurzfristig auf den südwestlich sowie nordöstlich angrenzenden Wegeparzellen abgestellt werden, die hierfür ausreichend breite Querschnitte aufweisen. Angrenzend zum asphaltierten Erschließungsweg sind Flächen für den ruhenden Verkehr geplant und im Bereich der östlichen Freiflächen ist weiterhin ein Stichweg zur Sicherung der inneren Erschließung sowie ein Unterhaltungsweg zur Freihaltung der Flächen im Bereich der verrohrten Grabenparzelle geplant.

3. Inhalt und Festsetzungen

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Zur Ausführung dieser Grundnormen und zur Sicherung der angestrebten städtebaulich geordneten Entwicklung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

3.1 Private Grünflächen

Aufgrund der geplanten Nutzung als wohnungsferne Hausgärten werden in Abgrenzung zu wohnungsnahen Grab-, Obst- und Freizeitgärten sowie in Anlehnung an die Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes „Gartengebiet Im Weiher“ von 2014 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Wohnungsferne Hausgärten“ festgesetzt.

Der Bebauungsplan setzt ergänzend fest, dass innerhalb der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung **Wohnungsferne Hausgärten** je Gartengrundstück eine freistehende Gartengerätehütte, ein Gewächshaus oder eine Gartenlaube einschließlich überdachtem Freisitz mit einem umbauten Raum von maximal 30 m³ zulässig ist. Wenn das Gartengrundstück größer als 400 m² ist, darf zusätzlich ein Gewächshaus mit einem umbauten Raum von maximal 30 m³ errichtet werden. Die Versiegelung von weiteren Flächen, zum Beispiel durch Wege, Plätze oder nicht überdachte Terrassen, ist je Gartengrundstück zu maximal 10 % zulässig. Feuerstätten und Einrichtungen, die die Notwendigkeit von Strom und Entwässerung bedingen, sind unzulässig; eine zentrale Wasserversorgung erfolgt nicht. Sichtschutzelemente sind unzulässig, sofern diese nicht aus freiwachsenden Hecken gebietsheimischer Sträucher bestehen. Die **Mindestgröße eines Gartengrundstückes** beträgt 200 m². Aus dem städtebaulichen Grund der Freihaltung der Gartengrundstücke sowie der Wahrung des naturnahen, offenen Charakters der einzelnen Parzellen wird zudem die **Errichtung von Park- und Stellplätzen** und damit die Unterbringung des ruhenden Verkehrs auf den Gartengrundstücken ausgeschlossen und festgesetzt, dass innerhalb der privaten Grünflächen Park- und Stellplätze unzulässig sind.

Die Festsetzungen folgen im Wesentlichen den Festsetzungen des angrenzenden Bebauungsplans von 2014. Durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Neu-Anspach wurde jedoch eine Ergänzung zur Zulässigkeit eines weiteren Gewächshauses bei einer Grundstücksgröße größer als 400 m² aufgenommen. Die Festsetzung ermöglicht eine zweckentsprechende Nutzung, die der Lage und dem Umfeld des Plangebietes entspricht, jedoch gleichfalls eine geordnete Staffelung der zulässigen Bebauung je nach Grundstücksgröße zulässt. Die Begrenzung des umbauten Raumes von Gartengerätehütten, Gewächshäusern oder Gartenlauben auf 30 m³ lässt sich ferner auf die Regelung in der Anlage zu § 63 Hessische Bauordnung (HBO) stützen, nach der Gebäude ohne Aufenthaltsräume, Toiletten oder Feuerstätten baugenehmigungsfrei sind, wenn sie nicht mehr als 30 m³ Rauminhalt haben und weder Verkaufs- noch Aufstellungszwecken dienen. Auch im Gemeinsamen Runderlass des Hessischen Ministeriums des Innern und des Hessischen Ministeriums für Landwirtschaft, Forsten und Naturschutz vom 25.05.1990 wird hinsichtlich der Definition von Gartenlauben festgestellt, dass der umbaute Raum von Gartenlauben nicht mehr als 30 m³ einschließlich eines Vordaches oder einer überdachten Terrasse betragen darf. Der umbaute Raum ist dabei nach den Außenmaßen des Gebäudes zu ermitteln, wobei Dachraum und Gebäudesockel voll anzurechnen sind.

Die Gartengerätehütten und Gartenlauben sind zudem freistehend auszuführen, da die bei grenzseitig aneinander gebauten Hütten und Lauben mögliche Addition in der Baumasse bei einem späteren Zusammenfassen der Gärten eine Bebauung erlauben würde, die einer Unterordnung der baulichen Anlagen unter die das Landschaftsbild prägenden Gartenflächen sowie dem angestrebten Ausschluss von Wochenend- und Freizeitwohnen entgegensteht. Da die Erschließungsanforderungen an die zur Ausweisung gelangenden privaten Grünflächen im Ergebnis denen landwirtschaftlicher Flächen entsprechen, besteht im Vergleich zu Kleingartensiedlungen i.S.d. Bundeskleingartengesetzes (BKleingG) nicht die Notwendigkeit einer weitergehenden Erschließung. Der Bebauungsplan setzt daher fest, dass Feuerstätten und Einrichtungen, die die Notwendigkeit von Strom und Entwässerung bedingen, unzulässig sind. Auch eine zentrale Wasserversorgung erfolgt nicht. Diese Festsetzung erfolgt darüber hinaus vor dem Hintergrund, dass Freizeit- und Wochenendwohnen mit den allgemeinen Zielsetzungen des Bebauungsplanes nicht vereinbar ist. Über die Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplans „Gartengebiet Im Weiher“ von 2014 hinaus werden zudem Sichtschutzelemente, sofern diese nicht aus freistehenden Hecken gebietsheimischer Hecken bestehen, ausgeschlossen. Der Ausschluss entspricht dem städtebaulichen Ziel, unerwünschte Trennwirkungen, die das Landschafts- und Ortsbild beeinträchtigen, zu vermeiden.

Entsprechend der im **Bereich der Schutzstreifen** der 110-kV-Hochspannungsfreileitung und der 20-kV-Freileitung geltenden Vorgaben setzt der Bebauungsplan darüber hinaus fest, dass im Bereich des in der Planzeichnung gekennzeichneten Schutzstreifens der 110-kV-Hochspannungsfreileitung bauliche Anlagen unzulässig sind. Zudem sind im Bereich der in der Planzeichnung gekennzeichneten Schutzstreifen der 110-kV-Hochspannungsfreileitung und der 20-kV-Freileitung das Anpflanzen von Bäumen sowie Veränderungen des vorhandenen Geländes (Aufschüttungen) unzulässig.

Schließlich wird im Bereich des Verlaufs der das Plangebiet querenden, verrohrten **Grabenparzelle** zur Sicherung der Freihaltung der Flächen festgesetzt, dass im Bereich des in der Planzeichnung gekennzeichneten Schutzstreifens beidseits des Unterhaltungsweges bauliche Anlagen sowie jegliche Ablagerungen von Grün- und Schnittgut oder sonstigen Gegenständen unzulässig sind.

3.2 Festsetzungen zur Höhenentwicklung

Der Bebauungsplan setzt entsprechend den Festsetzungen des angrenzenden Bebauungsplanes „Gartengebiet Im Weiher“ von 2014 fest, dass die maximale **Firsthöhe** von Gartengerätehütten, Gewächshäusern, Gartenlauben oder sonstigen baulichen Anlagen 3,20 m über der natürlichen Geländeoberfläche beträgt, sodass im Hinblick auf die Höhenentwicklung baulicher Anlagen aus städtebaulicher Sicht sowie im Hinblick auf das Orts- und Landschaftsbild eine entsprechende Begrenzung erfolgt.

3.3 Verkehrsflächen

Der Bebauungsplan setzt zur Sicherung der geplanten äußeren verkehrlichen Erschließung im Bereich der südwestlich gelegenen, asphaltierten Straße gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung **Erschließungsweg** fest. Im Bereich der unbefestigten Wege im Südosten und Nordosten des Plangebietes sowie im Bereich der geplanten Zuwegung für die innere Erschließung werden hingegen Verkehrsflächen mit den Zweckbestimmungen **Zuwegung (unbefestigt)** festgesetzt, da über diese grundsätzlich keine verkehrliche Erschließung der Gartengrundstücke geplant ist. Zur Freihaltung der Flächen im Bereich der verrohrten Grabenparzelle werden hier Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung **Unterhaltungsweg (unbefestigt)** festgesetzt. Schließlich werden im Bereich der vorgesehenen zentralen Flächen für den ruhenden Verkehr Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung **Parkplätze (unbefestigt)** festgesetzt.

3.4 Eingriffsminimierende und grünordnerische Festsetzungen

Grundsätzlich geht mit der vorliegenden Bauleitplanung auf den bislang überwiegend unversiegelten Grundstücksflächen ein Eingriff in den Naturhaushalt sowie den Boden- und Wasserhaushalt einher. Durch verschiedene Festsetzungen im Bebauungsplan, die im Wesentlichen den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Gartengebiet Im Weiher“ von 2014 entsprechen, kann dieser Eingriff jedoch minimiert bzw. in Teilen einem Ausgleich zugeführt werden. Hierzu gehört insbesondere die Festsetzung, dass Parkplätze und Zuwegungen sowie die Gehwege auf den Gartengrundstücken in **wasserdurchlässiger Bauweise** herzustellen sind. Aufgrund der aus naturschutzfachlicher Sicht sensiblen Lage des Plangebietes im Nahbereich der Usatal und von Freiflächen wird zudem festgesetzt, dass zur **Außenbeleuchtung** ausschließlich Leuchten mit warmweißen LED-Lampen mit einer Farbtemperatur von weniger als 2.700 K mit geringem Ultraviolett- und Blaulichtanteil, die kein Licht über die Horizontale hinausgehend abstrahlen, zu verwenden. Leuchtmittel sind technisch und konstruktiv so auszuwählen, anzubringen und zu betreiben, dass Lichteinwirkungen auf Grünflächen, Bäume und sonstige Gehölzbestände auf ein Minimum begrenzt werden.

Ferner beinhaltet der Bebauungsplan Festsetzungen zur **Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** im Zuge derer aus städtebaulicher und stadtökologischer Sicht die Begrünung innerhalb des Plangebietes bauplanungsrechtlich gesteuert wird. Demnach sind zur Bepflanzung der Gartengrundstücke ausschließlich standortgerechte, einheimische Laubbäume und Laubsträucher sowie regionaltypische Obstbäume und Obststräucher zulässig. Die Anpflanzung von Nadelbäumen, Hecken aus Nadelgehölzen sowie nicht einheimischen Laubgehölzen ist unzulässig. Weiterhin ist je Gartengrundstück pro angefangene 200 m² Fläche mindestens ein regionaltypischer Obstbaum zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Hiervon ausgenommen sind die Gartengrundstücke, in denen die Anpflanzung von Bäumen aufgrund der das Plangebiet querenden Freileitungen ausgeschlossen ist. Hier gilt, dass pro angefangene 200 m² Fläche mindestens drei regionaltypische Obststräucher zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten sind.

3.5 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Im Bereich des Schutzstreifens, der durch den östlichen Bereich des Plangebietes verlaufenden Gas-Hochdruckleitung, setzt der Bebauungsplan in Form eines 4,0 m breiten Streifens mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen fest. Die Belastung der Flächen mit einem **Geh- und Leitungsrecht** erfolgt zugunsten des Versorgungsträgers.

4. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Alle baulichen Maßnahmen tragen in der Wahl ihrer Gestaltung grundsätzlich dazu bei, die bauschichtliche Bedeutung, die erhaltenswerte Eigenart und somit auch die Identität der gewachsenen Siedlungsstrukturen zu bewahren und zu stärken. Hierzu werden auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften zur Gestaltung der baulichen Anlagen, zur Einfriedung und zur Begrünung von baulichen Anlagen in den Bebauungsplan aufgenommen, die im Wesentlichen den Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplans „Gartengebiet Im Weiher“ von 2014 entsprechen. Zudem wurde ergänzend eine bauordnungsrechtliche Festsetzung zur Gestaltung der Grundstücksfreiflächen aufgenommen, die dem Ausschluss von reinen Schotterflächen dient.

4.1 Gestaltung baulicher Anlagen

Die baulichen Anlagen innerhalb des Plangebietes sollen in Maßstab und Ausführung einer zweckentsprechenden gärtnerischen Nutzung der Gartengrundstücke untergeordnet sein. Der Bebauungsplan enthält daher einzelne Festsetzungen zur Gestaltung und setzt fest, dass Gerätehütten und Gartenlauben in einfacher **Holzbauweise** auszuführen und für einen Anstrich lediglich gedeckte Farben zulässig sind. Als **Dachform** sind Pult- und Satteldächer mit einer **Dachneigung** von maximal 20° sowie Flachdächer mit einer Neigung bis einschließlich 5° zulässig. Geschlossene, gegossene Betonplatten als Gründung sowie Unterkellerungen sind unzulässig. Die Festsetzungen sollen somit zu einem entsprechenden Erscheinungsbild des Gartengebietes beitragen und negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbildes vermeiden.

4.2 Einfriedungen

Einfriedungen sind unter anderem zur Dokumentation von Grundstücksgrenzen und der Eigentumsverhältnisse erforderlich. Einfriedungen können allerdings auch unerwünschte Trennwirkungen begründen. Solche das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigende Trennwirkungen sollen im Plangebiet ausgeschlossen werden. Der Bebauungsplan setzt daher fest, dass ausschließlich **offene Einfriedungen** (luft- und lichtdurchlässig) bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m über der natürlichen Geländeoberfläche zulässig sind. Außerhalb von Beeten ist ein Mindestbodenabstand von 0,15 m einzuhalten. Mauer- und Betonsockel sind unzulässig. Drahtgeflechtzäune sind mit standortgerechten, einheimischen Laubsträuchern abzupflanzen oder mit heimischen Kletterpflanzen zu beranken. Mit der Festsetzung können die Sicherheitsbelange der Eigentümer und Pächter gewahrt und dem Bedürfnis nach Dokumentation der Eigentumsverhältnisse Rechnung getragen sowie auch optische Trennwirkungen von Einfriedungen durch die festgesetzte Begrünung vermindert werden.

4.3 Begrünung von baulichen Anlagen

Geschlossene **Fassaden** von Gerätehütten und Gerätelauben ohne Fenster- oder Türöffnungen sind mit heimischen Kletterpflanzen oder Spalierobst zu begrünen, sodass die von baulichen Anlagen ausgehenden Wirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild vermindert werden können und zugleich ein Beitrag zur Erhöhung des Begrünungsanteils innerhalb der Gartengrundstücke geleistet werden kann.

4.4 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

Aus gestalterischer als auch aus stadttökologischer Sicht wird festgesetzt, dass großflächig mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren Materialschüttungen bedeckte Flächen, in welchen diese Materialien das hauptsächliche Gestaltungselement sind und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen, unzulässig sind. Stein- oder Kiesschüttungen, die dem Spritzwasserschutz unmittelbar an baulichen Anlagen oder der Versickerung von Niederschlagswasser dienen, bleiben hiervon unberührt. Hierdurch kann die vielerorts zu beobachtende Errichtung von weitgehend vegetationslosen und somit sich für den Naturhaushalt und das lokale Kleinklima negativ auswirkenden **Schotterflächen** verhindert werden.

5. Berücksichtigung umweltschützender Belange

5.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20.07.2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bauleitplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Zudem sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen gemäß § 1a BauGB die Belange von Natur und Landschaft zu beachten und in die Abwägung einzustellen. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung wird daher ein Umweltbericht erarbeitet, dessen Inhalt entsprechend der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB aufbereitet wird. Nach § 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 Hinweise sind in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung entsprechend zu berücksichtigen. Der Umweltbericht mit integriertem landschaftspflegerischem Planungsbeitrag liegt der Begründung als **Anlage** bei, auf die dortigen Ausführungen wird entsprechend verwiesen.

5.2 Eingriffs- und Ausgleichsplanung

Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen Bestandteilen sind in der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen. Auch sind bauplanungsrechtlich vorbereitete Eingriffe in Natur und Landschaft nur zulässig, wenn diese durch geeignete Maßnahmen kompensiert werden können. Die für die Abarbeitung der Eingriffsregelung notwendigen zusätzlichen Inhalte, die als Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB gleichberechtigt in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen sind, wurden in den Umweltbericht integriert; auf die dortigen Ausführungen wird entsprechend verwiesen.

Den durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffen in Natur und Landschaft werden als Ausgleich insgesamt 13.304 Punkte aus der Ökokontomaßnahme Nr. 37 „Reaktivierung von Niederwaldflächen“ (Gemarkung Anspach, Flur 43, Flurstück 4/5) zugeordnet. Zusätzlich zu den 13.304 Punkten aus der Ökokontomaßnahme Nr. 37 „Reaktivierung von Niederwaldflächen“ (Gemarkung Anspach, Flur 43, Flurstück 4/5) wird den durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft als Ausgleich die Umsetzung von zwei externen Ausgleichsmaßnahmen im Bereich der Flurstücke 72 teilweise und 73 teilweise, Flur 47, Gemarkung Anspach sowie im Bereich des Flurstücks 62 teilweise, Flur 9, Gemarkung Hausen-Arnsbach, zugeordnet. Innerhalb der externen Ausgleichsflächen sollen in Summe die nachfolgenden Maßnahmen zur Aufwertung der vorhandenen Biotopstrukturen erfolgen: Entwicklung von Extensivgrünland, einer extensiv genutzten, blütenreichen Wiese und von Wildhecken sowie die Anpflanzung von Obstbäumen und Laubbäumen. Die Umsetzung sowie die Sicherung der Ausgleichsflächen werden vertraglich geregelt.

5.3 Artenschutzrechtliche Prüfung

Die Durchführung faunistischer Erhebungen erfolgte auf der Grundlage des „Leitfadens für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen“. Die Ergebnisse wurden in einem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zusammengefasst. Aus der Analyse sind als artenschutzrechtlich besonders zu prüfende Vogelarten Goldammer, Heckenbraunelle und Stieglitz hervorgegangen. Reptilien, Amphibien sowie sogenannte Maculinea-Arten wurden nicht nachgewiesen.

Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Verletzung und Tötung), § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Erhebliche Störung) und § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Zerstören von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) kann für Goldammer, Heckenbraunelle und Stieglitz ausgeschlossen werden, da sich deren Revierschwerpunkte außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans befinden.

Ungeachtet dessen ist sicherzustellen, dass durch geeignete Maßnahmen auch zukünftig keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) eintreten. Zur Berücksichtigung beim Eintreten einer Betroffenheit wird daher prospektiv auf die einschlägigen Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 BNatSchG verwiesen. Demnach sind zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) die folgenden Punkte zu beachten:

- a) Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, sind außerhalb der Brutzeit durchzuführen.
- b) Bestandsgebäude sind vor Durchführung von Bau- oder Änderungsmaßnahmen daraufhin zu kontrollieren, ob geschützte Tierarten anwesend sind.
- c) Gehölzrückschnitte und -rodungen sind außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) durchzuführen.
- d) Baumhöhlen und Gebäude sind vor Beginn von Rodungs- oder Bauarbeiten außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) auf überwinternde Arten zu überprüfen.
- e) Rodungen von Höhlenbäumen und Abrissarbeiten sind außerhalb der Wochenstubenzeit (01.05. bis 31.07.) durchzuführen und durch eine qualifizierte Person zu begleiten.

Bei abweichender Vorgehensweise ist die Untere Naturschutzbehörde vorab zu informieren. Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

Im Hinblick auf die Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Anforderungen wird im Einzelnen auf den als **Anlage** beigefügten Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag sowie auf die diesbezüglichen Ausführungen im Umweltbericht verwiesen.

6. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

In Anlehnung an die Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz wird die Wasserversorgung und Schonung der Grundwasservorkommen, Abwasserbeseitigung und Abflussregelung im Bebauungsplan wie folgt behandelt.

6.1 Überschwemmungsgebiete

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet oder in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet. Nordwestlich der Straße Im Kirchborn befindet sich in rd. 50 m Entfernung zum Plangebiet jedoch das amtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Usa (HQ100).

6.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz

Bedarfsermittlung

Eine zentrale Wasserversorgung erfolgt nicht.

Schutz des Grundwassers

Eine qualitative oder quantitative Beeinträchtigung des Grundwassers durch die im Rahmen der Bauleitplanung geplanten Maßnahmen ist nicht zu erwarten.

Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet oder Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines festgesetzten oder geplanten Wasser- oder Heilquellenschutzgebietes.

Verminderung der Grundwasserneubildung

Der Bebauungsplan ermöglicht eine zweckentsprechende Bebauung und Nutzung der Gartengrundstücke und somit auch eine entsprechende Versiegelung innerhalb des Plangebietes, die über die Festsetzung zur Zulässigkeit von baulichen Anlagen begrenzt wird. Der Bebauungsplan enthält zudem Festsetzungen, die dazu beitragen die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren, etwa durch die Vorschrift zur wasserdurchlässigen Befestigung von Parkplätzen, Zuwegungen und Gehwegen auf den Gartengrundstücken sowie durch die Vorgaben zur Gestaltung der Grundstücksfreiflächen. Insofern werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung Maßnahmen vorgegeben, die auch der Verringerung der Grundwasserneubildung entgegenwirken.

Versickerung von Niederschlagswasser

Durch die im Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen zur wasserdurchlässigen Befestigung von Parkplätzen und Zuwegungen sowie den Gehwegen auf den Gartengrundstücken wird sichergestellt, dass das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser grundsätzlich versickern kann.

Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen diesbezüglich keine Informationen vor.

Bemessungsgrundwasserstände

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen diesbezüglich keine Informationen vor.

Barrierewirkung von Bauwerken im Grundwasser

Ein Aufstauen, Absenken oder Umleiten von Grundwasser ist im Zuge der Umsetzung der Planung, auch aufgrund der topografischen Gegebenheiten und der nur geringfügigen Zulässigkeit von baulichen Anlagen, nicht zu erwarten.

Einbringen von Stoffen in das Grundwasser

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen diesbezüglich keine Informationen vor.

6.3 Oberflächengewässer

Oberflächengewässer und Gewässerrandstreifen

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine oberirdischen Gewässer, mittig durch das Plangebiet verläuft jedoch ein verrohrter Graben von Nordwest nach Südwest. Ungeachtet dessen werden gesetzliche Gewässerrandstreifen durch die Planung nicht berührt.

Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine oberirdischen Gewässer oder Entwässerungsgräben.

Einhaltung der Bewirtschaftungsziele für Oberflächengewässer

Im Zuge der vorliegenden Planung ist von keiner Beeinträchtigung der Ziele wasserwirtschaftlicher Pläne im Kontext der Europäischen Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) auszugehen.

6.4 Abwasserbeseitigung

Eine zentrale Abwasserentsorgung im Bereich der Gartengrundstücke ist nicht erforderlich. Darüber hinaus sind die gesetzlichen Vorgaben des § 55 WHG in Verbindung mit § 37 Hessisches Wassergesetz (HWG) zur Verwertung von Niederschlagswasser zu berücksichtigen.

6.5 Abflussregelung

Abflussregelung und Vorflutverhältnisse

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist davon auszugehen, dass im Zuge der Planung kein durch die zulässigen baulichen Anlagen bedingter höherer Abfluss bei Niederschlag auftritt, der von den vorhandenen Fließgewässern aufgenommen und abgeleitet werden muss.

Hochwasserschutz und erforderliche Hochwasserschutzmaßnahmen

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist davon auszugehen, dass im Zuge der Planung keine besonderen Anforderungen an den Hochwasserschutz erforderlich werden.

Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen getroffen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren, etwa durch die Vorschrift zur wasserdurchlässigen Befestigung der Parkplätze, Zuwegungen sowie der Gehwege auf den Gartengrundstücken.

7. Altlastenverdächtige Flächen und Baugrund

Altlasten und Bodenbelastungen

Altablagerungen, Altstandorte, Verdachtsflächen, altlastverdächtige Flächen, Altlasten und Flächen mit sonstigen schädlichen Bodenveränderungen innerhalb des Plangebietes sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht bekannt. Werden bei der Durchführung von Erdarbeiten Bodenverunreinigungen oder jedoch sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, sind jedoch umgehend die zuständigen Behörden zu informieren.

Baugrund

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen diesbezüglich keine weiteren Informationen vor.

8. Altbergbau

Seitens des Regierungspräsidiums Darmstadt wird in der Stellungnahme vom 07.01.2021 seitens der Bergaufsicht darauf hingewiesen, dass durch das Vorhaben keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen und sich im Planbereich und dessen näheren Umgebung keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe befinden. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass das Plangebiet in der Vergangenheit von auf Eisen verliehenem Bergwerkseigentum überdeckt wurde. In den bei der Bergaufsicht hierzu vorliegenden Unterlagen sind jedoch keine Informationen zu bergbaubetrieblichen Aktivitäten enthalten.

9. Kampfmittel

Seitens des Regierungspräsidiums Darmstadt, Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen, wird in der Stellungnahme vom 10.12.2020 darauf hingewiesen, dass eine Auswertung vorliegender Luftbilder keinen begründeten Verdacht ergeben hat, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich. Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, wird darum gebeten, den Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

10. Immissionsschutz

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden. Mit der geplanten Ausweisung von privaten Grünflächen im Kontext der im näheren Umfeld vorhandenen Nutzungen und Freiflächen kann dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG grundsätzlich entsprochen werden. Immissionsschutzrechtliche Konflikte sind angesichts der geplanten Nutzung vorliegend nicht zu erwarten.

11. Denkmalschutz

Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (hessenArchäologie) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 21 HDSchG).

12. Hinweise und sonstige Infrastruktur

Das Plangebiet wird von einer **110-kV-Freileitung** und einer **20-kV-Freileitung** überquert. Zudem wird das Plangebiet im Westen geringfügig vom Verlauf einer **Gas-Hochdruckleitung (DN 200)** durchquert.

Seitens der Syna GmbH wird in der Stellungnahme vom 07.01.2021 darauf hingewiesen, dass die **110-kV-Hochspannungsfreileitung** „Bad Homburg–Westerfeld“ (Bl. 3036) der Syna GmbH durch das Plangebiet verläuft. Die Freileitung ist durch beschränkte persönliche Dienstbarkeiten mit einem Schutzstreifen von 40 m Breite (2 x 20 m jeweils links und rechts der Leitungssachse) gesichert. Gemäß dem Inhalt der Dienstbarkeiten sind im Schutzstreifen die Errichtung von Bauwerken unstatthaft. Bäume und Sträucher dürfen die Leitung nicht gefährden. Leitungsgefährdende Vorrichtungen ober- und unterirdisch müssen unterbleiben. Innerhalb des Leitungsschutzstreifens dürfen keine baulichen Anlagen errichtet werden und nur Busch- oder Niedergehölze angepflanzt werden. Ausnahmeregelungen hiervon sind mit dem zuständigen Netzbetreiber (Syna GmbH) individuell zu vereinbaren. Der Verlauf der 110-kV-Hochspannungsfreileitung sowie der dazugehörige Schutzstreifen wurde in die Planzeichnung zum Bebauungsplan übernommen. Darüber hinaus wird textlich festgesetzt, dass im Bereich des in der Planzeichnung gekennzeichneten Schutzstreifens der 110-kV-Hochspannungsfreileitung bauliche Anlagen unzulässig sind. Schließlich wird festgesetzt, dass im Bereich der in der Planzeichnung gekennzeichneten Schutzstreifen der 110-kV-Hochspannungsfreileitung und der 20-kV-Freileitung das Anpflanzen von Bäumen sowie Veränderungen des vorhandenen Geländes (Aufschüttungen) unzulässig sind.

Seitens der Syna GmbH wird in der Stellungnahme vom 04.01.2021 darauf hingewiesen, dass eine **20-kV-Freileitung** der Syna GmbH durch das Plangebiet verläuft. Der Abstand zur 20-kV-Freileitung ist nach DIN VDE 0210-1 (DIN EN 50341-1) in der jeweils gültigen Fassung einzuhalten. Entlang der Leitung befindet sich jeweils beidseitig der Leitungssachse ein 11 m breiter Schutzstreifen. Innerhalb des Schutzstreifens der Leitung sind leitungsgefährdende Vorrichtungen, hierzu gehört auch das Anpflanzen von Bäumen sowie Veränderungen des vorhandenen Geländes (Aufschüttungen), unzulässig. Des Weiteren sind die Lagerung von Kraftstoffen und anderer feuergefährdeter Stoffe im Schutzstreifen der Freileitung nicht zulässig. Anpflanzungen von Niedergehölzen sind nach Zustimmung des Netzbetreibers gestattet, sofern zu jederzeit der in der jeweils gültige DIN-VDE-Norm genannte Mindestabstand zur Freileitung eingehalten wird (DIN VDE 0210-1, Punkt 5.9 ff). Bei Bauarbeiten in der Nähe der 20-kV-Freileitung sind beim Einsatz von Baggern, Lkw mit kippbarer Ladefläche und sonstigen Baugeräten die DIN VDE 0105 und 0210 in der jeweils gültigen Fassung zu beachten. Es wird insbesondere auf das Merkblatt „Bagger und Krane - Elektrische Freileitungen“ der Bau-Berufsgenossenschaft verwiesen. Da schon die Annäherung an die 20-kV-Freileitung zum Überschlag führen kann, sind die in den Regelwerken genannten Sicherheitsabstände unbedingt einzuhalten. Die Baufahrzeuge dürfen nach Beendigung des Arbeitstages nicht über Nacht unterhalb der 20-kV-Freileitung geparkt werden. Das Aufstellen von Containern im Schutzstreifen der Freileitung ist nicht gestattet. Um Unfälle oder eine Störung der Energieversorgung zu vermeiden, sind vor Beginn der Arbeiten die entsprechenden Bestandspläne bei der Syna GmbH anzufordern bzw. abzuholen. Unabhängig davon wird darum gebeten, vor Beginn der Arbeiten den Beginn der Bauarbeiten dem Serviceteam in Bad Homburg anzuzeigen. Der Verlauf der 20-kV-Freileitung sowie der dazugehörige Schutzstreifen wurden in die Planzeichnung zum Bebauungsplan übernommen. Darüber hinaus setzt der Bebauungsplan fest, dass im Bereich der in der Planzeichnung gekennzeichneten Schutzstreifen der 110-kV-Hochspannungsfreileitung und der 20-kV-Freileitung das Anpflanzen von Bäumen sowie Veränderungen des vorhandenen Geländes (Aufschüttungen) unzulässig sind.

Seitens der Netzdienste Rhein-Main GmbH (NRM) wird in der Stellungnahme vom 18.12.2020 darauf hingewiesen, dass sich im südlichen Bereich der Gemarkung Westerfeld, Flur 5, Flurstück 130 sowie 128, eine **Gas-Hochdruckleitung** der Netzdienste Rhein-Main GmbH (HD-1020, DN200, PN 16) befindet, deren Bestand und Betrieb zu gewährleisten ist.

Entlang der Leitung befindet sich jeweils beidseitig der Rohrachse ein 2 m breiter Schutzstreifen. Es wird darauf hingewiesen, dass der Schutzstreifen von jeglicher Bebauung freizuhalten ist. Ferner ist innerhalb des Schutzstreifens die Anpflanzung von Bäumen sowie die Nutzung als Lagerfläche unzulässig. Sämtliche Arbeiten im Bereich der Leitung und deren Schutzstreifen sind im Vorfeld mit der NRM abzustimmen und mindestens fünf Tage im Voraus bei der Fremdbaustellenkontrolle der NRM anzuzeigen. Beim Herstellen der Grünfläche im Bereich der Gas-Hochdruckleitung einschließlich des Schutzstreifens sind Abstimmungen mit dem Fachbereich zu treffen. Voraussetzung für die Planungen von Grünflächen bildet die aktuelle Version des DVGW-Arbeitsblattes GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“. Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass sowohl bei Veräußerung sowie bei Umwidmung von Grundstücksflächen eine dingliche Sicherung aller Mainova-Trassen erforderlich wird. Für alle Baumaßnahmen ist die NRM-Norm „Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen, Armaturen, Mess-, Signal- und Steuerkabel der Mainova“ einzuhalten. Bei baulichen Maßnahmen im Bereich des südlichen Erschließungsweges sind im Vorfeld Abstimmungen mit dem Fachbereich zu treffen. Der bestehende Leitungsverlauf einschließlich des Schutzstreifens wurde in die Planzeichnung zum Bebauungsplan übernommen.

13. Bodenordnung

Ein Verfahren zur Bodenordnung i.S.d. §§ 45 ff. BauGB ist nicht erforderlich.

14. Flächenbilanz

Um die künftige Nutzungsaufteilung zu dokumentieren und bewerten zu können, wird für das Plangebiet eine Flächenbilanz aufgestellt.

Geltungsbereich des Bebauungsplans	8.087 m²
Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Wohnungsferne Hausgärten“	6.549 m ²
<i>Verkehrsflächen mit den Zweckbestimmungen:</i>	<i>1.538 m²</i>
„Erschließungsweg“	503 m ²
„Parkplätze (unbefestigt)“	200 m ²
„Unterhaltungsweg (unbefestigt)“	176 m ²
„Zuwegung (unbefestigt)“	660 m ²

15. Anlagen

- Umweltbericht mit integriertem Landschaftspflegerischem Planungsbeitrag, Planungsbüro Fischer, Stand: 10.01.2026
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Plan Ö GmbH, Stand: 06.01.2026

Planstand: 10.01.2026

Projektnummer: 217619

Projektleitung: Julia Böttger, M.A. Geographie und M.A. ICBS

Dipl.-Geogr. Julian Adler, Stadtplaner AKH

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail: info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de