



Stadt Florstadt
Stadtteil Nieder-Florstadt

Bebauungsplan Gartengebiet „Reichelsheimer Weg“

Teil A:	Begründung gem. § 2a BauGB
----------------	-----------------------------------

Teil B: Umweltbericht gem. § 2a Nr. 2 BauGB

Teil C: Textliche Festsetzungen

Teil D: Planteil

**Entwurf der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB
und
der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
gem. § 4 (2) BauGB**

April 2024

Bearbeitung:

Groß & Hausmann
Umweltplanung und Städtebau



Bahnhofsweg 22
35096 Weimar (Lahn)
FON 06426/92076 * FAX 06426/92077
<http://www.grosshausmann.de>
info@grosshausmann.de

1	Allgemeine Planungsvoraussetzungen	1
1.1	Planungsanlass	1
1.2	Räumliche Lage und Abgrenzung des Plangebiets	2
1.3	Planungsrechtlicher Rahmen und Verfahrensschritte	2
1.3.1	Anpassungen nach Abschluss der frühzeitigen Beteiligungsverfahren	3
1.3.2	Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB	3
1.4	Vorrang der Innenentwicklung und Umwidmungssperre	4
2	Planerische Rahmenbedingungen	5
2.1	Regionaler Flächennutzungsplan (RegFNP)	5
2.2	Bebauungspläne/ Satzungen/ Genehmigungslage	6
2.3	Fachplanerische Rahmenbedingungen	6
2.3.1	Heilquellenschutzgebiet	6
2.3.2	Bauverbots- und -beschränkungszone	6
2.3.3	Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Wetterau“	6
3	Festsetzungen	7
3.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	7
3.2	Überbaubare Grundstücksflächen	8
3.3	Verkehrerschließung	8
3.3.1	Bauverbots-/ Baubeschränkungszone entlang der Landesstraße	9
3.5	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	9
3.6	Grünordnung	9
3.6.1	Naturschutzfachlicher Eingriff/Ausgleich	10
3.7	Klimaschutz und Klimaanpassung	11
4	Flächenbilanz	11
5	Hinweise aus den Beteiligungsverfahren	11
5.1	Hessen Mobil Bünden	11
5.2	Naturschutzverbände	12
5.3	Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat IV/F 41.1 Grundwasser	12
5.4	Dezernat IV/F 41.2 - Oberflächengewässer	13

Abbildungen

<i>Abbildung 1: Lage im Stadtgebiet – Ausschnitt TK.....</i>	<i>1</i>
<i>Abbildung 2: Plangebiet auf ALKIS-Basis.....</i>	<i>2</i>
<i>Abbildung 3: Plangebiet auf Luftbildbasis (HVBG)</i>	<i>2</i>
<i>Abbildung 4: RegFNP 2010 - Ausschnitt</i>	<i>5</i>
<i>Abbildung 5: Bebauungsplanvorentwurf - Planteil.....</i>	<i>7</i>

Teil B: Umweltbericht gem. § 2a Nr. 2 BauGB

Teil C: Textliche Festsetzungen

Teil D: Planteil

Hinweis: Dieses Dokument enthält rechtlich geschützte Informationen.

1 Allgemeine Planungsvoraussetzungen

1.1 Planungsanlass

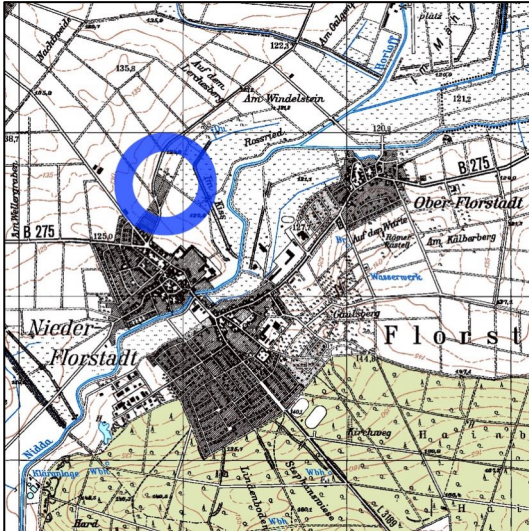


Abbildung 1: Lage im Stadtgebiet – Ausschnitt TK

Bereits Ende der 1990er Jahre wurde, ausgelöst durch den sog. „Kleingartenerlass“ des Landes Hessen, eine größere Kampagne zur planungsrechtlichen Sicherung bestehender Kleingartengebiete im Außenbereich eingeleitet. 1992 hat die damalige Gemeindevertretung der Stadt Florstadt beschlossen, für alle Gebiete, bei denen es sich um historisch gewachsene hausferne Kleingärten handelte, Bebauungspläne aufzustellen. Mit diesem Beschluss wurde zumindest die Frist gewahrt, damit die Kleinbauten und Zäune vom Abriss verschont blieben. In den folgenden Jahren wurden die Planentwürfe entwickelt und mit den Kleingärtnern abgestimmt. 1996 hat die Gemeindevertretung dann be-

schlossen, die Kosten aller Verfahren zu übernehmen und die Offenlage und Trägerbeteiligungen durchzuführen.

Die Pläne durchliefen in unterschiedlichen Geschwindigkeiten die Verfahren und wurden teilweise aufgrund behördlicher Bedenken zurückgenommen. Aber größtenteils wurden die Gebiete durch Satzungen planungsrechtlich zu Kleingärten entwickelt.

Das Kleingartengebiet „Reichelsheimer Weg“ wurde 1998 aus dem Verfahren genommen, da sich damals die Neuplanung der Kreisstraße K 178 (inkl. Realisierung eines Radweges nach Reichelsheim) abzeichnete. Die in diesem Zusammenhang notwendige Flurneuordnung hatte Auswirkungen auf zahlreiche Grundstücke im westlichen Randbereich des Gartengebietes. Zudem hat sich der Gebietsrand durch die neue Trassenführung verändert. Erst nachdem die Straße letztendlich ausgebaut und die Flurneuordnung abgeschlossen ist, kann nun auch der Bebauungsplan zum Abschluss gebracht werden.

Im Verlaufe des Planungsprozesses haben sich zahlreiche rechtliche Grundlagen und verfahrensrechtliche Rahmenbedingungen zur Bauleitplanung geändert. Darüber hinaus sind auch die Informationen aus der ursprünglich erfolgten Bestandskartierung inhaltlich veraltet, sodass nun eine Neubearbeitung erforderlich ist. Hierzu wurde bereits, in Abstimmung mit der Stadt Florstadt, eine erneute Vegetationskartierung durchgeführt.

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan (FNP) bereits als „Grünfläche“ dargestellt. Insofern ist eine Änderung des Flächennutzungsplans nicht erforderlich.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Florstadt hat daher in ihrer Sitzung am 23.02.2022 mit der erneuten Fassung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB ein öffentliches Interesse an der planungsrechtlichen Sicherung des Kleingartengebietes in Nieder-Florstadt bekundet.

1.2 Räumliche Lage und Abgrenzung des Plangebiets

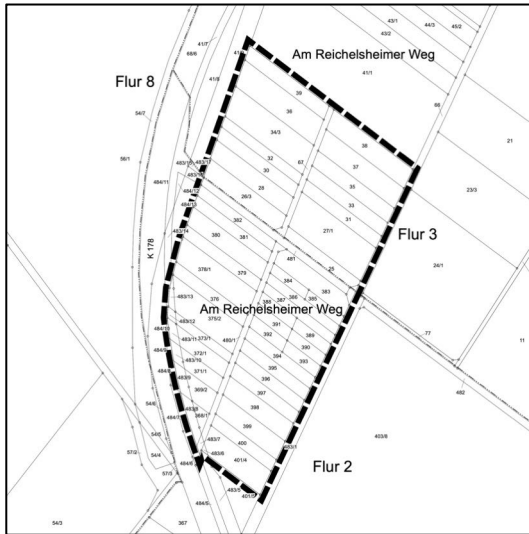


Abbildung 2: Plangebiet auf ALKIS-Basis



Abbildung 3: Plangebiet auf Luftbildbasis (HVBG)

Das Plangebiet "Reichelsheimer Weg" liegt am nördlichen Ortsrand des Ortsteils Nieder-Florstadt und grenzt unmittelbar an die Kleingärten in Ortsrandlage entlang der K 178 an.

Der Geltungsbereich umfasst die überwiegend kleingärtnerisch genutzten (vorrangig Nutzgarten) Parzellen eines tradierten Gartengebiets und besitzt eine Größe von ca. 1,8 ha. Folgende Flurstücke in der Gemarkung Nieder-Florstadt werden überplant:

Flur 2:

368/1, 369/2, 371/1, 372/1, 373/1, 375/2, 376, 378/1, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401/4, 480/1, 481, 483/6, 483/7, 483/8, 483/9, 483/10, 483/11, 483/12, 483/13.

Flur 3:

25, 26/3, 27/1, 28, 30, 31, 32, 33, 34/3, 35, 36, 37, 38, 39, 67.

Das Plangebiet ist bereits über Wege ausreichend erschlossen. Die Erschließung des Gartengebietes ist daher gesichert.

1.3 Planungsrechtlicher Rahmen und Verfahrensschritte

Die Bauleitplanung wird im 2-stufigen Regelverfahren nach §§ 3 und 4 BauGB aufgestellt.

Folgende gesetzlich vorgeschriebene Verfahrensschritte hat der Bauleitplan bereits durchlaufen:

Nr.	Verfahrensschritt mit Rechtsgrundlage	Datum / Zeitraum
1.	Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB	23.02.2022
2.	Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit als öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 1 BauGB	vom 14.04.2023 bis 19.05.2023
3.	Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB	vom 14.04.2023 bis 19.05.2023
4.	Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit als öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	laufend
5.	Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB	laufend
6.	Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB	—:—:—
7.	Inkrafttreten durch ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB	—:—:—

1.3.1 Anpassungen nach Abschluss der frühzeitigen Beteiligungsverfahren

Nach Abschluss der frühzeitigen Beteiligungsverfahren wurden folgende Änderungen vorgenommen:

- Vervollständigung des Umweltberichts inkl. Artenschutzbetrachtung,
- Bearbeitung des naturschutzrechtlichen Eingriffs-Ausgleich inkl. Berücksichtigung der sehr hohen Boden-Ertragszahlen im Plangebiet,
- Aufnahme des Quellenhinweises zu den Geobasisdaten (Amt für Bodenmanagement Büdingen),
- Anpassung der Festsetzungen zum Umbau von Nadelholzbeständen (Wetteraukreis),
- Anpassung der Hinweise zum Lichtmanagement, Vogelschlag an Glasflächen und zu Schottergärten an die aktuelle Gesetzeslage (Naturschutzverbände, Wetteraukreis),

Darüber hinaus wurden Hinweise folgender Behörden und Träger öffentlicher Belange in die Begründung, z.T. auch in die Hinweise der textlichen Festsetzungen, aufgenommen:

- Hessen Mobil Gelnhausen,
- Naturschutzverbände,
- Regierungspräsidium Darmstadt, Dez. Grundwasser - Wasserversorgung, Grundwasserschutz und
- Regierungspräsidium Darmstadt, Dez. Oberflächengewässer - Hochwasserschutz.

1.3.2 Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte im Zeitraum vom 22.04.2024 bis einschließlich 24.05.2024 durch öffentliche Auslegung der vollständigen Entwurfsinhalte bestehend aus:

- Entwurf des Bebauungsplans bestehend aus Planteil, textlicher Festsetzungen und Begründung,
- Umweltbericht und
- Grünordnungsplan (Karte).

Gem. § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB waren darüber hinaus die „bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen“ zusammen mit den o.g. Entwurfsunterlagen öffentlich ausgelegt.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligungsverfahren sind keine Stellungnahmen eingegangen und auch im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist kein wichtiger Grund, der eine Verlängerung der Auslegungsdauer erfordert hätte, zutage getreten.

Alle o.g. Planungsbestandteile wurden für den gesamten Zeitraum der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 4a Abs. 4 BauGB zusätzlich in das Internet eingestellt.

In der am 19.04.2024 erfolgten ortsüblichen Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden Ort und Dauer der Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, ortsüblich bekanntgemacht. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.

1.4 Vorrang der Innenentwicklung und Umwidmungssperrklausel

Gemäß § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB sollen zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde, insbesondere

- durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung genutzt sowie
- Bodenversiegelungen

auf das notwendige Maß begrenzt werden.

Darüber hinaus sollen gemäß § 1a Abs. 2 Satz 2+4 BauGB

- landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Notwendigkeit ist zu begründen.

Bewertung:

Das Plangebiet wird überwiegend als Grabeland genutzt, untergeordnet werden drei Flächen auch als Weide, Mähwiese bzw. Intensivacker genutzt. Das vorhandene Wegenetz wie auch die kleinparzellierte Struktur lassen dennoch auf eine sehr lange Nutzung der gesamten Fläche als Kleingartengebiet schließen.

Demnach wird durch die Legalisierung einer tradierten, historischen Gartennutzung in Siedlungsrandlage die Umwidmungssperrklausel nicht berührt und auch keine neue Nutzung in Art und Umfang planerisch vorbereitet.

2 Planerische Rahmenbedingungen

2.1 Regionaler Flächennutzungsplan (RegFNP)

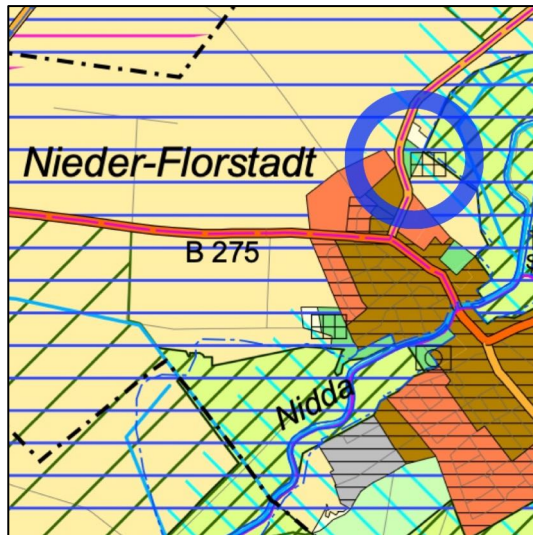


Abbildung 4: RegFNP 2010 - Ausschnitt

Der Regionale Flächennutzungsplan (RegFNP 2010) weist die Fläche hälftig als "Grünfläche - Wohnungsferne Gärten" sowie als "Fläche für die Landwirtschaft" aus. Darüber hinaus liegt das gesamte Plangebiet in einem "Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz" sowie einem "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen".

*"In den **Flächen für die Landwirtschaft** ist die Offenhaltung der Landschaft vorrangig durch Landwirtschaft sicherzustellen (G10.1-11). [...]"*

Die „Flächen für die Landwirtschaft“ dienen der Erhaltung und Entwicklung der Freiraumfunktion und der Offenhaltung der Landschaft primär durch

die landwirtschaftliche Bewirtschaftung. Hierzu zählt auch die Bereitstellung von Flächen zur Biomasseerzeugung für erneuerbare Energie und darüber hinaus zum Anbau nachwachsender Rohstoffe. [...]"

Dargestellt sind für die landwirtschaftliche Nutzung einschließlich Wein-, Obst- und Gartenbau geeignete Flächen." (RegFNP 2010, Band 3: S. 127-128)

Demnach steht diese Flächenausweisung, ebenso wie die konkret für Kleingärten ausgewiesenen "Grünflächen - Wohnungsferne Gärten", einer planungsrechtlichen Sicherung der bestehenden, tradierten Kleingartenanlage nicht entgegen.

*"Die Darstellung der **Vorbehaltsgebiete für den Grundwasserschutz** in der Karte hat neben dem qualitativen Schutz des Grundwassers auch die mengenmäßige Sicherung der Ressourcen für die Trinkwasserversorgung zum Ziel." (RegFNP 2010, Band 3: S. 104)*

Nach dem WRRL-Viewer Hessen liegt das Plangebiet in zwei Heilquellenschutzgebieten (WSG-ID 440-084: Zone D und IV; WSG-ID 440-088: Zone I).

Die Ver- und Gebote der jeweiligen Schutzgebietsverordnungen sind zu beachten. Ein entsprechender Hinweis wurde in die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufgenommen.

*"Die **Vorbehaltsgebiete für besondere Klimafunktionen** sollen die bioklimatischen und lufthygienischen Ausgleichsfunktionen für Räume mit erhöhter stofflicher und vor allem thermischer Belastung sichern. Damit ist der Schutz der „Vorbehaltsgebiete für besondere Klimafunktionen“ gegenüber Inanspruchnahme, insbesondere im Verdichtungs- und Ordnungsraum, von hoher Bedeutung für Luftaustauschprozesse und ein angenehmes Bioklima in den besiedelten Bereichen. [...]"*

Um diese Art von Ausgleichsfunktion zu gewährleisten, sollen in den „Vorbehaltsgebieten für besondere Klimafunktionen“ Nutzungen und Maßnahmen vermieden werden, die die Kalt- bzw. Frischluftproduktion mindern, den Kalt- und Frischluftabfluss bzw. den Luftaustausch verringern oder mit den Emissionen von Luftschadstoffen oder Wärme verbunden sind." (RegFNP 2010, Band 3: S. 67)

Kleingartengebiete haben auf Grund ihres hohen Vegetationsanteils eine deutliche kleinklimatische Ausgleichsfunktion innerhalb oder in Randlagen von Siedlungen, da die Vegetationsbestände zu einer deutlichen Reduzierung der erhöhten Temperaturen von versiegelten Flächen sowie zu einer Auskämmung der in der Luft von Siedlungen potentiell vorhanden Staubpartikel und Schadstoffen führen.

Der zusätzlich ermöglichte Versiegelungsgrad durch Gartenhütten führt im überwiegend durch Grün gegliederten Gebiet nur zu sehr kleinflächigen punktuellen Veränderungen der Klimasituation – durch Neupflanzungen von standortgerechten Laubgehölzen sowie den Erhalt der vorhandenen Gehölze und die Eingrünung der Hütten wird das Lokalklima aber nicht wesentlich gestört. Eine erhebliche Verschlechterung des Luftaustauschs ist ebenfalls nicht zu erwarten, die Funktion als Kaltluftentstehungsgebiet wird auch weiterhin erfüllt.

Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung stehen der Planung demnach nicht entgegen.

2.2 Bebauungspläne/ Satzungen/ Genehmigungslage

Für den Bereich des Plangebietes existiert kein Bebauungsplan.

2.3 Fachplanerische Rahmenbedingungen

2.3.1 Heilquellenschutzgebiet

Nach dem WRRL-Viewer Hessen liegt das Plangebiet in zwei Heilquellenschutzgebieten (WSG-ID 440-084: Zone D und IV; WSG-ID 440-088: Zone I).

Die Ver- und Gebote der jeweiligen Schutzgebietsverordnungen sind zu beachten. Ein entsprechender Hinweis wurde in die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufgenommen.

2.3.2 Bauverbots- und -beschränkungszone

Der an das Plangebiet angrenzende Streckenabschnitt der K 178 ist als „freie Strecke“ einzustufen, weshalb hier gem. § 23 Abs. 1 Hessisches Straßengesetz (HStrG) die straßenrechtliche Bauverbotszone für Hochbauten in einer Entfernung von 20 m, gemessen ab dem befestigten Fahrbahnrand der Kreisstraße, einzuhalten ist. Diese wird durch Festsetzungen gesichert.

An diese Zone schließt sich die 20 m breite Baubeschränkungszone nach § 23 Abs. 2 HStrG an. Innerhalb dieser Zone bedürfen u.a. die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Zustimmung durch die Straßenbaubehörde.

2.3.3 Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Wetterau“

Im Nordosten grenzt der Geltungsbereich an das jenseits des Wirtschaftswegs beginnende Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Wetterau“ an. Da es sich im vorliegenden Fall um die planungsrechtliche Sicherung einer seit Jahrzehnten tradierten Kleingartennutzung handelt, steht die Planung dem Schutzstatus des LSG an dieser Stelle grundsätzlich nicht entgegen.

3 Festsetzungen



Abbildung 5: Bebauungsplanvorentwurf - Planteil

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Im Plangebiet werden gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB „Private Grünflächen“ mit der Zweckbestimmung Nutzgarten ausgewiesen. Hierdurch wird gewährleistet, dass innerhalb der Grünflächen das für Nutzgärten typische Nutzungsspektrum zulässig ist. Dieses setzt sich einerseits aus Nutzpflanzen wie beispielsweise Obst, Gemüse und Kräuter und andererseits auch aus Ziergrün zusammen

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes enthalten restriktive Bestimmungen für Art und Maß der baulichen Nutzung:

- Die Mindestgröße der Gartengrundstücke sollte 150 m² betragen und orientiert sich an den bestehenden Mindestflächengrößen. Hierdurch wird eine zu kleine Parzellierung der Flächen sowie eine hiermit verbundene zu zahlreiche Errichtung von Gartenhütten von vorneherein unterbunden.
- Die Größe zulässiger Gartenhütten oder -lauben wird auf 30 m³ umbauten Raumes begrenzt. Diese Maximalgröße ist im Sinne des Natur- und Landschaftsschutzes und für die Nutzung eines Gartengebietes ausreichend. Laut Erlass des Hessischen Ministeriums für Landwirtschaft, Forsten und Naturschutz vom 25. Mai 1990 (Staatsanzeiger 25/1990, S. 1200) dient eine Gartenlaube der Unterbringung von Gartengeräten und anderen für den Aufenthalt von Personen auf dem Grundstück benötigten Gegenständen.

Außerdem sollen sie vor Unbilden der Witterung schützen und dem Aufenthalt auf dem Grundstück dienen. Gartenlauben sind nicht zur Übernachtung bestimmt.

- Eine Versorgung der Gartenlauben sowie des Gartengebietes mit Strom und Trinkwasser ist nicht vorgesehen.
- Eine Unterkellerung sowie die Anlage von Toiletten, Aufenthaltsräumen und Feuerstellen sind nicht zulässig.

Mit den Vorgaben soll auf der einen Seite eine kleingärtnerische Nutzung unter Berücksichtigung des Schutzes von Flora und Fauna beibehalten werden.

Auf der anderen Seite soll eine für das Kleingartengebiet nicht verträgliche Nutzung (z.B. Freizeitwohnen) von vornherein unterbunden werden. Damit findet sich im Zusammenwirken restriktiver Festsetzungen das übergeordnete Ziel der Planung wieder, die gewohnte Nutzung zu erhalten, ihre Entwicklung zu steuern oder zu arrondieren und ihre negativen Auswirkungen, wie z. B. die Entstehung „wilder Gartenanlagen“ zu minimieren

3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Auf Grund der nur minimalen Größe der zulässigen Gartenhütten ist eine Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen gem. § 23 BauNVO nicht notwendig, wodurch auch eine größtmögliche Gestaltungsfreiheit innerhalb der einzelnen Freizeitgärten erhalten bleibt.

3.3 Verkehrserschließung

Eine Befestigung der vorhandenen und geplanten Wege des Gartengebietes ist nicht vorgesehen. Bestehende Wege sollten in ihrem derzeitigen Zustand erhalten bleiben, eine Befestigung über den Bestand hinaus ist max. in wassergebundener Form zulässig.

Im Bereich der Gartengrundstücke selbst sind weitere Befestigungen ausschließlich in wasserdurchlässiger Form als Wegeflächen bis 70 cm Breite und im Bereich eines Freisitzes zulässig.

Die Errichtung von Stellplätzen auf den Gartengrundstücken ist nicht zulässig.

Die vorhandenen Fußwege bzw. der Rad-/ Fußweg entlang der Kreisstraße werden entsprechend ihrer Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB als "Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Wirtschaftsweg" bzw. "- Rad-/Fußweg" festgesetzt.

3.3.1 Bauverbots-/ Baubeschränkungszone entlang der Landesstraße

Entlang der Landesstraße sind die Ver- und Gebote der straßenrechtlichen Bauverbotszone gem. § 23 Abs. 1 HStrG zu berücksichtigen (vgl. Planzeichnung). Dieser Bereich ist grundsätzlich von Hochbauten, Aufschüttungen, Abgrabungen, Außenwerbung und Nebenanlagen freizuhalten. Dies gilt auch für baugenehmigungsfreie bauliche Anlagen sowie für ober- und unterirdische Anlagen der Ver- und Entsorgung Dritter.

An diese Zone schließt sich die 20 m breite Baubeschränkungszone nach § 23 Abs. 2 HStrG an. Innerhalb dieser Zone bedürfen u.a. die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Zustimmung durch die Straßenbaubehörde.

3.4 Ver- und Entsorgung

Ver- und Entsorgung sind im Gebiet nicht vorgesehen. Das Gebiet ist nicht an die öffentliche Wasserver- und -entsorgung angeschlossen. Es ist kein Anschluss an die öffentliche Stromversorgung vorhanden oder vorgesehen.

3.5 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Gemäß § 91 HBO werden zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen örtliche gestalterische Vorschriften durch eine gesonderte Satzung erlassen, die nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen wird. Mit diesen gestalterischen Auflagen soll eine Bebauung verhindert werden, die das Orts- und Landschaftsbild erheblich stört.

Die Gartenhütten sind in einfacher Holzbauweise aus Holz - naturbelassenen, lasiert oder imprägniert - zu errichten; die Gründung ist als Punkt- oder Streifenfundament auszuführen. Die Versorgung der Hütten mit Strom, Trinkwasser, Telefon und dergleichen ist nicht zulässig. Feuerstätten sind in den Hütten nicht erlaubt.

3.6 Grünordnung

Es wurden folgende grünordnerische Maßnahmenempfehlungen zur Einbindung in die Kernortslage sowie zum Klima-, Boden- und Wasserschutz in den Bebauungsplan aufgenommen:

Aus Gründen des Landschaftsbild-, des Klima-, des Habitats-, des Kultur- und Bodenschutzes sowie des Gewässerschutzes sind die standortheimischen Gehölze im Plangebiet zu erhalten, standortfremde sind bei Abgang durch standortheimische Gehölze zu ersetzen. Abgängige Laubgehölze sind durch Neupflanzungen gleichwertiger zu ersetzen, das bestehende Gehölzkontingent ist dabei zu erhalten.

Darüber hinaus ist pro angefangene 200 m² Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen. Neben ihrer positiven Wirkung auf den Wasser- und Bodenhaushalt ist besonders das Funktionspotential als Lebensraum für viele spezialisierte Tiere und Pflanzen hervorzuheben. Die Anlage der Obstbäume bindet das Gartengebiet wirkungsvoll in die Landschaft ein. Gemeinsam mit bereits vorhandenen Obstbäumen ergibt sich im Laufe der Zeit eine hohe tierökologische Bedeutung. Am besten eignen sich dazu "alteingesessene" Arten, die der beiliegenden Pflanzliste entnommen werden können.

Diese Regelung gilt nur für Gartenparzellen, auf denen noch keine Obstbäume in entsprechender Anzahl stehen.

Die Hütten sollten auf mind. zwei Seiten mit standortgerechten und einheimischen Laubgehölzen bepflanzt werden. Für jede neu zu errichtende Gartenlaube und eine meist damit verbundene Intensivierung der Nutzung ist dabei mindestens ein hochstämmiger Obstbaum anzupflanzen. Zudem sollten die Außenwände der Gartenhütte mit Rank- oder Kletterpflanzen Spalierobst oder Kletterrosen begrünt werden, soweit hierdurch die Nutzung von Fenstern und Türen nicht behindert wird.

Zur Schonung des Wasserhaushalts und der Vermeidung zusätzlicher Oberflächenwasserabflüssen ist das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser in Zisternen oder sonst geeigneten Behältnissen aufzufangen und als Gießwasser im Garten zu verwenden oder auf geeigneten Flächen zur Versickerung zu bringen.

Da es sich um ein traditionelles Gartengebiet handelt, sind Flächenbefestigungen im Bereich der privaten Grünflächen generell nur deutlich untergeordnet und daher nur für die Anlagen von Fußwegen bis 70 cm Breite sowie im Bereich eines Freisitzes zulässig.

Einfriedungen dürfen Wanderungsbeziehungen von Kleintieren bis Igelgröße nicht beeinträchtigen, d.h., sie müssen für diese unterkriechbar sein (Abstand zur Erdoberfläche mind. 0,15 m). Mauern und Mauersockel sind nicht zulässig, eine Ausnahme bilden grob aufgesetzte Trockenmauern aus örtlichem Gestein. Zulässig sind nur landschaftstypische, unauffällige Materialien. Höhe und Gestaltung sind so zu wählen, dass eine vollständige visuelle Abriegelung der Parzellen untereinander vermieden wird. Nur so ist Spaziergängern und Besuchern das Erleben der Anlage sowie eine Übernahme von Naherholungsfunktionen auch für Nichtnutzer möglich.

Einfriedungen können auch als Hecken ausgeführt werden; es sind standortheimische Laubgehölze gemäß Pflanzliste zu verwenden.

Hinweise:

Die darüber hinausgehend im Umweltbericht, Kap. "Erläuterung der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen" genannten Maßnahmen zum

- *Kulturgutschutz,*
- *Landschaftsschutz,*
- *Arten- und Biotopschutz,*
- *Gewässerschutz,*
- *Klimaschutz,*
- *Bodenschutz und*
- *Abfallvermeidung, Bodenarbeiten*

sind ebenfalls zu beachten.

3.6.1 Naturschutzfachlicher Eingriff/Ausgleich

Nach dem Umweltbericht zum Bebauungsplan, Kap. "Ausgleich nach dem Naturschutzrecht, Bilanz der Umwelterheblichkeit" entsteht bei Umsetzung der Planung gegenüber dem Bestandswert eine rechnerische Aufwertung in der Größenordnung von rd. +48.955 Biotopwertpunkten. Dadurch ergibt sich ein hohes Maß Planungssicherheit für den Bebauungsplan.

3.7 Klimaschutz und Klimaanpassung

Nicht zuletzt auf Grund des UN-Weltklimaberichts ist deutlich geworden, dass die Bekämpfung des Klimawandels und die Anpassung an den Klimawandel dauerhafte Zukunftsaufgaben auch der Städte und Gemeinden sind. Diese Aufgaben haben auch eine städtebauliche Dimension, der die Gemeinden bei ihren Vorgaben zur örtlichen Bodennutzung Rechnung tragen sollen¹. Mit dem „Gesetz zur Stärkung der klimagerechten Stadtentwicklung in den Gemeinden“ (BauGB Novelle 2011) wurde zur Stärkung des Klimaschutzes u. a. eine Klimaschutzklausel eingefügt, die Festsetzungsmöglichkeiten zum Einsatz und zur Nutzung erneuerbarer Energien bspw. aus der Kraft-Wärme-Kopplung erweitert, Sonderregelungen für die Windenergienutzung eingefügt und die Nutzung insbesondere von Photovoltaikanlagen an oder auf Gebäuden erleichtert werden. Der neugefasste § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB bestimmt nunmehr, dass die Bauleitpläne dazu beitragen sollen, „eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und das Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.“ Die Neuregelungen der § 1 Abs. 5 Satz 2, und § 1a Abs. 5 BauGB werten den kommunalen Klimaschutz auf, verleihen ihm aber keinen Vorrang vor anderen Belangen nach § 1 Abs. 6 BauGB und § 1a BauGB.

Die Beschränkung der Bebauungshöhen in Anlehnung an den im Plangebiet vorhandenen sowie den angrenzenden Baubestand gewährleistet, dass keine Barrieren für die großräumige Luftzirkulation entstehen können.

Folgende Festsetzungen im Bebauungsplan dienen Belangen des Klimaschutzes:

- Auflagen zu Zahl und Größe möglicher Gartenhütten,
- Auflagen zum Gehölzerhalt und zu -neupflanzungen, die, neben der Bedeutung für das Kleinklima, auch Lebensraum für Tiere und Pflanzen darstellen,
- Begrenzung der Flächenbefestigung in Art und Umfang,
- Auflagen zur Niederschlagswassernutzung.

4 Flächenbilanz

Nutzung	Fläche	Anteil
Grünflächen-Nutzgarten	16.459 qm	91,9 %
Wirtschaftswege	1.043 qm	5,8 %
Fuß-/Radweg	417 qm	2,3 %
GESAMT	17.919 qm	100,0 %

5 Hinweise aus den Beteiligungsverfahren

5.1 Hessen Mobil Büdigen

Die Sicherung der verkehrlichen Erschließung des Plangebietes ist über die vorhandene Einmündung sicherzustellen und zu erhalten.

¹ aus: Referentenentwurf zum Gesetz zur Stärkung der klimagerechten Stadtentwicklung in den Gemeinden

Dem Straßengelände der Kreisstraße 178 dürfen keinerlei Wässer (Niederschlagswässer und sonstige Abwässer, auch geklärte) aus dem Plangebiet zugeleitet werden.

Gegen die Straßenbaulastträger der übergeordneten Straßen bestehen keine Ansprüche gegen Verkehrsemissionen, auch zu keinem späteren Zeitpunkt.

5.2 Naturschutzverbände

Die nach § 63 Kap. 3 des Umwelt- und Rechtsbehelfsgesetzes des Bundes anerkannte Naturschutzverbände weisen darauf hin, dass

- nur Technik zur Stromerzeugung verwendet werden darf, die keine fossilen Energieträger und keine Bodenversiegelung benötigt. (PV auf den Hüttendächern wäre also möglich, zusätzlich zur Wassersammlung.)
- der erzeugte Strom nur für die eigenen, privaten Zwecke im Kleingarten verwendet werden darf.
- insektenfreundliche Lichtquellen verwendet werden sollen, der Lichtkegel nur auf den Boden gerichtet wird, die Lichtintensität auf das notwendige Maß reduziert ist und das Licht nicht die ganze Nacht leuchten darf. An die Nacht angepasste Pflanzen und Tiere brauchen Dunkelheit.

Darüber hinaus

- sollte keine Umzäunung mit unbewachsenen Steingabionen (Klima) oder Plastikzäunen (Umweltverschmutzung) verwendet werden,
- sollten Umzäunungen von Kleintieren bis Igelgröße unterwanderbar (wie vorgeschlagen) hergestellt werden und
- sollte nur der Einsatz von wasserlosen Komposttoiletten erlaubt sein, die keine unmittelbare Verbindung zum Erdreich haben (verhindert Umweltverschmutzung, bzw. menschengemachter Stickstoffeintrag).

5.3 Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat IV/F 41.1 Grundwasser

Wasserversorgung

Die planaufstellende Kommune hat in eigener Verantwortung sicherzustellen, dass die Versorgungssicherheit der öffentlichen Wasserversorgung dauerhaft für die künftige Bebauung im Rahmen der bestehenden wasserrechtlichen Zulassungen gewährleistet ist und eine ausreichende Löschwassermenge bereitgestellt werden kann.

Laut Bebauungsplan sind keine Wasserver- und -entsorgungsleitungen in der Kleingartenanlage vorhanden bzw. geplant. Das Versenken von Abwasser in diesem Gebiet ist durch die Heilquellenschutzgebietsverordnung „Bad Nauheim“ grundsätzlich verboten. In den textlichen Festsetzungen ist zu lesen, dass „das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser in Zisternen oder sonstigen geeigneten Behältnissen aufzufangen und als Gießwasser zu nutzen [ist]“. Da es sich bei aufgefangenem Niederschlagswasser nach § 54 Abs. 1 Zif. 1 WHG um Abwasser handelt, sollte die zuständige Untere Wasserbehörde bezüglich der ggf. erforderlichen Befreiung von der Heilquellenschutzgebietsverordnung kontaktiert werden.

Sollten die Kleingärten zusätzlich über private Brunnen mit Wasser versorgt werden, ist hierfür ein Wasserrecht zu beantragen bzw. bei einer Grundwasserentnahme < 3.600 m³/a ist die Grundwasserentnahme bei der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

Die Bauleitplanung ersetzt nicht ggfs. erforderliche eigene wasserrechtliche Zulassungen, z. B. für das Einbringen von Stoffen in das Grundwasser oder für mögliche Barrierewirkungen von Gebäuden im Grundwasser oder für ggf. erforderliche Wasserhaltungen.

Eine übermäßige Neuversiegelung der Flächen ist wegen der Verringerung der Grundwasserneubildung zu vermeiden.

Durch Versickerung von Niederschlagswasser kann das Grundwasser verstärkt neu gebildet werden. Dabei ist jedoch darauf zu achten, dass das Grundwasser nicht qualitativ beeinträchtigt wird.

Flächen mit sehr hohen Grundwasserständen (0 bis 3 m) sind vernässungsgefährdete Gebiete und sollen gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet werden.

Grundwasserschutz

Das Plangebiet liegt in der Qualitativen Schutzzone I des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirkes (Hess. Regierungsblatt Nr. 33 vom 07.02.1929).

Weiterhin liegt das Plangebiet in der Quantitativen Schutzzone D und Qualitativen Schutzzone IV des Heilquellenschutzgebietes „Bad Nauheim“ (St.Anz. 48/84 S. 2352 vom 24.1.0.1984). Die dort enthaltenen Ge- und Verbote sind zu beachten. Ggfs. sind sich daraus ergebende eigene wasserrechtliche Prüfungen und Zulassungen vor Inkrafttreten der Bauleitplanung erforderlich. Ansprechpartner ist grundsätzlich die zuständige Untere Wasserbehörde.

Unterstützend empfiehlt es sich zur Betrachtung der wasserwirtschaftlichen Belange die Arbeitshilfe „Wasserwirtschaftliche Belange in der Bauleitplanung“ des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (Juli 2014) heranzuziehen.

5.4 Dezernat IV/F 41.2 - Oberflächengewässer

Der in den Unterlagen dargestellte Geltungsbereich liegt nicht im, aber in unmittelbarer Nähe des nach § 76 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Nidda. Mit der Aufstellung des Hochwasserrisikomanagementplans für die Nidda (HWRMP Main), vom 22.12.2015 liegen erweiterte und neuere Erkenntnisse gem. § 76 Abs. 2 S.3 WHG über die Abfluss- und Überschwemmungssituation im Vorhabenbereich vor.

Die überplanten Flächen Flur 3 mit den Flurstücken 25, 27/1, 31, 33, 35, 37 und 38 liegen unmittelbar in einem Risikogebiet außerhalb eines Überschwemmungsgebiets gemäß § 78b WHG.

Hier kann es zu entsprechenden Überflutungen, Vernässungen und Benetzungen kommen, somit sollten auch hier die anerkannten Regeln der Technik zur angepassten Bauweise im Hochwasserrisiko beachtet werden.