

BUND OV Usingen-Neu-Anspach • Friederike Schulze • Eschbacher Str.18d • 61267 Neu-Anspach

Absender dieses Schreibens:

OV Usingen-Neu-Anspach
bund.hochtaunus@bund.net
www.bund-hochtaunus.net

Planungsbüro Fischer
Julia Böttger M.A. Geografie und M.A. ICBS
Im Nordpark 1
35435 Wettenberg

PLANUNG
FISCHER

Eingang: 30. Dez. 2020

Zur Bearbeitung:
Planungsbüro Fischer PartG mbH
Im Nordpark 1 35435 Wettenberg

Eschbacher Str.18d
61267 Neu-Anspach

Fon 06081 – 16475
Fax 06081 – 16038
Mobil 0173 – 3252092

Neu-Anspach, 23.12.2020

Stellungnahme zum „Gartengebiet Im Weiher II“

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für die Gelegenheit zur Stellungnahme. Diese Stellungnahme erfolgt im Auftrag des BUND Hessen e.V. (Landesverband):

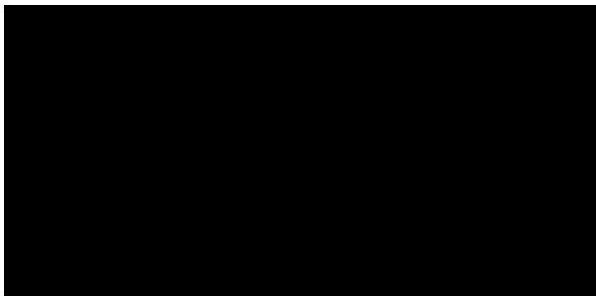
Stellungnahme zu den „Textlichen Festsetzungen“ vom 04.11.2020

Punkt 1.1.1: Damit es klarer wird, was mit frei wachsenden Hecken gemeint ist, sollte das bereits hier ausführlicher dargelegt werden. Vorschlag: „....Sichtschutzelemente sind unzulässig, sofern diese nicht aus freiwachsenden Hecken der im *weiteren genannten einheimischen* Sträuchern bestehen.“

Punkt 1.4.1: Da auch Hecken aus Nadelgehölzen bestehen können, wäre Folgendes einzufügen: „....Die Anpflanzung von Nadelbäumen *und Hecken aus Nadelgehölzen* ist unzulässig.“

Punkt 3.2: Wir würden empfehlen, klarer herauszustellen, dass zum ortsnahen versichern und/oder verrieseln auch das Gießen von Gemüse und Zierpflanzen gehört, so dass eine Regentonne an der Gartenhütte sinnvoll ist. Aufgrund der zunehmend trockenen Sommer, sollte kein oder kaum Trinkwasser hierzu verwendet werden.

Mit freundlichen Grüßen



PLANUNGSBÜRO
FISCHER
Eingang: 15. Jan. 2021
Zur Bearbeitung:
Planungsbüro Fischer PartG mbB
Im Nordpark 1, 35435 Wettenberg



Hessen Mobil – Straßen- und Verkehrsmanagement
Postfach 3229, 65022 Wiesbaden

Aktenzeichen 34 c 2_BV14.3 Sh_2020_020603

Planungsbüro Fischer
Partnergeseellschaft mbB
Am Nordpark 1
35435 Wettenberg

Datum 12. Januar 2021

**Bauleitplanung der Stadt Neu-Anspach, Stadtteil Westerfeld
Bebauungsplan „Gartengebiet Im Weiher II“
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger TÖB gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
Ihre E-Mail vom 27. November 2020**

Sehr geehrte Damen und Herren,

in Bezugnahme auf Ihre oben genannte E-Mail-Anfrage nimmt Hessen Mobil im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 BauGB wie folgt Stellung.

I. Einwände mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen:

Die verkehrliche Auswirkung auf das klassifizierte Straßennetz - hier die L 3270 - sind auf Grundlage des vorgelegten Bebauungsplanentwurfes als gering einzuschätzen (vgl. hierzu Verfahrensunterlagen Kapitel 2: Verkehrliche Erschließung und Anbindung, Seite 9).

Des Weiteren ist gemäß den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes von einer zukünftigen Nutzung mit Wohnbebauung und einer damit verbundenen Erhöhung des Verkehrsaufkommens nicht auszugehen (vgl. hierzu Textliche Festsetzungen Pkt 1.1 Private Grünflächen und Pkt. 1.2 Maß der baulichen Nutzung).

Somit bestehen gegen den oben genannten Bebauungsplanentwurf der Gemeinde Neu Anspach seitens Hessen Mobil grundsätzlich keine Einwände. Die von Hessen Mobil zu vertretenden Belange werden durch diesen Bebauungsplan nicht berührt.

II. Hinweise:

Weiterhin darf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs durch den oben genannten Bebauungsplan nicht negativ beeinflusst werden. Gegen den Straßenbaulastträger von klassifizierten Straßen bestehen auch zukünftig keine Ansprüche auf Durchführung von Schutzmaßnahmen aufgrund des BImSchG.





Datum
02.01.2021

**Stellungnahme der HGON, Arbeitskreis Hochtaunus
zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Gartengebiet Im Weiher II“,
Stadt Neu-Anspach**

Sehr geehrte Frau Corell,

zum o.g. Bebauungsplan nehmen wir im Namen der Hessischen Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e.V. fristgerecht wie folgt Stellung:

Die geplante Fläche ist aufgrund ihrer Lage zwischen zwei Gartenanlagen für die Einrichtung wohnungsferner Hausgärten geeignet. In den kleinen Parzellen der neueren Nachbargärten (Bebauungsplan „Gartengebiet im Weiher“ von 2014) dominieren Rasen und Hütten. Strukturgebende Hecken, Bäume und Beete fehlen dagegen weitgehend. Nach aktuellem Stand des Planungsentwurfs ist offenbar an die Anlage von 20 Gärten auf 6.301m² (ohne Wege und Stellflächen) gedacht. Noch ist die Parzellierung nicht festgelegt, jedoch eine Mindest-Gartenfläche von 150 m² vorgesehen. Pro 150 m² soll eine Hütte mit Freisitz mit max. 30 m³ errichtet werden dürfen, ab 300 m² auch noch ein zusätzliches Gewächshaus. Wenn so viele kleine Gärten angelegt werden, liegt die bebaute Fläche bei mindestens 10%.

Wir favorisieren eine Einteilung in weniger, aber dafür größere Gartengrundstücke mit einer Fläche von jeweils mind. 450 m², da auf diese Weise die Bebauung reduziert und mehr Pflanzungen ermöglicht werden. So könnten maximal 13 Gärten entstehen. Dies würde neben einer reinen Freizeitnutzung der Grundstücke auch eine wünschenswerte gärtnerische Nutzung besser ermöglichen. Hier kann sich der Strukturreichtum in der Bepflanzung positiv auf Kleinsäuger, Vögel und Insekten auswirken. Wir bitten um Prüfung, in wie weit eine Verpflichtung zum Anbau von Gemüse, Obst und Blühpflanzen vorgegeben werden kann. Gegenüber einer Ausweisung von lediglich 150 m² Fläche je Einzelgrundstück, wäre eine – aus Sicht der Biodiversität – unbedingt wünschenswerte Heckenpflanzung an Gartengrenzen wesentlich besser umsetzbar.

Hier sollte die Anpflanzung von Kirschlorbeer explizit ausgeschlossen werden (auch wenn dieser nicht in der Pflanzliste enthalten ist).

Des Weiteren erscheint die Vorgabe, pro 150 m² lediglich einen einzigen Obstbaum zu pflanzen, deutlich zu gering. Hier sollte auf einen mindestens doppelt so hohen Wert nachgebessert- und die Pflanzung von Hochstammsorten explizit festgesetzt werden. Auf größeren Grundstücken sind weitere Baumpflanzungen wünschenswert.

In trockenen Sommern ist eine gärtnerische Nutzung der wohnungsfernen Gärten durch die geringen Möglichkeiten, Regenwasser an den Hütten aufzufangen, eingeschränkt. Die Möglichkeit einer Grundwasserentnahme sollte geprüft werden.

Rollrasen und Herbizid-Einsatz sind auszuschließen, um eine größere Biodiversität zu erreichen. Zu einer größeren Artenvielfalt würden auch Vogel-Nisthilfen für Halbhöhlen- und Höhlenbrüter beitragen.

Es fehlt die Angabe, dass Zäune 15 cm über dem Boden enden müssen, um die Durchlässigkeit für Kleintiere zu gewährleisten.

Wir bitten um Ausschluss unangemessener Nutzung. Ausdrücklich untersagt werden sollten

- während der Sommermonate eine quasi kontinuierliche Aufstellung von Sportgeräten, wie Trampolin oder großer, mobiler Pools,
- generell das Parken von PKW und Wohnwagen, o.a. auf den Grundstücken
- jede Lagerung von Baumaterialien o.ä.

Alle zuführenden und die innerhalb der Planfläche liegenden Wege sollen in wasserdurchlässiger Bauweise angelegt werden.

Die Eingriffs- und Ausgleichsplanung bitten wir nachzureichen.

Mit freundlichem Gruß



HOCHTAUNUSKREIS – DER KREISAUSSCHUSS
FACHBEREICH UMWELT, NATURSCHUTZ UND BAULEITPLANUNG



Landratsamt | Postfach 19 41 | 61289 Bad Homburg v. d. H.

Planungsbüro Fischer
Im Nordpark 1
35435 Wettenberg



PLANUNGSBÜRO
FISCHER

07. Jan 2021

Az.: 60.00.02-321

07. Januar 2021

Bauleitplanung der Stadt Neu-Anspach
Bebauungsplan „Gartengebiet Im Weiher II“

Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
Hier: Ihr Schreiben vom 24.11.2020 (eingegangen am 26.11.2020)

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem oben genannten Bebauungsplan wird seitens des Kreisausschusses des Hochtaunuskreises wie folgt Stellung genommen:

Vom **Fachbereich Ländlicher Raum** werden die öffentlichen Belange der Landwirtschaft/Feldflur vertreten. Hierin sind Aufgaben der Landschaftspflege enthalten. Des Weiteren werden die öffentlichen Belange des Forstes gem. § 24 Abs. 2 Hessisches Waldgesetz (HWaldG) wahrgenommen. Aus dieser Sicht werden folgende Anregungen und Bedenken vorgebracht:

1. Planungsanlass und Ziel

Mit dem Bebauungsplan-Entwurf „Gartengebiet Im Weiher II“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Neuausweisung von wohnungsfernen Gärten als „Zusammenführung“ mit den bestehenden umliegenden Gartengebieten vorbereitet werden. Im Plan wird der Geltungsbereich entsprechend als *Private Grünflächen, Zweckbestimmung Wohnungsferne Gärten* gem. § 9 (1) Nr. 3 und 15 BauGB festgesetzt. Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 0,8 ha, liegt am nordöstlichen Ortsrand des Stadtteils Westerfeld und unterliegt im Bestand einer landwirtschaftlichen Nutzung.

Begründet wird die Neuausweisung der geplanten Wohnungsfernen Gärten mit der hohen Nachfrage nach Grundstücken für eine gärtnerische Nutzung im Stadtgebiet Neu-Anspach.

Öffentliche Belange der Landwirtschaft sind von der Planaufstellung berührt.

Landratsamt
Ludwig-Erhard-Anlage 1-5
61352 Bad Homburg v.d.H.

Taunus Sparkasse
BLZ 512 500 00 · Kto. 100 9605
IBAN: DE33 5125 0000 0001 0096 05
SWIFT-BIC: HELADEF1TSK

Nassauische Sparkasse
BLZ 510 500 15 · Kto. 245 034 660
IBAN: DE93 5105 0015 0245 0346 60
SWIFT-BIC: NASSDE55

2. Planungsrechtliche Hinweise, Anregungen und Bedenken

Der Geltungsbereich des Bebauungsplan-Entwurfs „Gartengebiet Im Weiher II“ ist auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung, dem Regionalen Flächennutzungsplan (RegFNP) 2010 des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain, als *Fläche für Landbewirtschaftung* sowie überlagernd als *Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen* dargestellt. Der Bebauungsplanentwurf ist somit gem. § 8 (2) BauGB nicht aus dem RegFNP 2010 entwickelt.

3. Landwirtschaftliche Hinweise, Anregungen und Bedenken

Der Geltungsbereich unterliegt im Bestand einer Nutzung als Dauergrünland (DGL) und wird von einem örtlichen landwirtschaftlichen Betrieb mit Tierhaltung, hier Pensionspferdehaltung, bewirtschaftet. Die Neuausweisung von Wohnungsfernen Gärten führt zu einzelbetrieblichen Betroffenheiten durch Flächenentzug und in Konsequenz zur Beseitigung/Umbruch des vorhandenen Dauergrünlandes. Insoweit sind öffentliche Belange der Landwirtschaft berührt.

Weiterhin muss konstatiert werden, dass der Umbruch von Grünland, auch wenn er zum Zwecke der Anlage von Wohnungsfernen Gärten erfolgt, den Zielen des Landes Hessen nach Erhalt und Schutz von Grünland widerspricht. Neben dem Landwirtschaftsrecht/Förderecht, sind hier insbesondere auch Fragen des Naturschutz- und des Bodenschutz-/Wasserrechts berührt.

Wenig hilfreich erscheint in dem Zusammenhang die im Umweltbericht unter Ziffer 2.1 „Boden und Fläche“ im letzten Absatz getroffene Aussage, dass ...“Eine Belastung der Böden durch Überdüngung oder durch Einsatz von Herbiziden und Pestiziden ...nicht ausgeschlossen werden...kann.“ Dies ist ohne konkrete Darlegung bzw. substantiell begründete Beweise unpassend und von daher nach öffentlichen Belangen der Landwirtschaft aufs Äußerste zurückzuweisen.

In dem Zusammenhang ist darauf aufmerksam zu machen, dass nach § 14 (2) i. V. m. § 5 BNatSchG und § 17 BBodSchG die land- und forstwirtschaftliche Bodennutzung im Rahmen der guten fachlichen Praxis nicht als Eingriff anzusehen ist, soweit dabei die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege eingehalten werden und die Bewirtschaftung standortangepasst erfolgt. Es wird daher angeraten, den Text inhaltlich und redaktionell zu überarbeiten.

Weiterhin ist der Bedarf zur Neuausweisung von Wohnungsfernen Gärten nicht hinreichend begründet und nachgewiesen. In den Planunterlagen ist hier nur von einer bestehenden, hohen Nachfrage nach Grundstücken für eine gärtnerische Nutzung die Rede, ohne dass dies näher begründet oder nachgewiesen wird. Die Vorgaben des § 1a (2) Sätze 2 und 4 BauGB sind auch hier in dem Bebauungsplanverfahren einzuhalten und entsprechende Nachweise bzw. Ermittlungen durchzuführen. Dies gilt auch für die planungsrechtliche Vorbereitung von Wohnungsfernen Gärten auf landwirtschaftlicher Fläche, hier insbesondere umso mehr, als dass Dauergrünland betroffen ist.

Die Bestandsnutzung der nördlich und südlich gelegenen Kleingärten lässt zumindest große Zweifel an einem tatsächlichen Bedarf zu. Auch ist nicht erkennbar, inwieweit die z. B. nördlich für den Bebauungsplan „Gartengebiet Im Weiher“ getroffenen bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften nach § 81 (1) HBO (alt) i. V. m. § 9 (4) BauGB zur Anwendung bzw. Umsetzung gekommen sind. So z. B. die unter Ziffer 2.3 gem. § 9 (1) 25 a BauGB getroffene Festsetzung im Bebauungsplan „Gartengebiet Im Weiher“ aus dem Jahre 2014, dass ...“Je Gartengrundstück ...pro angefangene 150 m² Fläche mindestens ein bewährter Hochstammbaum anzupflanzen und fachgerecht zu pflegen ist.“

Insoweit stehen sich hier, wie unter Ziffer 1.5 der Begründung benannt, die Belange der Landwirtschaft nach § 1 (6) Nr. 8. B) BauGB und die unter § 1 (6) Nr. 3 BauGB formulierten, sozialen und kulturellen Bedürfnisse, gegenüber.

Der Bebauungsplan-Entwurf enthält weiterhin im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 (1) BauGB noch keinerlei Aussagen zur Eingriffs- und Ausgleichsbetrachtung. Unter Ziffer

3 des Umweltberichtes ist hierzu bisher nur ausgesagt, dass diese bis zum Entwurf des Bebauungsplans ergänzt werden.

Soweit das Bebauungsplanverfahren weiterverfolgt wird, so ist hier nach öffentlichen Belangen der Landwirtschaft schon mal zu fordern, dass der erforderliche Ausgleich für die, durch die Planung vorbereiteten Eingriffe, vollständig im Geltungsbereich erfolgt.

Aus den genannten Gründen (Planungsrecht, Umwandlung bzw. Verlust von landwirtschaftlicher Fläche, Grünlandumbruch, fehlender schlüssiger Bedarfsnachweis, fehlende Eingriffs- und Ausgleichsbetrachtung) wird im Rahmen des Ermittlungs- und Bewertungsgebotes des § 2 (3) BauGB, dem Bebauungsplanentwurf „Gartengebiet Im Weiher II“ der Stadt Neu-Anspach, in der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 (1) eine deutliche Betroffenheit öffentlicher Belange der Landwirtschaft entgegengestellt.

4. Forstrechtliche Hinweise, Anregungen und Bedenken

Aus forstrechtlicher Sicht ist mitzuteilen, dass öffentliche Belange des Forstes zum derzeitigen Planungsstand nicht berührt sind.

Der **Fachbereich Umwelt, Naturschutz und Bauleitplanung** begrüßt den eingereichten Bebauungsplanentwurf „Gartengebiet Im Weiher II“ für den Ortsteil Westerfeld. Bei der Planung handelt es sich um die Ausweisung von wohnungsfernen Kleingärten sowie den erforderlichen Verkehrsflächen auf einer Fläche von ca. 0,8 ha. Um eine Angreifbarkeit nach der Erlangung der Rechtskraft zu vermeiden, sollten die folgenden Angaben in der Planung überarbeitet bzw. nachgereicht werden.

In den Planunterlagen fehlen die Abarbeitung der Eingriffsregelung sowie eine artenschutzrechtliche Prüfung. Eine abschließende Stellungnahme ist daher unter Berücksichtigung der vorliegenden Unterlagen nicht möglich. Das Abstellen von Autos oder Campingwagen auf den nicht dafür vorgesehenen Flächen sollte ausgeschlossen werden.

1. Textliche Festsetzungen

Eine Regelung zur weiteren Teilversiegelung, z. B. für Wege, Plätze oder nicht überdachte Terrassen, sollte zur Vermeidung eines hohen Versiegelungsgrades getroffen werden. In der Regel reichen für solche Anlagen 10 % des Gesamtgrundstückes aus.

Für eine aus natur- und artenschutzfachlicher Sicht förderliche Durchgrünung des Kleingartengebietes sollte zudem geregelt werden, dass 25 % des Grundstückes als Gehölzfläche auszubilden sind. Die Vorgabe, einen Obstbaum je Grundstück zu pflanzen, reicht für eine wertige Durchgrünung nicht aus. Es sollte die Regelung getroffen werden, dass je angefangener 100 m² Gehölzfläche ein Baum 1. Ordnung (hier Rotbuche, Esche), je angefangener 50 m² Gehölzfläche ein Baum 2. Ordnung (hier Feldahorn, Hainbuche, Eberesche, Walnuss, große Obstgehölze), je angefangener 10 m² Gehölzfläche ein Baum 3. Ordnung (hier Weißdorn, Kreuzdorn und Obstgehölze) bzw. je angefangener 5 m² ein Strauch gepflanzt werden muss.

Darüber hinaus sollten ausschließlich Hochstamm-Obstbäume mit einem Kronenansatz > 1,80 m zur Verwendung kommen dürfen und die Pflanzung von Kirschlorbeer explizit ausgeschlossen werden.

Unter dem Punkt 2.4. der Textlichen Festsetzungen ist die Verwendung von Rollrasen und auch die Nutzung von Herbiziden innerhalb der Gärten auszuschließen.

Eine Festsetzung zur Dach- und Fassadenbegrünung wäre wünschenswert. Die Versickerung des Niederschlagswassers muss auf den Grundstücken erfolgen, eine Einleitung in die Kanalisation (vgl. Festsetzung 3.2) ist ökologisch nicht sinnvoll.

Es ist zu regeln, wie die Ausgestaltung der Erschließungsstraße erfolgen soll (Vollversiegelung/Teilversiegelung). Aus natur- und artenschutzfachlicher Sicht ist die Beibehaltung des Wiesenweges einer (Teil-)Versiegelung vorzuziehen.

2. Eingriffsregelung

Es wäre wünschenswert, wenn die Kleingärten als strukturreiche Hausgärten (im Sinne des Typ-Nr. 11.223 der Kompensationsverordnung) angelegt werden könnten. Dafür ist es allerdings erforderlich, eine erweiterte Ausgestaltungsregelung in den Festsetzungen zu treffen. So müssten mindestens sieben Struktur-/Biotop-/Habitat-/Nutzungstypen der folgenden Strukturen im Kleingarten umgesetzt werden. Zur Auswahl stehen hierbei die folgenden Strukturen: Baum, Strauch, naturnahes Kleingewässer, Röhricht, Feuchtwiese, Trockenrasen/Heide, Wiesenbrache/ruderales Wiese, kräuterreiche Wiese (mind. 30 Arten), Trockenmauer/Steinriegel, sandige Fläche, Totholz, Reisig- und Laubhaufen/Benjeshecke, Nutzgarten, Kräuterspirale, offener Kompost, Nistkasten/Insektenhotel, Gartenhütte mit Fassaden- und/oder Dachbegrünung. Jeder Strukturtyp muss mindestens 1 m² der Fläche in Anspruch nehmen, bei Nistkästen sind mindestens 3 Stück zu installieren.

Für die Kompensation bietet es sich in diesem Gebiet ebenfalls an, den verrohrten Graben freizulegen und den Gewässerlauf innerhalb der Grabenparzelle naturnah zu gestalten.

3. Artenschutz

Der Artenschutz ist unter Berücksichtigung der vorliegenden Unterlagen noch nicht abschließend zu beurteilen. Laut Umweltbericht (s. S. 13 f.) soll eine Artenschutzprüfung zur Entwurfsoffenlage Bestandteil der Planunterlagen werden. Aufgrund der vorherrschenden Biotop- und Nutzungsstrukturen innerhalb des Plangebietes, sollte als Abwägungsgrundlage eine artenschutzrechtliche Prüfung für die Tierarten/-gruppen Vögel, Reptilien, Amphibien sowie *Maculinea spec.* durchgeführt werden. Hierfür wird auf den „Leitfaden für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen“ des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz verwiesen. Innerhalb der artenschutzrechtlichen Prüfung sollten insbesondere die folgenden Fragestellungen geklärt werden:

1. Sind planungsrelevante Vogelarten im Wirkraum zu erwarten und sind Lebensraumverluste (Horste, Nester, Baumhöhlen/-spalten, Brutmulden), erhebliche Störungen oder die Erhöhung des Tötungsrisikos möglich?
2. Sind im Wirkraum Teiche/Laichgewässer für besonders planungsrelevante Amphibienarten vorhanden und werden diese möglicherweise durch Schadstoffeinträge oder Störungen betroffen oder können Wanderbeziehungen und/oder Landlebensräume dieser Arten durch Zerschneidung/Überbauung gestört werden?
3. Sind besonders planungsrelevante Reptilienarten im Wirkraum zu erwarten und können deren Lebensräume oder Wanderbeziehungen durch das Vorhaben beeinträchtigt werden?
4. Kommt es vorhabenbedingt zu Eingriffen in Lebensräume mit Vorkommen des Großen Wiesenknopfes und kann es zu einem Verlust von Eiablageplätzen von *Maculinea*-Arten kommen?

Es wird darauf hingewiesen, dass die Obere Naturschutzbehörde bei einer Begehung Ende 2020 mehrere Bestände von *Sanguisorba officinalis* sowohl in der Frischwiese, als auch in den Altgrasstreifen nachweisen konnte. Eine Kartierung der Wiesenknopfbestände sowie der *Maculinea*-Arten sind in der Planung zu berücksichtigen.

Ohne die vorherige Durchführung einer artenschutzrechtlichen Prüfung, ist von einem Worst-Case-Szenario auszugehen, es wäre eine ganze Reihe artenschutzfachlicher Vermeidung-/Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen festzusetzen (s. folgende Auflistung).

Vermeidungsmaßnahmen:

V / M 01 Kleintierfreundliche Einfriedung: Da der Geltungsbereich an den Außenbereich bzw. weitere Kleingärten angrenzt, sollte festgelegt werden, dass die zulässigen Zäune über einen Mindestbodenabstand von 15 cm verfügen müssen, um die Durchgängigkeit für Kleintiere zu gewährleisten.

V 02 Beschränkung der Rodungs- und Rückschnittzeiten: s. Festsetzungen

V 03 Erhalt von Gehölzen / Gehölzschutz: Gesunder Laubbaumbestand ist zu erhalten, sofern er nicht unmittelbar durch die Baumaßnahme betroffen ist. Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass der zu erhaltende Bewuchs während der Bauarbeiten gem. DIN 18920 durch entsprechende Schutzmaßnahmen vor Beeinträchtigungen zu schützen ist. Dies gilt auch für Bäume, die nicht auf dem Baugrundstück stehen. Es wird darum gebeten, auf den Verbleib eines ausreichend großen Wurzelraumes zu achten.

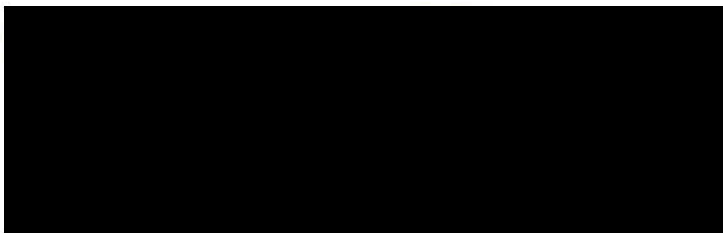
V 04 Beschränkung der Ausführungszeit: Das Abschieben der Vegetationsdecke muss außerhalb der Brutzeit – also zwischen dem 01. Oktober und 28. Februar – erfolgen, um Gelege von Bodenbrütern zu schützen.

V 05 Verwendung von Licht: Die Verwendung von künstlichen Lichtquellen sollte ausgeschlossen werden.

CEF-Maßnahmen (vorgezogene artenschutzfachliche Ersatzmaßnahmen):

C 01 Schaffung eines Ersatzhabitats für *Maculinea*-Arten z. B. durch Anpassung der Grünlandnutzung einer Ausgleichsfläche in räumlicher Nähe oder durch Wiederaufnahme einer extensiven Grünlandnutzung auf einer Brache in räumlicher Nähe, ggf. kombiniert mit der Einbringung von Wiesenknopf-Pflanzen.

Diese Maßnahme ist mittels Monitoring auf die Funktionalität hin zu kontrollieren und ein entsprechender Bericht ist der Unteren Naturschutzbehörde auszuhändigen.

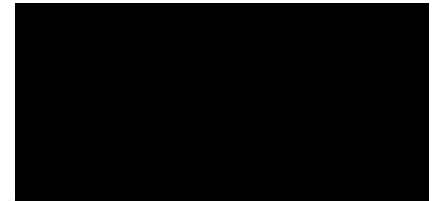




Regierungspräsidium Darmstadt, 64278 Darmstadt

Magistrat der Stadt
Stadt Neu-Anspach
Bahnhofstraße 26
61267 Neu-Anspach

Unser Zeichen:
Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom:
Ihr Ansprechpartner:
Zimmernummer:
Telefon/ Fax:
E-Mail:
Datum:



7. Januar 2021

**Bauleitplanung der Stadt Neu-Anspach
Bebauungsplanentwurf Nr. „Gartengebiet im Weiher II“; Stadtteil Westerfeld
Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

Ziel der vorgelegten Planung ist die Ausweisung von wohnungsfernen Hausgärten als Zusammenführung der bestehenden Gartengebiete. Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,8 ha.

Die vorgesehene Fläche liegt innerhalb eines im Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) ausgewiesenen „Fläche für die Landbewirtschaftung, überlagert von einem Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen.

Aufgrund der geringen Flächengröße ist die Planung regionalplanerisch nicht von Belang. Zu der vorgelegten Planung bestehen aus regionalplanerischer Sicht deshalb keine Bedenken.

Aus Sicht des **Naturschutzes und der Landschaftspflege** teile ich Ihnen mit, dass von dem Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs kein Natur- und Landschaftsschutzgebiet berührt wird. Ein Natura-2000-Gebiet ist nicht betroffen.

Zu weiteren Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege verweise ich auf die zuständige untere Naturschutzbehörde beim Hochtaunuskreis.

Aus Sicht der **Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden** teile ich Folgendes zu dem Vorentwurf des o. g. Bebauungsplanes mit:

Grundwasser

Das Gebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet. Es bestehen daher keine grundsätzlichen Bedenken.

Regierungspräsidium Darmstadt
Wilhelminenstraße 1-3, Wilhelminenhaus
64283 Darmstadt

Internet:
<https://rp-darmstadt.hessen.de>

Servicezeiten:
Mo. – Do. 8:00 bis 16:30 Uhr
Freitag 8:00 bis 15:00 Uhr
Telefon: 06151 12 0 (Zentrale)
Telefax: 06151 12 6347 (allgemein)

Fristenbriefkasten:
Luisenplatz 2
64283 Darmstadt
Öffentliche Verkehrsmittel:
Haltestelle Luisenplatz



Bodenschutz

Nachsorgender Bodenschutz / Verdachtsflächen

Eine Überprüfung des hessischen Altlastenkatasters (Datenbank ALTIS) ergab keine Datenbankeinträge im Gebiet des Bebauungsplanes, Belastungen oder Verunreinigungen des Bodens sind bisher nicht bekannt.

Wenn bei Eingriffen in den Boden organoleptische Verunreinigungen festgestellt werden ist das Regierungspräsidium Darmstadt Abteilung IV Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dezernat IV/Wi 41.1 Grundwasser, Bodenschutz, 65189 Wiesbaden, Lessingstraße 16-18 zu beteiligen.

Natürlich können Auskünfte aus der Altflächendatei immer nur so gut und umfassend sein, wie es die eingepflegten Daten zulassen. In diesem Zusammenhang möchte ich auf die kommunale Pflicht zur Pflege der in Hessen bestehenden Altflächendatei hinweisen. Gemäß § 8 (4) HAltBodSchG sind die Gemeinden verpflichtet, Erkenntnisse über Verdachtsflächen, Altflächen und Altstandorte unverzüglich dem Hessischen Landesamt für Umwelt und Geologie (HLUG) mitzuteilen. Zu diesem Zweck haben sie verfügbare Daten zu erheben, die Gewerberegister auszuwerten und bereits erhobene Daten fortzuschreiben. Hierfür steht das Datenübertragungssystem DATUS (als Ersatz für AltPro) zum kostenlosen Download auf der Homepage des HLUG unter dem Link <http://www.hlug.de/start/altlasten/datus.html> zur Verfügung. Nur so kann auch zukünftig eine fachgerechte Bauleitplanung erfolgen.

Vorsorgender Bodenschutz

Der erstellte Umweltbericht geht auf die Belange des Bodenschutzes ein. Es wurden offensichtlich die definierten Aufgaben nach BauGB §1 herausgearbeitet, die Bodenschutzklausel aufgezeigt sowie die Anlage 1 des BauGB verwendet. Die novellierte Kompensationsverordnung (KV, Stand 2018) des Landes Hessen sowie die Arbeitshilfe Bodenschutz in der Bauleitplanung wurden verwendet. Aus Sicht des Vorsorgenden Bodenschutzes habe ich keine weiteren Anmerkungen.

Oberflächengewässer

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht des Dezernats IV/Wi 41.2 Oberflächengewässer gibt es keine grundsätzlichen Bedenken zu o. g. Bauleitplanung.

Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz

Aus Sicht der kommunalen Abwasserentsorgung bestehen gegen die vorliegende Planung keine grundsätzlichen Bedenken.

Eine zentrale Wasserversorgung bzw. Abwasserentsorgung ist nicht vorgesehen. Niederschlagswasser soll verwertet werden oder ortsnahe versickern.

Abfallwirtschaft

Zum o. g. Vorhaben bestehen aus abfallwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken.

Immissionsschutz

Der vorgelegte Entwurf des o.g. Bebauungsplanes wurde aus Sicht des Immissionsschutzes, der Lufthygiene und des Kleinklimas geprüft.

Die Prüfung ergab, dass aus Sicht des Immissionsschutzes, der Lufthygiene und des Kleinklimas keine Bedenken gegen den vorgelegten Bebauungsplanentwurf bestehen.

Hinsichtlich des Umfangs und des Detaillierungsgrades des Umweltberichtes werden aus Sicht der Belange Immissionsschutz, Lufthygiene und Kleinklima keine weiteren Forderungen gestellt.

Bergaufsicht

Als Datengrundlage für die Stellungnahme wurden folgende Quellen herangezogen:

Hinsichtlich der Rohstoffsicherung: Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010, Rohstoffsicherungskarte (KRS 25) des HLNUG;

Hinsichtlich der aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe: vorliegende und genehmigte Betriebspläne;

Hinsichtlich des Altbergbaus: bei der Bergaufsicht digital und analog vorliegende Risse, in der Datenbank vorliegende Informationen, Kurzübersichten des ehemaligen Bergamts Weilburg über früheren Bergbau. Die Recherche beruht auf den in Inhaltsverzeichnissen des Aktenplans inventarisierten Beständen von Berechtsams- und Betriebsakten früherer Bergbaubetriebe und in hiesigen Kartenschränken aufbewahrten Rissblättern. **Die Stellungnahme basiert daher hinsichtlich des Altbergbaus auf einer unvollständigen Datenbasis.**

Anhand dieser Datengrundlage wird zum Vorhaben wie folgt Stellung genommen:

Rohstoffsicherung: Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen.

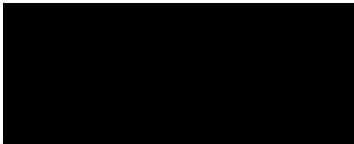
Aktuelle Betriebe: Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näheren Umgebung.

Altbergbau: Das Plangebiet wurde in der Vergangenheit von auf Eisen verliehenem Bergwerkseigentum überdeckt. In den hierzu vorliegenden Unterlagen sind keine Informationen zu bergbaubetrieblichen Aktivitäten enthalten.

Dem Vorhaben stehen aus Sicht der Bergbehörde keine Sachverhalte mit rechtlicher Verbindlichkeit und abwägungsfähige Sachverhalte entgegen.

Weitere Hinweise, Empfehlungen und Anregungen habe ich im Rahmen meiner Zuständigkeit nicht zu geben.

Abschließend weise ich darauf hin, dass ich den Kampfmittelräumdienst im Rahmen von Bauleitplanverfahren ausnahmsweise nur dann beteilige, wenn von gemeindlicher Seite im Rahmen des Bauleitplanverfahrens konkrete Hinweise auf das mögliche Vorkommen von Kampfmitteln erfolgt sind. In dem mir von Ihnen zugeleiteten Bauleitplanverfahren haben Sie keine Hinweise dieser Art gegeben. Deshalb habe ich den zentralen Kampfmittelräumdienst nicht beteiligt. Es steht Ihnen jedoch frei, den Kampfmittelräumdienst direkt zu beteiligen. Mündliche Anfragen können Sie richten an Herrn Schwetzler, Tel. 06151-126501. Schriftliche Anfragen sind zu richten an das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18, Zentraler Kampfmittelräumdienst.



Dieses Dokument habe ich in der Hessischen eDokumentenverwaltung (HeDok) elektronisch schlussgezeichnet.
Es ist deshalb auch ohne meine handschriftliche Unterschrift gültig.

Hinweis:

Datenschutzrechtliche Hinweise über die Verarbeitung personenbezogener Daten in der Regional- und Bauleitplanung finden Sie hier:
<https://rp-darmstadt.hessen.de/planung/bauleitplanung>



Regierungspräsidium Darmstadt . 64278 Darmstadt

Elektronische Post

Planungsbüro Holger Fischer
Partnerschaftsgesellschaft mbB
Stadtplaner + Beratende Ingenieure
Im Nordpark 1
35435 Wettenberg

Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen

Unser Zeichen:

Ihr Zeichen:

Ihre Nachricht vom:

Ihr Ansprechpartner:

Zimmernummer:

Telefon/ Fax:

E-Mail:

Kampfmittelräumdienst:

Datum:

10.12.2020

Neu-Anspach, Stadtteil Westerfeld, Zum Kirchborn Bauleitplanung; Bebauungsplan "Gartengebiet Im Weiher II" Kampfmittelbelastung und -räumung

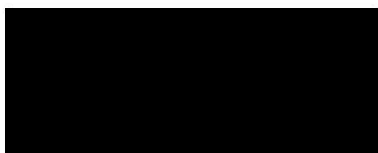
Sehr geehrte Damen und Herren,

über die im Lageplan bezeichnete Fläche liegen dem Kampfmittelräumdienst aussagefähige Luftbilder vor.

Eine Auswertung dieser Luftbilder hat keinen begründeten Verdacht ergeben, 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, bitte ich Sie, den Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

Sie werden gebeten, diese Stellungnahme in allen Schritten des Bauleit- bzw. Planfeststellungsverfahrens zu verwenden, sofern sich keine wesentlichen Flächenänderungen ergeben.



Regierungspräsidium Darmstadt
Luisenplatz 2, Kollegiengebäude
64283 Darmstadt

Internet:
www.rp-darmstadt.hessen.de

Servicezeiten:
Mo. - Do.
Freitag

8:00 bis 16:30 Uhr
8:00 bis 15:00 Uhr

Telefon: 06151 12 0 (Zentrale)
Telefax: 06151 12 6347 (allgemein)

Fristenbriefkasten:
Luisenplatz 2
64283 Darmstadt

Öffentliche Verkehrsmittel:
Haltestelle Luisenplatz