

Zusammenfassende Erklärung

Zum Bebauungsplan „Grorotheer Bachtal“ im Ortsbezirk Schierstein

Anlass und Ziel der Planung

Im Plangebiet „Grorotheer Bachtal“ sind bisher zahlreiche ungeordnete Freizeitgärten entstanden, in denen nur teilweise die Errichtung von Einfriedungen, Gerätehütten und Gartenlauben naturschutzrechtlich genehmigt wurden. Der Bebauungsplan bildet die Grundlage die Gartennutzung zu legalisieren.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Grorotheer Bachtal“ im Ortsbezirk Schierstein sollen die im Außenbereich vorhandenen Kleinbauten legalisiert bzw. deren Errichtung zugelassen werden. Durch den Bebauungsplan soll die Ordnung, Erhaltung und planungsrechtliche Sicherung der bestehenden Gärten, sofern dies mit naturschutzfachlichen Belangen vereinbar ist, sowie die Ausweisung weiterer Flächen, die sich für eine Anlage von Gärten eignen, erzielt werden. Die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind dabei zu berücksichtigen, insbesondere ist die landschaftliche Einbindung des Gebietes zu sichern.

Ziel der Planung ist es:

- Ordnung, Erhaltung und planungsrechtliche Sicherung der bestehenden Gärten, sofern dies mit naturschutzfachlichen Belangen vereinbar ist.
- Ausweisung weiterer Flächen, die sich für eine Anlage von Gärten eignen.
- Erhaltung der durch den Weinbau geprägten historischen Kulturlandschaft „Rheingau“ durch planungsrechtliche Sicherung der hessischen weinrechtlichen Abgrenzung des Weinbaugebietes Rheingau.
- Erhaltung und Weiterentwicklung des Planungsgebiets für die heimische Flora und Fauna.
- Sicherung der Freiraum- und Erholungsfunktionen des Planungsgebiets.

Eingriffe in Natur und Landschaft:

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplans sind Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden. Bei der Abwägung im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen sind die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft entsprechend der Eingriffsregelung nach dem BNatSchG zu berücksichtigen (§ 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

Eingriffsumfang

Da im Planungsgebiet alle möglichen Flächen bereits mehr oder weniger intensiv als Gärten genutzt werden, sind Eingriffe lediglich bei der Teilung großer Parzellen zu erwarten oder wenn bisher extensiv genutzte Gärten mit Hütten, Stellplätzen und Zäunen ausgestattet werden. Eine genaue Quantifizierung des Eingriffes ist somit schwierig, da nicht vorhersehbar ist in welchem Umfang tatsächlich Teilungen vorgenommen oder Gärten reaktiviert werden. Da die zu erwartenden Eingriffe im Geltungsbereich nicht zu großen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes führen, soll die Eingriffs-Ausgleichsproblematik einfach handhabbar abgehandelt werden.

Durch die Eingriffe werden die folgenden **Potentiale des Naturhaushaltes** beeinträchtigt:

Boden

Verlust der belebten, vegetationsbestandenen Oberbodenschicht durch bauliche Anlagen
Veränderung natürlich gewachsener Bodengefüge infolge der Gartennutzung (z. B. Umbruch von Brachflächen)

Belastender Eintrag von Dünge- und Spritzmitteln

Wasserhaushalt

Verlust der natürlichen Versickerungsfähigkeit auf den versiegelten Flächen

Belastender Eintrag von Dünge- und Spritzmitteln ins Grundwasser

Klima, Luft

Verlust von Kaltluftentstehungsflächen

Pflanzen- und Tierwelt

Verlust von Brach- bzw. extensiven Flächen

Zerschneidung der Wanderwege bestimmter Tierarten durch die Errichtung von Zäunen

Orts- und Landschaftsbild / Erholung

Verlust von offener Kulturlandschaft

Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch bauliche Anlagen in sichtexponierter Lage

Verlust der freien Zugänglichkeit der Landschaft als Erholungsraum

Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Als **Minimierungsmaßnahmen** sind folgende Festsetzungen auf den Gartengrundstücken der Freizeitgärten zu werten:

Die Beschränkungen der zulässigen Laubengrößen und Bindung an eine Mindestparzellengröße.

Beschränkung der Wegebreite und der Terrassengröße in wasserdurchlässiger Bauweise.

Begrenzung von Abgrabungen und Aufschüttungen für Gartenlauben und Stellplätze.

Die Verwendung des auf den Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers zur Gartenbewässerung oder örtliche Versickerung.

Bepflanzungsvorschriften zur Sicherstellung eines Mindestanteils an Gehölzen in Verbindung mit der vorrangigen Verwendung standortgerechter, heimischer Gehölze.

Beschränkung von Hecken und dicht gepflanzten Gehölzen in Gärten innerhalb der klimatischen Schutzzone.

Errichtung der Zäune mit einem Abstand vom Boden, um die Wandermöglichkeiten von Kleinsäugetieren nicht zu behindern.

Durch diese Maßnahmen ist bereits eine weitgehende Kompensation vor allem der relativ kleinflächigen Versiegelungen in den bestehenden Gärten möglich.

Ausgleichsmaßnahmen:

Als Ausgleich werden Maßnahmen eingestuft, die eine Verbesserung von Naturhaushalt und Landschaftsbild bewirken. Aufgrund der Struktur des Geltungsbereiches sowie des geringen Eingriffsumfanges ist die Ausweisung von Flächen für **Ausgleichsmaßnahmen** nicht sinnvoll.

Der Ausgleich für die Eingriffe durch Gartenhütten und Stellplätze erfolgt durch Pflanzung von je einem Baum. Ist eine Baumpflanzung auf dem jeweiligen Grundstück nicht möglich oder nicht sinnvoll, kann die Pflanzung auch monetär abgelöst werden. Es gelten die jeweils aktuell gültigen Beträge der Unteren Naturschutzbehörde.

Durch die Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften werden die Eingriffe durch die kleinflächigen Versiegelungen in den Gärten minimiert. Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes können durch intensive Durchgrünungen und die Bepflanzungsvorschriften vermieden werden.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die vorgesehenen Maßnahmen im Plangebiet einen positiven Einfluss auf die Schutzgüter haben, da die Eingriffe durch Errichtung von Gartenhütten, Stellplätzen und Zäunen kleinflächig bleiben und die vorhandenen wertvollen Lebensraumstrukturen gesichert werden. Insgesamt kann die Wertigkeit des Plangebietes durch Beachtung der naturschutzfachlichen und naturschutzrechtlichen Belange in der Planungskonzeption langfristig erhalten werden.

Zuordnungsfestsetzung

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine Zuordnungsfestsetzung gemäß § 9 Abs. 1a BauGB nicht erforderlich, da keine konkreten Ausgleichsflächen oder -maßnahmen erforderlich und möglich sind und der Ausgleich auf der Eingriffsfläche erfolgt.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten, die die Ziele und den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans berücksichtigen

Im Rahmen der Entwurfsgestaltung wurden verschiedene Alternativen geprüft. Jedoch ist bei dieser Planung kein Spielraum möglich, da es sich überwiegend um die Absicherung des Bestandes handelt.

Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit bzw. Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB wurden Stellungnahmen zu umweltrelevanten Aspekten vorgetragen. Die Stellungnahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden berücksichtigt.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB wurden Stellungnahmen zu umweltrelevanten Aspekten vorgetragen. Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden berücksichtigt.

Die Stellungnahme des Amtes für ländlichen Raum, Umwelt, Veterinärwesen und Verbraucherschutz wurde in folgenden Punkten nicht berücksichtigt:

Stellungnahme	Beschluss	Begründung
<p>Frühzeitige Beteiligung der Behörden</p>		
<p>Im Plangebiet gibt es noch einige Flächen, die von drei Landwirten seit Jahren als Obstplantage bzw. Ackerland genutzt werden. Diese Flächen sollen entweder aus dem Planbereich herausgenommen werden oder es soll sichergestellt wird, dass auf Ihnen weiterhin Landwirtschaft betrieben werden kann.</p> <p>1. Fl.6, Nr.153+154 Obstbau 2. Fl.16, Nr.146 bis 151 Obstbau 3. Fl 6, Nr.168 bis 171 Ackerland, Getreide und Raps</p>	<p>Der Anregung wird nicht entsprochen. (Fl.6, Flurstück 154)</p> <p>Der Anregung wird nicht entsprochen. (Fl.16, Flurstücke 146,147,150,151 und 350/148)</p> <p>Der Anregung wird nicht entsprochen. (Flur 6, Flurstücke 168, 169, 170, 171)</p>	<p>In der frühzeitigen Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit am 6.11.2012 wurde der Grundstückseigentümer gefragt, ob er mit der planungsrechtlichen Festsetzung seiner Flurstücke als Freizeitgärten einverstanden ist, oder ob er seine Grundstücke wie bisher bewirtschaften wolle. Der Eigentümer hat schriftlich mitgeteilt, dass er mit der Festsetzung als Freizeitgarten einverstanden ist. Trotz der Festlegung als Freizeitgarten kann die Obstplantage weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden (Bestandsschutz).</p> <p>Auch diese Grundstückseigentümer wurden in der frühzeitigen Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit am 6.12.2012 gefragt, ob sie damit einverstanden sind, dass ihre Obstplantage planungsrechtlich als Freizeitgarten ausgewiesen wird. Da innerhalb der 4-wöchigen Frist keine Äußerung kam, haben sie ihr Einverständnis mit der getroffenen Festsetzung bekundet. Trotz der Festlegung als Freizeitgarten kann die Obstplantage weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden (Bestandsschutz).</p> <p>Die Flurstücke sind momentan als Ackerflächen verpachtet. Konflikte zu benachbarten Gärten könnten in der Zukunft durch den Einsatz von Pflanzenschutzmitteln entstehen. Dem Miteigentümer, die Schönstattbewegung, wurde im benachbarten Bebauungsplan „Dachsberg“ die Umwandlung eines Parks in Freizeitgärten abgelehnt mit dem Hinweis, dass dies mit ihren Flächen im Grorother Bachtal möglich sei. Dem wird hier Rechnung getragen. Durch die Ausweisung von neuen Freizeitgartenflächen, sollen auch Ersatzflächen für Gärten geschaffen werden, die in sensiblen Bereichen liegen, wie der Aue des Grorother Baches.</p>

Zusammengestellt: Stadtplanungsamt Wiesbaden