



Stadt Riedstadt, Stadtteil Crumstadt

**Begründung
zum
Bebauungsplan
„Kleingärten Crumstadt Süd“
(Teilbereich 1-3)**

Fassung zum Satzungsbeschluss

Planstand: 11.03.2019

Bearbeitung:

Dipl.-Geogr. Julian Adler, Stadtplaner AKH

Inhalt

1	Vorbemerkungen	3
1.1	Veranlassung und Planziel.....	3
1.2	Räumlicher Geltungsbereich.....	5
1.3	Übergeordnete Planungen	6
2	Inhalt und Festsetzungen	7
2.1	Private Grünflächen	7
2.1.1	Wohnungsferne Hausgärten.....	7
2.1.2	Obst- und Gartenbauverein	9
2.2	Maß der baulichen Nutzung	9
2.2.1	Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen.....	9
2.2.2	Zahl der Vollgeschosse	10
2.2.3	Festsetzungen zur Höhenentwicklung.....	10
2.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	10
2.4	Grünordnerische Festsetzungen.....	11
3	Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften.....	11
4	Berücksichtigung umweltschützender Belange.....	12
4.1	Umweltprüfung und Umweltbericht	12
4.2	Eingriffs- und Ausgleichsplanung.....	12
4.3	Artenschutzrechtliche Vorgaben und Hinweise	12
5	Verkehrliche Erschließung und Anbindung.....	13
6	Immissionsschutz.....	14
7	Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz.....	14
8	Altlasten und Bodenbelastungen.....	17
9	Denkmalschutz.....	17
10	Hinweise und sonstige Infrastruktur	17
11	Bodenordnung	18
12	Kosten.....	18
13	Verfahrensstand.....	19

1 Vorbemerkungen

1.1 Veranlassung und Planziel

Im Stadtteil Crumstadt der Stadt Riedstadt befinden sich südlich der Ortslage im Anschluss an die dortige Wohnbebauung Gartengrundstücke, die als wohnungsferne Hausgärten genutzt werden und überwiegend auch kleinere Gartenlauben und Gerätehütten sowie Gewächshäuser aufweisen. Zudem befindet sich auf dem Flurstück 132/1, Flur 2, das Vereinsheim des Obst- und Gartenbauvereins 1904 Crumstadt e.V. Hierbei handelt es sich um die ehemalige Grillhütte der Stadt Riedstadt, die mit Baugenehmigung vom 16.05.1989 durch den Anbau einer überdachten Pergola und eine WC-Anlage ergänzt wurde. Für den Gesamtbereich besteht bislang kein Bebauungsplan, sodass die bestehenden Nutzungen und baulichen Anlagen zur Wahrung der städtebaulichen Ordnung im Zuge der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes bauplanungsrechtlich gesichert werden sollen. Der Bauleitplanung ging eine Prüfung der Stadt Riedstadt und des Kreises Groß-Gerau voraus, unter welchen Rahmenbedingungen eine Legalisierung und planungsrechtliche Absicherung der im Rahmen einer Bestandsaufnahme des Kreises im Jahr 2011 erfassten baulichen und sonstigen Anlagen im gesamten Außenbereich erfolgen kann. Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes entspricht insofern dem Ergebnis eines Scoping-Termins mit den zuständigen Fachbehörden am 12.04.2012, demzufolge einer Bauleitplanung zur Bestandssicherung innerhalb des Plangebietes grundsätzlich zugestimmt wurde.

Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

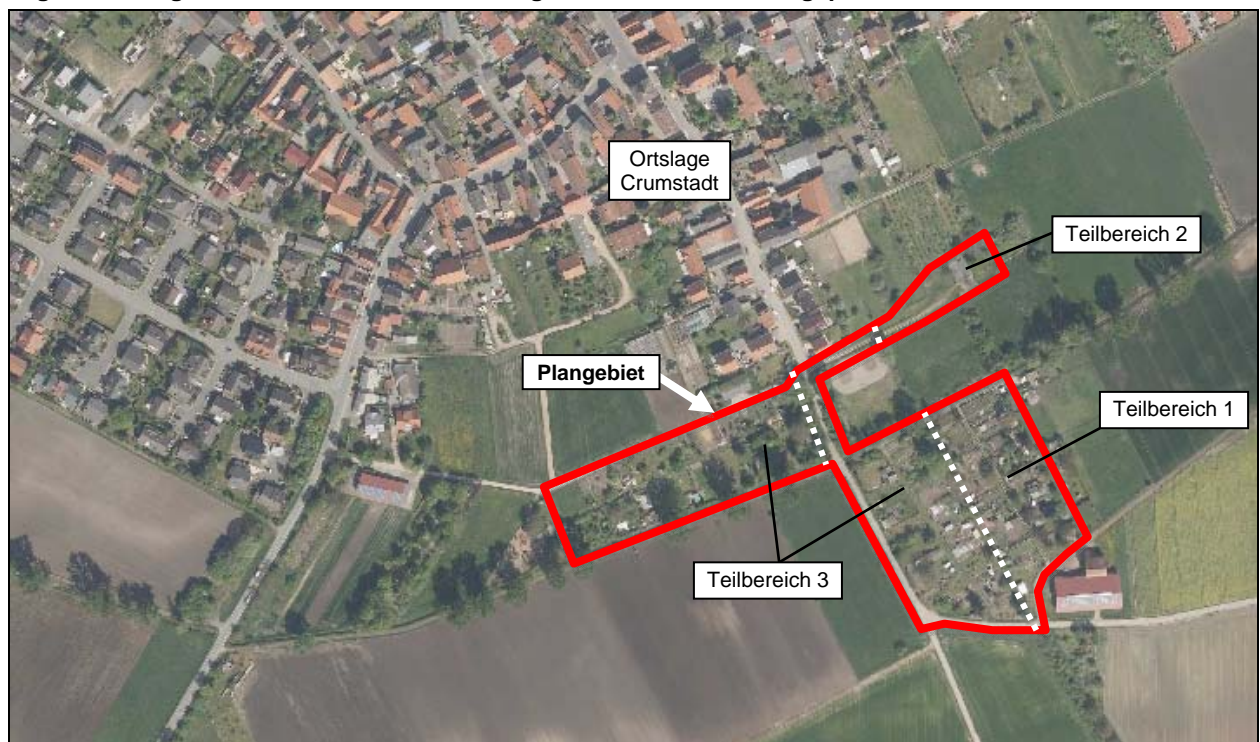


Abbildung genordet, ohne Maßstab

Der Bebauungsplan umfasst insgesamt drei Teilbereiche, für die von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Riedstadt gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) zunächst jeweils gesonderte Aufstellungsbeschlüsse gefasst wurden. Die einzelnen Beschlüsse umfassen den Bereich der städtischen Gartenparzellen im Südosten des Plangebietes, östlich der das Plangebiet querenden Grabenparzelle (Teilbereich 1), den Bereich des Vereinsheims des Obst- und Gartenbauvereins (Teilbereich 2) sowie den Bereich der privaten Gartengrundstücke westlich der Schulstraße und östlich der Poppenheimer Straße (Teilbereich 3), deren planerische Erfassung nunmehr in einem Bauleitplanverfahren erfolgen soll.

Allgemein sind Kleingärten in Deutschland seit dem 19. Jahrhundert bekannt, wobei die Anfänge u.a. durch kommunale Fürsorgebestrebungen begründet waren. Die Gemeinden stellten ärmeren Bevölkerungsgruppen anstelle finanzieller Unterstützung Landparzellen außerhalb der Wohngebiete zum Anbau von Obst und Gemüse zur Verfügung. Hierdurch sollte insbesondere die schlechte Ernährungslage verbessert werden. Daraufhin entstanden überwiegend schlichte Nutzgärten mit Reihenbeeten und Obstbäumen, vorwiegend entlang von kleineren Fließgewässern die ganzjährig Wasser führten, das zum Gießen der Beete genutzt werden konnte. Um diese Bewässerung zu ermöglichen, wurden schmale, lange Parzellen gebildet, damit bei einer insgesamt begrenzten Länge des Gewässerabschnitts von allen Gärten aus direkt Gießwasser geschöpft werden konnte. Die Bedeutung dieser Gärten für den Anbau von Obst und Gemüse ist seit Mitte der 1960er Jahre jedoch tendenziell rückläufig. Die Fortschritte in der Lebensmittel- und Verpackungsindustrie und in der Logistik sowie die Entwicklung von Kühlschränken und Tiefkühltruhen verbesserten die Aufbewahrungsmöglichkeiten auch für leicht verderbliche Ware. Sie erreichte über die in diesen Jahren entstandene Betriebsform des Supermarktes zudem weite Teile der Bevölkerung. Der Grablandanteil in den Gärten nahm in den Folgejahren daher deutlich ab – der Freizeitgarten als eigener Typus entstand. Neben den wirtschaftlichen Gründen der Selbstversorgung und des Zuerwerbs traten zunehmend Motive wie Entspannung, Ausgleich und Erholung und der Wunsch nach Umgang mit der Natur in den Vordergrund. Ökonomische Überlegungen wurden zurückgedrängt, der Kleingarten wurde zusehends zum Ersatz des Hausgartens. Entsprechend erfolgte auch eine veränderte Nutzung nach dem Vorbild von Wohn- und Ziergärten, sodass Rasenflächen, Zierpflanzenbeete, Laubensitznischen usw. angelegt wurden. Gleichwohl ist bis heute zu beobachten, dass ein gewisser Anteil der Fläche für den Anbau von Obst und Gemüse genutzt wird, wobei die Motive neben der Versorgung mit selbst angebauten Nahrungsmitteln aufgrund eines geänderten Ernährungsbewusstseins, das Interesse an der Gartenarbeit, die körperliche Betätigung sowie der Naturgenuss durch Beobachten der Pflanzen- und Tierwelt und Erholungsaufenthalt im Freien im Vordergrund stehen.

Wie das Hessische Ministerium des Innern und das Hessische Ministerium für Landwirtschaft, Forsten und Naturschutz in ihrem gemeinsamen Erlass „Illegale Kleinbauten im Außenbereich“ vom 25.05.1990 (StAnz. 25/1990, S. 1200) feststellten, war in den 1970er und 1980er Jahren im Rahmen von Gartenanlagen im Außenbereich jedoch eine große Zahl von Kleinbauten oft ohne Genehmigung errichtet worden:

„Sie sind Ausdruck des Wunsches weiter Kreise der Bevölkerung nach individueller Gartennutzung und Erholung in der Natur. Demgegenüber stehen durch die planlose Erstellung dieser baulichen Anlagen erhebliche Beeinträchtigungen der Landschaft, insbesondere ihre Zersiedlung und Einschränkung der freien Zugänglichkeit, sowie der Anforderungen an die ordnungsgemäße Abwasser- und Abfallbeseitigung. Soweit es sich um illegale Vorhaben handelt, ist den Aufsichtsbehörden eine Duldung der rechtswidrigen, baulichen Anlagen grundsätzlich verwehrt. Dies bedeutet in den meisten Fällen ein Nutzungsverbot und die Anordnung der Beseitigung der baulichen Anlagen.“

Zur Sicherung der Gartengebiete und der entstandenen Kleinbauten steht den Gemeinden in Ausübung ihrer kommunalen Planungshoheit jedoch das Instrument der Bauleitplanung zur Verfügung. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen demnach die im o.g. Bereich bestehenden und geplant angelegten Gärten sowie die vorhandenen baulichen Anlagen bauplanungsrechtlich gesichert werden. Somit verfolgt der Bebauungsplan insbesondere das Ziel, die im Zuge der seit vielen Jahren stattfindenden gärtnerischen Nutzung entstandenen Gerätehütten, Gartenlauben und Einfriedungen durch die Durchführung eines Bauleitplanverfahrens zu sichern und somit auch die zukünftige Entwicklung in städtebaulicher und naturschutzfachlicher Hinsicht zu lenken. Zudem wird der Bereich des Vereinsheims des Obst- und Gartenbauvereins 1904 Crumstadt e.V. in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit aufgenommen, sodass auch hier die bestehenden baulichen Anlagen und Nutzungen bauplanungsrechtlich gesichert werden können.

Das Planziel des Bebauungsplanes ist die Festsetzung von privaten Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB mit den Zweckbestimmungen „Wohnungsferne Hausgärten“ und „Obst- und Gartenbauverein“ einschließlich der Sicherung der zugehörigen Erschließung über die bestehenden Wegeverbindungen. Zugleich sollen Festsetzungen getroffen werden, im Zuge derer die Errichtung von nicht mehr zweckentsprechenden baulichen Anlagen auf den jeweiligen Grundstücken begrenzt werden kann.

Zum Entwurf des Bebauungsplanes wurden der südlich an den Teilbereich 3 angrenzende Lohrraingraben sowie die sich anschließende Wegeparzelle in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen. Dies dient insbesondere der bauplanungsrechtlichen Sicherung der Wegeparzelle, wodurch die Zugänglichkeit des Grabens gewährleistet werden soll.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Crumstadt, Flur 11, die Flurstücke im Bereich der städtischen Gartenparzellen im Südosten des Plangebietes (Teilbereich 1), in der Flur 2 die Flurstücke im Bereich des Vereinsheims des Obst- und Gartenbauvereins (Teilbereich 2), in der Flur 2 und 11 die Flurstücke im Bereich der privaten Gartengrundstücke westlich und östlich der Schulstraße (Teilbereich 3) sowie den Bereich der Gewässerparzelle des Lohrraingrabens und des bachbegleitenden Wirtschaftsweges. Der Geltungsbereich wird im Einzelnen wie folgt begrenzt:

- Norden: Ortslage Crumstadt sowie Grünland und Freiflächen
Westen: Pferdekoppel sowie Grünland und Freiflächen
Süden: Landwirtschaftliche Nutzflächen sowie Reitplatz und Grünland
Osten: Grünland und Freiflächen

Im Umgriff des so begrenzten räumlichen Geltungsbereiches liegt eine Fläche von rd. 3,4 ha.

Bereich des Plangebietes



Eigene Aufnahmen (03/2014)

Bereich des Plangebietes

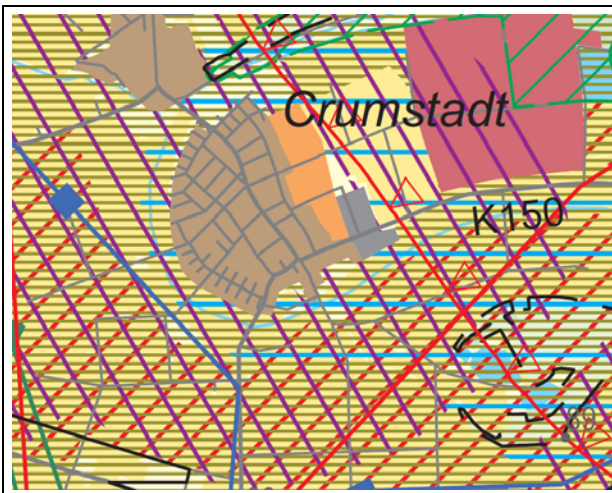


Eigene Aufnahmen (03/2014)

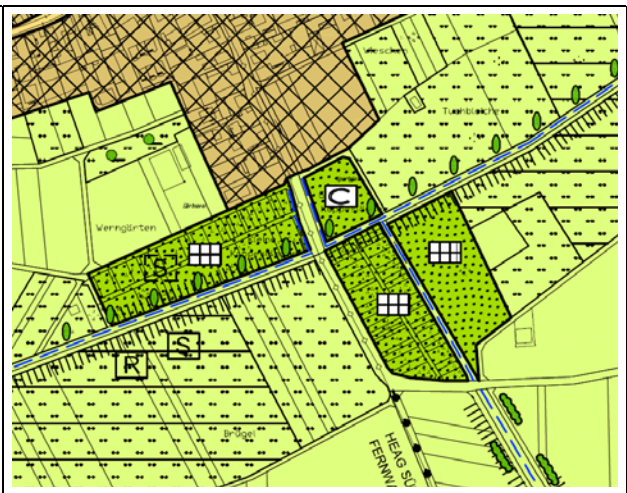
1.3 Übergeordnete Planungen

Der **Regionalplan Südhessen 2010** stellt für das Plangebiet *Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft* sowie überlagernd *Vorranggebiet Regionaler Grünzug*, *Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen*, *Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz* und teilweise *Vorbehaltsgebiet für oberflächennahe Lagerstätten* dar. Aufgrund der bereits langjährig bestehenden Nutzung der Flächen und der planungsrechtlichen Bestandssicherung, wird davon ausgegangen, dass die Planung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst werden kann.

Regionalplan Südhessen 2010



Flächennutzungsplan



Ausschnitte genordet, ohne Maßstab

Gemäß der im Regionalplan Südhessen enthaltenen raumordnerischen Zielvorgabe Z 4.3-2 darf die Funktion der Regionalen Grünzüge durch andere Nutzungen nicht beeinträchtigt werden. 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.

Auch diesbezüglich ist aufgrund der bestehenden Nutzung der Flächen und der planungsrechtlichen Sicherung einer zweckentsprechenden Außenbereichsnutzung, begrenzt auf bereits bestehende bauliche Anlagen in Verbindung mit einer eindeutigen Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung nicht von einer Beeinträchtigung der Funktion des Regionalen Grünzuges auszugehen, sodass die raumordnerische Zielvorgabe durch die vorliegende Planung nicht berührt wird.

Der **Flächennutzungsplan** der Stadt Riedstadt von 2005 stellt für den Bereich des Plangebietes bereits überwiegend *Grünfläche* mit der Zweckbestimmung *Gartenland* dar. Die Darstellung wird entlang des Lohrraingrabens teilweise durch die Darstellung *Staudenstreifen an Ufern und Wegen (Anlage)* und *Hybridpappeln (sukzessiver Ersatz)* ergänzt. Für den Bereich des Obst- und Gartenbauvereins (Teilbereich 2) werden *Flächen für die Landwirtschaft* überwiegend mit der Zweckbestimmung *Grünland (Erhalt)* dargestellt. Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, weichen die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes nur im Bereich des Obst- und Gartenbauvereins (Teilbereich 2) von den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes ab. Der Flächennutzungsplan wurde daher für diesen Teilbereich des Plangebiets bereits entsprechend geändert. Die von der Stadtverordnetenversammlung am 30.08.2017 beschlossene und mit Antrag vom 28.11.2017 vorgelegte Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Obst- und Gartenbauvereins Crumstadt (Teilbereich 2 des vorliegenden Bebauungsplanes „Kleingärten Crumstadt Süd“) wurde vom Regierungspräsidium Darmstadt bereits gemäß § 6 Abs. 1 BauGB genehmigt; die Erteilung der Genehmigung wurde am 19.01.2018 ortsüblich bekanntgemacht. In den übrigen Teilbereichen kann der Bebauungsplan hingegen aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden.

2 Inhalt und Festsetzungen

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, 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 Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Zur Ausführung dieser Grundnormen und zur Sicherung der angestrebten städtebaulich geordneten Entwicklung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan „Kleingärten Crumstadt Süd“ (Teilbereich 1-3) aufgenommen worden.

2.1 Private Grünflächen

2.1.1 Wohnungsferne Hausgärten

Aufgrund der bestehenden Nutzung als wohnungsferne Hausgärten, die hier als Ersatz für wohnungsnahen Grab-, Obst- und Freizeitgärten dienen, gelangen im Bereich der städtischen Gartenparzellen im Südosten des Plangebietes östlich der das Plangebiet querenden Grabenparzelle (Teilbereich 1) und im Bereich der privaten Gartengrundstücke westlich der Schulstraße und östlich der Poppenheimer Straße (Teilbereich 3) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB großräumig private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Wohnungsferne Hausgärten“ zur Ausweisung. Ergänzend wird festgesetzt, dass innerhalb der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Wohnungsferne Hausgärten“ je Gartengrundstück oder Gartenparzelle eine freistehende Gerätehütte, ein Gewächshaus oder eine freistehende Gartenlaube einschließlich eines überdachten Freisitzes mit einem umbauten Raum von maximal 30 m³ zulässig ist.

Feuerstätten und Einrichtungen, die die Notwendigkeit von Strom und Entwässerung bedingen, sind unzulässig; eine zentrale Wasserversorgung erfolgt nicht. Die innerhalb der Gärten zulässigen Kleinbauten sollen sich der vorgesehenen gärtnerischen Nutzung insofern deutlich unterordnen. Um der Nutzung Freizeitwohnen entgegen zu wirken und die Versiegelung so gering wie möglich zu halten, wird die Zulässigkeit von baulichen Anlagen begrenzt.

Als Ermittlungsgrundlage für die Größe von Gartenlauben bzw. Gerätehütten kann die DIN 277, Ausgabe Februar 2005, Bruttorauminhalt, herangezogen werden. Die Begrenzung von Gartenlauben und Gerätehütten auf 30 m³ lässt sich durch die Regelung in der Anlage 2 zu § 55 Hessische Bauordnung (HBO) stützen, nach der Gebäude ohne Aufenthaltsräume, Toiletten oder Feuerstätten baugenehmigungsfrei sind, wenn sie nicht mehr als 30 m³ Rauminhalt haben. Auch im Gemeinsamen Runderlass des Hessischen Ministeriums des Innern und des Hessischen Ministeriums für Landwirtschaft, Forsten und Naturschutz vom 25.05.1990 wird hinsichtlich der Definition von Gartenlauben festgestellt, dass der umbaute Raum von Gartenlauben nicht mehr als 30 m³ einschließlich eines Vordaches oder einer überdachten Terrasse betragen darf. Der umbaute Raum ist dabei nach den Außenmaßen des Gebäudes zu ermitteln, wobei Dachraum und Gebäudesockel voll anzurechnen sind. Gerätehütten und Gartenlauben sind zudem freistehend auszuführen, da die bei grenzseitig aneinander gebauten Hütten und Lauben mögliche Addition in der Baumasse, bei einem späteren Zusammenfassen der Gärten eine Bebauung erlauben würde, die einer Unterordnung der baulichen Anlagen unter die das Landschaftsbild prägenden Gartenflächen sowie dem angestrebten Ausschluss von Wochenend- und Freizeitwohnen entgegensteht. Das Planziel des Bebauungsplanes ist insofern die bauplanungsrechtliche Sicherung der bestehenden privaten Gartengrundstücke und städtischen Gartenparzellen mit den zugehörigen baulichen Anlagen, ohne dass hiermit grundsätzlich eine weitergehende Nutzung und Bebauung vorbereitet werden soll.

Der Bebauungsplan setzt zudem fest, dass innerhalb der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Wohnungsferne Hausgärten“ auf dem Flurstück 49 (Gemarkung Crumstadt, Flur 11) die Mindestgröße einer Gartenparzelle bei einer Neuaufteilung 200 m² beträgt. Bestehende Parzellierungen bleiben hiervon unberührt. Da in diesem Bereich keine Gartengrundstücke als einzelne Flurstücke bestehen, sondern die Aufteilung der Grundstücksnutzung des gesamten Flurstücks 49 auf einzelne Gartenparzellen den jeweiligen Pachtverträgen mit der Stadt Riedstadt als Verpächterin entspricht, soll mit der Festsetzung im Hinblick auf künftige Pachtverträge sichergestellt werden, dass deutlich über den Bestand hinausgehenden baulichen Anlagen entgegengewirkt werden kann und dann auch weitergehende Verkehrs- oder Erschließungsflächen nicht erforderlich werden. Die Größe der bestehenden Parzellen bewegt sich zwischen rd. 190 m² und rd. 460 m², sodass der überwiegende Teil der Gärten durch die Festsetzung auch künftig nicht tangiert wird, aber bei einer Neuaufteilung eine Vergrößerung einzelner Parzellen erfolgt.

Da die Erschließungsanforderungen an die zur Ausweisung gelangenden privaten Grünflächen im Ergebnis denen landwirtschaftlicher Flächen entsprechen, besteht im Vergleich zu Kleingartensiedlungen i.S.d. Bundeskleingartengesetzes (BKleingG) nicht die Notwendigkeit einer weitergehenden Erschließung¹. Um nicht aus anderen Rechtsvorschriften ein Erschließungserfordernis ableiten zu müssen, setzt der Bebauungsplan daher fest, dass Feuerstätten und Einrichtungen, die die Notwendigkeit von Strom und Entwässerung bedingen, unzulässig sind. Auch eine zentrale Wasserversorgung erfolgt nicht. Die Festsetzung erfolgt darüber hinaus vor dem Hintergrund, dass Freizeit- und Wochenendwohnen mit den allgemeinen Zielsetzungen des Bebauungsplanes und den städtebaulichen Zielvorstellungen nicht vereinbar ist. Ferner wird festgesetzt, dass Pkw-Stellplätze sowie Zuwegungen und Gehwege auf den Gartengrundstücken in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen sind, um somit entsprechende Versiegelungen zu verhindern.

¹ Gemeinsamer Erlass des Hessischen Ministeriums des Innern und des Hessischen Ministeriums für Landwirtschaft, Forsten und Naturschutz „Illegale Kleinbauten im Außenbereich“ v. 25.05.1990, StAnz. 25/1990, S.1201.

Die Errichtung von Stellplätzen unmittelbar auf den Gartengrundstücken selbst ist nicht erforderlich, so dass es diesbezüglich keiner besonderen Festsetzung bedarf. Es wird allerdings nicht verkannt, dass die Gärten gelegentlich auch mit dem Pkw angefahren werden müssen, um z.B. Leitern, geerntetes Obst usw. zu transportieren. Allerdings können die Kraftfahrzeuge kurzfristig auf den angrenzenden Wegeparzellen abgestellt werden, die hierfür ausreichend breite Querschnitte aufweisen.

Zum Schutz des teilweise innerhalb des Plangebietes liegenden, teilweise unmittelbar daran angrenzenden Lohrraingrabens wird darüber hinaus gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt, dass innerhalb des in der Planzeichnung eingetragenen Gewässerrandstreifens entlang des Lohrraingrabens die Ablagerung von Garten- und Grünabfällen sowie von sonstigen Materialien oder Gegenständen unzulässig ist. Unter Verweis auf die einschlägigen wasserrechtlichen Vorgaben und Regelungen wird darauf hingewiesen, dass bauliche Anlagen einschließlich Mauern und Wällen sowie anderen Anlagen quer zur Fließrichtung des Wassers bei Überschwemmungen und das Erhöhen oder Vertiefen der Erdoberfläche innerhalb des eingetragenen Gewässerrandstreifens einer wasserrechtlichen Genehmigung bedürfen.

2.1.2 Obst- und Gartenbauverein

Der Bebauungsplan setzt für Bereich des Vereinsheims des Obst- und Gartenbauvereins 1904 Crumstadt auf dem Flurstück 132/1 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Obst- und Gartenbauverein“ fest und beinhaltet Regelungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen sowie zum Maß der baulichen Nutzung, sodass die bestehenden baulichen Anlagen eindeutig erfasst und bauplanungsrechtlich gesichert werden können. Ergänzend wird festgesetzt, dass die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Obst- und Gartenbauverein“ der zweckentsprechenden Nutzung durch den Obst- und Gartenbauverein Crumstadt dient und dass innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen vereinsmäßig genutzte bauliche Anlagen zulässig sind. Weiterhin wird festgesetzt, dass die vorhandenen Obstbaumbestände dauerhaft zu unterhalten und Abgänge durch gleichwertige Ersatzpflanzungen zu kompensieren sind. Mithin kann die städtebauliche Entwicklung und Ordnung hinreichend gesteuert und es können nicht mehr vereinsbezogene Nutzungen sowie über den Bestand hinausgehende bauliche Anlagen ausgeschlossen werden. Gleichzeitig wird der Fortbestand der vorhandenen erhaltenswerten Obstbaumbestände gesichert.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können. Zum Maß der baulichen Nutzung werden daher für die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Obst- und Gartenbauverein“ die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen sowie die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse festgesetzt. Hinzu kommen Festsetzungen zur maximal zulässigen Höhe von Gerätehütten, Gewächshäusern, Gartenlauben oder sonstigen baulichen Anlagen innerhalb des Plangebietes sowie textliche Festsetzungen zur Zulässigkeit baulicher Anlagen auf den Gartengrundstücken und Gartenparzellen.

2.2.1 Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen

Der Bebauungsplan setzt für das bestehende Vereinsheim des Obst- und Gartenbauvereins Crumstadt die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen als Höchstmaß in Quadratmeter fest. Die Festsetzung der maximal zulässigen **Grundfläche** erfolgt durch Eintrag in der Planzeichnung.

Mit der Festsetzung können die baulichen Anlagen in diesem Bereich erfasst und in ihrer Größe zugleich auch hinreichend begrenzt werden. Die festgesetzte maximal zulässige Grundfläche kann jedoch durch befestigte Flächen im Anschluss an das Vereinsgebäude um bis zu 100 m² überschritten werden, sodass die bestehende Befestigung ohne zeichnerische Festsetzung bauplanungsrechtlich erfasst werden kann. Bei Konkurrenz von maximal zulässiger Grundfläche und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die jeweils engere Festsetzung.

2.2.2 Zahl der Vollgeschosse

Die Hessische Bauordnung (HBO) definiert den Vollgeschossbegriff zunächst wie folgt:

Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen, sonst sind sie Kellergeschosse. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse. Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, die eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) und ein Geschoss mit mindestens einer geneigten Dachfläche ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mehr als drei Viertel der Brutto-Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat. Die Höhe der Geschosse wird von Oberkante Rohfußboden bis Oberkante Rohfußboden der darüber liegenden Decke, bei Geschossen mit Dachflächen bis Oberkante der Tragkonstruktion gemessen. Untergeordnete Aufbauten über Dach und untergeordnete Unterkellerungen zur Unterbringung von maschinentechnischen Anlagen für die Gebäude sind keine Vollgeschosse. Dachgeschosse sind Geschosse mit mindestens einer geneigten Dachfläche.

Der Bebauungsplan begrenzt die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse für das bestehende Vereinsheim des Obst- und Gartenbauvereins Crumstadt auf ein Maß von **Z = I**. Mit der Festsetzung können die bestehenden baulichen Anlagen bauplanungsrechtlich im Bestand gesichert werden, ohne damit eine weitergehende bauliche Ausnutzung zu ermöglichen.

2.2.3 Festsetzungen zur Höhenentwicklung

Der Bebauungsplan setzt fest, dass die maximale **Firsthöhe** von Gerätehütten, Gewächshäusern oder sonstigen baulichen Anlagen 3,20 m über der natürlichen Geländeoberfläche beträgt, sodass im Hinblick auf die Höhenentwicklung baulicher Anlagen aus städtebaulicher Sicht sowie im Hinblick auf das Orts- und Landschaftsbild eine entsprechende Begrenzung erfolgt.

2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Eine **Bauweise** i.S.d. § 22 BauNVO wird nicht festgesetzt und ergibt sich somit jeweils abschließend aus der überbaubaren Grundstücksfläche in Verbindung mit den Abstandsbestimmungen der Hessischen Bauordnung (HBO). Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Obst- und Gartenbauverein“ durch **Baugrenzen**, über die hinaus mit dem Hauptgebäude grundsätzlich nicht gebaut werden darf. Innerhalb der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Wohnungsferne Hausgärten“ bedarf es hingegen keiner Festsetzung von überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen, da hier die Zulässigkeit von Gartenlauben, Gerätehütten und Gewächshäusern bereits durch die allgemeine Zweckbestimmung in Verbindung mit der zugehörigen textlichen Festsetzung zur Zulässigkeit baulicher Anlagen abschließend festgelegt wird.

2.4 Grünordnerische Festsetzungen

Im Rahmen des Bebauungsplanes werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB grünordnerische Festsetzungen zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Anpflanzungen getroffen. Der Bebauungsplan setzt fest, dass zur Bepflanzung standortgerechte, einheimische Laubgehölze und Arten alter Bauerngärten zu verwenden sind. Die Anpflanzung von Nadelbäumen ist unzulässig. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass zur Anpflanzung von Laubbäumen auf den städtischen Gartengrundstücken mit Ausnahme von Obstbäumen gemäß der jeweils gültigen Kleingarten-Nutzungsordnung vorab eine Erlaubnis der Stadt Riedstadt als Verpächterin einzuholen ist. Je Gartengrundstück oder Gartenparzelle sind pro angefangene 150 m² Fläche zudem ein Hochstammobstbaum oder fünf einheimische Laubsträucher anzupflanzen und fachgerecht zu pflegen. Im Bestand vorhandene Bäume und einheimische Laubsträucher können zur Anrechnung gebracht werden. Zum Erhalt festgesetzte Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei einem Verlust sind gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Hinsichtlich weitergehender Ausführungen wird auf den als **Anlage** beigefügten Umweltbericht mit integriertem Landschaftspflegerischem Planungsbeitrag verwiesen.

3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 und 3 HBO sind bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan „Kleingärten Crumstadt Süd“ (Teilbereich 1-3) aufgenommen worden. Gegenstand sind die Gestaltung und Begrünung baulicher Anlagen sowie die Gestaltung und Ausführung von Einfriedungen.

Gestaltung baulicher Anlagen

Die baulichen Anlagen innerhalb des Plangebietes sollen in Maßstab und Ausführung einer zweckentsprechenden Nutzung der Gartengrundstücke und Gartenparzellen untergeordnet sein. Der Bebauungsplan enthält daher einzelne Festsetzungen zur Gestaltung und setzt fest, dass Gerätehütten und Gartenlauben innerhalb der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Wohnungsferne Hausgärten“ bei Neuerrichtung in einfacher Holzbauweise auszuführen sind; für einen Anstrich sind lediglich gedeckte Farben zulässig. Als Dachform werden Pult- und Satteldächer mit einer Dachneigung von maximal 20° zugelassen. Betonplatten als Gründung sowie Unterkellerungen sind unzulässig. Die Festsetzungen sollen somit zu einem ruhigen Erscheinungsbild des Gartengebietes und mithin des Orts- und Landschaftsbildes beitragen.

Einfriedungen

Einfriedungen sind unter anderem zur Dokumentation von Grundstücksgrenzen und der Eigentumsverhältnisse erforderlich. Einfriedungen können allerdings auch unerwünschte Trennwirkungen begründen. Solche das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigende Trennwirkungen sollen im Plangebiet ausgeschlossen werden. Der Bebauungsplan setzt daher fest, dass ausschließlich offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m über der natürlichen Geländeoberfläche zulässig sind. Mauer- und Betonsockel sind unzulässig. Drahtgeflechtzäune sind mit standortgerechten, einheimischen Laubsträuchern abzapflanzen oder mit Kletterpflanzen zu beranken. Mit der Festsetzung können die Sicherheitsbelange der Eigentümer und Pächter gewahrt und dem Bedürfnis nach Dokumentation der Besitzverhältnisse Rechnung getragen werden sowie auch optische Trennwirkungen von Einfriedungen durch die festgesetzte Begrünung vermindert werden.

Sofern Einfriedungen innerhalb des in der Planzeichnung eingetragenen Gewässerrandstreifens bereits bestehen und keine Genehmigung hierfür vorliegt, ist eine wasserrechtliche Genehmigung bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen oder die Einfriedung zurückzubauen.

Begrünung von baulichen Anlagen

Geschlossene Fassaden von Gerätehöfen und Gartenlauben sind mit Kletterpflanzen oder Spalierobst zu begrünen, sodass die von baulichen Anlagen ausgehenden Wirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild vermindert werden können und zugleich ein Beitrag zur Erhöhung des Begrünungsanteils innerhalb der Gartengrundstücke und Gartenparzellen geleistet werden kann.

4 Berücksichtigung umweltschützender Belange

4.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20.07.2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bauleitplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung wurde daher ein Umweltbericht erarbeitet, dessen Inhalt entsprechend der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB aufbereitet ist. Nach § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bebauungsplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange). Die Ergebnisse des Umweltberichts und die eingegangenen Anregungen und Hinweise sind in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung entsprechend zu berücksichtigen. Um Doppelungen und damit eine unnötige Belastung des Verfahrens zu vermeiden, wurden die für die Abarbeitung der Eingriffsregelung notwendigen zusätzlichen Inhalte, die als Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB gleichberechtigt in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen sind, in den Umweltbericht integriert. Der Umweltbericht mit integriertem Landschaftspflegerischem Planungsbeitrag liegt der Begründung als **Anlage** bei; auf die dortigen Ausführungen wird verwiesen.

4.2 Eingriffs- und Ausgleichsplanung

Der naturschutzrechtliche Ausgleich für den im Zuge des vorliegenden Bebauungsplanes bauplanungsrechtlich gesicherten Bestandes sowie für die in geringem Umfang vorbereitete weitergehende Ausnutzbarkeit des Plangebietes wird durch die Zuordnung von 5.806 Ökopunkten aus der Maßnahme Nr. 901 „Waldumwandlung“ (Gemarkung Goddelau, Flur 6, Flurstück 18 teilweise) aus dem Ökokonto der Stadt Riedstadt ausgeglichen. Hinsichtlich weiterer Ausführungen zur Eingriffsregelung wird auf den als Anlage beigefügten Umweltbericht verwiesen.

4.3 Artenschutzrechtliche Vorgaben und Hinweise

Ergänzend zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag mit Ausführungen zur Notwendigkeit der Untersuchung, zu den rechtlichen Grundlagen und zum methodischen Vorgehen erstellt. Demnach erfolgte eine artenschutzrechtliche Untersuchung der Planung im Hinblick auf die Tierartengruppen Vögel und Amphibien, für die die Lage und Habitatausstattung des Plangebietes eine besondere Qualität als Lebensraum aufweist.

Aus der Analyse sind als artenschutzrechtlich relevante Tierarten die Vogelarten Bluthänfling, Feldsperling, Gartenrotschwanz, Girlitz, Goldammer, Haussperling und Stieglitz hervorgegangen. Das Eintreten von Verbotstatbeständen § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG („Verletzung und Tötung“), § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Störung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) und § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Zerstören von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) kann nach Prüfung für **Bluthänfling, Feldsperling, Gartenrotschwanz, Girlitz, Goldammer** und **Stieglitz** bei Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen und Kompensationsmaßnahmen ausgeschlossen werden. Hierbei sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

- Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen ist während der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) gemäß § 39 BNatSchG abzusehen. Erhebliche Gehölzschnitte sind in dieser Zeit ebenfalls unzulässig.
- Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, sind außerhalb der Brutzeit durchzuführen.
- Außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.03. bis 30.09.) sind Baumhöhlen und Gebäude vor Beginn von Rodungs- oder Bauarbeiten auf überwinternde Arten zu überprüfen.
- Zusätzliche Lärm- und Lichtemissionen sind zu vermeiden.
- Zur Sicherung des Angebots von Ruhe- und Fortpflanzungsstätten sind jeweils drei geeignete Nistkästen für Gartenrotschwanz und Feldsperling (z.B. Schwegler Nisthöhle 2GR Oval, Nisthöhle 1B Flugloch 32 mm) anzubringen und regelmäßig zu pflegen.

Der **Haussperling** wurde nur außerhalb des aktuellen Geltungsbereichs nachgewiesen. Durch die geplanten Veränderungen werden somit keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten berührt. Die Verbotstatbestände „Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) und die damit verbundene „Verletzung /Tötung von Individuen“ (Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) durch Beschädigung von Gelegen sind somit nicht möglich.

Die ermittelten artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen wurden zur Berücksichtigung im Vollzug des Bebauungsplanes als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen. Darüber hinaus setzt der Bebauungsplan fest, dass innerhalb der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Wohnungsferne Hausgärten“ zur Sicherung des Angebots von Ruhe- und Fortpflanzungsstätten für den Gartenrotschwanz und den Feldsperling jeweils mindestens drei geeignete Nistkästen anzubringen und regelmäßig zu pflegen sind. Für weitergehende Ausführungen wird auf den Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag verwiesen, der dem Bebauungsplan als **Anlage** beigelegt ist.

5 Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Das Plangebiet ist über die umliegenden Bundes-, Landes- und Kreisstraßen an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Die Erschließung des Plangebietes ist bereits Bestand und erfährt im Zuge der vorliegenden Planung keine Änderungen. Da die Erschließungsanforderungen an die zur Ausweisung gelangenden Flächen im Ergebnis denen landwirtschaftlicher Flächen entsprechen, besteht auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung nicht die Notwendigkeit der Sicherung einer weitergehenden Erschließung. Die bestehenden Verkehrsflächen und Zuwegungen werden jedoch im Bebauungsplan bestandsorientiert als solche festgesetzt.

6 Immissionsschutz

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden. Mit der geplanten Ausweisung von privaten Grünflächen im Kontext der im näheren Umfeld vorhandenen Nutzungen und Freiflächen kann dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG entsprochen werden. Immissionsschutzrechtliche Konflikte sind vorliegend nicht zu erwarten, da der Bebauungsplan weder die Zulässigkeit von schutzbedürftigen Nutzungen bauplanungsrechtlich vorbereitet, noch durch die Absicherung der innerhalb des Plangebietes bestehenden Nutzungen eine Beeinträchtigung der nördlich des Plangebietes befindlichen Wohnnutzungen innerhalb des Bebauungszusammenhangs der Ortslage Crumstadt zu erwarten ist. Störfallbetriebe i.S.d. der sog. Seveso-III-Richtlinie sind im näheren Umfeld des Plangebietes nicht bekannt.

7 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

Die folgenden Ausführungen geben entsprechend dem Planungsstand Aufschluss über die Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange im Rahmen des Bauleitplanverfahrens.

Wasserversorgung

Eine zentrale Wasserversorgung erfolgt nicht. Seitens des Stadtbrandinspektors liegt jedoch die Bestätigung vor, dass die Löschwasserversorgung im Bereich des Plangebietes angesichts der bestehenden Nutzungen über das Versorgungsnetz und entsprechende Hydranten gesichert ist.

Abwasserentsorgung

Eine zentrale Abwasserentsorgung im Bereich der privaten Gartengrundstücke und städtischen Gartenparzellen ist nicht erforderlich. Das im Bereich des Vereinsheims des Obst- und Gartenbauvereins anfallende Schmutzwasser ist gemäß Baugenehmigung vom 16.05.1989 in einer wasserdichten Grube zu sammeln und schadlos zu beseitigen bzw. der städtischen Kläranlage zuzuführen. Das Regenwasser ist auf dem Grundstück oberflächennah zu versickern.

Hinsichtlich der Beseitigung von Niederschlagswasser wird darüber hinaus auf die nachfolgenden bundes- und landesrechtlichen Regelungen verwiesen:

§ 55 Abs. 2 WHG: Grundsätze der Abwasserbeseitigung

Niederschlagswasser soll ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG: Abwasserbeseitigung

Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Sowohl § 55 Abs. 2 WHG als auch § 37 Abs. 4 Satz 1 HWG stellen unmittelbar geltendes Recht dar, wobei der Begriff „soll“ dahingehend verstanden wird, dass nur bei nachweislich zu erwartenden Schwierigkeiten, d.h. bei atypischen Sonderfällen, von dem Vollzug Abstand genommen werden darf.

Grundwasser und Grundwasserbewirtschaftungsplan Hessisches Ried

Im Plangebiet ist mit sehr hohen Grundwasserständen (Grundwasserflurabstände 0-3 m, Quelle: Grundwasserflurabstandskarten des Hessischen Landesamts für Naturschutz, Umwelt und Geologie) zu rechnen. Zur Vermeidung von Vernässungsschäden sind die minimalen und maximalen Grundwasserflurabstände zu berücksichtigen. Für die Stadt Riedstadt wurden Bemessungsgrundwasserstände ermittelt. Diese sind im Rahmen der Planung zu berücksichtigen, um Vernässungsschäden zu vermeiden.

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich des „Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried“. Im Einzelnen sind die Vorgaben des Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried, mit Datum vom 09.04.1999 festgestellt und veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen (StAnz. 21/1999, S. 1659) mit Ergänzung vom 17.07.2006 (StAnz. 31/2006, S. 1704) zu beachten. Bereits jetzt ist mit oberflächennahem Grundwasser zu rechnen, was bei der baulichen Einbindung der Gebäude in den Untergrund zu berücksichtigen ist (insbesondere Auftriebssicherheit und Schutz vor Vernässung).

Vom Planungsträger sind die stark schwankenden Grundwasserstände zu beachten. Insbesondere im Hinblick einer Vermeidung von Gebäudeschäden sind bei der Standortwahl und der Bauweise die Gefahren durch grundwasserbedingte Setzungen infolge Austrocknung und Schrumpfung von Bodenschichten mit setzungsempfindlichen organischen Bestandteilen oder Vernässungen durch zu hohe Grundwasserstände zu berücksichtigen.

Risiko-Überschwemmungsgebiet des Rheins

Das Plangebiet liegt im überschwemmungsgefährdeten Gebiet (Risiko-Überschwemmungsgebiet) des Rheins, welches bei Überschreitung des Bemessungshochwassers oder bei Versagen von Deichen oder vergleichbaren öffentlichen Hochwasserschutzanlagen überschwemmt werden kann. In diesen Gebieten sind bei Sanierung und Neubau von Objekten Vorkehrungen zu treffen, und, soweit erforderlich, bautechnische Maßnahmen vorzunehmen, um den Eintrag von wassergefährdenden Stoffen bei Überschwemmungen entsprechend dem Stand der Technik zu verringern.

Die entsprechende Hochwassergefahrenkarte kann im Internet unter der Adresse www.hlug.de > Wasser > Hochwasser > Hochwasserrisikomanagementpläne > Rhein > HW-Gefahrenkarten > HWGK Rhein G053.pdf abgerufen werden.

Trinkwasserschutzgebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht innerhalb eines ausgewiesenen Trinkwasserschutzgebietes.

Oberirdische Gewässer und Gewässerrandstreifen

Das Plangebiet befindet sich im Teilbereich 1 unmittelbar angrenzend an den Lohrraingraben. Der Geltungsbereich im Umgriff des Teilbereiches 3 wurde zum Entwurf des Bebauungsplanes geringfügig nach Süden erweitert und umfasst nach der Erweiterung die Grabenparzelle des Lohrraingrabens sowie die anschließende Wegeparzelle, sodass durch die Planung der Lohrraingraben als oberirdisches Gewässer berührt wird. Grund für die Erweiterung ist die bauplanungsrechtliche Sicherung der südlich an den Graben angrenzenden Wegeparzelle, mit dem Ziel, eine Zugänglichkeit des Grabens zukünftig sicherzustellen. Folglich wird durch den Bebauungsplan keine Änderung der Grabenparzelle beabsichtigt oder vorbereitet. Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich darüber hinaus keine oberirdischen Gewässer. Allerdings verläuft westlich der Schulstraße innerhalb der dargestellten Grabenparzelle unterirdisch ein verrohrter Graben, der in den Lohrraingraben entwässert. Dieser Bereich ist von einer Überbauung freizuhalten und wird im Bebauungsplan entsprechend als Grabenparzelle mit dem Zusatz „verrohrter Graben“ dargestellt. Östlich der Schulstraße befindet sich ebenfalls eine Gewässerparzelle, die jedoch im Zuge der vorliegenden Planung unberührt bleibt.

Entlang der Wasserflächen des Lohrraingrabens erstreckt sich der Gewässerrandstreifen, der gemäß der Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde des Kreises Groß-Gerau aufgrund der konkreten örtlichen Gegebenheiten vorliegend mit einer Breite von 5 m in der Planung zu berücksichtigen ist. Auf die Regelungen des § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 23 Hessisches Wassergesetz (HWG) wird hingewiesen.

Im Gewässerrandstreifen ist gemäß § 38 Abs. 4 WHG verboten:

1. *die Umwandlung von Grünland in Ackerland,*
2. *das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern, ausgenommen die Entnahme im Rahmen einer ordnungsgemäßen Forstwirtschaft, sowie das Neuanpflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern,*
3. *der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, ausgenommen die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln und Düngemitteln, soweit durch Landesrecht nichts anderes bestimmt ist, und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen in und im Zusammenhang mit zugelassenen Anlagen,*
4. *die nicht nur zeitweise Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können.*

Zulässig sind Maßnahmen, die zur Gefahrenabwehr notwendig sind.

Im Gewässerrandstreifen sind darüber hinaus gemäß § 23 Abs. 2 HWG verboten:

1. *der Einsatz und die Lagerung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln, ausgenommen Wundverschlussmittel zur Baumpflege und Pflanzenschutzmittel zur Verhütung von Wildschäden, in einem Bereich von 4 m; § 38 Abs. 2 Satz 2 WHG gilt entsprechend,*
2. *das Pflügen in einem Bereich von 4 m ab dem 01.01.2022; § 38 Abs. 2 Satz 2 WHG gilt entsprechend.*

Bodenversiegelung

Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren, insbesondere durch die Vorschrift zur wasserdurchlässigen Befestigung von Pkw-Stellplätzen sowie Zuwegungen und Gehwegen auf den Gartengrundstücken.

Weiterführend kann auf die einschlägigen Bestimmungen der Hessischen Bauordnung, z.B. den im Folgenden zitierten **§ 8 Abs. 1 HBO** verwiesen werden:

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind

1. *wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen und*
2. *zu begrünen oder zu bepflanzen,*

soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Satz 1 findet keine Anwendung, soweit Bebauungspläne oder andere Satzungen Festsetzungen zu den nicht überbauten Flächen treffen.

8 Altlasten und Bodenbelastungen

Altablagerungen, Altstandorte, Verdachtsflächen, altlastverdächtige Flächen, Altlasten und Flächen mit sonstigen schädlichen Bodenveränderungen innerhalb des Plangebietes sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht bekannt. Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist jedoch auf organoleptische Auffälligkeiten (z.B. Veränderungen der Farbe, des Geruchs oder der Beschaffenheit des Bodens) zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen. Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

9 Denkmalschutz

Südlich und westlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind Bodendenkmäler (vorgeschichtliche und römische Siedlungsstellen: Crumstadt 16, 24, 51, 61, 66, 75) bekannt, die möglicherweise in das Plangebiet hineinreichen. Sollten Planungen vorgenommen werden, die mit Bodeneingriffen verbunden sind, sind diese gegebenenfalls einem gesonderten denkmalrechtlichen Genehmigungsverfahren nach § 18 Abs. 1 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) zu unterziehen.

Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (hessenArchäologie) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 21 HDSchG).

10 Hinweise und sonstige Infrastruktur

Die e-netz Süd Hessen GmbH weist in ihrer Stellungnahme vom 15.04.2016 darauf hin, dass im Teilbereich 3 des Plangebietes innerhalb der Straßenverkehrsflächen der Schulstraße eine **Hauptwasserleitung** DN 300 verläuft.

Seitens der hessenwasser GmbH & Co. KG wird in der Stellungnahme vom 13.04.2016 darauf hingewiesen, dass sich im Randbereich des Plangebietes im Bereich der vorhandenen Wegeparzellen **Rohrleitungsanlagen mit Unterflurhydranten einer teilortsfesten Beregnungsanlage** des Wasserverbandes Hessisches Ried (WHR) befinden. Ist in diesen Bereichen vorgesehen bodeneingreifende Maßnahmen durchzuführen, ist die genaue Lage der Leitungen und Kabel durch den Bauausführenden vor Ort durch geeignete Maßnahmen zu erkunden (z.B. mittels Suchschachtung) und mit der gebotenen Vorsicht und Sorgfalt durchzuführen. Nach DVGW-Regelwerk W 400-1 befinden sich die Rohrleitungen in einem dimensionierungsabhängigen Schutzstreifen von 2 bis 5 m beidseits der Rohrachse. Innerhalb des Schutzstreifens sind Überbauungen nicht zulässig. Bei der Verlegung von Leitungen und Kabeln sind Schutzabstände zu beachten. Weiterhin darf der Schutzstreifen nicht mit Bäumen oder tiefwurzelnden Sträuchern bepflanzt werden. Auf die „Anweisungen zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen, Armaturen, Mess-, Signal- und Steuerkabel sowie der Trinkwasserschutzgebiete der Hessenwasser GmbH & Co. KG“ wird verwiesen.

Die Auswertung der dem **Kampfmittelräumdienst** vorliegenden Kriegsluftbilder hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich. Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge von Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

Seitens des Regierungspräsidiums Darmstadt, Bergaufsicht, wird in der Stellungnahme vom 02.01.2019 darauf hingewiesen, dass sich ein Teil des südöstlich des Lohrraingrabens liegenden Plangeltungsbereichs innerhalb eines regionalplanerisch festgelegten *Vorbehaltsgebietes für oberflächennahe Lagerstätten* befindet. Ein Betriebsplanantrag für dieses Gebiet liegt jedoch bislang nicht vor und ein eventueller künftiger Abbau der **Lagerstätten** würde durch die Umsetzung des Bebauungsplanes nicht unzumutbar erschwert oder unmöglich gemacht werden. Das Plangebiet überlagert den Sicherheitsbereich des unter Bergaufsicht stehenden **Untertage-Gasspeichers „Stockstadt“** (Betreiber: MND Gas Storage Germany GmbH, Birkenweg 2, 64665 Alsbach-Hähnlein). Das Gebiet wird zudem von einem **Erlaubnisfeld zur Aufsuchung von Kohlenwasserstoffen** überdeckt. Der Bergaufsicht sind jedoch keine das Vorhaben beeinträchtigenden Aufsuchungsaktivitäten bekannt.

11 Bodenordnung

Ein Verfahren zur Bodenordnung i.S.d. §§ 45 ff. BauGB ist nicht erforderlich.

12 Kosten

Welche Kosten der Stadt Riedstadt aus dem Vollzug des Bebauungsplanes entstehen, kann zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht abschließend benannt werden.

13 Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss gemäß **§ 2 Abs. 1 BauGB**: 12.12.2013 (Teilbereich 1), 17.07.2014 (Teilbereich 2), 11.12.2014 (Teilbereich 3), Bekanntmachung: 18.03.2016

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 1 BauGB**: 29.03.2016 – 29.04.2016, Bekanntmachung: 18.03.2016

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 1 BauGB**: Anschreiben: 22.03.2016, Frist: 29.04.2016

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 2 BauGB**: 24.04.2018 – 31.05.2018, Bekanntmachung: 14.04.2018

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 2 BauGB**: Anschreiben: 19.04.2018, Frist: 31.05.2018

Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB**: 26.11.2018 – 04.01.2019, Bekanntmachung: 16.11.2018

Erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB**: Anschreiben: 20.11.2018, Frist: 04.01.2019

Satzungsbeschluss gemäß **§ 10 Abs. 1 BauGB**: _____.____._____

/Anlagen

- Umweltbericht mit integriertem Landschaftspflegerischem Planungsbeitrag, Planungsbüro Holger Fischer, Stand: 11.03.2019
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Planungsbüro Holger Fischer, Stand: 19.02.2016 (redaktionell überarbeitet: Januar 2017)


Planungsbüro Holger Fischer
Partnerschaftsgesellschaft mbB
Stadtplaner + Beratende Ingenieure
35440 Linden · Konrad-Adenauer-Straße 16
Tel. 06403 / 9537-0 · www.fischer-plan.de