

Stadt Neu-Anspach, Stadtteil Westerfeld

Umweltbericht

Bebauungsplan

„Gartengebiet Im Weiher II“

Entwurf

Planstand: 10.01.2026

Projektnummer: 217619

Projektleitung: Düber

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. Einleitung.....	3
1.1 Rechtlicher Hintergrund.....	3
1.2 Ziele und Inhalte der Planung.....	3
1.2.1 Ziele der Planung.....	3
1.2.2 Standort, Art und Umfang des Vorhabens.....	3
1.2.3 Festsetzungen des Bebauungsplanes.....	4
1.3 Berücksichtigung der Umweltbelange bei der Planaufstellung.....	5
1.3.1 Flächenbedarf und sparsamer Umgang mit Grund und Boden.....	5
1.3.2 Einschlägige Fachgesetze und -pläne sowie deren Ziele des Umweltschutzes.....	6
1.3.3 Art und Menge sowie Vermeidung von Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie Verursachung von Belästigungen.....	7
1.3.4 Art, Menge und sachgerechter Umgang mit erzeugten Abfällen und Abwässern.....	7
1.3.5 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie.....	7
1.3.6 Eingesetzte Techniken und Stoffe.....	7
2. Beschreibung und Bewertung des Bestandes und voraussichtliche Umweltauswirkungen einschließlich der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich.....	7
2.1 Boden und Fläche.....	7
2.2 Wasser.....	11
2.3 Luft, Klima und Folgen des Klimawandels.....	12
2.4 Pflanzen, Biotop- und Nutzungstypen.....	15
2.5 Tiere und artenschutzrechtliche Belange.....	17
2.6 Natura 2000 Gebiete und sonstige Schutzgebiete.....	19
2.7 Gesetzlich geschützte Biotope und Flächen mit rechtlichen Bindungen.....	20
2.8 Biologische Vielfalt.....	20
2.9 Landschaft.....	21
2.10 Mensch, Wohn- und Erholungsqualität.....	21
2.11 Kulturelles Erbe und Denkmalschutz.....	22
2.12 Bestehende und resultierende Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder für planungsrelevante Schutzgüter durch Unfälle und Katastrophen.....	22
2.13 Wechselwirkungen.....	22
3. Eingriffs- und Ausgleichsplanung.....	22
3.1 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs.....	22
3.2 Ausgleichsplanung.....	24

3.2.1	Externe Ausgleichsfläche im Bereich „Friedhof Seibelhohl“	24
3.2.2	Externe Ausgleichsfläche im Bereich „Friedhof Mitte“	26
3.2.3	Zuordnung von Ökopunkten	29
4.	Prognose über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltschutzes bei nicht Durchführung der Planung	30
5.	Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete	30
6.	Alternative Planungsmöglichkeiten und wesentliche Gründe für die Standortwahl.....	30
7.	Kontrolle der Durchführung von Festsetzungen und Maßnahmen der Planung sowie Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen	30
8.	Zusammenfassung.....	31
9.	Quellenverzeichnis.....	32
10.	Anlagen.....	33

1. Einleitung

1.1 Rechtlicher Hintergrund

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 Umweltberichts ist die Anlage zum BauGB zu verwenden. Entsprechend § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bauleitplan 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.

1.2 Ziele und Inhalte der Planung

1.2.1 Ziele der Planung

In der Stadt Neu-Anspach ist auf einer rd. 0,8 ha umfassenden Freifläche im Stadtteil Westerfeld, südöstlich 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.

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.

1.2.2 Standort, Art und Umfang des Vorhabens

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gartengebiet im Weiher II“ umfasst in der Gemarkung Westerfeld, Flur 5, die Flurstücke 128 teilweise, 129/2 teilweise, 130, 131, 132 und 141/1 teilweise und weist insgesamt eine Fläche von rd. 0,8 ha auf. Nordwestlich und südöstlich grenzen Gartengebiete an das Plangebiet an. Nordöstlich bzw. östlich des Plangebietes bestehen gewerblich genutzte Flächen und westlich des Plangebietes befindet sich eine landwirtschaftliche Nutzfläche.

Naturräumlich liegt das Plangebiet nach Klausling (1988) in der Teileinheit 302.5 „Usinger Becken“ (Haupteinheit 302 „Östlicher Hintertaunus“). Der überwiegende Bereich des Plangebietes ist weitgehend ebenerdig und liegt auf etwa 287 m ü. NN. Nach Osten und Süden steigt das Plangebiet leicht an.



Abb. 1 Übersicht über die Lage des Plangebietes (blau) im Luftbild (Quelle: [http:// natureg.hessen.de](http://natureg.hessen.de), abgerufen am 28.10.2020, eigene Bearbeitung)

1.2.3 Festsetzungen des Bebauungsplanes

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

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 zudem 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.

Zur maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlagen setzt der Bebauungsplan entsprechend der Festsetzungen des 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.

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.

1.3 Berücksichtigung der Umweltbelange bei der Planaufstellung

1.3.1 Flächenbedarf und sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Stadt insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans weist eine Flächengröße von 8.087 m² auf. Die Flächenbilanz lautet wie folgt:

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

Eingriffsminimierend wird festgesetzt, dass Parkplätze und Zuwegungen sowie die Gehwege auf den Gartengrundstücken in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen sind. Zur Außenbeleuchtung sind 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 Lichtwirkungen auf Grünflächen, Bäume und sonstige Gehölzbestände auf ein Minimum begrenzt werden. Zudem ist innerhalb der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Wohnungsferne Hausgärten“ je Gartengrundstück lediglich eine freistehende Gartengerätehütte, ein Gewächshaus oder eine Gartenlaube einschließlich überdachtem Freisitz mit einem umbauten Raum von maximal 30 m³ zulässig. Nur wenn das Grundstück 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.

1.3.2 Einschlägige Fachgesetze und -pläne sowie deren Ziele des Umweltschutzes

Regionalplan Südhessen 2010 / Regionale Flächennutzungsplan 2010

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.

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.

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.

Im Südosten liegt das Plangebiet im Bereich der südlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung teilweise innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Gartengebiet „Hinter den Zäunen“ von 1997, der überwiegend private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Freizeitgärten“, im Bereich der innerhalb des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplans liegenden Flächen jedoch Verkehrsflächen mit differenzierten Zweckbestimmungen festsetzt und hier zur Schaffung einer größeren Flexibilität mit der vorliegenden Aufstellung des Bebauungsplans „Gartengebiet im Weiher II“ teilräumlich geändert werden soll. Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes Gartengebiet im Weiher II“ werden für den Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplanes Gartengebiet „Hinter den Zäunen“ von 1997 daher durch die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans ersetzt.

Im Zuge der teilräumlichen Änderung des Bebauungsplanes Gartengebiet „Hinter den Zäunen“ von 1997 erfolgt lediglich die Umwidmung der Zweckbestimmung der Verkehrsflächen von überwiegend „Fußweg (unbefestigt)“ und ergänzend „Erschließungsstraßen und -wege, Wirtschaftswege (asphaltiert)“ sowie „Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Rasenweg bzw. wassergebundene Wasserdecke)“ in „Erschließungsweg“ und überwiegend in Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Zuwegung (unbefestigt)“.

1.3.3 Art und Menge sowie Vermeidung von Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie Verursachung von Belästigungen

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 auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit 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.

1.3.4 Art, Menge und sachgerechter Umgang mit erzeugten Abfällen und Abwässern

Sämtliche entstehenden Abfälle sind ordnungsgemäß zu entsorgen. Über die üblichen zu erwartenden Abfälle hinausgehend (v.a. Grünschnitt) sind derzeit keine aus der künftigen Nutzung entstehenden Sonderabfallformen absehbar. Eine zentrale Abwasserentsorgung im Bereich der Gartengrundstücke ist nicht erforderlich, da unter anderem Einrichtungen, die die Notwendigkeit von Entwässerung bedingen, als unzulässig festgesetzt werden.

1.3.5 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Zu diesen Belangen enthält der Bebauungsplan keine gesonderten Regelungen.

1.3.6 Eingesetzte Techniken und Stoffe

Für die Anlage der einzelnen Gartengrundstücke sowie der geplanten Verkehrsflächen werden aller Voraussicht nach nur allgemein häufig verwendeten Techniken und Stoffe angewandt bzw. eingesetzt.

2. Beschreibung und Bewertung des Bestandes und voraussichtliche Umweltauswirkungen einschließlich der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

2.1 Boden und Fläche

Gemäß § 1 BBodSchG und § 1 HAItBodSchG sind die Funktionen des Bodens, u.a. durch Vermeidung von schädlichen Beeinträchtigungen, nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind gemäß § 1 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BNatSchG seine prägenden biologischen Funktionen, die Stoff- und Energieflüsse sowie landschaftlichen Strukturen zu schützen. Die Böden sind so zu erhalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können. Nicht mehr genutzte versiegelte Flächen sind zu renaturieren oder, soweit eine Entsiegelung nicht möglich oder nicht zumutbar ist, der natürlichen Entwicklung zu überlassen.

Bodenbeschreibung und -bewertung

Die nachfolgende Bodenbewertung erfolgte in Anlehnung an die „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen“ (HMUELV 2011). Die Datengrundlage für die Bodenbewertung wurde dem Boden Viewer Hessen entnommen. Während der Geländebegehung wurden gegebenenfalls einzelne Daten gegengeprüft (z.B. Erosionserscheinungen, Vorbelastung, etc.).

Die Böden des Plangebietes bilden zu etwa 85 % einen Bodenkomplex bestehend aus Pseudogleye und Parabraunerde-Pseudogleye mit Haftpseudogleyen (Hauptgruppe „Böden aus äolischen Sedimenten“). Im südwestlichen Randgebiet des Plangebietes herrscht der Bodentyp Braunerde vor (Hauptgruppe „Böden aus solifluidalen Sedimenten“). Als Grundlage für Planungsbelange aggregiert die Bodenfunktionsbewertung verschiedene Bodenfunktionen (Lebensraum, Ertragspotenzial, Feldkapazität, Nitratrückhalt) zu einer Gesamtbewertung. Die im Plangebiet bewerteten Böden weisen einen mittleren Bodenfunktionserfüllungsgrad auf (**Abb. 2**) und bestehen aus Lehm. Dabei wurden die Böden im Einzelnen mit einer mittleren Standorttypisierung, einem hohen Ertragspotenzial sowie einer mittleren Feldkapazität und einem mittleren Nitratrückhaltevermögen bewertet. Die Acker- und Grünlandflächenzahl dieser Böden beträgt > 45 bis <= 50.

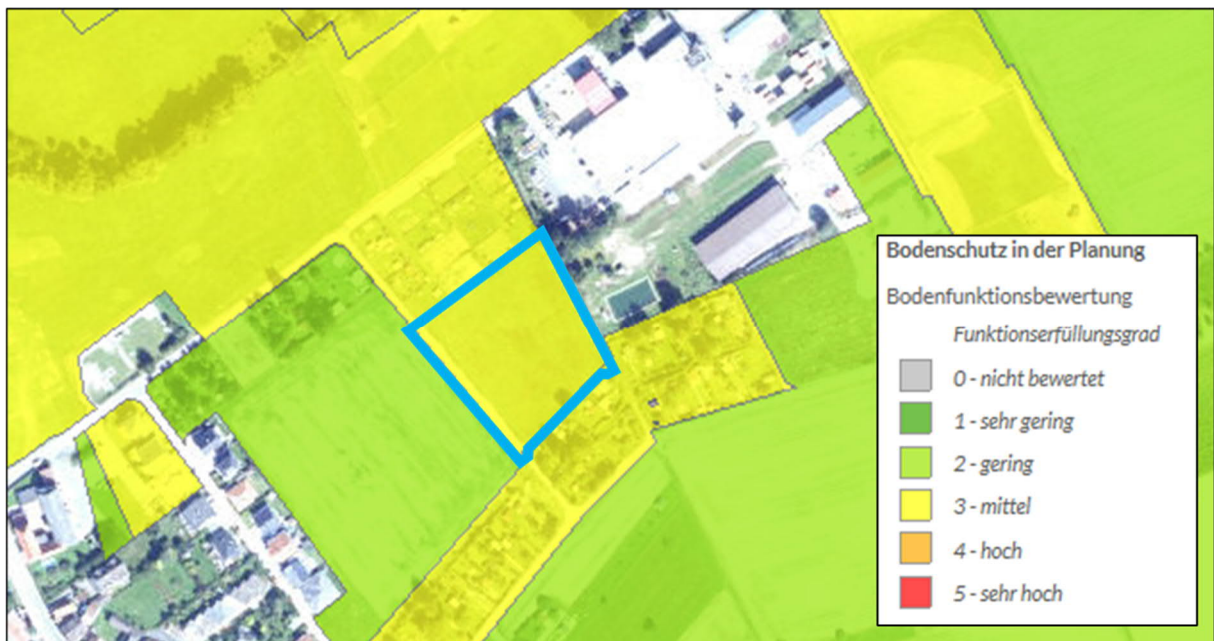


Abb. 2 Bewertung auf Grundlage der Bodenfunktionsbewertung: sehr hoch = rot, hoch = orange, mittel = gelb, gering = hellgrün, sehr gering = dunkelgrün, Plangebiet: blau umrandet (Quelle: BodenViewer Hessen, abgerufen am 28.10.2020, eigene Bearbeitung)

Die Fläche wird derzeit überwiegend als Grünlandfläche genutzt. In Folge der vorwiegend landwirtschaftlichen Nutzung ist der Boden gering vorbelastet. Entlang der im Plangebiet östlich und südlich gelegenen, bewachsenen Feldwege sind Bodenverdichtungen infolge von Befahrung anzunehmen. Der westlich gelegene Weg ist bereits versiegelt und dementsprechend anthropogen stark überprägt. Die Bodenfunktionen und -eigenschaften im Plangebiet besitzen eine mittlere Bedeutung für den Naturhaushalt und für die Landwirtschaft (**Abb. 2**).

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.

Kampfmittel

Seitens des Regierungspräsidiums Darmstadt, Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen, wird darauf hingewiesen, dass eine Auswertung vorliegender Luftbilder keinen begründeten Verdacht ergeben hat, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist.

Bodenempfindlichkeit

Die Bodenfunktionen sind generell empfindlich gegenüber Bodenversiegelung, -auf- oder -abtrag sowie -vermischung. In Hinblick auf die Erosionsanfälligkeit der Böden wurde der K-Faktor als Maß für die Bodenerodierbarkeit für die Bewertung herangezogen. Für das Plangebiet besteht mit einem K-Faktor von $>0,3 - 0,4$ insgesamt eine hohe Erosionsanfälligkeit für die vorhandenen Böden. Bei den Geländebegehungen konnten jedoch keine Erosionserscheinungen festgestellt werden. Aufgrund der geringen Geländeneigung wird ein möglicher Bodenabtrag durch Wasser erschwert.

Bodenentwicklungsprognose

Bei Nichtdurchführung des Bauvorhabens bleiben die mittelwertigen Bodenfunktionen voraussichtlich erhalten und werden sich je nach Intensivierung oder Extensivierung der landwirtschaftlichen Nutzung verschlechtern bzw. verbessern.

Bei Durchführung der Planung kommt es zu zumindest kleinflächigen Neuversiegelung, Bodenverdichtung, Bodenabtrag, -auftrag und -vermischung. Davon betroffen sind die Bodenfunktionen:

- Lebensraum für Pflanzen und Bodenorganismen
- Funktion des Bodens im Wasserhaushalt
- Archiv der Natur- und Kulturlandschaft
- Funktion des Bodens im Nährstoffhaushalt
- Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium (Puffer-, Filter- u. Umwandlungsfunktion)

Die Folgen der vorbereitenden Bodeneingriffe werden einer weiteren Bodenentwicklung im Bereich der versiegelten Flächen entgegenstehen.

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Durch die Umsetzung der vorliegenden Planung kommt es innerhalb des Plangebietes zu geringfügigen Flächenneuversiegelungen. Innerhalb der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Wohnungsferne Hausgärten“ ist je Gartengrundstück eine freistehende Gartengerätehütte, ein Gewächshaus oder eine Gartenlaube einschließlich überdachtem Freisitz mit einem umbauten Raum von maximal 30 m^3 zulässig. Wenn das Grundstück größer als 400 m^2 ist, darf zusätzlich lediglich ein Gewächshaus mit einem umbauten Raum von maximal 30 m^3 errichtet werden. Die Versiegelung von weiteren Flächen, zum Beispiel durch Wege, Plätze oder nicht überdachte Terrassen, ist je Gartengrundstück zu maximal 10 % zulässig.

Ferner wird eingriffsminimierend festgesetzt, dass Parkplätze und Zuwegungen sowie die Gehwege auf den Gartengrundstücken in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen sind. Darüber hinaus 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.

Nachfolgend werden verschiedene Empfehlungen zum vorsorgenden Bodenschutz aufgeführt, die als Hinweise für die Planungsebenen der Bauausführung und Erschließungsplanung vom Bauherrn/Vorhabensträger zu beachten sind:

1. Maßnahmen zum Bodenschutz bei der Baudurchführung (zum Beispiel Schutz des Mutterbodens nach § 202 Baugesetzbuch); von stark belasteten / befahrenen Bereichen ist zuvor der Oberboden abzutragen.
2. Vermeidung von Bodenverdichtungen (Aufrechterhaltung eines durchgängigen Porensystems bis in den Unterboden, muss Infiltrationsvermögen) - bei verdichtungsempfindlichen Böden (Feuchte) und Böden mit einem hohen Funktionserfüllungsgrad hat die Belastung des Bodens so gering wie möglich zu erfolgen, d.h. gegebenenfalls der Einsatz von Baggermatten / breiten Rädern / Kettenlaufwerken etc. und die Berücksichtigung der Witterung beim Befahren von Böden - siehe Tab. 4-1, Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen - HMKLV, Stand März 2017“.
3. Ausreichend dimensionierte Baustelleneinrichtung und Lagerflächen nach Möglichkeit im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Böden (gegebenenfalls Verwendung von Geotextil, Tragschotter).
4. Ausweisung von Bodenschutz- / Tabuflächen bzw. Festsetzungen nicht überbaubarer Grundstücksflächen.
5. Wo logistisch möglich, sind Flächen vom Baustellenverkehr auszunehmen, zum Beispiel durch Absperrung mit Bauzäunen oder Einrichtung fester Baustraßen und Lagerflächen - bodenschonende Einrichtung und Rückbau.
6. Vermeidung von Fremdzufuss (zum Beispiel zufließendes Wasser von Wegen) der gegebenenfalls vom Hang herabkommende Niederschlag ist (zum Beispiel durch Entwässerungsgraben an der hangaufwärts gelegenen Seite des Grundstückes) während der Bauphase um das unbegrünte Grundstück herumzuleiten, Anlegen von Rückhalteeinrichtungen und Retentionsflächen.
7. Technische Maßnahmen zum Erosionsschutz.
8. Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731).
9. Lagerflächen vor Ort sind aussagekräftig zu kennzeichnen; die Höhe der Boden-Mieten darf 2 m bzw. 4 m (bei Ober- bzw. Unterboden) nicht übersteigen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden und sind bei mehrmonatiger Standzeit zu profilieren (gegebenenfalls Verwendung von Geotextil, Erosionsschutzmatte), gezielt zu begrünen und regelmäßig zu kontrollieren.
10. Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Wiederverwertung des Bodenaushubs am Eingriffsort (Ober- und Unterboden separat ausbauen, lagern und in der ursprünglichen Reihenfolge wieder einbauen).
11. Angaben zu Ort und Qualität der Verfüllmaterialien.
12. Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden, d.h. verdichteter Boden ist nach Abschluss der Bauarbeiten und vor Auftrag des Oberbodens und der Eingrünung zu lockern (Tiefenlockerung). Danach darf der Boden nicht mehr befahren werden.

13. Zuführen organischer Substanz und Kalken (Erhaltung der Bodenstruktur, hohe Gefügestabilität, hohe Wasserspeicherefähigkeit, positive Effekte auf Bodenorganismen).
14. Zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht kann die Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen -HMUKLV Stand März 2017“ hilfsweise herangezogen werden.

Eingriffsbewertung

Durch die Umsetzung der Planung findet lediglich eine geringfügige Neuversiegelung von Flächen statt. Der überwiegende Bereich des Plangebietes wird weiterhin unversiegelt bleiben. Dabei findet im Wesentlichen eine Umnutzung der Fläche von Grünland in Gartenland statt. Innerhalb des Plangebietes wird die Funktion der Böden als Lebensraum für Tiere, Pflanzen und Mikroorganismen ebenso wie für den Wasserhaushalt leicht eingeschränkt bzw. im Bereich von den kleinteilig neu zu versiegelnden Flächen vollständig aufgehoben. Bei Umsetzung der vorgeschlagenen Minimierungsmaßnahmen lassen sich erhebliche nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Boden jedoch vermeiden.

2.2 Wasser

Das Plangebiet liegt in keinem Heilquellen- oder Trinkwasserschutzgebiet. Innerhalb des Plangebietes sind zudem keine Oberflächengewässer sowie Quellen oder quellige Bereiche vorhanden. Mittig durch das Plangebiet verläuft jedoch ein verrohrter Graben von Nordwest nach Südwest. Nordwestlich des Plangebietes befindet sich in rd. 170 m Entfernung das Fließgewässer Usa.

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).

Hinsichtlich des Schutzguts Wasser trifft der Bebauungsplan die folgenden Festsetzungen bzw. beinhaltet Hinweise auf gesetzliche Regelungen:

- Parkplätze und Zuwegungen sowie die Gehwege auf den Gartengrundstücken sind in wasser-durchlässiger Bauweise herzustellen.
- 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, sind unzulässig. Stein- oder Kiesschüttungen, die dem Spritzwasserschutz unmittelbar an baulichen Anlagen oder der Versickerung von Niederschlagswasser dienen, bleiben hiervon unberührt.
- Niederschlagswasser soll ortsnahe versickern, verrieseln oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 Satz 1 WHG).
- Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG).

Eingriffsbewertung

Die mit dem Vorhaben verbundene sehr geringfügige Bodenversiegelung kann zu einer leichten Erhöhung des Oberflächenabflusses durch Niederschlagswassers führen, Niedrigwasserphasen leicht verstärken als auch zu einer leichten Verringerung der Grundwasserneubildung beitragen. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind bei Umsetzung der angegebenen Minimierungsmaßnahmen keine erheblichen negativen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt zu erwarten.

2.3 Luft, Klima und Folgen des Klimawandels

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind gemäß § 1 Abs. 6 Ziff. 7 BauGB die Auswirkungen auf die Schutzgüter „Luft“ und „Klima“ zu berücksichtigen. Zudem sind bei Bauleitplänen Maßnahmen anzuwenden, die dem Klimawandel entgegenwirken sowie die der Anpassung an den Klimawandel dienen (§ 1a Abs. 5 BauGB).

Bewertungsmethoden

Die nachfolgende Klimabewertung erfolgte in Anlehnung an den „Handlungsleitfaden zur kommunalen Klimaanpassung in Hessen – Hitze und Gesundheit“ (HLNUG – Fachzentrum Klimawandel und Anpassung 2019). Hierbei wurde der Fokus auf die Bewertung von klimatischen Belastungs- und Ausgleichsräumen und auf die Bewertung von Entstehungsflächen für Kalt- und Frischluft sowie deren Abflussbahnen gelegt. Die Herangehensweise zur Beurteilung dieser Klimaelemente wurde anhand der Topografie, der vorhandenen Bebauungsstrukturen, der Flächennutzungen und der daraus abgeleiteten „Klimatope“ im Planungsraum durchgeführt.

Bestandsbeschreibung

Als **klimatische Belastungsräume** zählen vor allem die durch Wärme und Luftschadstoffe belasteten Siedlungsflächen, die sich im vorliegenden Falle in nördlicher sowie westlicher Richtung vom Plangebiet befinden. Ein hoher Versiegelungs- bzw. Bebauungsgrad führt tagsüber zu starker Aufheizung und nachts zur Ausbildung von deutlichen „Wärmeinseln“ bei durchschnittlich geringer Luftfeuchte.

Klimatische Ausgleichsflächen weisen einen extremen Tages- und Jahresgang der Temperatur und Feuchte sowie geringe Windströmungsveränderungen auf. Sie wirken den durch Wärme und Luftschadstoffen belasteten Siedlungsflächen durch Kalt- und Frischluftproduktion und -zufuhr entgegen.

Kaltluft entsteht in erster Linie auf Freiflächen (z.B. Acker, Grünland, gehölzarme Parkanlagen), wenn in der Nacht die abkühlende Erdoberfläche ihrerseits die darüber liegenden bodennahen Luftschichten abkühlt. Der Abfluss der Kaltluftbahnen folgt im Groben der Geländeneigung entsprechend von den Höhen ins Tal.

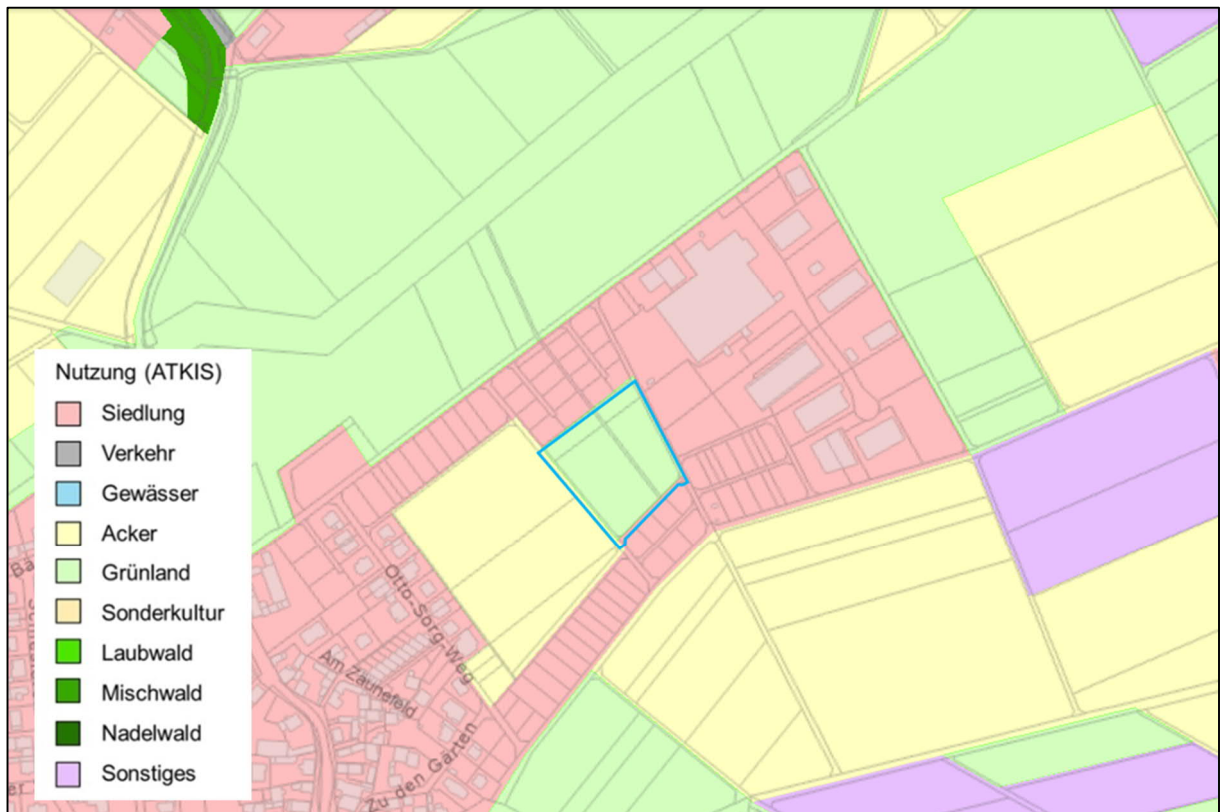


Abb. 3: Nutzungstypen im Bereich des Plangebietes (blau umrandet). Die Siedlungsbereiche und Verkehrsflächen bilden klimatische Belastungsräume. Die Freiflächen (Grünland, Acker) bilden klimatische Ausgleichsflächen (Quelle: GruSchu Hessen, Zugriff: 01/2026, eigene Bearbeitung).

Das Plangebiet setzt sich aus landwirtschaftlich genutzten Freiflächen (Grünland) ohne großflächige vertikale Strukturen (z.B. größeren Baumreihen, Gebäude) zusammen. Die landwirtschaftlich genutzten Flächen des Plangebietes sind, wie alle gehölzarmen Offenlandbereiche, von starken Temperaturschwankungen geprägt, die sich an heißen Sommertagen in einer starken Erwärmung der oberen Bodenschichten ausdrücken, vor allem in Strahlungsnächten, aber auch zur Produktion von Kaltluft führen. Das Gebiet erstreckt sich von Nordwest nach Südost in leichter Hanglage zum Usatal. Der Abfluss der Frisch- und Kaltluftbahnen folgt der Geländeneigung von Nordwest nach Südost.

Starkregen

Die Starkregen-Hinweiskarte für Hessen (HLNUG) vermittelt eine erste Übersicht der Gefährdungslage bei Starkregen. Sie soll Kommunen dabei unterstützen, ihre eigene Situation besser einschätzen zu können. Die Karte basiert auf Beobachtungen von Niederschlag, Topografie und Versiegelungsgrad. Die Starkregen-Hinweiskarte basiert auf einem Starkregen-Index. In den Starkregen-Index fließen die folgenden Parameter ein:

- Starkregen: Anzahl der Starkregen-Ereignisse bei 15 und 60 Minuten Andauer (basierend auf Radarniederschlagsdaten des Deutschen Wetterdienstes von 2001 bis 2016).
- Versiegelung: Urbane Gebietskulisse - Anteil der versiegelten Fläche pro 1 km² Rasterzelle (basierend auf ALKIS Landnutzungs- sowie ATKIS Ortslagendaten).
- Überflutung: Überflutungsgefährdeter Flächenanteil der urbanen Gebietskulisse – Auftreten und Größe von Senken und Abflussbahnen.

Zusätzlich ist die Vulnerabilität (kritische Infrastrukturen, Bevölkerungsdichte und Erosionsgefahr) enthalten. Der Vulnerabilitäts-Index (umrandete Rasterzellen in den Karten) ergibt sich aus Standortfaktoren, die räumlich variierende Schadenspotenziale, Sachwerte oder Infrastrukturen (z.B. Krankenhäuser) einbeziehen. Folgende Informationen gehen in den Index ein:

- Bevölkerungsdichte der gesamten Gemeindefläche (Einwohner pro km²)
- Anzahl Krankenhäuser pro km²
- Anzahl industrieller und gewerblicher Anlagen mit Gefahrstoffeinsatz pro km²
- Bodenerosionsgefahr im Bereich hydrologischer Einzugsgebiete, die in urbane Räume entwässern

Für den Stadtteil Westerfeld besteht im Bereich des Plangebietes ein erhöhter Starkregen-Index. Der Vulnerabilitäts-Index wird als nicht erhöht bewertet.



Abb. 4: Starkregen-Index im Bereich des Plangebietes (blau umrandet) (Quelle: Starkregenviewer Hessen, Zugriff: 01/2026, eigene Bearbeitung).

Fließpfade

Fließpfadkarten stellen auf Grundlage eines Geländemodells (Digitales Geländemodell 5 m² und 1 m²) ein erstes Indiz dar, wo im Falle von entsprechenden Regenereignissen ein Gefahrenpotential bestehen kann. Die tatsächlich örtlichen Gegebenheiten (Bordsteine, Mauern, sonstige Hindernisse) werden hierbei allerdings nicht berücksichtigt. Ferner werden die Wirkungen von Gräben, Durchlässen und der Kanalisation in der Regel nicht berücksichtigt. Gemäß StarkregenViewer Hessen sind innerhalb des Plangebietes keine Fließpfade verzeichnet.

Eingriffsbewertung

Das Plangebiet stellt sich im Bestand derzeit als klimatische Ausgleichsfläche (Grünlandfläche) dar, welche vorwiegend durch Siedlungsstrukturen (klimatische Belastungsräume) umgeben ist. Durch die Umsetzung des vorliegenden Bebauungsplanes wird die vorhandene Grünlandfläche in ein Kleingartengebiet umgenutzt. Im Rahmen der Umnutzung werden Versiegelungen sowie kleinflächige Bebauungen vorgenommen. Nichtsdestotrotz wird die Fläche dann als gärtnerisch genutzte Grünfläche genutzt. Die Anpflanzung von schattenspendenden Bäumen ist zudem in Teilen vorgegeben. Aus diesem Grund geht die Umsetzung des Bebauungsplanes lediglich mit einem geringen Konfliktpotenzial im Hinblick auf das Schutzgut Klima einher.

2.4 Pflanzen, Biotop- und Nutzungstypen

Zur Erfassung der Biotop- und Nutzungstypen des Plangebietes und seiner näheren Umgebung wurde im Mai und Oktober 2020 sowie im Juli 2021 eine Geländebegehung durchgeführt.

Nordwestlich und südöstlich grenzen Gartengebiete an das Plangebiet an. Nordöstlich bzw. östlich des Plangebietes bestehen gewerblich genutzte Flächen und westlich des Plangebietes befindet sich eine landwirtschaftliche Nutzfläche. Entlang der nordöstlich und südöstlichen Plangebietsgrenze verläuft jeweils ein Grasweg sowie entlang der westlichen Plangebietsgrenze ein asphaltierter Erschließungsweg. Den überwiegenden Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplans nimmt jedoch eine Fläche mit Grünland frischer Standorte ein. Zwischen dem Grünland und den Graswegen existieren schmale Bereiche, die als vorwiegend krautige Saumstreifen angesprochen werden können und stellenweise Gehölzbewuchs aufweisen.

Das Grünland frischer Standorte charakterisiert sich als blütenarm und von Obergräsern dominiert. Wertgebende Arten, wie beispielsweise *Saxifraga granulata* (Knöllchen-Steinbrech) und *Sanguisorba officinalis* (Großer Wiesenknopf) treten nur selten in den Randbereichen auf. Insgesamt lässt sich das Grünland als blüten- und artenarm beschreiben. Das Grünland wies zum Zeitpunkt der Begehungen die folgenden Pflanzenarten auf:

<i>Achillea millefolium</i>	Wiesen-Schafgarbe
<i>Alopecurus pratensis</i>	Wiesen-Fuchsschwanz
<i>Arrhenatherum elatius</i>	Gewöhnlicher Glatthafer
<i>Dactylis glomerata</i>	Wiesen-Knäuelgras
<i>Heracleum sphondylium</i>	Wiesen-Bärenklau
<i>Holcus lanatus</i>	Wolliges Honiggras
<i>Lathyrus pratensis</i>	Wiesen-Platterbse (selten)
<i>Lolium perenne</i>	Deutsches Weidelgras
<i>Plantago lanceolata</i>	Spitz-Wegerich
<i>Ranunculus acris</i>	Scharfer Hahnenfuß
<i>Rumex acetosa</i>	Wiesen-Sauerampfer
<i>Rumex spec.</i>	Ampfer
<i>Sanguisorba officinalis</i>	Großer Wiesenknopf (selten)
<i>Saxifraga granulata</i>	Knöllchen-Steinbrech (selten, nach BArtSchV besonders geschützt)
<i>Taraxacum</i> sect. <i>Ruderalia</i>	Löwenzahn
<i>Urtica dioica</i>	Große Brennnessel
<i>Veronica chamaedrys</i>	Gamander-Ehrenpreis

Die krautigen Saumstreifen bestehen aus den folgenden Arten:

Achillea millefolium
Arrhenatherum elatius
Cirsium arvense
Cirsium vulgare
Convolvulus arvensis
Dactylis glomerata
Epilobium angustifolium
Galeopsis spec.
Galium aparine
Heracleum sphondylium
Hypericum perforatum
Lamium album
Lathyrus pratensis
Lolium perenne
Sanguisorba officinalis
Senecio jacobaea
Sonchus oleraceus
Stellaria nemorum
Urtica dioica
Vicia cracca
Vicia sepium

Wiesen-Schafgarbe
Gewöhnlicher Glatthafer
Acker-Kratzdistel
Gewöhnliche Kratzdistel
Ackerwinde
Wiesen-Knäulgras
Schmalblättriges Weidenröschen
Hohlzahn
Kletten-Labkraut
Wiesen-Bärenklau
Echtes Johanniskraut
Weiße Taubnessel
Wiesen-Platterbse (selten)
Deutsches Weidelgras
Großer Wiesenknopf (selten)
Jakobs-Greiskraut
Gemüse-Gänsedistel
Hain-Sternmiere
Große Brennnessel
Vogelwicke
Zaun-Wicke



Abb. 5: Blick über das Plangebiet von Süden nach Norden (eigene Aufnahmen 05/2020)



Abb. 6: Gehölze und Altgrasstreifen im Süden des Plangebietes (eigene Aufnahmen 10/2020)



Abb. 7: Grasweg im südlichen Teil des Plangebietes



Abb. 8: Blick über das Plangebiet von Südwesten nach Südosten (eigene Aufnahmen 10/2020)

Die folgenden Laubgehölzarten konnten stellenweise vom Übergang des Grünlands frischer Standorte zu den krautigen Saumstreifen verzeichnet werden:

<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Gemeine Hasel
<i>Populus tremula</i>	Zitter-Pappel
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehndorn
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche

Eingriffsbewertung

Insgesamt kann der naturschutzfachliche Wert der Biotopstrukturen nach derzeitigem Kenntnisstand als mittelwertig eingestuft werden. Das Grünland frischer Standorte charakterisiert sich als blütenarm und von Obergräsern dominiert. Wertgebende Arten, wie beispielsweise *Saxifraga granulata* (Knöllchen-Steinbrech) und *Sanguisorba officinalis* (Großer Wiesenknopf) treten nur selten in den Randbereichen auf. Insgesamt lässt sich das Grünland als blüten- und artenarm bezeichnen.

Mit dem Vorkommen der Art *Saxifraga granulata* (Knöllchen-Steinbrech) tritt innerhalb des Plangebietes eine nach BArtSchV besonders geschützte Pflanzenart auf. Diese Art kommt nur selten im Bereich des Grünlandes vor. Es ist davon auszugehen, dass sich der Knöllchen-Steinbrech auch im Bereich der geplanten Kleingärten innerhalb von eher extensiv genutzten Rasen- und Wiesenflächen wieder ansiedeln wird.

Da im Rahmen der Umsetzung der Planung das vorhandene blüten- und artenarme Grünland als Kleingartengebiet umgenutzt werden soll, wird das Konfliktpotenzial vorliegend als gering eingestuft.

2.5 Tiere und artenschutzrechtliche Belange

Aufgrund der vorhandenen Habitat- und Biotopstrukturen wurden faunistische Erfassungen durchgeführt. Die Ergebnisse sowie die Konfliktanalyse sind dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (PlanÖ: 01/2026) zu entnehmen. Nachstehend erfolgt eine Zusammenfassung der wichtigsten Ergebnisse.

Im Rahmen der faunistischen Erfassungen wurden die Tiergruppen Vögel, Reptilien, Amphibien und *Maculinea*-Arten erhoben. Aus der Analyse sind als artenschutzrechtlich besonders zu prüfende Vogelarten Goldammer, Heckenbraunelle und Stieglitz hervorgegangen. Dementsprechend sind artenschutzrechtliche Konflikte zunächst möglich. Reptilien, Amphibien sowie *Maculinea*-Arten wurden nicht nachgewiesen.

Artenschutzrechtlich besonders zu prüfende Arten ohne Konfliktpotential

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.

Allgemeine Maßnahmen für Vögel mit günstigem Erhaltungszustand und Allgemeine Störungen

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 ausgeschlossen werden.

Erhebliche bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen sind nicht zu erwarten. Im Planungsraum kann es während der Bauzeit durch Lärmemissionen sowie sonstige Störungen zu vorübergehenden Beeinträchtigungen der Fauna kommen. Die bauzeitliche Verdrängung der Fauna durch die temporäre Inanspruchnahme klingt nach Abschluss der Baumaßnahme ab. Nachhaltige Beeinträchtigungen sind aufgrund der Verfügbarkeit von Alternativhabitaten in der Umgebung nicht zu erwarten.

Artenschutzrechtlich besonders zu prüfende Nahrungsgäste

Der Planungsraum und dessen Umfeld stellt für Bluthänfling, Elster, Gartenrotschwanz, Girlitz, Mauersegler, Mehlschwalbe, Rauchschwalbe, Rotmilan, Turmfalke, Wacholderdrossel und Wiesenweihe ein unterschiedlich frequentiertes Jagd- und Nahrungsrevier dar. Durch die aktuelle Nutzung finden die Nahrungsgäste insgesamt gute Bedingungen mit einem angemessenen Angebot an Beutetieren. Es kann jedoch davon ausgegangen werden, dass die festgestellten Arten nur eine lose Bindung an den Planungsraum aufweisen und ggf. auf Alternativflächen in der Umgebung ausweichen. Entsprechend geeignete Strukturen kommen im Umfeld des Planungsraums noch regelmäßig vor. Es ist mit keiner Beeinträchtigung der Arten zu rechnen, die eine erhebliche Verschlechterung des Erhaltungszustands der jeweiligen lokalen Populationen bedingen könnte.

Lärmemissionen sowie sonstige Störungen während der Bauzeiten führen meist zu vorübergehenden Beeinträchtigungen der Fauna. Die bauzeitliche Verdrängung ist somit in der Regel nur temporär und klingt nach Abschluss der Baumaßnahme ab.

Fazit

Unter Berücksichtigung aller oben genannten Maßnahmen besteht kein Erfordernis der Zulassung einer Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG. Im Bebauungsplan werden daher unter anderem die folgenden Hinweise zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten aufgeführt:

- 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.

2.6 Natura 2000 Gebiete und sonstige Schutzgebiete

Das Plangebiet ist nicht Teil eines Natura-2000-Gebietes (**Abb. 9**). In der weiteren Umgebung (etwa 3 km) befinden sich südlich des Plangebietes das FFH-Gebiet Nr. 5717-305 „Erlenbach zwischen Neu-Anspach und Nieder-Erlenbach“ sowie nordöstlich des Plangebietes das FFH-Gebiet Nr. 5617-303 „Usa zwischen Wernborn und Ober-Mörlen“. In etwa 1,9 km östlicher Entfernung befindet sich das Naturschutzgebiet „Röllbachtal bei Usingen“.

Das Plangebiet liegt innerhalb des „Naturpark Taunus“. Der „Naturpark Taunus“ ist ein kommunaler Zweckverband mit den Mitgliedern Main-Taunus-Kreis, Hochtaunuskreis, Wetteraukreis, Kreis Limburg-Weilburg, Lahn-Dill-Kreis und Kreis Gießen und der Stadt Frankfurt. Der Naturpark weist eine Größe von ca. 1.350 km². Die Aufgaben des Verbands sind die Pflege und Weiterentwicklung des Naturparks als natürliches Refugium für Flora und Fauna. Gleichzeitig nimmt das Besuchermanagement eine zentrale Aufgabe im „Naturpark Taunus“ ein. Der „Naturpark Taunus“ ist optimal für Einheimische und Besucher, insbesondere Wanderer, erschlossen und bietet sowohl im Sommer als auch im Winter eine Vielzahl an Freizeitaktivitäten. Ziel ist es, allen Besuchern ein umweltverträgliches Naturerlebnis im Taunus zu ermöglichen. (Quellen: <https://naturpark-taunus.de/services-infos/naturpark-portrait/> und <https://taunus.info/naturpark-taunus/> aufgerufen am 18.11.2020).

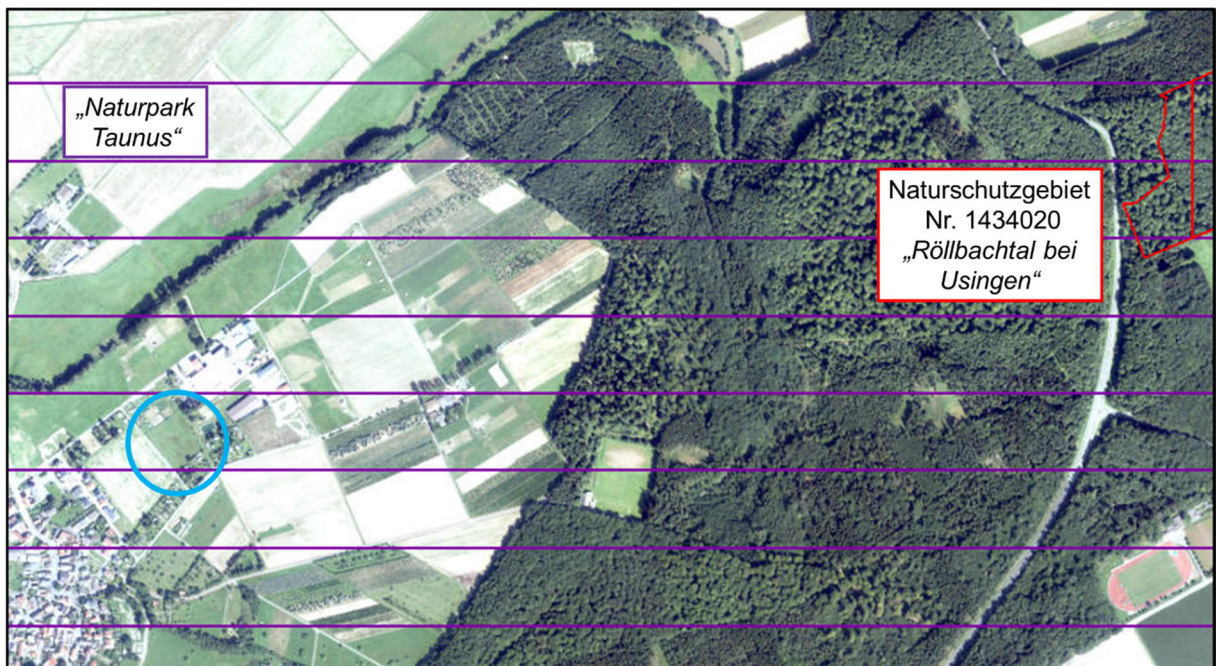


Abb. 9: Lage des Plangebietes (hellblau eingekreist) im „Naturpark Taunus“ und des Naturschutzgebietes Nr. 1434020 „Röllbachtal bei Usingen“ (Quelle: NaturegViewer Hessen, Zugriff: 28.10.2020, eigene Bearbeitung).

Eingriffsbewertung

Aufgrund der räumlichen Entfernung von über 3 km zu den Natura-2000-Gebieten FFH-Gebiet Nr. 5717-305 „Erlenbach zwischen Neu-Anspach und Nieder-Erlenbach“ und FFH-Gebiet Nr. 5617-303 „Usa zwischen Wernborn und Ober-Mörlen“ können nachteilige Auswirkungen auf die Erhaltungsziele dieser Schutzgebiete ausgeschlossen werden. Da das Plangebiet eine geringe Größe (0,8 ha) aufweist und durch den Bebauungsplan lediglich eine Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Wohnungsferne Hausgärten“ im Bereich eines derzeit recht strukturarmen Grünlandbereiches ausgewiesen wird, können nachteilige Auswirkungen auf den „Naturpark Taunus“ ausgeschlossen werden.

2.7 Gesetzlich geschützte Biotope und Flächen mit rechtlichen Bindungen

Gemäß NaturegViewer Hessen befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope innerhalb des Plangebietes. Auch im Rahmen der Begehung konnten keine gesetzlich geschützten Biotope gemäß § 30 BNatSchG bzw. gemäß § 13 HAGBNatSchG festgestellt werden. Innerhalb des Plangebietes sind laut NaturegViewer (Zugriffsdatum: 28.10.2020) keine Ökokontomaßnahmenflächen sowie Kompensationsflächen vorhanden.

Eingriffsbewertung

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind durch die Umsetzung der Planung weder gesetzlich geschützte Biotope, noch Flächen mit rechtlicher Bindung (Kompensationsflächen, Ökokontomaßnahmenflächen) betroffen.

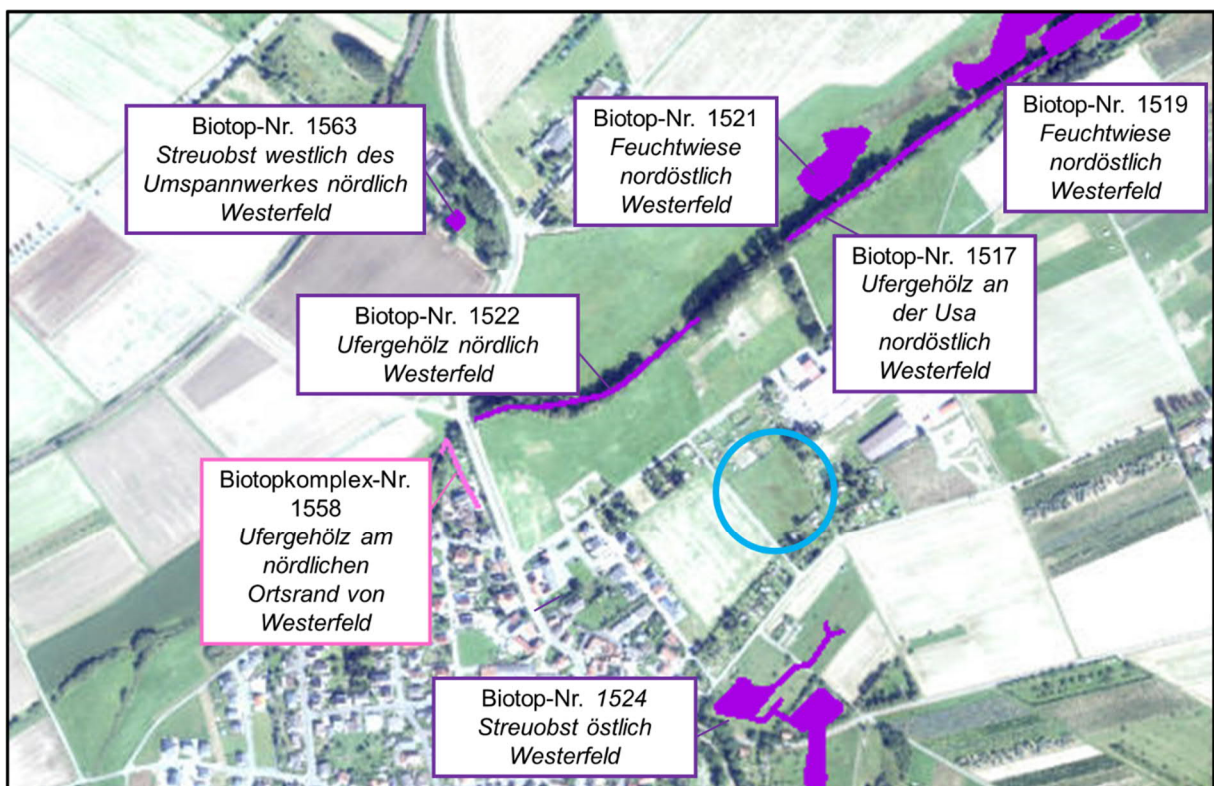


Abb. 10: Gesetzlich geschützte Biotope und Biotopkomplexe im näheren Umfeld des Plangebietes (hellblau eingekreist) (Quelle: NaturegViewer Hessen, Zugriff: 28.10.2020, eigene Bearbeitung).

2.8 Biologische Vielfalt

Der Begriff biologische Vielfalt oder Biodiversität umfasst laut Bundesamt für Naturschutz

- die Vielfalt der Arten,
- die Vielfalt der Ökosysteme und
- die genetische Variabilität innerhalb einer Art.

Diese drei Bereiche sind eng miteinander verknüpft und beeinflussen sich gegenseitig. Bestimmte Arten sind auf bestimmte Ökosysteme und auf das Vorhandensein ganz bestimmter anderer Arten angewiesen. Die Ökosysteme werden stark durch die vorherrschenden Umweltbedingungen wie beispielsweise Boden-, Klima- und Wasserverhältnisse geprägt.

Die genetischen Unterschiede innerhalb der Arten verbessern schließlich die Chancen der einzelnen Art, sich an veränderte Lebensbedingungen (z.B. durch den Klimawandel), als auch an lokale Gegebenheiten anzupassen. Die biologische Vielfalt ist mit einem eng verwobenen Netz vergleichbar, das zahlreiche Verknüpfungen und Abhängigkeiten aufweist.

Das internationale Übereinkommen über die biologische Vielfalt (sog. Biodiversitätskonvention) verfolgt drei Ziele:

- den Erhalt der biologischen Vielfalt,
- die nachhaltige Nutzung ihrer Bestandteile und
- den gerechten Vorteilsausgleich aus der Nutzung der genetischen Ressourcen.

Die Ziele der Hessischen Biodiversitätsstrategie sind die Stabilisierung und der Erhalt der biologischen Vielfalt in Hessen und somit der Erhalt der genetischen Ressourcen. Die Hessische Biodiversitätsstrategie soll gleichzeitig der Erhaltung der genetischen Vielfalt der Arten, der Sicherung der naturraumtypischen und kulturhistorisch entstandenen Vielfalt von Lebensräumen und der Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustands der Schutzgüter dienen.

Eingriffsbewertung

Entsprechend der Ausführungen in den vorhergehenden Kapiteln ist bei Durchführung der Planung nach derzeitigem Wissensstand nicht mit erheblichen nachteiligen Wirkungen auf die biologische Vielfalt zu rechnen.

2.9 Landschaft

Das Umfeld des Plangebietes wird derzeit vorwiegend durch bereits vorhandene Gartengebiete sowie durch landwirtschaftliche Nutzungen geprägt. Das erweiterte Umfeld weist Wohnbebauung westlich des Plangebietes und Gewerbeflächen östlich des Plangebietes auf.

Eingriffsbewertung

Die geplante Gartenanlage wird sich alles Voraussicht nach in den umgebenden Bestand einfügen. Nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft sind nicht zu erwarten.

2.10 Mensch, Wohn- und Erholungsqualität

Das Plangebiet (hier insbesondere die vorhandenen Wegebeziehungen) sowie die umliegenden Bereiche besitzen ein erhöhtes Naherholungspotenzial für die Bewohner des Stadtteils Westerfeld. Die vorhandenen Wege werden durch die vorliegende Planung nicht tangiert und stehen Wanderern und Spaziergängern auch weiterhin zur Verfügung. Durch die Anlage eines Gartengebietes innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans sind keine nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Wohnen bzw. Siedlung innerhalb des Stadtteils Westerfeld zu erwarten.

2.11 Kulturelles Erbe und 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).

2.12 Bestehende und resultierende Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder für planungsrelevante Schutzgüter durch Unfälle und Katastrophen

Diesbezüglich sind keine Risiken im Plangebiet ersichtlich. Eine Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Biologische Vielfalt, Natura-2000-Gebiete, Mensch, Gesundheit, Bevölkerung sowie Kultur- und sonstige Sachgüter durch schwere Unfälle oder Katastrophen sind unter Berücksichtigung der getroffenen Festsetzungen voraussichtlich nicht zu erwarten.

2.13 Wechselwirkungen

Die zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich aufgrund von komplexen Wirkungszusammenhängen und Verlagerungseffekten gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Diese Wechselwirkungen bestehen zwischen den Organismen untereinander, zu ihrer Umwelt und deren Geoökofaktoren bzw. Ökofaktoren und dem Menschen. Die Einwirkung der Planung auf die betrachteten Schutzgüter wurden in den Kapiteln 2.1 bis 2.12, in dem für einen Umweltbericht möglichen Rahmen, abgeschätzt. In der Zusammenfassung ergab sich für keines der Schutzgüter eine erhebliche Beeinträchtigung. Des Weiteren sind zwischen den Schutzgütern keine strukturellen oder funktionalen Beziehungen bzw. Wechselwirkungen ersichtlich, die bei Umsetzung der Planung in wesentlichem Maße beeinträchtigt werden könnten. Demnach sind bei der vorliegenden Planung keine erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen im Plangebiet zu erwarten.

3. Eingriffs- und Ausgleichsplanung

3.1 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung für die geplante Bebauung im Plangebiet wird in Anlehnung an die Kompensationsverordnung (KV, 2018) des Landes Hessen vorgenommen.

Für die im Rahmen des Bebauungsplanes „Gartengebiete Im Weiher II“ vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft verbleibt dabei vorerst insgesamt ein naturschutzrechtliches **Defizit** von **-102.439 Ökopunkten (Tab. 1)**.

Tab. 1: Eingriffsbilanzierung zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Anlehnung an die Kompensationsverordnung des Landes Hessen (2018):

Nutzungstyp nach Anlage 3 KV		BWP	Fläche je Nutzungstyp in m²		Biotopwert	
Typ.Nr.	Bezeichnung		vorher	nachher	vorher	nachher
Bestand						
06.340*	Grünland frischer Standorte (mäßiger Nutzungsintensität)	32	6.927		221.664	
04.210	Laubgehölze	34	98		3.332	
10.610	Grasweg	25	558		13.950	
10.530	versiegelte Fläche	3	504		1.512	
04.110	2 Einzelbäume à 10 m²	34	20		680	
Planung						
11.212	Wohnungsferne Hausgärten	20		6.549		130.980
10.510	Erschließungsweg (befestigt)	3		503		1.509
10.530	Zuwegungen / Parkplätze (unbefestigt)	6		1.035		6.210
Summe			8.087	8.087	241.138	138.699
Biotopwertdifferenz					-102.439	

Zusatzbewertung

* Abwertung um insgesamt 3 Biotopwertpunkte / m² aufgrund von:

2.4 Geringe biologische Vielfalt: Das Grünland gestaltet sich als arten- und blütenarm. Obergräser dominieren. Wertgebende und / oder geschützte Arten treten lediglich vereinzelt in den Randbereichen auf.

Bodenzuschlag

Gemäß KV Nr. 2.25 ist eine Veränderung der Funktion des Bodens bezüglich seines Ertragspotenzials, soweit die Ertragsmesszahl je Ar (EMZ = Acker- und Grünlandzahl) unter 20 bzw. über 60 liegt, zu bewerten. Es gilt, dass je angefangene 10 EMZ über 60 bzw. unter 20 ein Zuschlag von 3 BWP / m² erfolgt. Die Erstellung eines gesonderten Bodengutachtens ist nicht erforderlich, da die Eingriffsfläche weniger als 10.000 m² umfasst.

Die durch die vorliegende Planung tangierten Böden weisen eine Acker- und Grünlandzahl im Boden-Viewer Hessen von > 45 bis ≤ 50 auf. Ein Zuschlag in Bezug auf das Schutzgut Boden ist daher vorliegend nicht erforderlich.

Artenschutz

Das Vorkommen der nach BArtSchV besonders geschützten Pflanzenart *Saxifraga granulata* (Knöllchen-Steinbrech) konnte innerhalb des Plangebietes festgestellt werden.

Die Art *Saxifraga granulata* (Knöllchen-Steinbrech) kommt im Plangebiet bislang nur selten vor. Aufgrund ihrer geringen Standortansprüche – sie bevorzugt halbschattige bis lichte Lagen auf mäßig nährstoffreichem, kalkhaltigem Boden – ist jedoch davon auszugehen, dass sie sich auch in den geplanten Kleingärten auf extensiv genutzten Rasen- und Wiesenflächen wieder ansiedeln wird. Da es sich um eine im regionalen Grünland weitverbreitete und nicht gefährdete Art handelt, ist keine nachhaltige Beeinträchtigung des Gesamtvorkommens zu erwarten. Auf eine nähergehende Betrachtung im Rahmen der Eingriffs- und Ausgleichsbetrachtung wird daher vorliegend verzichtet.

3.2 Ausgleichsplanung

Für die Kompensation, der durch die Umsetzung des Bebauungsplans entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft, ist die Umsetzung von zwei externen Ausgleichsmaßnahmen (vgl. Anlage 2 Bestands- und Maßnahmenkarte) sowie die Zuordnung von Ökopunkten aus einer bereits anerkannten, eingebuchten und abgenommenen Ökokontomaßnahme der Stadt Neu-Anspach vorgesehen.

3.2.1 Externe Ausgleichsfläche im Bereich „Friedhof Seibelhohl“

Die externe Ausgleichsfläche liegt innerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes 22/2 „Seibelhohl“ von 1984 in einem Bereich innerhalb des bestehenden Friedhofes, welcher nicht mehr für die Anlage von Gräbern oder sonstigen Nutzungen als Friedhof benötigt wird.

Im Bestand weist die externe Ausgleichsfläche vorhandene Wege, Vielschnittrasen, Einzelgehölze sowie einen randlichen Gehölzsaum (östlich und südlich) auf. Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt für den Bereich der externen Ausgleichsfläche öffentliche Grünfläche: Friedhof und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen + Sträuchern mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen + Sträuchern fest. Hinzu kommt die Festsetzung zur Pflanzung von 7 Einzelbäumen.

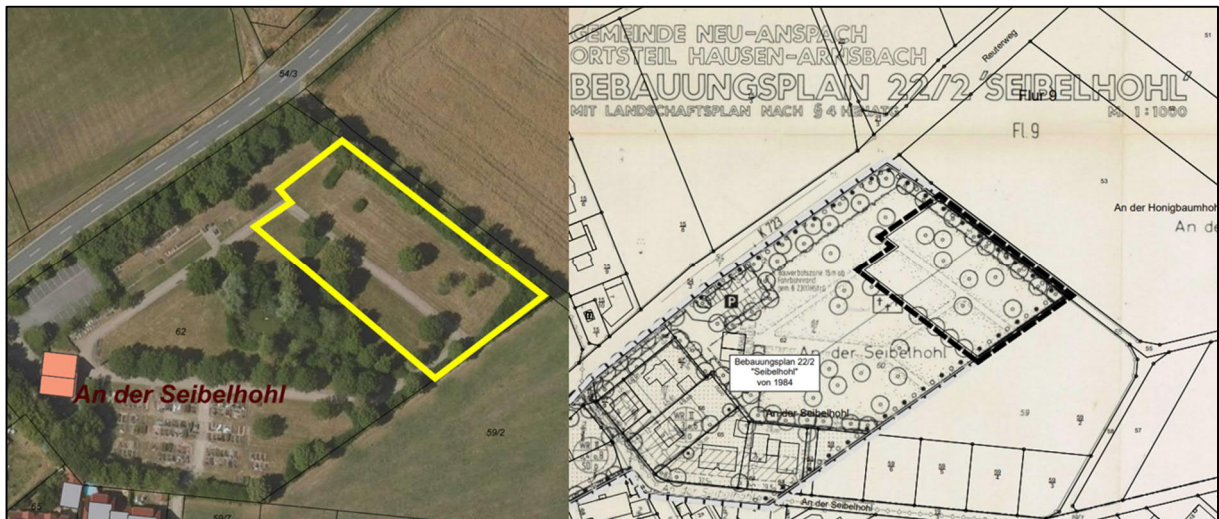


Abb. 11: Externe Ausgleichsfläche „Friedhof Seibelhohl“, links in gelb umgrenzt im Luftbild (Orthofoto, Quelle Stadt Neu-Anspach, eigene Bearbeitung) und rechts in schwarz umgrenzt im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes 2/2 „Seibelhohl“ von 1984



Abb. 12: Blick über die externe Ausgleichsfläche „Seibelhohl“ (eigene Aufnahmen 01/2024)



Abb. 13: Vorhandene intensiv genutzte Wiese im Bereich der externen Ausgleichsfläche „Seibelhohl“ (eigene Aufnahmen 01/2024)

Innerhalb der externen Ausgleichsfläche sollen die nachfolgenden Maßnahmen zur Aufwertung der vorhandenen Biotopstrukturen erfolgen. Der vorhandene Weg soll erhalten bleiben.

Entwicklung von Extensivgrünland

Das vorhandene Grünland ist extensiv im Rahmen einer zweischürigen Mahd zu pflegen. Das Schnittgut ist abzutransportieren eine Düngung ist unzulässig.

Anpflanzung von Laubbäumen

Insgesamt sind 7 heimische, standortgerechte Laubbäume (Pflanzqualität: Sol, 3xv, mDb, 18-20) der nachstehenden Liste zu pflanzen. Die Laubbäume sind dauerhaft fachgerecht zu pflegen. Ausfälle sind zu ersetzen.

<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere
<i>Sorbus domestica</i>	Speierling
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche

Durch die Umsetzung der zuvor beschriebenen Maßnahmen können insgesamt 54.757 Biotopwertpunkte generiert werden (**vgl. Tab. 2**). Da die externe Ausgleichsfläche innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans 22/2 „Seibelhohl“ von 1984 liegt, erfolgt die Bilanzierung des Bestandes gemäß den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes.

Tab. 2: Bilanzierung des Ausgleichspotenzials in Anlehnung an die Kompensationsverordnung des Landes Hessen (2018):

Nutzungstyp nach Anlage 3 KV		BWP	Fläche je Nutzungstyp in m²		Biotopwert	
Typ-Nr.	Bezeichnung		vorher	nachher	vorher	nachher
Bestand gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan						
02.200	Gebüsche, Hecken, Säume (festgesetzte Anpflanzungsflächen)	39	368		14.352	
11.221	Öffentliche Grünfläche: Friedhof	14	2.967		41.538	
Aufwertung der von Bäumen übertrauten Flächen:						
04.110	Einzelbaum (7 Stück à 15 m²)	34	105		3.570	
Planung						
02.200	Gebüsche, Hecken, Säume (bestehende Gehölze)	39		623		24.297
04.210	Baumgruppe (bestehende Gehölze)	34		98		3.332
06.340	Frischwiese mäßiger Nutzungsintensität (2-malige Mahd im Jahr, keine Düngung)	35		2.311		80.885
10.510	Weg	3		303		909
Aufwertung der von Bäumen übertrauten Flächen:						
04.110	Einzelbaum (Bestand: 8 Stück à 15 m²)	34		120		4.080
04.110	Einzelbaum (Anpflanzung: 7 Stück à 3 m²)	34		21		714
Summe			3.335	3.335	59.460	114.217
Biotopwertdifferenz						54.757

Die Flächen befinden sich im Eigentum der Stadt Neu-Anspach. Die Sicherung der externen Ausgleichsflächen erfolgt über eine vertragliche Regelung zwischen der Stadt Neu-Anspach und der Unteren Naturschutzbehörde.

3.2.2 Externe Ausgleichsfläche im Bereich „Friedhof Mitte“

Die externe Ausgleichsfläche „Friedhof Mitte“ liegt teilweise innerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes 28/I „Friedhof Mitte“ von 1987 und teilweise innerhalb des bauplanungsrechtlichen Außenbereiches (vgl. Abb. 14).

Im Bestand weist die externe Ausgleichsfläche Grünland frischer Standorte (mäßiger Nutzungsintensität) mit einzelnen Obstbäumen, Gehölzsäume und einen bewachsenen unbefestigten Feldweg im westlichen Teil und eine intensiv genutzte Wiesenfläche (Teil des Friedhofes) im östlichen Teil auf. Der Bebauungsplan setzt für den östlichen Teil der Ausgleichsfläche eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof, Straßenverkehrsfläche und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern fest. Hinzu kommt die Festsetzung zur Pflanzung von 8 Einzelbäumen.

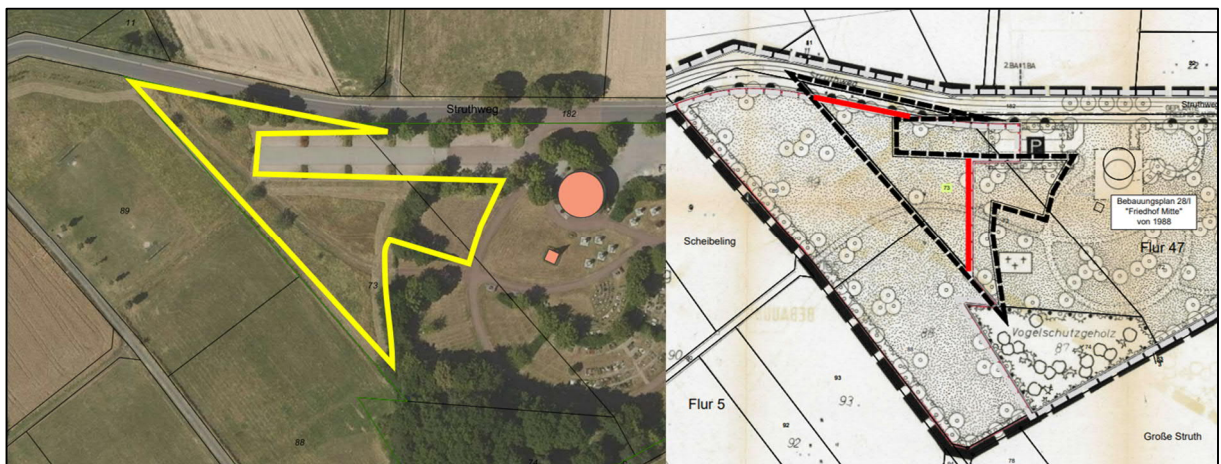


Abb. 14: Externe Ausgleichsfläche „Friedhof Mitte“, links in gelb umgrenzt im Luftbild (Orthofoto, Quelle Stadt Neu-Anspach, eigene Bearbeitung) und rechts in schwarz umgrenzt. Der östliche sowie der nördliche Teil der Ausgleichsfläche liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes 28/I „Friedhof Mitte“ von 1987. Der westliche Teilbereich liegt im bauplanungsrechtlichen Außenbereich. Die Trennungen stellen die roten Linien dar.



Abb. 15: Blick über die externe Ausgleichsfläche außerhalb des Friedhofes „Mitte“, westlicher Teil der externen Ausgleichsfläche (eigene Aufnahmen 01/2024)



Abb. 16: Bereich für die Anlage einer extensiv genutzten, blütenreichen Wiese (eigene Aufnahmen 01/2024)

Innerhalb der externen Ausgleichsfläche sollen die nachfolgenden Maßnahmen zur Aufwertung der vorhandenen Biotopstrukturen erfolgen. Die nachstehend genannten Maßnahmen wurden basierend auf dem aktuellen Bestand an Biotop- und Nutzungsstrukturen erarbeitet und berücksichtigen die Lage und Ausdehnung bereits vorhandener Gehölzstrukturen. Der vorhandene unbefestigte Grasweg soll erhalten bleiben.

Entwicklung einer extensiv genutzten, blütenreichen Wiese (innerhalb des Friedhofgeländes)

Die vorhandene intensiv genutzte Wiesenfläche innerhalb des Friedhofs ist durch die fachgerechte Aussaat einer geeigneten regionaltypischen Saatgutmischung (z.B. Blumenwiese, Blumen 50 % / Gräser 50 %, Rieger-Hofmann, oder vergleichbar) als blütenreiche Wiesenfläche herzustellen. Anschließend ist die Fläche extensiv im Rahmen einer zweischürigen Mahd zu pflegen. Das Schnittgut ist abzutransportieren. Eine Düngung ist unzulässig.

Entwicklung von Extensivgrünland

Das vorhandene Frischgrünland ist extensiv im Rahmen einer zweischürigen Mahd zu pflegen. Das Schnittgut ist abzutransportieren eine Düngung ist unzulässig.

Anpflanzung von Obstbäumen

Insgesamt sind 14 regionaltypische Obstbäume der nachstehenden Sortenliste fachgerecht zu pflanzen. Die Obstbäume sind dauerhaft fachgerecht zu pflegen. Ausfälle sind zu ersetzen.

Anhalter	Apfel
Allendorfer Rosenapfel	Apfel
Kaiser Wilhelm	Apfel
Gelber Edelapfel	Apfel
Gelber Richard	Apfel
Rote Sternrenette	Apfel
Heuchelheimer Schneeapfel	Apfel
Siebenschläfer	Apfel
Dietzels Rosenapfel	Apfel
Gewürzluiken	Apfel
Ananasrenette	Apfel
Dorheimer Streifling	Apfel
Kloppenheimer Streifling	Apfel
Weilburger	Apfel
Roter Eiserapfel	Apfel
Gellerts Butterbirne	Birne
Graf Moltke	Birne
Nordhäuser Winterforelle	Birne
Kaiserbirne mit Eichenlaub	Birne
Dönnissens Gelbe Knorpelkirsche	Kirsche

Fauerbacher Braune	Kirsche
Große Schwarze Knorpelkirsche	Kirsche
Heimanns Rubinweichsel	Kirsche
Kassins Frühe Herzkirsche	Kirsche

Entwicklung von Wildhecken

Die vorhandenen Heckenstrukturen sind als Wildhecke zu entwickeln Rückschnitte können abschnittsweise jährlich zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar durchgeführt werden.

Zur Aufwertung der Heckenstrukturen als Haselmaus-Habitat sind 6 Haselmaus-Kobel fachgerecht anzubringen. Zu verwenden sind Kobel der Qualität Schwegler Haselmaus Kobel 2 KS für Haselmaus 26 mm oder vergleichbare.

Durch die Umsetzung der zuvor beschriebenen Maßnahmen können insgesamt 34.378 Biotopwertpunkte generiert werden (**vgl. Tab. 3**). Da die externe Ausgleichsfläche teilweise innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes 28/I „Friedhof Mitte“ von 1987 und teilweise innerhalb des bauplanungsrechtlichen Außenbereiches liegt, erfolgt die Bilanzierung des östlichen und nördlichen Teils der Ausgleichsfläche im Bestand gemäß den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes und für den westlichen Teil gemäß der aktuell vorhandenen Biotop- und Nutzungsstrukturen.

Tab. 3: Bilanzierung des Ausgleichspotenzials in Anlehnung an die Kompensationsverordnung des Landes Hessen (2018):

Nutzungstyp nach Anlage 3 KV		BWP	Fläche je Nutzungstyp in m²		Biotopwert	
Typ-Nr.	Bezeichnung		vorher	nachher	vorher	nachher
Bestand gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan						
02.200	Gebüsche, Hecken, Säume (festgesetzte Anpflanzungsflächen)	39	111		4.329	
10.510	Straßenverkehrsflächen	3	146		438	
11.221	Öffentliche Grünfläche: Friedhof	14	1.248		17.472	
Aufwertung der von Bäumen übertrauften Flächen:						
04.110	Einzelbaum (9 Stück à 15 m²)	34	135		4.590	
Bestand außerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans						
02.200	Gebüsche, Hecken, Säume	39	41		1.599	
06.340	Frischwiesen mäßiger Nutzungsintensität meist 2-3 malige Nutzung mit deutlichem Düngungseinfluss, mäßig artenreich	35	1.955		68.425	
10.610	Bewachsene Feldwege	25	128		3.200	
Aufwertung der von Bäumen übertrauften Flächen:						
04.110	Einzelbaum (5 Stück à 15 m²)	34	75		2.550	
Planung						
02.200*	Gebüsche, Hecken, Säume (bestehende Gehölze)	40		692		27.680
06.340**	Frischwiese, extensiv genutzt	38		2.336		88.768
06.370	Anlage einer Blühfläche	25		450		11.250
10.610	Bewachsene unbefestigte Feldwege	25		151		3.775
Aufwertung der von Bäumen übertrauften Flächen:						
04.110	Einzelbaum (Bestand: 8 Stück à 15 m²)	34		120		4.080
04.110	Einzelbaum (Anpflanzung: 14 Stück à 3 m²)	34		42		1.428
Summe			3.629	3.629	102.603	136.981
Biotopwertdifferenz						34.378

Die Flächen befinden sich im Eigentum der Stadt Neu-Anspach. Die Sicherung der externen Ausgleichsflächen erfolgt über eine vertragliche Regelung zwischen der Stadt Neu-Anspach und der Unteren Naturschutzbehörde.

3.2.3 Zuordnung von Ökopunkten

Für die im Rahmen des Bebauungsplanes „Gartengebiet Im Weiher II“ vorbereiteten Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft verbleibt vorerst insgesamt ein naturschutzrechtliches Defizit von -102.439 Ökopunkten. Nach Verrechnung mit den aus den beiden externen Ausgleichsflächen generierten Biotopwertpunkten verbleibt ein Restdefizit von -13.304 Biotopwertpunkten ($-102.439 \text{ BBWP} + 54.757 \text{ BWP} + 34.378 \text{ BW} = 13.304 \text{ BWP}$).

Dieses Restdefizit wird durch die Zuordnung von Biotopwertpunkten aus einer städtischen Ökokontomaßnahme kompensiert. Es handelt sich um die Ökokontomaßnahme Nr. 37 „Reaktivierung von Niederwaldflächen“. Die Maßnahme ist anerkannt, eingebucht und abgenommen. Die Fläche befindet sich in der Gemarkung Anspach, Flur 43, Flurstück 4/5. Die Ökokontomaßnahme weist insgesamt 20.237 Biotopwertpunkte auf. Von diesen werden 13.304 Biotopwertpunkte (entspricht einer Fläche von 1.908 m^2) dem vorliegenden Bebauungsplan „Gartengebiet Im Weiher II“ zugeordnet (**vgl. Abb. 17**).



Abb. 17: Lage der Ökokontomaßnahmenfläche Nr. 37 mit Zuordnung von 13.304 Biotopwertpunkten (entspricht 1.901 m^2 und 66 % der Gesamtfläche der Ökokontomaßnahme) zum Bebauungsplan „Gartengebiete Im Weiher II“

Durch die Zuordnung von 13.304 BWP kann das durch die Umsetzung der vorliegenden Planung entstehende naturschutzrechtliche Defizit vollumfänglich ausgeglichen werden. Weitere Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

4. Prognose über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltschutzes bei nicht Durchführung der Planung

Bei Nicht-Durchführung der Planung bleiben die derzeit vorhandenen Biotop- und Nutzungstypen aller Voraussicht nach bestehen. Je nach Intensivierung bzw. Extensivierung des Grünlandes wird sich die ökologische Wertigkeit des Grünlandes vermindern bzw. erhöhen.

5. Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Eine Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete ist nach derzeitigem Wissenstand nicht bekannt. In der Umgebung sind keine weiteren Planvorhaben bekannt.

6. Alternative Planungsmöglichkeiten und wesentliche Gründe für die Standortwahl

Für die vorliegende Planung spricht die gegebene unmittelbare Einbettung in bereits vorhandene Freizeit- und Nutzgärten. Durch die vorhandenen Zuwegungen ist das Plangebiet bereits erschlossen. Demnach entsteht durch die Umsetzung der Planung nur ein verhältnismäßig geringer Eingriff in den Außenbereich. Alternativstandorte für eine derartige Planung sind derzeit nicht bekannt.

Die räumliche Aufteilung innerhalb des Plangebietes richtet sich stark nach bereits vorhandenen Strukturen (vorhandene Wegebeziehungen, Hochspannungs- und Freileitungen).

7. Kontrolle der Durchführung von Festsetzungen und Maßnahmen der Planung sowie Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Gemäß § 4c BauGB sind die Kommunen verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund 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 1 zum BauGB angegebenen Überwachungsmaßnahmen sowie die Informationen der Behörden nach § 4 Abs. 3 BauGB nutzen.

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 auf Ebene der Kreisverwaltungen 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 die Umsetzung des Bebauungsplans beobachten und die Einhaltung der Festsetzungen prüfen, welches ohnehin Bestandteil einer verantwortungsvollen Kommunalentwicklung ist. Ein sinnvoller und wichtiger Ansatzpunkt kann ebenfalls sein, festzustellen, ob die Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich umgesetzt wurden. An dieser Stelle wird vor allem auf die geplanten Maßnahmen im Bereich der beiden externen Ausgleichsflächen „Friedhof Seibelhohl“ und „Friedhof Mitte“ (vgl. Anlage 2 Bestands- und Maßnahmenkarte) verwiesen.

Insgesamt erscheint es sinnvoll, die Überwachung auf solche Umweltauswirkungen zu konzentrieren, für die auch nach Abschluss der Umweltprüfung noch Prognoseunsicherheiten bestehen. Im Rahmen der vorbereiteten Planung betrifft dies die Umsetzung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich.

8. Zusammenfassung

Kurzbeschreibung der Planung: Das Planziel des vorliegenden Bebauungsplanes ist die Festsetzung von privaten Grünflächen 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.

Boden: Durch die Umsetzung der Planung findet lediglich eine geringfügige Neuversiegelung von Flächen statt. Der überwiegende Bereich des Plangebietes wird weiterhin unversiegelt bleiben. Der Hauptanteil der Fläche wird als Gartenland (in Form von wohnungsfernen Hausgärten) genutzt. Überwiegend findet lediglich eine Umnutzung der Fläche von Grünland in Gartenland statt. Innerhalb des Plangebietes wird die Funktion der Böden als Lebensraum für Tiere, Pflanzen und Mikroorganismen ebenso wie für den Wasserhaushalt leicht eingeschränkt bzw. im Bereich der kleinteilig neu zu versiegelnden Flächen vollständig aufgehoben. Bei Umsetzung der vorgeschlagenen Minimierungsmaßnahmen lassen sich erhebliche nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Boden jedoch vermeiden.

Wasser: Das Plangebiet liegt in keinem Heilquellen- oder Trinkwasserschutzgebiet. Innerhalb des Plangebietes sind zudem keine Oberflächengewässer sowie Quellen oder quellige Bereiche vorhanden. Mittig durch das Plangebiet verläuft jedoch ein verrohrter Graben von Nordwest nach Südwest. Das Plangebiet befindet sich nicht in einem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet oder in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet.

Klima: Das Plangebiet stellt sich im Bestand derzeit als klimatische Ausgleichsfläche (Grünlandfläche) dar, welche vorwiegend durch Siedlungsstrukturen (klimatische Belastungsräume) umgeben ist. Durch die Umsetzung des vorliegenden Bebauungsplanes wird die vorhandene Grünlandfläche in ein Kleingartengebiet umgenutzt. Im Rahmen der Umnutzung werden Versiegelungen sowie kleinflächige Bauungen vorgenommen. Dabei wird die Fläche im Wesentlichen als gärtnerisch genutzte Grünfläche genutzt. Die Anpflanzung von schattenspendenden Bäumen ist teilweise vorgegeben. Aus diesem Grund geht die Umsetzung des Bebauungsplanes lediglich mit einem geringen Konfliktpotenzial im Hinblick auf das Schutzgut Klima einher.

Biotop- und Nutzungstypen: Insgesamt kann der naturschutzfachliche Wert der Biotopstrukturen nach derzeitigem Kenntnisstand als mittelwertig eingestuft werden. Das Grünland frischer Standorte charakterisiert sich als blütenarm und von Obergräsern dominiert. Wertgebende Arten, wie beispielsweise *Saxifraga granulata* (Knöllchen-Steinbrech) und *Sanguisorba officinalis* (Großer Wiesenknopf) treten nur selten in den Randbereichen auf. Insgesamt lässt sich das Grünland als blüten- und artenarm bezeichnen. Da im Rahmen der Umsetzung der Planung das vorhandene blüten- und artenarme Grünland als Kleingartengebiet umgenutzt werden soll, wird das Konfliktpotenzial vorliegend als gering eingestuft.

Artenschutzrecht: Aufgrund der vorhandenen Habitat- und Biotopstrukturen wurden faunistische Erfassungen der Tiergruppen Vögel, Reptilien, Amphibien und sogenannter Maculinea-Arten durchgeführt. Aus der Analyse sind als artenschutzrechtlich besonders zu prüfende Vogelarten Goldammer, Heckenbraunelle und Stieglitz hervorgegangen. Unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen kann das Eintreten artenschutzrechtlicher Konflikte ausgeschlossen werden.

Schutzgebiete: Aufgrund der räumlichen Entfernung von über 3 km zu den Natura-2000-Gebieten FFH-Gebiet Nr. 5717-305 „Erlenbach zwischen Neu-Anspach und Nieder-Erlenbach“ und FFH-Gebiet Nr. 5617-303 „Usa zwischen Wernborn und Ober-Mörlen“ können nachteilige Auswirkungen auf die Erhaltungsziele dieser Schutzgebiete ausgeschlossen werden. Da das Plangebiet eine geringe Größe aufweist und durch den Bebauungsplan lediglich eine Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Wohnungsferne Hausgärten“ im Bereich eines derzeit recht strukturarmen Grünlandbereiches ausgewiesen wird, können nachteilige Auswirkungen auf den „Naturpark Taunus“ ausgeschlossen werden.

Gesetzlich geschützte Biotope und Kompensationsflächen: Nach derzeitigem Kenntnisstand sind durch die Umsetzung der Planung weder gesetzlich geschützte Biotope noch Flächen mit rechtlicher Bindung (Kompensationsflächen, Ökokontomaßnahmenflächen) betroffen.

Landschaft: Das Umfeld des Plangebietes wird derzeit vorwiegend durch bereits vorhandene Gartengebiete sowie durch landwirtschaftliche Nutzungen geprägt. Die geplante Gartenanlage wird sich alles Voraussicht nach in den Bestand einfügen. Nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft sind nicht zu erwarten.

Mensch, Gesundheit und Bevölkerung: Bei Umsetzung der Planung sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Wohnen und Siedlung sowie Erholung zu erwarten.

Eingriffs- und Ausgleichsbetrachtung: Für die im Rahmen des Bebauungsplanes „Gartengebiet Im Weiher II“ vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft verbleibt insgesamt ein naturschutzrechtliches Defizit von -102.439 Ökopunkten. Für die Kompensation, der durch die Umsetzung des Bebauungsplans entstehenden Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft, ist die Umsetzung von zwei externen Ausgleichsmaßnahmen sowie die Zuordnung von Ökopunkten aus einer bereits anerkannten, eingebuchten und abgenommenen Ökokontomaßnahme der Stadt Neu-Anspach vorgesehen. Das errechnete Defizit kann vollumfänglich ausgeglichen werden.

Monitoring: Im Zuge der Überwachung der Umweltauswirkungen wird die Stadt Neu-Anspach die Umsetzung der Bauleitplanung begleiten und insbesondere prüfen und feststellen, ob die Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich umgesetzt wurden.

9. Quellenverzeichnis

Bundesamt für Naturschutz: <https://biologischevielfalt.bfn.de/infothek/biologische-vielfalt/begriffsbestimmung.html> (Zugriffsdatum: 02.06.2020)

Bundesamt für Naturschutz: <https://www.bfn.de/themen/biologische-vielfalt/uebereinkommen-ueber-die-biologische-vielfalt-cbd.html> (Zugriffsdatum: 02.06.2020)

Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG, 2024): BodenViewerHessen: <http://bodenviewer.hessen.de>

Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG, 2024): StarkregenViewer-Hessen: <https://umweltdaten.hessen.de/mapapps/resources/apps/starkregenviewer/index.html?lang=de> (Zugriffsdatum: 12/2025)

Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG, 2022): GruSchuHessen: <https://gruschu.hessen.de> (Zugriffsdatum: 12/2025)

Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG, 2024): NaturegHessen: www.natureg.hessen.de.

Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie: <https://www.hlnug.de/themen/naturschutz/biodiversitaetsstrategie-hessenarten> (Zugriffsdatum: 02.06.2020)

Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUELV, 2011): Bodenschutz in der Bauleitplanung - Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen.

Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUELV, 08/2013): Hessische Biodiversitätsstrategie, www.umweltministerium.hessen.de.

Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG, 2017): WRRL-Viewer: <http://wrri.hessen.de>

Klausing O. (1988): Die Naturräume Hessens. Hrsg.: Hessische Landesanstalt für Umwelt. Wiesbaden.

Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV, 2018): Boden - mehr als Baugrund, Bodenschutz für Bauausführende

PlanÖ (01/2026): Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan „Gartengebiet im Weiher II“
Regierungspräsidium Darmstadt, Regierungspräsidium Gießen, Regierungspräsidium Kassel
(01.09.2018): Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“

10. Anlagen

Anlage 1: Bestandskarte der Biotop- und Nutzungsstrukturen, Stand: 06.11.2023)

Anlage 2: Bestands- und Maßnahmenkarte zum naturschutzrechtlichen Ausgleich, Stand: 04.03.2024

Planstand: 10.01.2026

Projektnummer: 217619

Projektleitung: Melanie Düber, M.Sc. Biologie

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

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