

Zusammenfassende Erklärung

zum Bebauungsplan „Hermannsberg / Simmler“ im Ortsbezirk Frauenstein

Anlass und Ziel der Planung

Mit dem Erlass „Illegale Kleinbauten im Außenbereich“ vom 25.05.1990 und dem Nachfolgeerlass vom 11.03.1998 wurde den Gemeinden die Möglichkeit eröffnet, im Außenbereich durch die Aufstellung von Bebauungsplänen illegal errichtete Kleinbauten zu legalisieren, genehmigte Kleinbauten über den Bestandschutz hinaus zu sichern und die Neuanlage von Gärten zu fördern.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Hermannsberg / Simmler“ im Ortsbezirk Frauenstein soll von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht werden. Ziel der Planung ist die Ordnung, Erhaltung und planungsrechtliche Sicherung der bestehenden Gärten, sowie die Ausweisung weiterer Flächen, in denen die Anlage von Gärten gestattet wird. Die illegalen Kleinbauten sollen, soweit sie den Zielen von Naturschutz und Landschaftspflege nicht entgegenstehen, legalisiert werden. Ein bauordnungs- und naturschutzrechtliches Vorgehen kann damit auf Bereiche beschränkt werden, in denen die Anlage und der Bestand an Gärten und Nebenanlagen unerwünscht sind und mit gesetzlichen Schutzvorschriften kollidieren.

Die Einbindung der Gärten ins Landschaftsbild ist besonders zu berücksichtigen. Es dürfen keine nachhaltigen Störungen von den Gärten auf den Naturhaushalt und den Erlebniswert der Landschaft ausgehen. Flächen, die aus naturschutzrechtlichen oder -fachlichen Gründen nicht für eine Gartennutzung in Frage kommen, sollen durch entsprechende Festsetzungen von Gärten freigehalten werden.

Das Plangebiet ist vor allem durch seine deutlich ausgebildeten Hang- und Tallagen geprägt. Darüber hinaus ist für die Gegend um Frauenstein der Kirschblütenanbau landschaftsprägend. Daher gilt das Gebiet insbesondere zur Blütezeit als beliebtes Naherholungsgebiet.

Das Planungskonzept sieht überwiegend die Bestätigung der derzeitigen Nutzungsstruktur im Gebiet und die Ausweisung des vorhandenen Gartenbestandes als "Private Grünfläche, Freizeitgärten" vor. Für die Freizeitgärten sind Gartenlauben bis 15 cbm Rauminhalt vorgesehen.

Planungsrechtlich nicht abgesichert werden, sollen die vorhandenen Gärten im Katzbachtal und entlang des Grabens im Nebental. Vielmehr sollen der Katzbach und der Graben im Nebental langfristig als naturnahe Fließgewässer entwickelt werden. Die verrohrten Gewässerabschnitte sollen dabei geöffnet und renaturiert werden. Die Flurstücke entlang des Katzbaches und ein 10 m Uferstreifen entlang des Grabens sollen als naturnahe Bachaue genutzt werden.

Nicht bestätigt werden, sollen weiterhin die Gärten entlang des Waldrandes und am Ende des Hohlweges im Nordwesten. Entlang des Waldrandes ist aus Sicherheitsgründen ein Waldabstand von 30 m für bauliche Anlagen einzuhalten. Eine Ausweisung von Freizeitgärten mit baulichen Anlagen ist somit nicht möglich. Der Hohlweg soll als Wegeverbindung wiederhergestellt werden. Aufgrund dessen sollen die nördlich angrenzenden kleinflächigen Gärten, die z.T. auf der Wegeparzelle vergrößert wurden, entfallen. Zwei verbleibende Gärten im äußersten Nordwesten sollen aufgrund ihrer isolierten Lage innerhalb der vorgesehe-

nen Maßnahmenflächen ebenfalls nicht bestätigt werden.

Für die zu verlagernden Gärten kann ausreichend Ersatzgelände, v. a. im Südwesten des Plangebietes, ausgewiesen werden.

Die vorhandenen illegalen Wohngebäude und Kleinwochenendhäuser sollen planungsrechtlich nicht bestätigt werden. Sie werden zusammen mit den umgebenden Freiflächen in die Zone der „Freizeitgärten“ einbezogen. Die Wohnhäuser und Kleinwochenendhäuser wurden größtenteils illegal errichtet und stellen eine Beeinträchtigung des Außenbereiches mit der Gefahr des Entstehens einer Splittersiedlung dar. Die landwirtschaftliche Halle und Scheune werden ebenfalls in die Zone der „Freizeitgärten“ einbezogen, die genehmigten baulichen Anlagen genießen Bestandsschutz.

Die nahezu einzeilige Wohnbebauung entlang der Straße "Am Simmler" soll als "Allgemeines Wohngebiet" ausgewiesen werden, mit einer Tiefe der Fläche von 30 m ausgehend vom Straßenrand. Weiterhin ist eine Baugrenze in 20 m Tiefe vorgesehen, um eine Bebauung der angrenzenden steilen Hangbereiche in zweiter Reihe zu vermeiden.

Die Streuobstbestände (nach § 30 Abs. 2 Satz 2 BNatSchG geschützt) sollen, wie auch Gehölzbestände, Brachflächen mit fortgeschrittener Gehölzsukzession und kleinere Streuobstflächen, als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ festgesetzt werden.

Ermittlung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sind Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden.

Das Gebiet ist gekennzeichnet durch eine naturraumtypische Gliederung von Kuppen-, Hang- und Tallagen. Die Hanglagen sind zum Teil sehr steil. Durch das Gebiet fließt in einem relativ schmalen Talraum der Katzbach. Darüber hinaus befindet sich in einem Nebental ein kurzer Graben. Im Norden wird der Untersuchungsraum durch ausgedehnte Waldbereiche begrenzt. Im Süden schließt direkt die in den schmalen Talkessel gebaute Ortslage von Frauenstein an. Teile der Ortsrandbebauung befinden sich im Plangebiet. Ein reichhaltiges Mosaik aus unterschiedlichen Gehölzstrukturen, wie z.B. Streuobstbestände in den Kuppenlagen, Feldgehölzen und Hecken sowie Einzelbäumen, ergänzt die reliefbedingte Kleinteiligkeit des Untersuchungsraumes. Gärten bilden die Hauptnutzungsstruktur des Gebietes. Allerdings ist anhand der relativ großen Zahl von Gartenbrachen und der bereits in einem fortgeschrittenen Sukzessionsstadium mit Gehölzen (z.T. vorwaldartige Feldgehölze) bewachsenen Gartenparzellen, ein Rückgang der Gartennutzung festzustellen.

Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der Eingriffe

Landschafts-faktor	Eingriff	Vermeidung	Minimierung	Ausgleich
<u>Flora und Fauna</u>	- Verlust an Vegetation durch Überbauung und/oder Versiegelung (z.B. ca. 548 m ² durch Gartenlauben) in den Gartenanlagen sowie durch Neuanlage baulicher Anlagen durch Nachverdichtung in bestehenden Gärten	- Auslagerung von illegalen Bauten aus sensiblen Bereichen (z.B. aus den Gewässerschutzstreifen, dem Hohlweg, den flächigen Gehölzbeständen und den Streuobstwiesen der offenen Kuppenlagen)	- Pflanzvorschriften in den Gärten - Begrenzung der baulichen Nutzung auf das festgesetzte Maß	- Auslagerung von legalen Gärten mit baulichen Anlagen aus flächigen Gehölzbeständen zur Entwicklung von Gehölzsukzession (ca. 3.885 m ²)
	- Verlust von Vegetation (Hausgarten) durch maximale bauliche Ausnutzung der zulässigen GRZ im WA-Gebiet	- Freihaltung des Hangbereichs von Bebauung	- Begrenzung der baulichen Nutzung durch Ausweisung als WA-Gebiet (entsprechend §17 BauNVO) - Festsetzung einer rückwärtigen Baugrenze zu dem steilen Hangbereich - Ausschluss von Nebenanlagen nach § 14 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen	
	- Lebensraumverlust für Flora und Fauna (Acker, Wiese, Weide, Brombeergebüsch) durch die Neuanlage von Gärten (22.140 m ²)			- Pflanzvorschriften in den Gärten
<u>Boden</u>	- Kleinflächige Versiegelung durch Gartenlauben und Gartenwege	- Auslagerung von illegalen baulichen Anlagen aus dem Katzachtal (Gley- und Aueböden mit hoher Empfindlichkeit)	- Begrenzung der baulichen Nutzung und der Wegebefestigungen auf das festgesetzte Maß - Pflanzvorschriften in den Gärten zur Senkung des Abflussbeiwertes	- Auslagerung von legalen Gärten mit baulichen Anlagen aus den flächigen Gehölzbeständen zur Entwicklung von Gehölzsukzession (ca. 3.885 m ²)
	- Belastender Eintrag von Dünge- und Spritzmitteln	- Auslagerung von illegalen baulichen Anlagen aus dem Katzachtal (Gley- und Aueböden mit hoher Empfindlichkeit)	- Verbot von Dünge- und Spritzmittelverwendung auf Maßnahmenflächen	

Landschaftsfaktor	Eingriff	Vermeidung	Minimierung	Ausgleich
	- Versiegelung durch maximale bauliche Ausnutzung der zulässigen GRZ im WA-Gebiet	- Freihaltung des Hangbereichs von Bebauung	- Begrenzung der baulichen Nutzung durch Ausweisung als WA-Gebiet (entsprechend § 17 Bau NVO) - Festsetzung einer rückwärtigen Baugrenze zu dem steilen Hangbereich - Ausschluss von Nebenanlagen nach § 14 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen	
<u>Wasser</u>	- Belastender Eintrag von Dünge- und Spritzmitteln ins Grundwasser sowie in den Katzbach und den Graben durch gärtnerische Nutzung	- Auslagerung von illegalen Gärten aus den Auebereichen der Fließgewässer	- Düngeverbot und Verbot von chemischen Pflanzenschutzmitteln im Bereich der Maßnahmenflächen - Extensive Wiesenpflege der Gewässerschutzstreifen	
	- Grundwasserentnahme durch Gartenbrunnen		- Festsetzung zur Verwendung von Niederschlagswasser	
<u>Klima</u>	- Geringfügige Verminderung der Kaltluftproduktion und des Kaltluftabflusses durch erhöhte „Rauhigkeit“ in den Gärten	- Freihaltung der Luftleitbahn Katzbachtal sowie der kalt- bzw. frischluftproduzierenden Streuobstflächen	- Geringfügig erhöhte Frischluftproduktion durch Vergrößerung der Vegetationsoberfläche (Bepflanzungsvorschriften) in den Gärten	
<u>Landschaftsbild / Erholung</u>	- Bauliche Anlagen der Gärten im Außenbereich	- Freihaltung der landschaftsbildprägenden Streuobstflächen und der Bachauen	- Begrenzung der baulichen Nutzung, Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften, hoher Durchgrünungsgrad	
	- Bauliche Erweiterung durch Ausnutzung der zulässigen GRZ im WA-Gebiet	- Freihaltung des Hangbereiches von Bebauung	- Begrenzung der baulichen Nutzung und Festsetzung einer rückwärtigen Baugrenze zum Hangbereich sowie Ausschluss von Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen - Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften	
	- Landschaftsfremde Bepflanzungen (Nadel- u. Ziergehölze)		- Bepflanzungsvorschriften in den Gärten zur vorrangigen Verwendung standortgerechter Gehölze	
	- Behinderung der freien	- Aufrechterhaltung der		

	Zugänglichkeit der Landschaft	Wegebeziehungen, Freihaltung der Streuobstflächen und der Bachauen		
--	-------------------------------	--	--	--

Anderweitige Planungsmöglichkeiten, die die Ziele und den räumlichen Geltungsbereich des Bauleitplans 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 Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurden Stellungnahmen vorgetragen. Einige Eigentümer erhoben Einspruch gegen die Darstellung des Bebauungsplanentwurfes - Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - zum Teil mit verschiedenen Zielsetzungen wie z. B. - Entwicklung einer naturnahen Bachaue“ oder -Entwicklung eines Feldgehölzes -auf ihren Grundstücken. Die Stellungnahmen wurden nicht berücksichtigt, da die Festsetzung nur einen Teilbereich der Grundstücke betrifft oder die Zielsetzungen der Zielsetzung des Hessischen Wassergesetzes entsprechen oder das Grundstück als - Geschützter Lebensraum - nach dem Hessischen Naturgesetz festgestellt wurde.

Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden berücksichtigt bis auf folgende Stellungnahmen:

des Umweltamtes:

die Schwarzerle aus der Pflanzenliste zu streichen, wegen des verbreitet auftretenden Phytothorabefalls an Erlen. Nicht berücksichtigt: da nur qualitätsgeprüfte Baumschulware als Pflanzenmaterial zulässig ist.

Änderung der textlichen Festsetzungen Ziffer I, 5, Abs. 2, da die Entwicklung eines artenreichen, standortgerechten Gehölzbestandes (Uferbereich des Katzbaches und des Grabens im Nebental) angestrebt wird. Nicht berücksichtigt: da aus landschaftsplanerischer Sicht die Entwicklung eines geschlossenen Gehölzbestandes nicht wünschenswert ist. Planerisches Ziel ist die Entwicklung einer Hochstaudenkultur mit vereinzelt Gehölzen, um einen offenen Talcharakter zu erreichen.

des Regierungspräsidium Darmstadt:

zwei Grundstücke sind auf Grund des erforderlichen Waldabstandes von Bebauung freizuhalten. Nicht berücksichtigt: da > 30 m zum Waldrand gegeben ist.

des Amtes für Grünflächen, Landwirtschaft und Forsten:

Änderung der textlichen Festsetzungen I,2. in alle Waldränder betreffend (nicht detailliert) und der Abstand sollte wegen der zu erwartenden Vegetationshöhe 35 m betragen. Nicht berücksichtigt: da die Differenzierung der Gärten eine bessere Zuordnung ermöglicht (zeichnerische Darstellung). Andere Waldrandbereiche grenzen nicht direkt an Gartenflächen im Planbereich.

des Bauaufsichtsamtes:

Wegfall des Punktes IV, 7, Abs. 2, da auf Grund der geringen Größe der Gartenlauben keine Baugenehmigung erteilt werden kann (§ 55 HBO) und im WA-Gebiet das Mitteilungsverfahren möglich ist, kann nicht der Hinweis auf die Anzeigepflicht des § 20 Hessisches Denkmalschutzgesetzes sichergestellt werden. Nicht berücksichtigt: da der Hinweis auf die Baugenehmigung sich nicht auf die bauordnungsrechtliche, sondern auf die landschaftsschutzrechtliche Genehmigung bezieht.

Den Beschlussvorschlägen zu den Ergebnissen der Prüfung und Abwägung der Stellungnahmen stimmte die Stadtverordnetenversammlung zu.