



Gemeinde Seeheim-Jugenheim

Bebauungsplan „Kleingartenanlage am Grundweg“

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB
mit Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 BauGB

Vorentwurf

Mai 2020

O. INHALTSVERZEICHNIS

I.	PLANUNGSGEGENSTAND	4
1.	Anlass und Erforderlichkeit	4
2.	Ziele und Zweck der Planung	4
3.	Beschreibung des Plangebiets	4
3.1	Räumliche Lage	4
3.2	Geltungsbereich	5
3.3	Gebiets-/ Bestandssituation	6
4.	Planerische Ausgangssituation und rechtliche Rahmenbedingungen	7
4.1	Regionalplanung / Ziele und Grundsätze der Raumordnung	7
4.2	Flächennutzungsplan	7
4.3	Überörtliche Fachplanungen	8
4.4	Sonstige rechtliche Vorgaben	8
5.	Überblick über die betroffenen öffentlichen und privaten Belange	8
II.	PLANINHALTE UND PLANFESTSETZUNGEN	12
1.	Kurzdarstellung von Planungsalternativen	12
2.	Grundzüge der Planfestsetzungen	12
2.1	Grünflächen	12
2.2	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	13
2.3	Flächen zum Anpflanzen bzw. für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern	13
2.4	Örtliche Bauvorschriften	14
III.	UMWELTBERICHT	15
1.	Einleitung	15
1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes	15
1.2	Beschreibung der Festsetzungen des Bebauungsplanes mit Angaben über Stand- orte, Art und Umfang	15
1.3	Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben	16

1.4	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bauleitplans berücksichtigt wurden	16
1.5	Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung.....	18
2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	21
2.1	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)	21
2.1.1	Fauna und Flora	21
2.1.2	Boden.....	22
2.1.3	Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-durchführung der Planung	23
2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	23
2.2.1	Auswirkungen infolge des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten	23
2.2.2	Auswirkungen infolge der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	24
2.2.2.1	Fauna und Flora	24
2.2.2.2	Boden.....	25
2.2.3	Auswirkungen infolge der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen	25
2.2.4	Auswirkungen infolge der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung	25
2.2.5	Auswirkungen infolge der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt	25
2.2.6	Auswirkungen infolge der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete.....	25
2.2.7	Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels	25
2.2.8	Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe.....	26
2.3	Beschreibung der geplanten Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden mit ggf. geplanten Überwachungsmaßnahmen	26
2.3.1	Überblick über die Maßnahmen.....	26
2.3.2	Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung	27
2.4	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	27
2.5	Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Absatz 6 Nummer 7j BauGB.....	28

3	Zusätzliche Angaben	28
3.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind	28
3.2	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt.....	28
3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	29
3.4	Referenzliste der Quellen.....	29
IV.	AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS	30
V.	VERFAHREN.....	31
1.	Übersicht über den Verfahrensablauf.....	31
2.	Übersicht über die Beteiligung und eingegangenen Stellungnahmen	31
3.	Hinweise von Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange.....	32
VI.	ABWÄGUNG.....	33
1.	Frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB	33
2.	Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB.....	33

ANLAGEN

1. Artenschutzrechtliche Eingriffsbewertung; naturplan, An der Eschollmühle 30, 64297 Darmstadt; Juli 2019.

I. PLANUNGSGEGENSTAND

1. Anlass und Erforderlichkeit

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB sind Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Am Westrand von Seeheim befindet sich seit Jahrzehnten im Außenbereich eine Kleingartenanlage. Da die Kleingärten weder bau- noch naturschutzrechtlich genehmigt wurden und auch kein Bebauungsplan für das Gebiet existiert, wurde von der Kreisverwaltung Darmstadt-Dieburg eine Rückbauverfügung erlassen.

Die Gärten sind jedoch seitens der Gemeinde über langjährige z.T. recht neue Verträge verpachtet. Da die Kleingartenanlage an diesem Standort keine naturschutzrechtlichen Probleme aufwirft und auch im Flächennutzungsplan der Gemeinde der Bereich als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ dargestellt ist, soll die kleine Gartenanlage planungsrechtlich dauerhaft gesichert werden.

Aus den genannten Gründen ist die Aufstellung des Bebauungsplans „Kleingartenanlage am Grundweg“ erforderlich im Sinne von § 1 Abs. 3 BauGB.

2. Ziele und Zweck der Planung

Planziele sind:

- Sicherung einer bestehenden Kleingartenanlage am Ortsrand
- Festlegung von Obergrenzen für die Dimensionierung der Gartenhütten zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung zu sichern
- Sicherung von Einrichtungen zur ortsnahen Freizeitgestaltung und Erholung
- Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes durch Erhaltung/Pflanzung von Gehölzen
- Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im zweistufigen Verfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung. Die Kosten des Verfahrens trägt die Gemeinde Seeheim-Jugenheim.

3. Beschreibung des Plangebiets

3.1 Räumliche Lage

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand von Seeheim entlang eines land- und forstwirtschaftlichen Weges (Grundweg). Südöstlich und östlich grenzt die Wohnbebauung im Niebergallweg, Lessingstraße und Ginsterweg an. Nördlich und westlich befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen während sich südlich des Grundwegs sowie nordwestlich des Plangebiets größere Waldflächen anschließen.



Abbildung 1: Lage des Plangebiets
(Luftbild © Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation)

3.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 38/1 und 260/32 in der Flur 9, Gemarkung Seeheim und hat eine Größe von 4.766 m².

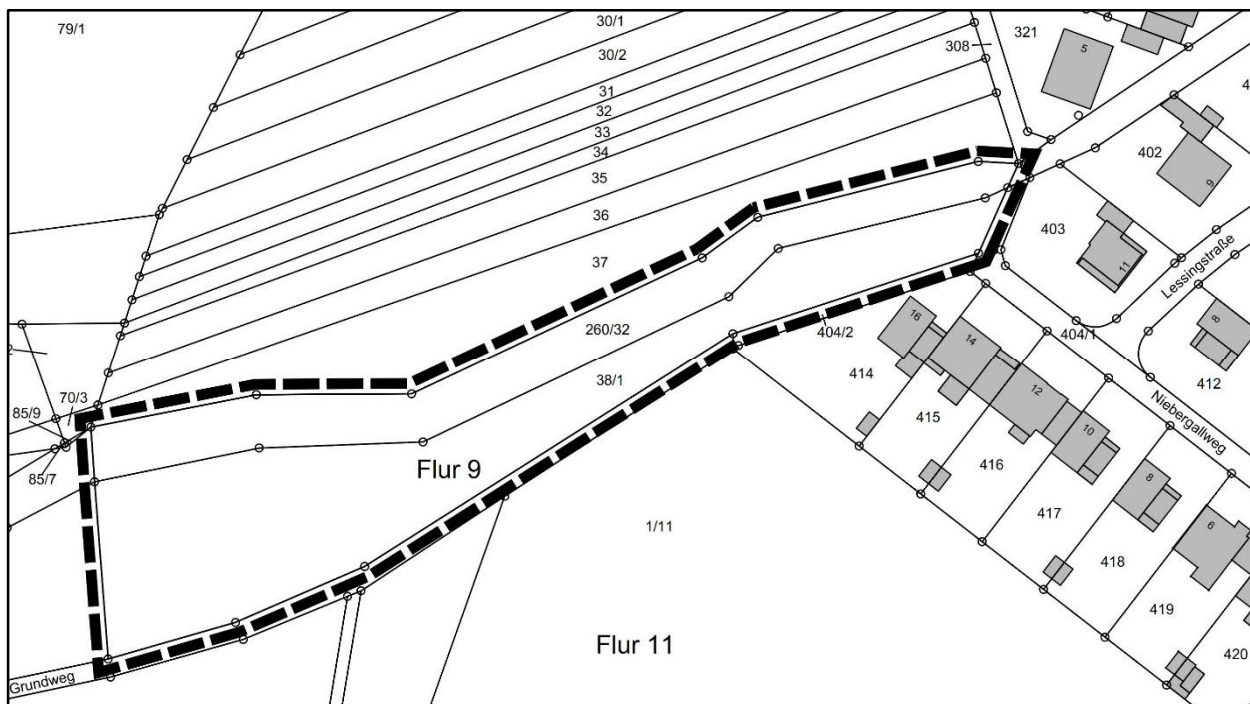


Abbildung 2: Geltungsbereich des Bebauungsplans „Kleingartenanlage am Grundweg“

3.3 Gebiets-/ Bestandssituation

Das Plangebiet ist relativ eben. Die Kleingärten liegen in einem ca. 15 bis 40 m breiten Streifen nördlich entlang des Grundweges. Die Gartenparzellen sind langfristig an Ortsansässige verpachtet.

Das Plangebiet liegt im derzeitigen Außenbereich. Eine Wasser-, Gas- oder Stromversorgung ist ebenso wenig vorhanden wie eine Abwasserentsorgung. Die verkehrliche Erschließung erfolgt vom Niebergallweg über den asphaltierten Grundweg, der jedoch nur für land- und forstwirtschaftlichen Verkehr befahrbar ist.

Beschreibung aus der artenschutzrechtlichen Eingriffsbewertung (Anlage 1):

Insgesamt halten sich innerhalb der Kleingartenanlage Freizeitnutzung in Form von Sitzecken, Spielgeräten und Grillplätzen und Nutz- und Zierpflanzungen die Waage. Einige Gärten werden kaum noch gepflegt, andere intensiver als Grabeland genutzt. Die meisten Parzellen enthalten ältere Gartenhütten. Älterer Baumbestand ist nur wenig vorhanden. Auf der westlichsten Parzelle ist im Norden die Nutzung weitgehend aufgegeben, hier ist ein Gebüsch mit mittelhohen Robinien aufgewachsen. Über 10 m hohe Bäume kommen im Westen der Anlage etwas gehäuft vor. Es sind dort meist schlecht gewachsenen Fichten und Douglasien, also nicht-heimische und insbesondere im Falle der Fichten für den Standort ungeeignete Baumarten. Zwei Waldnussbäume am Nordrand zum Acker hin, sind die einzigen Laubbäume mit gut entwickelter Krone.



Abbildung 3: Von Westen entlang des Grundweges; links die Kleingärten, rechts der Waldbestand



Abbildung 4: Blick nach Westen entlang des nördlichen Randes der Kleingartenanlage

4. Planerische Ausgangssituation und rechtliche Rahmenbedingungen

4.1 Regionalplanung / Ziele und Grundsätze der Raumordnung



Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen 2010

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind im Regionalplan Südhessen (RPS) bzw. dem Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RegFNP) des Ballungsraums Frankfurt RheinMain festgelegt. Das Plangebiet liegt außerhalb der Siedlungsflächen in einem Bereich der als „Vorranggebiet für die Landwirtschaft“ sowie „Regionaler Grünzug“ dargestellt ist.

Im Vorranggebiet für die Landwirtschaft hat die landwirtschaftliche Bodennutzung Vorrang vor anderen Nutzungsansprüchen (Ziel 10.1-10). Jedoch können diese Flächen in geringem Umfang für die Freizeitnutzung in Anspruch genommen werden. Die Funktion der Regionalen Grünzüge darf durch andere Nutzungen nicht beeinträchtigt werden (Ziel 4.3-2). Planungen und Vorhaben, die zu einer Zersiedlung, einer Beeinträchtigung der Gliederung von Siedlungsgebieten, des Wasserhaushalts oder der Freiraumerholung oder der Veränderung der klimatischen Verhältnisse führen können, sind in den Regionalen Grünzügen nicht zulässig. Hierzu zählen neben Wohnungsbau- und gewerblicher Nutzung auch Sport- und Freizeiteinrichtungen mit einem hohen Anteil baulicher Anlagen, Verkehrsanlagen sowie andere Infrastrukturmaßnahmen. Im „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ hat jede weitere Siedlungstätigkeit zu unterbleiben.

Im Rahmen der Planung wird lediglich eine Fläche von 0,47 ha für eine bereits bestehende Freizeitnutzung (Kleingärten) in Anspruch genommen, so dass die Planung mit den regionalplanerischen Zielvorstellungen vereinbar ist.

4.2 Flächennutzungsplan

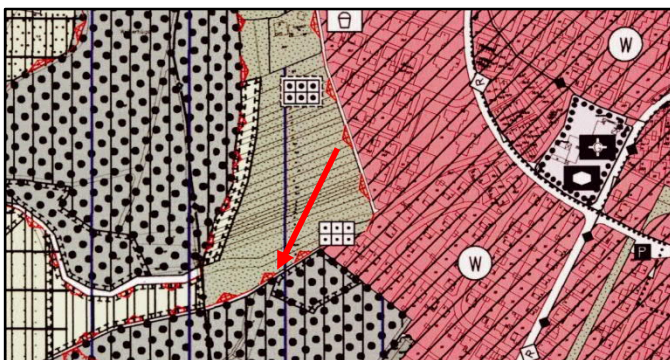


Abbildung 6: Ausschnitt aus dem FNP

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Seeheim-Jugenheim vom 25.02.2001 stellt für das Plangebiet eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ dar.

Da es sich bei den Gärten nicht um Dauerkleingärten im Sinne des Bundeskleingartengesetzes handelt, erfolgt im Bebauungsplan eine Festsetzung als „Kleingärten“ (siehe Kapitel II.2.1). Der Bebauungsplan ist dennoch aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4.3 Überörtliche Fachplanungen

Aktuelle überörtliche Fachplanungen (z.B. Verkehrswege, Versorgungsstrassen etc.) im Plangebiet oder dessen näherer Umgebung sind derzeit nicht bekannt.

4.4 Sonstige rechtliche Vorgaben

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt außerhalb von Natur-, Landschafts- und Überschwemmungsgebieten. Natura-2000 Gebiete (FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete) sind ebenfalls nicht betroffen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt jedoch innerhalb der Schutzzone IIIB des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes der Wasserwerke Allmendfeld (Hessenwasser).

5. Überblick über die betroffenen öffentlichen und privaten Belange

Nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander gerecht abzuwägen (Abwägungsgebot). Nach § 2 Abs. 3 BauGB sind die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial), zu ermitteln und zu bewerten.

Zu diesem Zweck werden im Folgenden die im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigenden Grundsätze und Belange auf ihre Relevanz in Bezug auf den vorliegenden Bebauungsplan hin abgeprüft. In der folgenden Tabelle 1 sind die wesentlichen Aspekte zusammengestellt, wie sie sich insbesondere aus § 1 Abs. 5 und 6 BauGB ergeben. Die Auflistung gibt Auskunft über die im Rahmen dieser Planung betroffenen Belange. Die Tabelle dient im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach dem BauGB zur Überprüfung, ob wichtige Aspekte außer Acht gelassen wurden.

Die Abwägungsdirektiven des § 1a Abs. 2 und 3 BauGB werden erst in Teil VI aufgegriffen.

Lfd. Nr.	Belang	Betroffen	
		ja	nein
1.	Soziale, demographische, kulturelle Belange		
1.1	Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung		<input checked="" type="checkbox"/>
1.2	Wohnbedürfnisse der Bevölkerung		<input checked="" type="checkbox"/>
1.3	Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen		<input checked="" type="checkbox"/>
1.4	Anforderungen der Bevölkerungsentwicklung		<input checked="" type="checkbox"/>

Tabelle 1: Zu berücksichtigende Belange in der Bauleitplanung

Lfd. Nr.	Belang	Betroffen	
		ja	nein
1.5	Soziale, gesundheitliche und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung (insbesondere Familien, junge und alte Menschen, Behinderte)		<input checked="" type="checkbox"/>
1.6	Unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer		<input checked="" type="checkbox"/>
1.7	Bildungswesen		<input checked="" type="checkbox"/>
1.8	Sport, Freizeit, Erholung	<input checked="" type="checkbox"/>	
1.9	Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge		<input checked="" type="checkbox"/>
2.	Ortsbild, Landschaftsbild und Baukultur		
2.1	Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und Umbau vorhandener Ortsteile	<input checked="" type="checkbox"/>	
2.2	Baukultur		<input checked="" type="checkbox"/>
2.3	Denkmalschutz und Denkmalpflege		<input checked="" type="checkbox"/>
2.4	Erhaltenswerte Ortsteile, Straßen und Plätze		<input checked="" type="checkbox"/>
2.5	Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes	<input checked="" type="checkbox"/>	
3.	Belange des Umweltschutzes einschließlich Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt sowie Schutz und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen ¹		
3.1	Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere		
3.1.1	Schutzgut Fauna	<input checked="" type="checkbox"/>	
3.1.2	Schutzgut Flora	<input checked="" type="checkbox"/>	
3.1.3	Schutzgut Boden	<input checked="" type="checkbox"/>	
3.1.4	Schutzgut Wasser	<input checked="" type="checkbox"/>	
3.1.5	Schutzgut Luft / Klima	<input checked="" type="checkbox"/>	
3.1.6	Landschaft / Erholung	<input checked="" type="checkbox"/>	
3.1.7	Biologische Vielfalt	<input checked="" type="checkbox"/>	
3.2	Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete		<input checked="" type="checkbox"/>
3.3	Sonstige Schutzgebiete (z. B. LSG, NSG, Wasserschutz-, Ü-Gebiet)	<input checked="" type="checkbox"/>	
3.4	Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt, insbesondere Fragen des Immissionsschutzes wie		
3.4.1	Lärm		<input checked="" type="checkbox"/>
3.4.2	Luft		<input checked="" type="checkbox"/>
3.4.3	Schwingungen / Erschütterungen		<input checked="" type="checkbox"/>
3.4.4	Licht / Wärme		<input checked="" type="checkbox"/>
3.4.5	Strahlung		<input checked="" type="checkbox"/>
3.4.6	Altlasten, Kampfmittel		<input checked="" type="checkbox"/>
3.5	Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter		<input checked="" type="checkbox"/>

Tabelle 1: Zu berücksichtigende Belange in der Bauleitplanung (Fortsetzung)

¹ Siehe auch Umweltbericht, Kapitel III.1.5

Lfd. Nr.	Belang	Betroffen	
		ja	nein
3.6	Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	<input checked="" type="checkbox"/>	
3.7	Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie		<input checked="" type="checkbox"/>
3.8	Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere		<input checked="" type="checkbox"/>
3.8.1	Wasserrechtliche Pläne		<input checked="" type="checkbox"/>
3.8.2	Abfallrechtliche Pläne		<input checked="" type="checkbox"/>
3.8.3	Immissionsschutzrechtliche Pläne		<input checked="" type="checkbox"/>
3.9	Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden		<input checked="" type="checkbox"/>
3.10	Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes	<input checked="" type="checkbox"/>	
3.11	Auswirkungen durch Unfälle und Katastrophen		<input checked="" type="checkbox"/>
4.	Ökonomische Belange		
4.1	Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung		<input checked="" type="checkbox"/>
4.2	Beschränkung des Eigentums / Einschränkungen von Baurechten (Planungsschaden)		<input checked="" type="checkbox"/>
4.3	Anforderungen kostensparenden Bauens		<input checked="" type="checkbox"/>
4.4	Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche		<input checked="" type="checkbox"/>
4.5	Wirtschaft einschließlich der mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung		<input checked="" type="checkbox"/>
4.6	Landwirtschaft		<input checked="" type="checkbox"/>
4.7	Forstwirtschaft		<input checked="" type="checkbox"/>
4.8	Erhaltung, Sicherung, Schaffung von Arbeitsplätzen (inkl. Einzelhandel, Handel, Handwerk)		<input checked="" type="checkbox"/>
4.9	Aspekte des kommunalen Haushalts		<input checked="" type="checkbox"/>
5.	Verkehr, Mobilität, Infrastruktur, Ver- und Entsorgung		
5.1	Post- und Telekommunikationswesen		<input checked="" type="checkbox"/>
5.2	Versorgung mit Energie und Wasser		<input checked="" type="checkbox"/>
5.3	Entsorgung, insbesondere Abwasser und Abfall		<input checked="" type="checkbox"/>
5.4	Personenverkehr		<input checked="" type="checkbox"/>
5.5	Güterverkehr		<input checked="" type="checkbox"/>
5.6	Mobilität der Bevölkerung inkl. ÖPNV und nicht motorisierter Verkehr / Vermeidung und Verringerung von Verkehr		<input checked="" type="checkbox"/>
5.7	Sonstige Verkehrsarten (Bahn, Luftfahrt, Schifffahrt)		<input checked="" type="checkbox"/>
5.8	Sonstige technische Infrastrukturvorhaben, soweit nicht schon erfasst		<input checked="" type="checkbox"/>

Tabelle 1: Zu berücksichtigende Belange in der Bauleitplanung (Fortsetzung)

Lfd. Nr.	Belang	Betroffen	
		ja	nein
6.	Sonstige Belange		
6.1	Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse		<input checked="" type="checkbox"/>
6.2	Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (u. a. Brand- und Katastrophenschutz)		<input checked="" type="checkbox"/>
6.3	Sicherung von Rohstoffvorkommen / sonstige Belange des Bergbaus		<input checked="" type="checkbox"/>
6.4	Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften		<input checked="" type="checkbox"/>
6.5	Städtebaulichen Entwicklungskonzepte oder sonstige städtebauliche Planungen		<input checked="" type="checkbox"/>
6.6	Belange des Hochwasserschutzes		<input checked="" type="checkbox"/>
6.7	Kleintierhaltung		<input checked="" type="checkbox"/>
6.8	Belange von Nachbargemeinden		<input checked="" type="checkbox"/>

Tabelle 1: Zu berücksichtigende Belange in der Bauleitplanung (Fortsetzung)

II. PLANINHALTE UND PLANFESTSETZUNGEN

1. Kurzdarstellung von Planungsalternativen

Bezüglich der geplanten Sicherung der vorhandenen Kleingärten ergeben sich keine wesentlichen Planungs- bzw. Standortalternativen. Die Gärten existieren an dieser Stelle bereits seit Jahrzehnten und die derzeitigen Pachtverträge laufen noch langfristig. Zudem ist der Bereich im Flächennutzungsplan der Gemeinde als Grünfläche (Dauerkleingärten) dargestellt, so dass die Sicherung der bestehenden Kleingärten an dieser Stelle dem städtebaulichen Grundkonzept der Flächennutzungsplanung entspricht.

2. Grundzüge der Planfestsetzungen

2.1 Grünflächen

Entsprechend der bestehenden Nutzungen werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB Grünflächen mit den Zweckbestimmungen „Kleingärten“ festgesetzt. Da die Gärten nur einem eingeschränkten Personenkreis (Pächter) und nicht der allgemeinen Öffentlichkeit zugänglich sind, erfolgt eine Festsetzung als private Grünfläche. Die Kleingärten stellen keine Dauerkleingärten im Sinne des Bundeskleingartengesetzes (BKleingG) dar, da sie nicht in einer Kleingartenanlage liegen, in der mehrere Einzelgärten mit gemeinschaftlichen Einrichtungen, zum Beispiel Wegen, Spielflächen und Vereinshäusern, zusammengefasst sind (§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BKleingG).

Der Begriff Kleingarten umfasst sowohl Nutz- als auch Freizeitgärten. Ein Nutzgarten dient - im Gegensatz zum Freizeitgarten - hauptsächlich der Erzeugung von Nutzpflanzen, wie z.B. Kräutern, Obst und Gemüse als Nahrungsmittel. Zum Nutzgarten kann auch ein Gewächshaus gehören, um den Anbau kälteempfindlicher Pflanzen zu erleichtern oder überhaupt erst zu ermöglichen. Der Anteil an Rasen- und Wiesenflächen sowie Gehölzen ist entsprechend gering.

In Freizeitgärten überwiegt hingegen die Erholungs- und Freizeitfunktion. Diese Gärten sind in der Regel wesentlich größer als Nutzgartenparzellen und bestehen zum überwiegenden Teil aus Rasen- und Wiesenflächen sowie Baum- und Strauchgehölzen. Freizeitgärten besitzen im Gegensatz zu Nutzgärten, welche überwiegend nur kleinere Gartenlauben und Gewächshäuser aufweisen, größere Gartenlauben mit Terrassen sowie sonstige bauliche Anlagen wie z.B. ein Grillplatz oder Spielgeräte.

In Anlehnung an das BKleingG sowie an die bestehenden Pachtverträge ist pro Gartenparzelle der festgesetzten Kleingärten die Errichtung einer Gerätehütte mit einem Bruttorauminhalt von max. 30 m³ sowie einer Gartenlaube mit einer maximalen Grundfläche von 24 m² einschließlich überdachtem Freisitz zulässig. Damit die bestehenden Gärten nicht in eine Vielzahl an kleineren Parzellen aufgeteilt und somit die bauliche Nutzung erhöht werden kann, wird eine Mindestgröße der Gartenparzelle festgesetzt. Diese Festlegung dient insbesondere dem Ziel der Minimierung der Eingriffe in Natur und Landschaft.

Nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BKleingG dürfen Gartenlauben nur in einfacher Ausführung erstellt werden. Dieses Erfordernis bezieht sich insbesondere auf die Verwendung kostengünstigen Baumaterials und auf eine einfache Konstruktion der Laube. Eine Gartenlaube soll nicht zum dauernden Wohnen geeignet sein. Die Laube muss nach ihrer Beschaffenheit, deren Merkmale insbesondere ihre Ausstattung und ihre Einrichtung sind, diesem Ziel entsprechen. Das bedeutet, dass kein Anschluss an das Elektrizitäts-, Gas- und Fernwärmenetz, kein Telefon- und Wasseranschluss sowie kein Anschluss an das Abwassersystem vorhanden sein dürfen. Zudem ist die Errichtung von Feuerstätten für feste Brennstoffe in den Lauben nicht zulässig. Lauben dürfen also nur so ausgestattet sein, dass lediglich ein vorübergehender Aufenthalt möglich ist.

Die kleingärtnerische Nutzung der Laube besteht in der Aufbewahrung von Geräten für die Gartenbearbeitung und von Gartenerzeugnissen, wie auch in kurzfristigen Aufenthalten anlässlich von Gartenarbeiten oder Freizeiterholung im Garten. Die Wohnbedürfnisse (zu allen Jahreszeiten) können demnach nicht erfüllt werden. Damit werden gelegentliche Übernachtungen, die dann aber auch nur behelfsmäßig möglich sind, nicht ausgeschlossen. Durch den Ausschluss der dauernden Wohnnutzung soll einer potenziellen Entwicklung des Plangebietes zu einem Wochenendhausgebiet entgegengewirkt werden.

Die Errichtung von Schwimmbecken wird generell ausgeschlossen, da diese Anlagen dem Gebietscharakter nicht gerecht werden.

Die max. Höhe der Gartenlauben und Gerätehütten wird aus landschaftsgestalterischen Gründen auf max. 2,5 m begrenzt.

Um die umliegenden Straßen und Weg von parkenden Fahrzeugen frei zu halten, ist pro Gartenparzelle die Errichtung eines Pkw-Stellplatzes zulässig.

Damit keine zu kleinteilige Parzellierung mit entsprechenden baulichen Anlagen vorgenommen werden kann, wird für die Gärten eine Mindestgröße von 350 m² festgesetzt. Bei einer Gesamtfläche von 4.766 m² können somit max. 13 Kleingärten angelegt werden.

2.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Maßnahmen dienen der Minimierung des Eingriffs in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sowie der Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen (siehe Kapitel III Umweltbericht).

2.3 Flächen zum Anpflanzen bzw. für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB ermöglicht Festsetzungen über das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Nr. 25a) sowie über Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (Nr. 25b).

Durch die Festsetzung von Mindestflächen für Gehölzpflanzungen innerhalb der bestehenden Kleingärten erfolgt eine zusätzliche Verbesserung der Einbindung in die Landschaft sowie die Schaffung zusätzlicher Biotopstrukturen.

Durch das Verbot der Neuanpflanzung von Nadelgehölzen soll langfristig die Umwandlung der standortfremden und landschaftsbildbeeinträchtigenden Nadelbaumbestände gefördert werden.

Die Festsetzungen zum Anpflanzen bzw. zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern dienen in erster Linie der Eingriffsminimierung und der Einbindung des Gebietes in die Landschaft.

2.4 Örtliche Bauvorschriften

Auf Grundlage von § 9 Abs. 4 BauGB können auf Landesrecht beruhende Regelungen in den Bebauungsplan als Festsetzungen aufgenommen werden. Die in § 91 Hessischer Bauordnung (HBO²) aufgeführten örtlichen Bauvorschriften können gemäß § 91 Abs. 3 HBO als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden und somit zusammen mit dem Bebauungsplan als Satzung beschlossen werden.

Bauordnungsrechtliche Gestaltungsfestsetzungen nach § 91 HBO wurden nur insofern aufgenommen, als sie zur ortsbildgerechten Einbindung der baulichen Anlagen erforderlich sind. Die Festsetzung beschränken sich auf die Begrünung von Dachflächen (zur Minimierung des Eingriffs in den Boden- und Wasserhaushalt) sowie zur Gestaltung von Einfriedungen (zur Einbindung des Gebietes in die Landschaft und zum Kleintierschutz).

Durch die Änderung der Hessischen Bauordnung 2018 unterliegen nun auch die örtlichen Bauvorschriften den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB), explizit den §§ 1 bis 4c, 8 bis 10a, 13 bis 13b, 30, 31, 33, 36, 214 und 215 BauGB³.

² Vom 28. Mai 2018

³ Bisher war lediglich § 10 Abs. 3 BauGB (Bekanntmachung) anzuwenden.

III. UMWELTBERICHT

1. Einleitung

Da im Bebauungsplan „Kleingartenanlage am Grundweg“ bislang planungs- und baurechtlich nicht genehmigte Nutzungen im Außenbereich überplant werden, ist für die Belange des Umweltschutzes gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen und die Ergebnisse in einem Umweltbericht darzustellen. Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB legt die Gemeinde fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist (vgl. Kapitel 1.4).

Die Bestandteile des vorliegenden Umweltberichtes entsprechen den Vorgaben und gesetzlichen Neuregelungen der BauGB-Novellierung vom Mai 2017 (Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und §§ 2a und 4c BauGB).

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes

Im Rahmen des Bebauungsplans sollen die bereits seit Jahrzehnten am Westrand von Seeheim befindlichen Kleingärten planungsrechtlich gesichert werden. Dabei soll die städtebauliche Ordnung durch Festlegung von Obergrenzen für die Dimensionierung der Gartenhütten berücksichtigt werden. Die Planung dient der Erhaltung von Einrichtungen zur ortsnahen Freizeitgestaltung und Erholung. Im Rahmen der Planung soll das Orts- und Landschaftsbildes durch Erhaltung/Pflanzung von Gehölzen sowie artenschutzrechtliche Belange berücksichtigt werden.

1.2 Beschreibung der Festsetzungen des Bebauungsplanes mit Angaben über Standorte, Art und Umfang

Im Bebauungsplan wird eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kleingärten“ festgesetzt. Die Errichtung baulicher, dem Nutzungszweck dienender Anlagen, wird definiert und Obergrenzen festgesetzt. Darüber hinaus erfolgen Festsetzungen zur Eingrünung sowie artenschutzrechtliche Maßnahmen.

Der Standort des rund 0,47 ha großen Plangebiets liegt im Ortsteil Seeheim am Westrand der Wohngebiete im Niebergallweg, Lessingstraße und Ginsterweg. Nördlich und westlich befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen während sich südlich des Grundwegs sowie nordwestlich des Plangebiets größere Waldflächen anschließen. (vgl. auch Abbildung 1).

Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen.

Festsetzung	Art	Umfang
Private Grünflächen Kleingärten	Planungsrechtliche Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB	4.766 m ²
Max. Höhe baulicher Anlagen	Planungsrechtliche Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15	2,5 m
Mindestgrundstücksgröße	Planungsrechtliche Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15	350 m ²
Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	Planungsrechtliche Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB	-
Erhaltung von Bäumen und Sträuchern	Planungsrechtliche Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB	-
Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	Planungsrechtliche Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB; Flächenbefestigungen, Zisternen, Dachbegrünung, Artenschutzmaßnahmen	-

Tabelle 2: Festsetzungen des Bebauungsplanes mit Angaben über Art und Umfang

Im Übrigen wird auf Kapitel II.2 der Begründung verwiesen.

1.3 Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben

Insgesamt umfasst das Plangebiet eine Fläche von rund 0,47 ha, wobei die gesamte Fläche bereits durch eine Kleingartennutzung belegt ist. Ein zusätzlicher Bedarf an Grund und Boden im Sinne einer Erweiterung der Kleingartenanlage besteht nicht.

1.4 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bauleitplans berücksichtigt wurden

In verschiedenen Fachgesetzen werden Ziele des Umweltschutzes definiert, die bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen sind.

Die wichtigsten Fachgesetze sind dabei das

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Umweltinformationsgesetz (UIG)
- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG).

Im Folgenden werden die wesentlichen zu beachtenden Zielsetzungen - bezogen auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Kleingartenanlage am Grundweg“ - aufgeführt und dargelegt, wie diese bei der Aufstellung berücksichtigt wurden.

Fachgesetz	Ziel(e)	Berücksichtigung
§ 1 Abs. 5 BauGB	Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz Erhaltung und Entwicklung des Orts- und Landschaftsbildes	- Sicherung bereits bestehender Gartenflächen und somit Reduzierung der Inanspruchnahme bislang unbebauter Flächen im Außenbereich - Anpflanzung und Erhaltung von Gehölzen - Festsetzungen zur Dachbegrünung
§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB	Berücksichtigung der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes	- Sicherung bereits bestehender Gartenflächen - Anpflanzung und Erhaltung von Gehölzen - Festsetzungen zur Dachbegrünung
§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege	- Im Rahmen der Umweltprüfung
§ 1a Abs. 2 BauGB	Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden insbesondere durch Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung von Flächen	- Sicherung bereits bestehender Gartenflächen und somit Reduzierung der Inanspruchnahme bislang unbebauter Flächen im Außenbereich
§ 1a Abs. 3 BauGB	Die Vermeidung und der Ausgleich von Beeinträchtigungen sind zu berücksichtigen	- Im Rahmen der Umweltprüfung
§ 1 BNatSchG	Natur und Landschaft sind zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln und soweit erforderlich wiederherzustellen, damit die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume dauerhaft gesichert ist.	- Im Rahmen der Umweltprüfung - Festsetzung von Kompensationsmaßnahmen
§ 44 BNatSchG	Berücksichtigung besonders geschützter Arten und deren Lebensräume	- Im Rahmen der Umweltprüfung - Artenschutzrechtliche Prüfung

Tabelle 3: Berücksichtigung der in Fachgesetzen und -plänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Fachgesetz	Ziel(e)	Berücksichtigung
§ 1 BBodSchG	Nachhaltige Sicherung oder Wiederherstellung der Bodenfunktionen	- Sicherung bereits bestehender Gartenflächen - Dachbegrünung

Tabelle 3: Berücksichtigung der in Fachgesetzen und -plänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes (Fortsetzung)

Hinzu kommen fachspezifische Landesgesetze wie

- Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBnatSchG)
- Hessisches Wassergesetz (HWG)
- Hessisches Waldgesetz (HWaldG)
- Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz (HAltBodSchG)

welche die bundesrechtlichen Ziele aufgreifen und teilweise ergänzen.

Fachpläne liegen für das Plangebiet nicht vor. Der Landschaftsplan ist in den Flächennutzungsplan integriert (vgl. Kapitel I.4.2). Das Plangebiet liegt innerhalb eines Suchraumes für Kompensationsmaßnahmen. Besondere zu berücksichtigende landschaftsplanerische Entwicklungsziele liegen für das Plangebiet jedoch nicht vor.

1.5 Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB legt die Gemeinde fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Dabei dient auch die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) zur Ermittlung des erforderlichen Umfangs und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung. Die zu prüfenden Umweltbelange umfassen die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 a-j und § 1a BauGB aufgeführten Belange. Der Umfang der Umweltprüfung hat sich am Inhalt und Detaillierungsgrad des Bebauungsplans zu orientieren. Ziel der Umweltprüfung und somit Maßstab für deren Erforderlichkeit ist die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung.

Die folgende Tabelle fasst die Prüfung der Umweltbelange zusammen. Die tabellarische Übersicht dient dabei als „Checkliste“ für die im Rahmen der Umweltprüfung zu berücksichtigenden Belange von Natur und Landschaft und somit zur Abschätzung des erforderlichen Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung sowie der Überprüfung, ob wichtige Aspekte außer Acht gelassen wurden.

Belang	Erheblich betroffen		Erläuterungen
	ja	nein	
Tiere	<input checked="" type="checkbox"/>		Artenschutzrechtliche Belange sind unmittelbar zu berücksichtigen. Durch das Vorhaben kann eine erhebliche Beeinträchtigung verschiedener Tierarten durch Störung oder Lebensraumverlust eintreten.
Pflanzen	<input checked="" type="checkbox"/>		Durch das Vorhaben kann eine Beeinträchtigung von Pflanzen- (Gehölz-) beständen durch Bebauung eintreten.
Fläche	<input checked="" type="checkbox"/>		Durch die Planung werden ursprünglich unbebaute Flächen im Außenbereich in Anspruch genommen.
Boden	<input checked="" type="checkbox"/>		Durch das Vorhaben kann es zu einem erhöhten Verlust von Boden kommen.
Wasser		<input checked="" type="checkbox"/>	Durch das Vorhaben kommt es voraussichtlich nicht zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes. Fließ- oder Stillgewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Das Flurstück 260/32 war ursprünglich ein offener Zulauf zu einem ehemaligen Regenrückhaltebecken. Der Zulauf ist jedoch schon seit langen verfüllt und gärtnerisch genutzt. Überschwemmungsgebiete sind nicht vorhanden. Bei Berücksichtigung der Trinkwasserschutzgebietsverordnung ist durch die gärtnerische Nutzung ebenfalls nicht mit Beeinträchtigungen zu rechnen.
Luft / Klima		<input checked="" type="checkbox"/>	Durch das Vorhaben kommt es auf Grund der Kleinflächigkeit nicht zu einer erheblichen Veränderung der kleinklimatischen Verhältnisse vor Ort.
Landschaft		<input checked="" type="checkbox"/>	Durch die Sicherung der Kleingärten kommt es unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen nicht zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes kommen.
Biologische Vielfalt		<input checked="" type="checkbox"/>	Auf Grund der langjährigen Gartenutzung kommt es - im Vergleich zur vorherigen landwirtschaftlichen Nutzung - nicht zu einer erheblichen Beeinträchtigung der biologischen Vielfalt im Gebiet kommen.

Tabelle 4: Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Belang	Erheblich betroffen		Erläuterungen
	ja	nein	
Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura2000-Gebiete		<input checked="" type="checkbox"/>	Natura2000-Gebiete (FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete) sind im Plangebiet oder dessen näheren Umgebung nicht vorhanden.
Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt		<input checked="" type="checkbox"/>	Durch die Gartennutzung sind keine negativen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit zu erwarten.
Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter		<input checked="" type="checkbox"/>	Innerhalb des Plangebiets sind keine Kulturdenkmäler oder sonstige Sachgüter vorhanden.
Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern		<input checked="" type="checkbox"/>	Die Planung setzt Gartenflächen fest, von denen keine wesentlichen Lärm- oder sonstige Emissionen ausgehen können. Das Plangebiet gemäß dem Nutzungszweck nicht erschlossen und nicht für eine dauerhafte Wohnnutzung vorgesehen. Anfallende Gartenabfälle werden kompostiert.
Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie		<input checked="" type="checkbox"/>	Zu diesen Belangen trifft der Bebauungsplan keine gesonderten Festsetzungen. Es besteht hier keine Relevanz bei einer Gartennutzung.
Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen		<input checked="" type="checkbox"/>	Der Landschaftsplan ist in den Flächennutzungsplan integriert und trifft für das Plangebiet keine besonderen Festsetzungen.
Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität		<input checked="" type="checkbox"/>	Durch Rechtsverordnung (22. Und 33. BImSchV) festgelegte Immissionsgrenzwerte liegen nach derzeitigem Kenntnisstand für das Plangebiet nicht vor.
Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes		<input checked="" type="checkbox"/>	Hinsichtlich des übergreifenden Verhältnisses zwischen Naturhaushalt, Menschen sowie Sach- und Kulturgütern ist aufgrund der bereits erfolgten Einschätzungen nicht mit erheblichen Wechselwirkungen durch die Planung zu rechnen.

Tabelle 4: Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (Fortsetzung)

Belang	Erheblich betroffen		Erläuterungen
	ja	nein	
Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind		<input checked="" type="checkbox"/>	Im Bebauungsplan sind aufgrund der Festsetzung von Gartenflächen keine Störfallbetriebe zulässig. Diese sind im Wesentlichen nur in Industriegebieten zulässig. Im Umfeld des Plangebiets sind ebenfalls keine Störfallbetriebe ansässig.

Tabelle 4: Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (Fortsetzung)

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)

Die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen beschränkt sich im Folgenden auf die in Kapitel III.1.5 (Tabelle 3) ermittelten Belange, welche voraussichtlich erheblich beeinträchtigt werden.

2.1.1 Fauna und Flora

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Eingriffsbewertung (Anlage 1) wurde festgestellt, dass einige Gärten kaum noch gepflegt, andere hingegen intensiver als Grabeland genutzt werden. Älterer Baumbestand ist nur wenig vorhanden. Auf der westlichsten Parzelle ist im Norden die Nutzung weitgehend aufgegeben, hier ist ein Gebüsch mit mittelhohen Robinien aufgewachsen. Über 10 m hohe Bäume kommen im Westen der Anlage etwas gehäuft vor. Es sind dort meist schlecht gewachsenen Fichten und Douglasien, also nicht-heimische und insbesondere im Falle der Fichten für den Standort ungeeignete Baumarten. Zwei Waldnussbäume am Nordrand zum Acker hin, sind die einzigen Laubbäume mit gut entwickelter Krone.

Als artenschutzrechtlich relevante Artengruppen wurden Vögel, Fledermäuse, die Haselmaus, Amphibien, Reptilien, verschiedene Holzkäfer und wenige andere Insektenarten aus der Gruppe der Schmetterlinge und der Libellen ermittelt. Am 6. Mai 2019 fand eine Begehung des Gebietes statt, um das Habitatpotential für gesetzlich geschützten Arten zu ermitteln. Dabei wurden auch Zufallsbeobachtungen von Vögeln notiert.

Auf Grund der vorgefundenen Biotop- und Nutzungsstruktur konnte nahezu ausgeschlossen werden, dass Landlebensräume sowie eine relevante Habitatnutzung in der Kleingartenanlage für Amphibien vorhanden sind. Für Holzkäfer fehlen geschwächte und ältere Bäume (in der Regel Laubbäume) im Plangebiet, so dass auch für diese Gruppe keine Vorkommen zu erwarten sind. Dasselbe gilt für die europarechtlich geschützten Insektenarten aus den Gruppen der Schmetterlinge und Libellen, für die keine geeigneten Habitate vorliegen.

Somit wurden lediglich Vögel, Fledermäuse, Reptilien und Haselmaus genauer betrachtet.

Bei der Begehung am 6. Mai 2019 wurden insgesamt 12 Vogelarten innerhalb des Plangebiets sowie dessen näherer Umgebung festgestellt. Auf Grund der Habitatausstattung ist mit dem potentiellen Vorkommen weiterer 24 Arten zu rechnen. Die Gärten selbst besitzen auf Grund fehlender größerer Laubholzbestände insgesamt nur eine geringe Bedeutung für die geschützten Vogelarten. Im Gebiet selbst konnten mehrere Gartenrotschwänze festgestellt werden, von denen ziemlich sicher angenommen werden kann, dass sie in der Kleingartenanlage brüten. Im unmittelbar angrenzenden Wald südlich bzw. südwestlich der Kleingartenanlage wurde der Pirol (Rote Liste Hessen und Deutschland: V, Ampel: Gelb) festgestellt. Es kann sich um diese Zeit noch um einen Durchzügler gehandelt haben. Die Kleingartenanlage an sich stellt für den Pirol aufgrund fehlender großer Bäume aber auch bei einem Brutvorkommen im angrenzenden Wald kein relevanter Teillebensraum dar.

Im Kleingartengebiet sind besonders gut ausgebildete Quartierhabitate für Fledermäuse selten. In manchen Gartenhütten können einzelne Spaltenquartiere für vornehmlich gebäudebewohnende Fledermausarten vorhanden sein. Potentiell besteht für 11 Fledermausarten eine gewisse Wahrscheinlichkeit, dass sie Strukturen im Kleingartengebiet auch als gelegentliche Sommerquartiere aufsuchen. Die Gebäude bzw. Hütten sind aufgrund ihrer Bauart nicht als Winterquartier geeignet, da sie gegen Kälte nicht geschützt sind. Winterquartiere an den Hütten sind daher weitgehend auszuschließen. Auch die wenigen Bäume mit möglicherweise kleinen Höhlen sind als Winterquartier aus demselben Grund ungeeignet.

Ein Vorkommen der in Seeheim sehr häufigen Zauneidechse (*Lacerta agilis*) ist sehr wahrscheinlich, da ein Mosaik aus offeneren Sandflächen (unmittelbar westlich und auch südlich außerhalb des Kleingartengeländes) und guten Versteckmöglichkeiten besteht. Darüber hinaus kann die Schlingnatter (*Coronella austriaca*) vorkommen. Auch sie ist im Bereich der Bergstraße regelmäßig vertreten, wenn auch die wärmebegünstigten Hanglagen oberhalb Seeheims bevorzugt werden. Die in dem Kleingartengelände vorhandene Habitatausstattung ist als Lebensraum für die Haselmaus grundsätzlich geeignet. Ein Vorkommen der Haselmaus im Gebiet ist daher nicht auszuschließen.

2.1.2 Boden

Bezüglich des Bodenhaushaltes ist davon auszugehen, dass vor der Errichtung der Kleingärten die Flächen - ebenso wie die benachbarten Flächen - landwirtschaftlich genutzt wurden. Die angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen weisen gemäß Bodenviewer Hessen eine geringe bis mittlere Gesamteinstufung der Bodenfunktionen auf. Es handelt sich dabei um Böden aus fluidalen Sedimenten der Schwemmfächer (Kolluvisole) mit mittlerem bis hohem Ertragspotential. Das Erosionsgefährdungspotenzial wird als sehr gering bis gering.

Schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten bzw. altlastenverdächtige Flächen (§ 2 Abs. 3-6 BBodSchG) sind im Bereich des Plangebietes nicht bekannt.

Insgesamt sind die vorherrschenden Bodenverhältnisse gut für eine gartenbauliche Nutzung geeignet. Hinsichtlich der Beeinträchtigung der Bodenfunktionen sind die bestehenden Versiegelungen in Form von baulichen Anlagen (Hütten, Wege) sowie die im Nutzgartenbau verwendeten Dünge- und Pflanzenschutzmittel zu nennen.

2.1.3 Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung müssen die bestehenden Gärten zurückgebaut werden, so dass die Fläche dann einer landwirtschaftlichen Nutzung wieder zur Verfügung stehen würde. Dies hätte hinsichtlich des Umweltzustandes einerseits positive Auswirkungen (Wegfall baulicher Anlagen, freier Zugang zur Landschaft) andererseits bleibt zu bezweifeln, dass durch eine konventionelle landwirtschaftliche Nutzung der Flächen eine Verbesserung der Belastungen des Naturhaushaltes insbesondere hinsichtlich des Boden- und Wasserhaushaltes einhergeht. Zumindest ginge der Rückbau der Gärten auch mit einem erheblichen Verlust an Lebensräumen (insbesondere von Gehölzstrukturen) einher.

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Im Folgenden werden die mit den Festsetzungen und Regelungen des Bebauungsplans verbundenen Umweltauswirkungen schutzgutbezogen beschrieben und bewertet. Die Untersuchungstiefe der Umweltprüfung orientiert sich in Übereinstimmung mit der Formulierung in § 2 Abs. 4 Satz 3 BauGB an den Festsetzungen des Bebauungsplans. Geprüft wird, welche erheblichen Auswirkungen durch die Umsetzung des Bebauungsplanes auf die Umweltbelange entstehen können und welche Einwirkungen auf die geplanten Nutzungen im Geltungsbereich aus der Umgebung erheblich einwirken können.

2.2.1 Auswirkungen infolge des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten

Auswirkungen auf den Umweltzustand infolge des Baus beschränken sich auf geringfügige Emissionen, da lediglich Gerätehütten und Gartenlauben zulässig sind. Diese sind zu vernachlässigen. Im Hinblick auf artenschutzrechtliche Belange sind Auswirkungen während der Bauphase und eventueller Abrissarbeiten von Belang, welche durch Maßnahmen minimiert werden.

Die Auswirkungen infolge des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben sind insbesondere im folgenden Kapitel aufgeführt.

2.2.2 Auswirkungen infolge der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

2.2.2.1 Fauna und Flora

Hinsichtlich einzelner Lebensräume bzw. Biotopstrukturen sowie des Artenschutzes sind folgende Auswirkungen zu erwarten:

- Rodung und Verlust von Gehölzen beim Neubau von Hütten/Lauben
- (bislang nicht genehmigte) Überbauung von Ackerflächen mit einhergehendem Verlust von Nahrungshabitaten sowie zusätzlich vorübergehend Flächenverluste durch Baueinrichtungsf lächen.

Eine Tötung oder Verletzung von Individuen der mobilen Artengruppe der Vögel ist im Zuge der Planung nur denkbar, wenn für die Errichtung neuer Gartenhütten oder die Anlage eines Stellplatzes während der Brutzeit Rodungen oder Abrissarbeiten erfolgen würden. In den Gehölzen der Kleingartenanlage befinden sich keine dauerhaft genutzten Fortpflanzungsstätten (Höhlen oder Horste bestimmter ortstreuer Vogelarten). Der Gartenrotschwanz ist in der Region insbesondere in intensiv genutzten Kleingartenanlagen sehr regelmäßig anzutreffen und gegenüber den nutzungstypischen Störungen in Kleingärten offensichtlich recht unempfindlich.

Bei den Fledermäusen ist eine Tötung oder Verletzung von Individuen im Wesentlichen nur gegeben, wenn Gartenhütten abgerissen würden, in denen gerade eine Fledermaus ein Einzelquartier oder eine Wochenstube besitzt. Solch ein Ereignis wird durch den Bebauungsplan weder wahrscheinlicher noch häufiger. Im Fall eines Hüttenabrisses mit einem Fledermausquartier ist auch der Tatbestand der Zerstörung einer Fortpflanzungsstätte betroffen.

Eine Tötung oder Verletzung von Individuen ist bei den mobilen Zauneidechsen und Schlingnattern nur im Zusammenhang mit der Zerstörung von Gelegen denkbar. Diese offeneren, besonnten Sandflächen liegen aber fast ausschließlich außerhalb des Geltungsbereichs, so dass ein durch das Vorhaben ausgelöstes signifikant erhöhtes Tötungsrisiko somit nicht gegeben ist. Auch der Tatbestand der Zerstörung einer Fortpflanzungsstätte ist damit ausgeschlossen.

Auch bei der Haselmaus ist eine Tötung oder Verletzung von Individuen nur denkbar, wenn für die Errichtung neuer Gartenhütten oder die Anlage eines Stellplatzes während der Aufzuchtzeit Rodungen oder Abrissarbeiten erfolgen würden, bei denen Nester mit Jungtieren zerstört würden. Die Haselmaus legt keine dauerhaft genutzten Fortpflanzungsstätten an.

Negative Auswirkungen auf Populationsniveau sind für keine der potentiell vorkommenden geschützten Arten zu erwarten, da für diese keine relevanten Wirkfaktoren bestehen. Lediglich bei der Errichtung eventuell möglicher neuer Hütten und Stellplätzen können kurzfristige Störungen von geringer Intensität entstehen.

2.2.2.2 Boden

Von der Planung gehen keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden aus. Durch die Reglementierung von baulichen Anlagen (max. Anzahl und Größe) sowie den Festsetzung zur Versickerung von Niederschlagswasser und wasserdurchlässiger Flächenbefestigungen ist nicht mit einer merklichen Neuversiegelung im Gebiet zu rechnen, zumal fast alle Gartenparzellen bereits entsprechende bauliche Anlagen besitzen.

2.2.3 Auswirkungen infolge der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen

Durch die Überplanung und mögliche Nachverdichtung sind keine wesentlichen zusätzlichen Auswirkungen hinsichtlich der Emission von Schadstoffen, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung zu erwarten, da lediglich eine Gartennutzung festgesetzt wird (vgl. auch Tabelle 4).

Von den Freizeitgärten sind außer dem Einsatz von Gartengeräten (Rasenmäher, Motorsägen etc.) keine Lärmbelastungen zu erwarten. Durch die Lage der Gärten am Ortsrand kann festgestellt werden, dass bisher im Wesentlichen auf das Auto verzichtet wird. Eine Beeinträchtigung der angrenzenden Wohnbebauung durch die Gartennutzung ist nicht zu erwarten.

2.2.4 Auswirkungen infolge der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung

Durch nachträgliche Sicherung einer bestehenden Kleingartenanlage kommt es nicht zu einer Zunahme an erzeugten Abfällen (vgl. auch Tabelle 4).

2.2.5 Auswirkungen infolge der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt

Es sind keine Auswirkungen zu erwarten (vgl. auch Tabelle 4).

2.2.6 Auswirkungen infolge der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Im Umfeld des Plangebiets sind aktuell keine weiteren Vorhaben geplant, so dass keine kumulierenden Auswirkungen zu erwarten sind.

2.2.7 Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels

Die Durchführung der Planung hat keine wesentlichen Auswirkungen auf das Klima. Die kleinklimatischen Funktionen der Gartenflächen bleiben erhalten.

2.2.8 Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe

Die Planung unterliegt weder der Störfallverordnung noch sonstigen nach BImSchG relevanten Genehmigungsverfahren. Es werden weder umweltrelevante Stoffe hergestellt noch verarbeitet.

2.3 Beschreibung der geplanten Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden mit ggf. geplanten Überwachungsmaßnahmen

2.3.1 Überblick über die Maßnahmen

Die naturschutzrechtlichen Regelungen verpflichten den Verursacher von Eingriffen, vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen so gering wie möglich zu halten (Minderung). Vermeidung von Beeinträchtigungen hat vor Minderung, Minderung von Beeinträchtigungen vor Ausgleich zu erfolgen. Allgemein sind folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der nachteiligen Auswirkungen der Planung vorgesehen:

Bodenschutz

- Begrenzung von Anzahl und Größe an Hütten
- Erhaltung von Grün-/Gartenflächen
- Wasserdurchlässige Befestigung für Wege, Stellplätze und Terrassen

Wasserhaushalt

- Versickerung bzw. Verwendung des anfallenden Niederschlagwassers
- Wasserdurchlässige Befestigung für Wege und Terrassen

Klimaschutz

- Erhaltung von Bäumen
- Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern

Arten- und Biotopschutz

- Erhaltung von Bäumen und Gartenflächen
- Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern
- Zeitliche Beschränkung für die Rodung von Gehölzen und den Abriss von Gartenhütten.

2.3.2 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Die Bilanzierung des naturschutzrechtlichen Ausgleichsbedarfs erfolgt gemäß Kompensationsverordnung⁴. Dabei wird als Voreingriffszustand eine konventionelle ackerbauliche Nutzung (wie sie derzeit auf den angrenzenden Flächen vorliegt) unterstellt. Da es sich um eine typische Kleingartennutzung handelt, erfolgt eine Einstufung in den Nutzungstyp 11.212 „Gärten/Kleingartenanlage mit überwiegendem Nutzgartenanteil“.

Nutzungstyp nach Anlage 3 KV		WP/ qm	Fläche je Nutzungstyp in qm		Biotopwert		Differenz
			vorher	nachher	vorher	nachher	
<i>1. Bestand vor Eingriff</i>							
11.191	Acker, intensiv genutzt	16	4.766	0	76.256	0	76.256
<i>2. Zustand nach Ausgleich / Ersatz</i>							
11.212	Gärten/Kleingartenanlage mit überwiegendem Nutzgartenanteil	20	0	4.766	0	95.320	-95.320
Summe			4.766	4.766	76.256	95.320	-19.064

Tabelle 5: Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Somit ergibt sich ein vorläufiger Kompensationsüberschuss von 19.064 Punkten, so dass keine weiteren zusätzlichen Kompensationsmaßnahmen erforderlich werden.

2.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Bei den in Nr. 1d der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 BauGB aufgeführten „anderweitigen Planungsmöglichkeiten“ geht es nicht um grundsätzlich andere Planungen, sondern um vernünftiger Weise in Betracht kommende anderweitige Lösungsmöglichkeiten im Rahmen der beabsichtigten Planung, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen und nicht etwa grundsätzlich andere Planungen in Erwägung zu ziehen sind.

In Kapitel I.1 wird auf die Erforderlichkeit der Planung eingegangen.

Wie bereits in Kapitel II.1 dargelegt, wurde keine Alternativenprüfung vorgenommen, da die Gartennutzung am Standort vorhanden und im Flächennutzungsplan als Gartenfläche dargestellt ist. Eine Verlegung der Kleingärten an einen anderen Standort ist somit nicht sinnvoll und auch nicht weniger Eingriffen in Natur und Landschaft umsetzbar.

⁴ Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, das Führen von Ökokonten, deren Handelbarkeit und die Festsetzung von Ersatzzahlungen (Kompensationsverordnung - KV) vom 26.10.2018.

2.5 Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Absatz 6 Nummer 7j BauGB

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7j BauGB sind unbeschadet des § 50 Satz 1 BImSchG die Auswirkungen, die auf Grund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i zu berücksichtigen. Dabei ist zu prüfen, ob eine bestimmte Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen besteht. Dies bezieht sich zum einen darauf, ob Vorhaben als Verursacher solcher Unfälle oder Katastrophen im Bebauungsplan vorgesehen sind, z.B. Explosionen oder starke Brände auslösen können. Zum anderen können Ereignisse außerhalb des Gebietes des Bebauungsplans auf im Bebauungsplan vorgesehene Nutzungen in einer Weise einwirken, dass sich diese als schwere Unfälle oder Katastrophen darstellt; dazu können z.B. Erdbeben und Erdbeben gehören (an sich auch Schäden durch Hochwasser).

Im Bebauungsplan sind aufgrund der Festsetzung von Gartenflächen keine Störfallbetriebe zulässig. Diese sind im Wesentlichen nur in Industriegebieten zulässig. Im Umfeld des Plangebiets sind ebenfalls keine Störfallbetriebe ansässig. Naturkatastrophenähnliche Beeinträchtigungen sind im Gebiet nicht zu erwarten.

3 Zusätzliche Angaben

3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind

Im Rahmen der Umweltprüfung wurden folgende Verfahren angewendet:

- Biotop- und Nutzungstypenkartierung nach Kompensationsverordnung (KV)
- Artenschutzrechtliche Eingriffsbewertung.

Besondere Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben sind nicht aufgetreten, sonstige technische Lücken oder fehlende Kenntnisse bei der Zusammenstellung des abwägungsrelevanten Materials wurden nicht festgestellt. Die verfügbaren Unterlagen reichen aus, um die Auswirkungen auf die Schutzgüter im Hinblick auf eine sachgerechte Abwägung ermitteln, beschreiben und bewerten zu können.

3.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt

Gemäß § 4c BauGB soll die Kommune überwachen, ob und inwieweit erhebliche unvorhergesehene Umweltauswirkungen infolge der Durchführung ihrer Planung eintreten.

Dies dient im Wesentlichen der frühzeitigen Ermittlung nachteiliger Umweltfolgen, um durch geeignete Gegenmaßnahmen Abhilfe zu schaffen. Gemäß § 4 Abs. 3 BauGB unterrichten zudem die Behörden die Kommune, wenn nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung der Planung erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat.

Da von der Planung voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen ausgehen, sind unter Beachtung der getroffenen Regelungen und Festsetzungen keine gesonderten Monitoringmaßnahmen erforderlich.

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Wird zum Entwurf ergänzt.

3.4 Referenzliste der Quellen

- Bundesamt für Naturschutz (Stand: 06/2010): Informationsplattform www.biologischevielfalt.de.
- Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (2011): Leitfaden für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen, Wiesbaden, 2. Fassung Mai 2011.
- Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (Stand: 08/2013): Hessische Biodiversitätsstrategie, www.umweltministerium.hessen.de
- HMUELV (2011): Bodenschutz in der Bauleitplanung - Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen.
- Klausing, O. (1988): Die Naturräume Hessens. Hrsg.: Hessische Landesanstalt für Umwelt. Wiesbaden.
- Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, das Führen von Ökokonten, deren Handelbarkeit und die Festsetzung von Ersatzzahlungen (Kompensationsverordnung - KV) vom 26.10.2018.

Weitere verwendete Onlinequellen bzw. Kartenserver:

Geoportal.hessen.de

Bodenviewer.hessen.de

Gruschu.hessen.de

Natureg.hessen.de

Laerm.hessen.de

Hochwasser.hessen.de

Weitere Quellen siehe Fachgutachten.

IV. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

Gemäß § 2a BauGB sind in der Begründung die wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplans darzulegen.

Die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt sind im Umweltbericht (Kapitel III) ermittelt und bewertet. Es sind keine wesentlichen erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

Die Planung hat positive soziale Auswirkungen, da die Gärten bereits seit Jahren von Einheimischen zur Erholung genutzt und gepflegt werden und diese Nutzung nun dauerhaft gesichert wird.

Auf die Infrastruktur sind hinsichtlich Ver- und Entsorgung der Gemeinde Seeheim-Jugenheim keine Auswirkungen zu erwarten. Das Plangebiet wird auch weiterhin nicht an das öffentliche Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen.

Wasserwirtschaftliche Belange sind erkennbar nicht betroffen (vgl. auch Tabelle 4).

Verkehrliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten, da lediglich der Bestand festgesetzt wird und keine Erweiterung der Gartennutzung erfolgt.

V. VERFAHREN

1. Übersicht über den Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	
Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB, Anschreiben vom	
Offenlegungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung	
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB	
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB, Anschreiben vom	
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 3 BauGB	

Tabelle 6: Verfahrensübersicht

Wird im Rahmen des Verfahrens ergänzt...

2. Übersicht über die Beteiligung und eingegangenen Stellungnahmen

Beteiligung	Anzahl der Beteiligten	Anzahl der eingegangenen Stellungnahmen	Davon abwägungsrelevant	Anregungen, Hinweise zu...
§ 3 (1) BauGB	Öffentliche Auslegung	-	-	-
§ 4 (1) BauGB				
§ 3 (2) BauGB	Öffentliche Auslegung			
§ 4 (2) BauGB				

Tabelle 7: Übersicht des Beteiligungsverfahrens

Wird im Rahmen des Verfahrens ergänzt...

3. Hinweise von Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Im Folgenden werden Hinweise der im Rahmen des Bauleitplanverfahrens beteiligten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange aufgeführt. Die Hinweise betreffen in der Regel die nachfolgenden Erschließungs- und Bauplanungen sowie allgemein anerkannte Regeln der Technik. Daher werden diese Hinweise nicht in den Planteil des Bebauungsplans übernommen, wodurch auch eine Überfrachtung der Planzeichnung verhindert und die Les- und Handhabbarkeit des Plans verbessert wird.

Wird im Rahmen des Verfahrens ergänzt...

VI. ABWÄGUNG

Die von der Planung betroffenen Belange wurden im Kapitel I.5 ermittelt und im Rahmen der Planung weitestgehend berücksichtigt.

An dieser Stelle wird der Abwägungsvorgang hinsichtlich der im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen dokumentiert.

1. Frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB

Wird im Rahmen des Verfahrens ergänzt...

2. Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB

Wird im Rahmen des Verfahrens ergänzt...