

► 17.03.2010

STADT  
WEITERSTADT  
Stadtteil Weiterstadt

Bebauungsplan

„Kleingartengebiet über der Oberbeune“

Begründung gem. § 9 (8) BauGB  
mit Umweltbericht

**PLANUNGSTEAM**

Dipl. Ing. Detlef Siebert



Liebigstraße 25 A  
64293 Darmstadt  
info@planungsteam-hrs.de

Fon 06151 - 539309- 0  
Fax 06151 - 539309-28  
www.planungsteam-hrs.de

PLANUNGSTEAM-HRS

## **A BEGRÜNDUNG**

### **1.0 Rechtsgrundlage**

Dem Bebauungsplan liegen die Vorschriften

- des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24.12.2008 (BGBl. I, S. 3018),
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 BGBl. I, S. 466, 479),
- der Hessischen Bauordnung (HBO) vom 18.06.2002 (GVBl. I, S. 274) zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.09.2007 (GVBl. I, S. 548)

zugrunde.

Darüber hinaus gelten folgende gesetzlichen Bestimmungen:

Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (HENatG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.12.2006 (GVBl. I, S. 619), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12.12.2007 (GVBl. I, S. 851) in Verbindung mit dem

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 25.03.2002 (BGBl. I, S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.12.2008 (BGBl. I, S. 2986).

### **2.0 Übergeordnete Planungen**

Im Regionalplan Südhessen 2000 ist das Plangebiet als „Bereich für Landschaftsnutzung und –pflege“ und als „Regionaler Grünzug“ ausgewiesen.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Weiterstadt für den Teilbereich Weiterstadt von 2000 ist der Planbereich als „Grünfläche – Privatgärten“ (Bestand) dargestellt. Eine entsprechende Ausweisung war auch bereits in dem davor gültigen FNP enthalten.

### **3.0 Plangeltungsbereich**

Der Plangeltungsbereich umfasst die zwischen dem „Arheilger Weg“ im Norden und der Eisenbahnlinie Mainz-Darmstadt im Süden gelegenen Gartenparzellen bzw. Grünflächen Flur 17 Nr. 314 bis 318.

Der Geltungsbereich weist eine Größe von ca. 3.270 qm auf.

### **4.0 Beschreibung – Lage und Bestand**

Das Plangebiet befindet sich nördlich der Ortslage von Weiterstadt, östlich des Bahnüberganges am „Arheilger Weg“.

Von den im Planbereich gelegenen 5 Parzellen werden zurzeit 3 gärtnerisch genutzt, wobei der Grad der Nutzungsintensität unterschiedlich stark ausgeprägt ist. Verbunden mit der Gartennutzung ist auch das Vorhandensein von Gartenhütten. Auch hier ist ihre Anzahl pro Grundstück sowie die Bandbreite ihrer Größe sehr unterschiedlich.

Zwei Parzellen im Planbereich sind derzeit nicht gärtnerisch genutzt und liegen brach. Sie stellen sich überwiegend als ruderale Wiesenflächen mit vereinzelt Gehölzbewuchs dar. Eine detaillierte Darstellung der vorhandenen Biotop- und Nutzungstypen ist der Karte „Zustand / Biotoptypen“ zu entnehmen.

Im Norden und Osten an das Plangebiet anschließend finden sich landwirtschaftliche Flächen. Im Süden davon, getrennt durch die Bahnlinie Darmstadt-Mainz, schließt die Ortslage von Weiterstadt, hier das Baugebiet „Im Laukesgarten“ an.

Der Planbereich ist durch ebene Reliefverhältnisse gekennzeichnet.

Das Gebiet liegt außerhalb eines Wasserschutzgebietes, aber innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des „Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried“.

Bis vor kurzem war der Planbereich noch von einer 380 / 220 KV-Starkstromleitung überspannt. Diese wurde zwischenzeitlich abgebaut.

## **5.0 Planungsanlass und -ziel**

Wie bei den meisten Kleingartengebieten im Außenbereich ist der Zeitpunkt ihrer Entstehung heute nicht mehr feststellbar. So auch im Fall des vorliegenden Planbereichs. Es muss davon ausgegangen werden, dass ihre Anlage einschließlich der zugehörigen baulichen Anlagen (Hütten, Einzäunungen) ohne eine bauaufsichtliche Genehmigung erfolgte.

Hingegen ist der Planbereich schon seit Jahrzehnten in der jeweiligen Fassung des Flächennutzungsplanes enthalten. So weist auch die derzeit wirksame Planfassung von 2000 hier eine Grünfläche für Privatgärten (Bestand) aus.

Bereits 1984 wurde die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Kleingartengebiet in Angriff genommen, damals noch im Zusammenhang mit der Planung einer Unterführung der verlängerten Straße „Im Laukesgarten“ unter der Eisenbahnlinie hindurch nach Norden. Ziel der Planung war es, nicht nur die vorhandene Anlage mit ihren baulichen Einrichtungen planungsrechtlich zu legalisieren, sondern ein Konzept für das gesamte Areal zu entwickeln. So enthielt der Planbereich neben den Gärten nicht nur die Fläche für die geplante Straßenunterführung, sondern auch östlich anschließend davon die Festsetzung einer Sportplatzfläche. Diese Planung wurde indessen seinerzeit nicht weiterbetrieben.

In den Folgejahren wurde die gärtnerische Nutzung im Außenbereich insgesamt zu einem zunehmenden Problem. Um drohende Abrissverfügungen wegen baurechtlicher Unzulässigkeiten zu vermeiden, hatte die Hess. Landesregierung den Kommunen mit den Vorgaben von Erlassen in 1990 bzw. 1992 die Möglichkeit eingeräumt, das Problem der illegalen Außenbereichsnutzungen im Rahmen ihrer Bauleitplanung zu bewältigen. Im vorliegenden Fall wurde dies aber nicht zum Anlass genommen, die bereits begonnene Planung wieder aufzunehmen oder zu Ende zu führen.

Erst im Jahre 2006 wurde der Vorgang wieder aktuell, als seitens der Bauaufsicht des Landkreises Darmstadt-Dieburg ein möglicher Abriss der bestehenden baulichen Anlagen angekündigt wurde. Daraufhin fasste die Stadtverordnetenversammlung am 29.03.2007 den Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes „Kleingärten am Arheilger Weg“.

## 6.0 Planungsinhalte

Gegenüber der Entwurfsplanung von 1984 ist der Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes nunmehr deutlich reduziert. So wurde die ursprüngliche Planungsabsicht einer Straßenunterführung unter der Bahnlinie hindurch nach Norden zwischenzeitlich aufgegeben. Zwar findet sich noch eine entsprechende Darstellung im aktuellen Flächennutzungsplan; eine Umsetzung ist indessen nicht mehr realistisch. Dadurch kann auch die Festsetzung einer entsprechenden „Freihaltefläche“ im Nahbereich zu den Kleingärten entfallen. Ebenso ist der Bedarf für die Anlage des Spielfeldes zwischenzeitlich entfallen. Somit reduziert sich der Planbereich auf die 3 bestehenden Kleingartenparzellen sowie die 2 dazwischenliegenden Brachflächen.

Die Flächen im Planbereich wird+en gemäß § 9 (1) 15 BauGB als „Private Grünflächen-Freizeitgärten“ festgesetzt.

Da der Planungsansatz nicht nur in der Legalisierung der vorhandenen Gärten liegt, sondern die Weiterentwicklung des gesamten Bereichs beinhaltet, werden auch die derzeit brachgefallenen Parzellen in diese Nutzung mit einbezogen. Dies schließt die Zulässigkeit zur Errichtung zusätzlicher Gartenhütten und Einzäunungen innerhalb des Rahmens festgelegter Regelungen ein.

## 7.0 Verkehrliche Erschließung

Die Zu- und Abfahrt zu dem Gartengelände erfolgt, wie bisher auch, über den „Arheilger Weg“. Ein Neubau von Straßen wird nicht erforderlich.

Eine Andienung über den parallel zum Bahndamm verlaufenden Weg südlich der Gärten besteht derzeit nur für die Parzelle Nr. 314. Für die Erschließung weiterer Gartengrundstücke ist er aufgrund seiner geringen Breite und seines Ausbauszustandes nicht geeignet.

Bislang erfolgt die Unterbringung des ruhenden Verkehrs durch Abstellen der Fahrzeuge am Straßenrand, insbesondere im Bereich der Brachflächen. Auch werden die Fahrzeuge über eigene Zufahrten auf den Grundstücken selbst abgestellt. Diese Lösung soll grundsätzlich auch zukünftig möglich sein. Hingegen ist bei Realisierung der Planung bei Teilflächen der derzeitigen Parzellen Nr. 317 und 318 eine direkte Anfahrbarkeit nicht gegeben. Deshalb wird hier im Zuge der Bebauungsplanaufstellung nunmehr die Anlage von gesonderten PKW-Stellplätzen vorgesehen. Dabei ist beabsichtigt, diese Stellplätze in Form einer „Gemeinschaftsanlage“ als „private Verkehrsfläche“ zu widmen.

## 8.0 Technische Infrastruktur

Ein Anschluss der Gärten an Wasserversorgungs- oder Abwasserentsorgungseinrichtungen ist nicht vorgesehen. Eine Grundwasserentnahme über Brunnen zum Zwecke der Gartenbewässerung, wie sie bereits teilweise gegeben ist, ist grundsätzlich möglich.

## 9.0 Vorhandene Leitungen

Über die Parzellen Nr. 317 und 318 verläuft eine Wasserleitung NW 150 der Firma Merck KG aA. Die Wasserleitung ist für die Wasserversorgung des Standortes Darmstadt essenziell und darf durch vorgesehene Bepflanzungen oder Bebauungen nicht beeinträchtigt werden. Das Verbot der Beeinträchtigung gilt sowohl für die Herstellung von bau-

lichen Anlagen über oder in der Nähe der Wasserleitung als auch, dass die Wartung, Instandsetzung und Austauscharbeiten nicht beeinträchtigt werden. Grundsätzlich muss ein Schutzstreifen von mindestens 2,0 Meter Breite eingehalten werden, in dem keine baulichen Maßnahmen erfolgen dürfen.

#### **10.0 Altstandarte/Altlasten**

Altflächen (Altstandarte, Altablagerungen), Altlasten, schädliche Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden sind im Plangeltungsbereich nicht bekannt.

#### **11.0 Grünordnerische Belange**

Durch die im Plan verbindlich festgesetzten Maßnahmen zur Grünordnung sollen die absehbaren Eingriffe in den Naturhaushalt soweit wie möglich minimiert bzw. innerhalb des Plangeltungsbereichs kompensiert werden. So sind beispielsweise die bereits vorhandenen heimischen Gehölze (Einzelbäume, Hecken) dauerhaft zu erhalten und durch zusätzliche Anpflanzung standorttypischer Bäume und Sträucher zu ergänzen. Bezüglich weiterer Maßnahmen siehe Beschreibung unter Pkt. 5.0 des Umweltberichtes.

Da die Bebauungsplanaufstellung nicht nur in der Legalisierung der vorhandenen Gärten liegt, sondern die Weiterentwicklung des gesamten Bereichs beinhaltet, würden auch die derzeit brachliegenden Parzellen in diese Nutzung mit einbezogen. Dies schließt die Zulässigkeit zusätzlicher Gartenhütten, Befestigungen und Einzäunungen ein.

Um die damit verbundenen Eingriffe zu quantifizieren würden für die einzelnen Grundstücke jeweils Eingriffs- / Ausgleichsbilanzen nach der Kompensationsverordnung erstellt. Dadurch kann jeder durch Veränderungen am derzeitigen Zustand entstehenden Eingriff das entsprechende Ausgleichserfordernis zugeordnet werden.

Eine Kompensation würde in diesem Fall voraussichtlich über das Ökopunktekonto der Stadt Weiterstadt erfolgen.

Als Fazit lässt sich feststellen, dass die Umsetzung des Bebauungsplanes keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes haben wird, sofern die festgesetzten Maßnahmen realisiert werden.

#### **12.0 Kosten**

Der Stadt Weiterstadt entstehen durch die Bebauungsplanaufstellung keine Kosten.

## **B UMWELTBERICHT GEM. § 2a BauGB**

### **1.0 Einleitung**

Der gesetzlichen Vorgabe der §§ 2 Abs. 4 und 2 a BauGB zur Durchführung einer Umweltprüfung bzw. zur Erstellung eines Umweltberichtes wird durch die hier vorliegende Beschreibung und Bewertung der möglichen Auswirkungen der Planung auf die relevanten Schutzgüter des Naturhaushaltes Rechnung getragen. Als Grundlage für die inhaltliche Ausgestaltung wurde die Anlage zu den oben aufgeführten §§ des BauGB berücksichtigt.

### **1.1 Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes**

Bereits 1984 wurde die Aufstellung eines Bebauungsplans für das Kleingartengebiet in Angriff genommen. Ziel der Planung war unter anderen, die vorhandene Anlage mit ihren baulichen Einrichtungen planungsrechtlich zu legalisieren. Die Planung wurde zum damaligen Zeitpunkt jedoch nicht weiter betrieben. In den Folgejahren wurde die gärtnerische Nutzung im Außenbereich insgesamt zu einem zunehmenden Problem. Um drohende Abrissverfügungen wegen baurechtlicher Unzulässigkeiten zu vermeiden, hatte die hessische Landesregierung den Kommunen mit den Vorgaben von Erlassen in 1990 bzw. 1992 die Möglichkeit eingeräumt, das Problem der illegalen Nutzungen im Außenbereich im Rahmen ihrer Bauleitplanung zu bewältigen. Im vorliegenden Fall wurde dies aber nicht zum Anlass genommen, die bereits begonnene Planung wieder aufzunehmen und zu Ende zu führen. Erst im Jahr 2006 wurde der Vorgang wieder aktuell, als seitens der Bauaufsicht des Landkreises Darmstadt-Dieburg ein möglicher Abriss der bestehenden baulichen Anlagen angekündigt wurde. Daraufhin fasste die Stadtverordnetenversammlung am 29.03.2007 den Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplans mit der Bezeichnung ‚Kleingärten am Arheilger Weg‘.

Die überplante Fläche ist gemäß § 9 (1) 15 BauGB als ‚private Grünfläche – Freizeitgärten‘ festgesetzt. Da der Planungsansatz nicht nur in der Legalisierung der vorhandenen Gärten liegt, sondern die Weiterentwicklung des gesamten Bereichs beinhaltet, wurden auch die derzeit brachliegenden Parzellen in diese Nutzung mit einbezogen. Dies schließt die Zulässigkeit zur Errichtung zusätzlicher Gartenhütten und Einzäunungen innerhalb des Rahmens festgelegter Regelungen ein.

Zulässig ist die gärtnerische Nutzung. Je 300 m<sup>2</sup> ist die Errichtung einer Gartenhütte bis zu einer Größe von maximal 40 m<sup>3</sup> zulässig. Soweit im Bestand größer dimensionierte Hütten vorhanden sind, werden diese bis zu einer Größe von 70 m<sup>3</sup> zugelassen. Die maximale Außenwandhöhe von Gartenhütten beträgt 2,10 m. Die maximale Firsthöhe beträgt 2,85 m. Je 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein befestigter Freisitz / eine Terrasse von maximal 20 m<sup>2</sup> zulässig. Einfriedungen sind in Form von Maschendrahtzäunen oder Hecken möglich. Die Höhe der Zäune beträgt maximal 1,75 m. Die im Plan dargestellten Bäume / Strauchhecken sind dauerhaft zu erhalten und vor Beschädigung zu schützen. Je angefangene 150 m<sup>2</sup> Gartenfläche ist zudem ein heimischer Baum gemäß Pflanzliste 1 anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Grundstücke sind mit einreihigen Heckenpflanzungen aus heimischen Sträuchern der Pflanzliste 2 einzugrünen. Wegeflächen und Terrassen sind mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen. Der Ein-

satz von Kunstdünger und Bioziden ist aus Gründen des Grundwasserschutzes nicht zulässig.

## **1.2 Berücksichtigung der für die Planung relevanten Fachpläne**

### **Landschaftsplan der Stadt Weiterstadt (2002)**

Zum aktuellen Zustand ist im Landschaftsplan der Stadt Weiterstadt auf den Parzellen 314, 316 und 318 der Nutzungstyp ‚Kleingärten / Grabeland‘ dargestellt. Die Parzelle 315 ist mit dem Biotoptyp ‚Altgrasbestand / ruderalisiertes Grasland‘ und die Parzelle 317 als ‚ausdauernde Ruderalflur trockener Standorte‘ gekennzeichnet.

Im Entwicklungskonzept des Landschaftsplans ist auf den Parzellen 314, 316 und 318 die Empfehlung ‚Kleingärten / Grabeland‘ dargestellt. Für die Parzellen 315 und 317 wird die Entwicklung von Gehölzen durch un gelenkte Sukzession empfohlen.

### **Regionalplan Südhessen (RPS) 2000**

Im Regionalplan Südhessen 2000 ist das Plangebiet als Teil eines ‚Bereichs für Landschaftsnutzung und -pflege‘ und eines ‚regionalen Grünzuges‘ dargestellt. Diese Ausweisung findet sich grundsätzlich auch im Entwurf 2009 des Regionalplans wieder.

### **Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Weiterstadt**

Im wirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2000 (Stadtteil Weiterstadt) ist der überplante Bereich als ‚Grünfläche – Privatgärten (Bestand)‘ dargestellt.

## **2.0 Beschreibung und Bewertung der durch die Planung zu erwartenden Umweltauswirkungen**

### **2.1 Kurze Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes**

Das bei ca. 108 m üNN in der naturräumlichen Haupteinheit ‚Hessische Rheinebene‘ und darin in der Untereinheit ‚Griesheim-Weiterstädter Sand‘ liegende, ca. 3.270 m<sup>2</sup> große Plangebiet ist durch weitgehend ebene Reliefverhältnisse gekennzeichnet.

#### **Aktuelle Flächennutzung**

Drei der überplanten Grundstücke werden derzeit bereits als Gärten genutzt und sind mit unterschiedlich großen Hütten bestanden. Die übrigen zwei Parzellen liegen brach.

#### **Schutzgut Boden**

Die geologische Karte des Landschaftsplans weist für das Plangebiet flach ausgebreiteten Flugsand aus. Auf diesem Substrat hat sich nach der Bodenkarte eine Gley-Braunerde aus Decksediment über Flugsand ausgebildet, die durch ein geringes Nitratrückhaltevermögen gekennzeichnet und durch Schwermetalle nicht belastbar ist. Die Wasserdurchlässigkeit der Böden ist hoch bis sehr hoch.

Die Böden mit geringem Ertragspotenzial zeigen eine Nutzungseignung für Sonderkulturen / Spargelbau; eine Erosionsgefährdung besteht ausschließlich durch Wind.

Für das Plangebiet sind keine Altflächen (Altablagerungen / Altstandorte), Altlasten, schädliche Bodenveränderungen oder Grundwasserschäden bekannt.

### ***Gesamtbewertung Boden***

Mit Ausnahme der bereits mit Hütten bebauten oder anderweitig versiegelten Flächen sind im Plangebiet noch vorwiegend unverbaute Böden mit natürlichem Standortpotenzial, hoher Wasserdurchlässigkeit und geringem Ertragspotenzial zu verzeichnen. Im Bereich der Gartenflächen ist mit Einträgen von Düngemitteln und Bioziden zu rechnen.

### **Schutzgut Wasser**

Das Plangebiet liegt im räumlichen Geltungsbereich des Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried. Nördlich des Plangebietes befindet sich der Brunnen ‚Merck W 1. Fließgewässer, Überschwemmungsgebiete und Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Nach dem Umweltatlas Hessen befindet sich die überplante Fläche in der hydrogeologischen Einheit ‚Quartär des Oberrheingrabens‘, die durch Porengrundwasserleiter gekennzeichnet ist. Die Grundwasserergiebigkeit und die Verschmutzungsempfindlichkeit werden als groß eingestuft.

Im Oktober 2008 lag der Grundwasserstand nach Angabe des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie im Bereich der 103,5 m-Höhenlinie (m+NN), der Grundwasserflurabstand bei ca. 4-5 m unter der Geländeoberfläche.

Zu Belastungen des Grundwassers kommt es vermutlich durch Schadstoffeinträge aus der gärtnerischen Nutzung und aus den Emissionen des Kfz-Verkehrs entlang des nördlich an das Plangebiet angrenzenden ‚Arheilger Weges‘.

### ***Gesamtbewertung Wasser***

Mit Ausnahme der bereits mit Hütten bebauten oder anderweitig versiegelten Flächen ist die Grundwasserneubildung auf Böden mit hoher Grundwasserergiebigkeit und großer Verschmutzungsempfindlichkeit bisher noch uneingeschränkt möglich.

### **Schutzgut Klima / Bioklima**

#### ***Regionale Einordnung***

Innerhalb des Klimaraums Südwest-Deutschlands ist das Stadtgebiet von Weiterstadt dem Klimabereich des Rhein-Main-Gebietes zuzurechnen, der im Vergleich zu den übrigen Teilen Hessens als ‚warm bis sehr warm‘ einzustufen ist. Auch nach der ‚Wuchsklimagliederung von Hessen‘ liegt die Stadt Weiterstadt in einem Gebiet, das sich als wintermild, sommerwarm und mäßig humid kennzeichnen lässt.

#### ***Klimatoptypen***

Im Plangebiet und nördlich angrenzend sind ausschließlich Klimatoptypen des Offenlandes zu verzeichnen. Diese sind als Kaltluftentstehungsgebiete zu werten und haben eine große potenzielle Bedeutung für die Durchlüftung der Landschaft und der angrenzenden Siedlungsfläche. Das im Umfeld am weitesten verbreitete Ackerlandklima zeichnet sich durch eine relativ geringe Frischluftbildungsrate aus, da hier im Jahresschnitt der Deckungsgrad assimilierender Pflanzen relativ gering ist. Die Flächen heizen sich daher bei



Einstrahlung stark auf. Anders verhält es sich im Plangebiet selbst, wo die Vegetation der Gärten und Brachen in geringem Umfang auch zur Frischluftbildung beiträgt.

### ***Luftströmungen***

Die geländebedingten thermischen Luftbewegungen sind in dem wenig reliefierten Plangebiet, soweit sich dies ohne detaillierte Untersuchungen aufgrund der vorherrschenden Biotop- und Nutzungsstruktur ableiten lässt, relativ gering. Aufgrund der vorherrschenden Klimatotypen in diesem Gemarkungsteil (Ackerland) ergibt sich bei schwachen Windverhältnissen eine ausgeprägte nächtliche bodennahe Luftströmung von den landwirtschaftlichen Nutzflächen zum südlich angrenzenden Siedlungsrand hin.

### ***Bioklimatische Belastung***

Auf der Karte 'Bioklimatische Bewertung' des Hessischen Ministerium für Landesentwicklung, Umwelt, Landwirtschaft und Forsten ist das Klima des Plangebietes als 'intensiv bioklimatisch belastend' eingestuft.

### ***Gesamtbewertung Klima und Bioklima***

Das Plangebiet liegt in einer klimatisch begünstigten Region, die zugleich intensiven bioklimatischen, und bedingt durch die Lage am ‚Arheilger Weg‘ auch lufthygienischen Belastungen ausgesetzt ist. Als Teil eines windexponierten, strukturarmen Kalt- / Frischluftentstehungsgebietes haben die vorwiegend unbebauten Teile der überplanten Fläche mit ihren intakten klimatischen Funktionsabläufen eine Bedeutung für die Durchlüftung der südlich angrenzenden Ortslage.

### ***Schutzgut Arten und Biotope***

Nach Karte 7 des Landschaftsplans sind auf der überplanten Fläche keine wertvollen Biotopflächen oder Nachweise seltener und / oder gefährdeter / besonders geschützter Tier- oder Pflanzenarten zu verzeichnen. Nördlich des ‚Arheilger Weges‘ sind zwei Nachweise der Eselsdistel dargestellt. Diese Art war zum Zeitpunkt der Erstellung des Landschaftsplans landesweit noch als ‚gefährdet‘ eingestuft, wird heute aber nicht mehr in der Roten Liste von Hessen geführt. Als Flächen mit Lebensraumfunktion sind im Plangebiet die beiden Brachflächen, mit Einschränkung aber auch die bereits als Gärten genutzten Grundstücke zu nennen.

### ***Gesamtbewertung Arten und Biotope***

Den drei bereits als Gärten genutzten Grundstücken kommt nur eine relativ geringe Bedeutung als Lebensraum für Flora und Fauna zu. Etwas anders verhält es sich mit den beiden Brachen, die zumindest für Insekten und andere Kleintiere geeignete Lebensbedingungen aufweisen.

### ***Schutzgut Landschaftsbild und Erholung***

Der überplante Bereich liegt in einem relativ gering strukturierten Landschaftsteil mit mittlerem ästhetischem Wert. Für die Erholung der Bevölkerung ist das siedlungsnah gelegene Areal schon wegen seiner geringen Größe nicht von wesentlicher Bedeutung. Gleichzeitig wird es im Norden und Süden von Verkehrswegen begrenzt, die die Erholungseignung einschränken. Für die Nutzer der Flächen haben die drei bestehenden

Gärten unabhängig davon einen relativ hohen Wert für die Wochenend- und Feierabenderholung.

In der Themenkarte ‚Freizeit und Naherholung‘ des Landschaftsplans sind im Umfeld des Plangebiets, das dem Offenlandbereich zuzurechnen ist, keine Freizeit- und Erholungseinrichtungen eingetragen.

### ***Gesamtbewertung Landschaft und Erholung***

Als Teil eines relativ gering strukturierten Erlebnisraumes mit mittlerem ästhetischem Wert, der wegen seiner Lage direkt angrenzend an den ‚Arheilger Weg‘ und die DB-Trasse zudem bereits vorbelastet ist, hat die überplante Fläche – außer für die Nutzer der bestehenden Gärten – derzeit keine relevante Bedeutung für die siedlungsnaher Erholung.

### **Schutzgut Mensch**

Da die überplante Fläche unmittelbar an den ‚Arheilger Weg‘ angrenzt, ist hier mit Schadstoffeinträgen aus dem Kfz-Verkehr zu rechnen.

Das Plangebiet ist zudem relativ hohen Belastungen durch Lärm ausgesetzt. Dieser wird verursacht durch die angrenzenden Verkehrswege – DB-Trasse und ‚Arheilger Weg‘ – sowie durch den Flugverkehr des Rhein-Main-Flughafens Frankfurt.

### ***Gesamtbewertung Schutzgut Mensch***

Die zwischen der DB-Trasse und ‚Arheilger Weg‘ gelegene Fläche ist durch Lärm- und Schadgasemissionen vorbelastet.

### **Kulturgüter und sonstige Sachgüter**

Von der geplanten Umwidmung sind keine schützenswerten Kultur- und sonstigen Sachgüter betroffen.

## **2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Durch die im Plan getroffenen Festsetzungen werden zusätzlich zu den bisher bebauten 96 m<sup>2</sup> weitere 63 m<sup>2</sup> Fläche mit Gartenhütten bebaut werden können. Über den Bestand hinaus sind zudem 334 m<sup>2</sup> Terrassenfläche und Stellplätze mit wasserdurchlässiger Befestigung zulässig. Während damit der status quo auf dem Grundstück Nr. 316 im Wesentlichen erhalten wird, ist auf den übrigen Parzellen die Errichtung weiterer oder größer dimensionierter Gebäude und / oder befestigter Freisitze und Stellplätze möglich.

Für die nachfolgende Beurteilung des Vorhabens wird als letzter rechtmäßiger Zustand die aktuelle Nutzungssituation gemäß dem Plan ‚Zustand / Biotoptypen‘ zu Grunde gelegt.

### **Schutzgut Boden**

Durch die zusätzlich mögliche Bebauung werden dem Naturhaushalt ca. 63 m<sup>2</sup> bisher unverbauten Bodens entzogen. Gleichzeitig können zur Errichtung von Stellplätzen, Terrassen und Freisitzen weitere 334 m<sup>2</sup> wasserdurchlässig befestigt werden. Damit kommt

es insgesamt zu einer zusätzlichen Inanspruchnahme von etwa 12% der gesamten Fläche, die nicht adäquat innerhalb des Plangebietes kompensiert werden kann.

### **Schutzgut Wasser**

Die zusätzlich mögliche Bebauung von ca. 63 m<sup>2</sup> Fläche wird nicht zu einer merklichen Verringerung der Niederschlagsversickerung führen, zumal davon ausgegangen werden kann, dass die Gartennutzer das anfallende Dachflächenwasser zur Bewässerung der Gärten sammeln und verwenden. Da die Terrassen, Wege und Stellplätze mit wasser-durchlässigen Materialien auszuführen sind, wird auch auf diesen Flächen nicht mit einer Behinderung der Versickerung zu rechnen sein.

### **Schutzgut Klima**

Durch die zusätzlich möglichen Bau- und Befestigungsmaßnahmen wird es wegen des geringfügigen Umfangs nicht zu Beeinträchtigungen des lokalen Klimageschehens kommen.

### **Schutzgut Arten und Biotope**

Auf dem Grundstück Nr. 316 wird im Wesentlichen der status quo beibehalten. Im Gegensatz dazu können auf den beiden anderen Gartengrundstücken zusätzlich noch befestigte Terrassen / Freisitze und Stellplätze errichtet werden.

Auf den derzeit brach liegenden Grundstücken Nr. 315 und 317 werden die Biotoptypen Trittrasen, ruderale Wiese, Brombeergestrüpp und ruderale Wiese mit Gehölzaufwuchs durch geringer wertige Gartenflächen, Hüttenstandorte sowie Stellplätze mit Zufahrt ersetzt.

Da von der geplanten Umnutzung auch Biotoptypen betroffen sind, die für die lokalen Pflanzen- und Tier-Lebensgemeinschaften von Bedeutung sind, kann der absehbare Eingriff durch die festgesetzten Maßnahmen nicht vollständig innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden. Insgesamt ist der Umfang des Lebensraumverlustes jedoch noch relativ gering, sodass nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung für das Schutzgut Arten und Biotope ausgegangen werden muss.

### **Schutzgut Landschaftsbild und Erholung**

Auf das Gepräge der Landschaft wird sich im Wesentlichen die Umnutzung der beiden Brachflächen auswirken. Da gleichzeitig umfangreiche Maßnahmen zur Eingrünung der Gärten mit heimischen Gehölzen festgesetzt sind, wird es hierdurch nicht zu einer negativen Veränderung des Landschaftsbilds am nördlichen Ortsrand von Weiterstadt kommen.

Da die überplante Fläche derzeit nur für die Erholung der bisherigen Nutzer von Bedeutung ist, wird es durch die Realisierung der Planung nicht zu Beeinträchtigungen der Erholungsfunktion kommen.

### **Schutzgut Mensch**

Auf das Wohn- und Arbeitsumfeld des Menschen wird die Planung keine Auswirkungen haben.

### **Verbleibende Beeinträchtigungen**

Durch die Realisierung der Planung werden Kompensationsdefizite für die Schutzgüter Boden und Arten / Biotope verbleiben, die außerhalb des Plangebietes auszugleichen sind.

### **2.3 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei einem Verzicht auf die Durchführung der Planung würde es nicht zu weiteren Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden und Arten / Biotope kommen.

### **2.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

In der Planung sind folgende Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes verbindlich festgesetzt:

- Begrenzung der Größe zulässiger Gartenhütten auf 40 m<sup>3</sup> je 300 m<sup>2</sup>,
- Begrenzung der Höhe zulässiger Gartenhütten auf 2,10 m (Außenwände) bzw. 2,85 m (First),
- Ausschließliche Befestigung von Wegeflächen und Terrassen mit wasserdurchlässigen Materialien,
- Dauerhafte Erhaltung vorhandener Baumbestände und flächenhafter Gehölze,
- Anpflanzung eines heimischen Baumes je angefangene 150 m<sup>2</sup>,
- Eingrünung der Grundstücke mit einreihigen Heckenpflanzungen,
- Ausschließliche Verwendung heimischer Gehölze bei Pflanzmaßnahmen und Ausschluss von Koniferen,
- Die Gartenhütten sind in Holzbauweise mit einer dunklen Dacheindeckung und Fassaden in gedeckten Farbtönen zu errichten,
- Der Einbau von Feuerstätten und Toiletten in Gartenhütten ist nicht zulässig,
- Ausschluss des Einsatzes von Kunstdünger und Bioziden.

### **2.5 Mögliche Planungsalternativen**

Eine rechtliche Absicherung der seit vielen Jahren bestehenden Nutzung könnte auch über entsprechende Festsetzungen erfolgen, die nur die betroffenen Grundstücke umfasst. Mit der vorliegenden Planung soll jedoch gleichzeitig der Darstellung im Flächennutzungsplan entsprochen werden, der eine Weiterentwicklung des gesamten Bereiches als ‚Kleingartengebiet‘ vorsieht. Aus diesem Grund wurden auch die beiden brachliegenden Grundstücke in das Plankonzept mit einbezogen.

### **3.0 Beschreibung der Methoden und Rahmenbedingungen bei der Erstellung des Umweltberichtes**

Im Scopingverfahren gem. § 4 (1) BauGB wurden die beteiligten Träger öffentlicher Belange mit der Bitte um Rückäußerung über Umfang und Detaillierungsgrad der hier vorliegenden Umweltprüfung informiert. Gegen die vom Planverfasser beabsichtigte Vorgehensweise wurden dabei keine wesentlichen Einwendungen vorgebracht. Dies bedeutet, dass der Umweltbericht als kurzer Abriss der von der Planung betroffenen Umweltthemen erstellt wurde, und dass als wesentliche Datengrundlagen der Landschaftsplan der Stadt Weiterstadt sowie der Umweltatlas des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie ausgewertet wurden.

### **4.0 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen**

Die Umsetzung des Bebauungsplanes wird keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes haben, sofern die festgesetzten Maßnahmen, Bestimmungen und Regelungen eingehalten werden.

### **5.0 Zusammenfassung**

#### **Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes**

Die überplante Fläche ist gemäß § 9 (1) 15 BauGB als ‚private Grünfläche – Freizeitgärten‘ festgesetzt. Da der Planungsansatz nicht nur in der Legalisierung der vorhandenen Gärten liegt, sondern die Weiterentwicklung des gesamten Bereichs beinhaltet, wurden auch die derzeit brachliegenden Parzellen in diese Nutzung mit einbezogen. Dies schließt die Zulässigkeit zur Errichtung zusätzlicher Gartenhütten und Einzäunungen innerhalb des Rahmens festgelegter Regelungen ein.

#### **Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes**

##### **Aktuelle Flächennutzung**

Drei der überplanten Grundstücke werden derzeit bereits als Gärten genutzt und sind mit unterschiedlich großen Hütten bestanden. Die übrigen zwei Parzellen liegen brach.

##### **Schutzgut Boden**

Mit Ausnahme der bereits mit Hütten bebauten oder anderweitig versiegelten Flächen sind im Plangebiet noch vorwiegend unverbaute Böden mit natürlichem Standortpotenzial, hoher Wasserdurchlässigkeit und geringem Ertragspotenzial zu verzeichnen. Im Bereich der Gartenflächen ist mit Einträgen von Düngemitteln und Bioziden zu rechnen.

##### **Schutzgut Wasser**

Mit Ausnahme der bereits mit Hütten bebauten oder anderweitig versiegelten Flächen ist die Grundwasserneubildung auf Böden mit hoher Grundwasserergiebigkeit und großer Verschmutzungsempfindlichkeit bisher noch uneingeschränkt möglich.

### ***Schutzgut Klima und Bioklima***

Das Plangebiet liegt in einer klimatisch begünstigten Region, die zugleich intensiven bioklimatischen und bedingt durch die Lage am ‚Arheilger Weg‘ auch lufthygienischen Belastungen ausgesetzt ist. Als Teil eines windexponierten, strukturarmen Kalt- / Frischluftentstehungsgebietes haben die vorwiegend unbebauten Teile der überplanten Fläche mit ihren intakten klimatischen Funktionsabläufen eine Bedeutung für die Durchlüftung der südlich angrenzenden Ortslage.

### ***Schutzgut Arten und Biotope***

Den drei bereits als Gärten genutzten Grundstücken kommt nur eine relativ geringe Bedeutung als Lebensraum für Flora und Fauna zu. Etwas anders verhält es sich mit den beiden Brachen, die zumindest für Insekten und andere Kleintiere geeignete Lebensbedingungen aufweisen.

### ***Schutzgut Landschaft und Erholung***

Als Teil eines relativ gering strukturierten Erlebnisraumes mit mittlerem ästhetischem Wert, der wegen seiner Lage direkt angrenzend an den ‚Arheilger Weg‘ und die DB-Trasse zudem bereits vorbelastet ist, hat die überplante Fläche – außer für die Nutzer der bestehenden Gärten – derzeit keine relevante Bedeutung für die siedlungsnahen Erholung.

### ***Schutzgut Mensch***

Die zwischen der DB-Trasse und ‚Arheilger Weg‘ gelegene Fläche ist durch Lärm- und Schadgasemissionen vorbelastet.

### ***Kulturgüter und sonstige Sachgüter***

Von der Planung sind keine schützenswerten Kultur- und sonstigen Sachgüter betroffen.

## **Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes**

### ***Schutzgut Boden***

Durch die zusätzlich mögliche Bebauung werden dem Naturhaushalt ca. 63 m<sup>2</sup> bisher unverbauten Bodens entzogen. Gleichzeitig können zur Errichtung von Stellplätzen, Terrassen und Freisitzen weitere 334 m<sup>2</sup> wasserdurchlässig befestigt werden. Damit kommt es insgesamt zu einer zusätzlichen Inanspruchnahme von etwa 12% der gesamten Fläche, die nicht adäquat innerhalb des Plangebietes kompensiert werden kann.

### ***Schutzgut Wasser***

Die zusätzlich mögliche Bebauung von ca. 63 m<sup>2</sup> Fläche wird nicht zu einer merklichen Verringerung der Niederschlagsversickerung führen, zumal davon ausgegangen werden kann, dass die Gartennutzer das anfallende Dachflächenwasser zur Bewässerung der Gärten sammeln und verwenden. Da die Terrassen, Wege und Stellplätze mit wasserdurchlässigen Materialien auszuführen sind, wird auch auf diesen Flächen nicht mit einer Behinderung der Versickerung zu rechnen sein.

### ***Schutzgut Klima***

Durch die zusätzlich möglichen Bau- und Befestigungsmaßnahmen wird es wegen des geringfügigen Umfangs nicht zu Beeinträchtigungen des lokalen Klimageschehens kommen.

### ***Schutzgut Arten und Biotope***

Da von der geplanten Umnutzung auch Biotoptypen betroffen sind, die für die lokalen Pflanzen- und Tier-Lebensgemeinschaften von Bedeutung sind, kann der absehbare Eingriff durch die festgesetzten Maßnahmen nicht vollständig innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden. Insgesamt ist der Umfang des Lebensraumverlustes jedoch noch relativ gering, sodass nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung für das Schutzgut Arten und Biotope ausgegangen werden muss.

### ***Schutzgut Landschaftsbild und Erholung***

Auf das Gepräge der Landschaft wird sich im Wesentlichen die Umnutzung der beiden Brachflächen auswirken. Da gleichzeitig umfangreiche Maßnahmen zur Eingrünung der Gärten mit heimischen Gehölzen festgesetzt sind, wird es hierdurch nicht zu einer negativen Veränderung des Landschaftsbilds am nördlichen Ortsrand von Weiterstadt kommen.

Da die überplante Fläche derzeit nur für die Erholung der bisherigen Nutzer von Bedeutung ist, wird es durch die Realisierung der Planung nicht zu Beeinträchtigungen der Erholungsfunktion kommen.

### ***Schutzgut Mensch***

Auf das Wohn- und Arbeitsumfeld des Menschen wird die Planung keine Auswirkungen haben.

### ***Verbleibende Beeinträchtigungen***

Durch die Realisierung der Planung werden Kompensationsdefizite für die Schutzgüter Boden und Arten / Biotope verbleiben, die außerhalb des Plangebietes auszugleichen sind.

### **Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

In der Planung sind folgende Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes verbindlich festgesetzt:

- Begrenzung der Größe zulässiger Gartenhütten auf 40 m<sup>3</sup> je 300 m<sup>2</sup>,
- Begrenzung der Höhe zulässiger Gartenhütten auf 2,10 m (Außenwände) bzw. 2,85 m (First),
- Ausschließliche Befestigung von Wegeflächen und Terrassen mit wasserdurchlässigen Materialien,
- Dauerhafte Erhaltung vorhandener Baumbestände und flächenhafter Gehölze,
- Anpflanzung eines heimischen Baumes je angefangene 150 m<sup>2</sup>,

- Eingrünung der Grundstücke mit einreihigen Heckenpflanzungen,
- Ausschließliche Verwendung heimischer Gehölze bei Pflanzmaßnahmen und Ausschluss von Koniferen,
- Die Gartenhütten sind in Holzbauweise mit einer dunklen Dacheindeckung und Fassaden in gedeckten Farbtönen zu errichten,
- Der Einbau von Feuerstätten und Toiletten in Gartenhütten ist nicht zulässig,
- Ausschluss des Einsatzes von Kunstdünger und Bioziden.

### **Mögliche Planungsalternativen**

Eine rechtliche Absicherung der seit vielen Jahren bestehenden Nutzung könnte auch über entsprechende Festsetzungen erfolgen, die nur die betroffenen Grundstücke umfasst. Mit der vorliegenden Planung soll jedoch gleichzeitig der Darstellung im Flächennutzungsplan entsprochen werden, der eine Weiterentwicklung des gesamten Bereiches als ‚Kleingartengebiet‘ vorsieht. Aus diesem Grund wurden auch die beiden brachliegenden Grundstücke in das Plankonzept mit einbezogen.

### **Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen**

Die Umsetzung des Bebauungsplanes wird keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes haben, sofern die festgesetzten Maßnahmen realisiert werden.