



Gemeinde Niedernhausen, Ortsteil Oberjosbach

Umweltbericht
mit integriertem landschaftspflegerischem Planungsbeitrag
zum Bebauungsplan
„Schinddriescher“

Bearbeitet:

Dipl.-Biol. Christian Jockenhövel

Vorbemerkungen	3
1 Einleitung	4
1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans	4
1.1.1 Ziele des Bauleitplans.....	4
1.1.2 Angaben über Standort, Art und Umfang des Vorhabens	4
1.1.3 Beschreibung der Festsetzungen des Plans	4
1.1.4 Bedarf an Grund und Boden.....	4
1.2 Darstellung der für das Vorhaben relevanten in einschlägigen Fachgesetzen und –plänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung bei der Planaufstellung	4
1.3 Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern	5
1.4 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie	5
1.5 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden	5
2 Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen einschließlich der Maßnahmen zu ihrer Vermeidung, Verringerung bzw. ihrem Ausgleich	5
2.1 Boden und Wasser	5
2.2 Klima und Luft.....	6
2.3 Tiere und Pflanzen.....	7
2.4 Biologische Vielfalt.....	10
2.5 Landschaft	10
2.6 Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete	12
2.7 Mensch, Gesundheit und Bevölkerung.....	13
2.8 Kultur- und sonstige Sachgüter	13
2.9 Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität.....	13
3 Eingriffs- und Ausgleichsplanung	13
4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung bzw. Nichtdurchführung	14
5 Angaben zu in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten	14
6 Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)	14
7 Allgemeinverständliche Zusammenfassung der Angaben	15

Vorbemerkungen

Die Gemeinde Niedernhausen plant im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Schinddriescher“ die planungsrechtliche Absicherung von nordöstlich des Ortsteils Oberjosbach gelegenen Freizeigärten sowie eine im räumlichen Verbund damit stehende, begrenzte Neuausweisung entsprechender Gärten.

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist gemäß § 2 (4) BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Bei der Erstellung des Umweltberichtes ist die Anlage zum BauGB zu verwenden.

Entsprechend § 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). Er dient als Grundlage für die durchzuführende Umweltprüfung. Der Umweltbericht und die eingegangenen Anregungen und Hinweise sind als Ergebnis der Umweltprüfung in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen.

Um Doppelungen und damit eine unnötige Belastung des Verfahrens zu vermeiden, wurden die für die Abarbeitung der Eingriffsregelung (§ 1a (3) BauGB in Verbindung mit § 21 (1) BNatSchG) notwendigen zusätzlichen Inhalte, die als Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1a (3) und § 1 (6) 7 BauGB gleichberechtigt in die bauleitplanerische Abwägung nach § 1 (7) BauGB einzustellen sind, in den Umweltbericht integriert. Die vorliegenden Unterlagen werden daher als Umweltbericht mit integriertem landschaftspflegerischem Planungsbeitrag bezeichnet.

1 Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

1.1.1 Ziele des Bauleitplans

Die Ziele des Bauleitplans werden in Kap. 1 (Veranlassung und Planziel) der Begründung beschrieben, so dass an dieser Stelle auf eine Wiederholung verzichtet wird.

1.1.2 Angaben über Standort, Art und Umfang des Vorhabens

Das Plangebiet befindet sich nordöstlich der Ortslage von Oberjosbach und besteht größtenteils aus Freizeit- und Erholungsgärten. Daneben wurden einzelne bisher noch anderweitig genutzte Flurstücke (Grünland, Äcker) in den Geltungsbereich einbezogen.

Über die Aufstellung des Bebauungsplans soll die bisherige Nutzung bauplanungsrechtlich abgesichert sowie in begrenztem Umfang weitere Gärten entsprechender Nutzung zugelassen werden.

In unmittelbarer Nachbarschaft des Plangebietes finden sich nördlich angrenzend Waldflächen und südlich angrenzend die freie Feldflur (Grünland, Äcker, Feldgehölze) sowie die Ortslage von Oberjosbach.

Nach KLAUSING (1988)¹ gehört das Plangebiet zur naturräumlichen Untereinheit 301.3 Feldberg-Taunuskamm (Haupteinheit 301 Hoher Taunus). Die Höhenlage beträgt rd. 360 bis 365 m ü. NN.

1.1.3 Beschreibung der Festsetzungen des Plans

Hinsichtlich der Beschreibung der vorgesehenen Festsetzungen wird auf die entsprechenden Ausführungen der Begründung verwiesen.

1.1.4 Bedarf an Grund und Boden

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rd. 5,9 ha, wobei es sich überwiegend um eine Bestandsüberplanung handelt. Lediglich auf rd. 0,65 ha werden über den Bebauungsplan neue Freizeitanlagenflächen vorbereitet.

1.2 Darstellung der für das Vorhaben relevanten in einschlägigen Fachgesetzen und -plänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung bei der Planaufstellung

Der Regionalplan Südhessen 2000 stellt den Bereich des Plangebietes überwiegend als *Siedlungsbereich, Bestand* dar. Für den südlichen Teil des Plangebietes wird *Bereich für Landschaftsnutzung und -pflege* mit Überlagerung *Regionaler Grünzug* und *Bereich für Schutz und Entwicklung von Natur und Landschaft* dargestellt.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Niedernhausen ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans als Dauerkleingartengebiet dargestellt.

¹ KLAUSING, O. (1988): Die Naturräume Hessens. Hess. Landesamt für Umwelt (Hrsg.)

Der südwestliche Teil des Plangebietes ist Teil der weiteren Schutzzone (Zone III) eines Wasserschutzgebietes. Entsprechende Hinweise sind unter Angabe sämtlicher Verbotstatbestände in Plankarte und Begründung des Bebauungsplans aufgeführt.

Das Plangebiet ist nicht Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes „Osttaunus“ (mittlerweile in Gänze aufgehoben).

Im Hinblick auf weitere allgemeine Grundsätze und Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung bei der Planung wird auf die Ausführungen der Kap. 1.3 bis 1.5 sowie 2.1 bis 2.9 des vorliegenden Umweltberichtes verwiesen.

1.3 Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Sämtliche entstehenden Abfälle sind ordnungsgemäß zu entsorgen. Über die üblichen zu erwartenden Abfälle hinausgehend sind derzeit keine aus der künftigen Nutzung entstehenden Sonderabfallformen absehbar.

Einen Beitrag zur Reduzierung anfallenden Oberflächenabflusses leisten die Festsetzungen des Bebauungsplans zur wasserdurchlässigen Befestigung der Erschließungswege sowie der Wegeflächen und Stellplätze im Bereich der Gartengrundstücke.

1.4 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Photovoltaikanlagen sind auf Dachflächen bis zu einer Größe von 10 m² zulässig.

1.5 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Über den Bebauungsplan werden weitgehend lediglich vorhandene Nutzungen an ihrem Standort gesichert sowie nur auf begrenzter Fläche zusätzliche Freizeitgärten bauplanungsrechtlich vorbereitet, so dass davon auszugehen ist, dass die Planung dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entspricht.

2 Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen einschließlich der Maßnahmen zu ihrer Vermeidung, Verringerung bzw. ihrem Ausgleich

2.1 Boden und Wasser

Der südwestliche Teil des Plangebietes ist Teil der weiteren Schutzzone (Zone III) eines Wasserschutzgebietes. Entsprechende Hinweise sind unter Angabe sämtlicher Verbotstatbestände in Plankarte und Begründung des Bebauungsplans aufgeführt.

Entsprechend der Bodenkarte von Hessen (Maßstab 1:50.000, Blatt L 5916 Frankfurt a. M. West) haben sich aus den im Untersuchungsgebiet anstehenden lösslehmreichen Solifluktuionsdecken mit basenarmen Gesteinsanteilen (silizklastisches Sedimentgestein) Böden des Typs Pseudogley (südwestlicher Teil des Plangebiets) und Pseudogley-Parabraunerden (überwiegender Teil des Plangebiets) entwickelt. Insbesondere die Pseudogley-Parabraunerden sind aus landwirtschaftlicher Sicht als wertvoll zu beurteilen. Sie zeichnen sich durch eine mittlere bis erhöhte Speicherkapazität aus, womit auch ihr Retentionsvermögen für versickernde Niederschläge gering bis erhöht ist. Bei den anstehenden

Pseudogleyen werden die ansonsten ähnlichen Eigenschaften durch eine ausgeprägt entwickelte Stauschicht in ihrem Nutzwert eingeschränkt.

Die Wirkungen der Planung auf das Schutzgut Boden halten sich in engen Grenzen, da es durch die Ausweisung der Freizeitgärten lediglich zu verhältnismäßig geringen neuen Bodenversiegelungen durch Garten- und/oder Gerätehütten kommt (Beschränkung der Baufenster auf 40 m² bzw. 24 m²). Im Unterschied zu anderen Vorhaben wie etwa einer Bebauung mit Wohnhäusern kommt es nicht zu einer Erhöhung des Oberflächenabflusses, da aufgrund der geringen Versiegelungs- bzw. Dachflächen eine Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort möglich ist.

Im Rahmen der Planung ist eine zusätzliche Befestigung von Erschließungswegen ausdrücklich nicht vorgesehen, so dass es hier bei der bisherigen wassergebundenen Bauweise bleibt. Darüber hinaus ist gemäß Festsetzungen des Bebauungsplans im Bereich der Gartengrundstücke ausschließlich die Herstellung wasserdurchlässiger Wegeflächen und Stellplätze zulässig.

Hinsichtlich des Schutzguts Boden ist die Planung damit insgesamt mit relativ geringen Eingriffswirkungen verbunden.

Als geeignete Maßnahmen zur weiteren Minimierung nachteiliger Effekte sind im Wesentlichen zu nennen:

- Die Befestigung von Terrassen und nicht überdachten Freisitzen im Bereich der Freizeitgärten sollte in wasserdurchlässiger bzw. den Oberflächenabfluss minimierender Bauweise (Schotterrasen, Holzpflaster oder im Sandbett verlegtes Pflaster mit einem Fugenanteil von 30 %) erfolgen. Das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern.
- Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser kann zur Bewässerung der Beete verwendet werden. Die Regenwasserbehältnisse sollten mit einem Überlauf ausgestattet und an eine Versickerungsmulde angeschlossen werden.

2.2 Klima und Luft

Das Plangebiet liegt unmittelbar am Rand ausgedehnter, sich nach Norden erstreckender Waldgebiete, welchen eine wichtige Funktion für die Frischluftversorgung der unterhalb gelegenen Ortschaften zukommt. Demgegenüber besitzen die Flächen des Plangebietes lediglich eine untergeordnete Bedeutung für das Kleinklima ihrer Umgebung. Den im Süden des Plangebietes einbezogenen Freiflächen kommt prinzipiell eine Funktion im Rahmen der Kaltluftbildung zu, wenn in wolkenlosen Nächten aufgrund der dann ungehinderten Ausstrahlung im Bereich der Flächen bodennahe Kaltluft entsteht, welche hang abwärts in südliche Richtung abfließt.

Die im Bereich des Plangebietes entstehende Kaltluft besitzt jedoch keine besondere klimatische Ausgleichsfunktion, da ihr Abstrom nicht in Richtung eines Siedlungsbereiches oder anderer Belastungsräume erfolgt. Negative kleinklimatische Auswirkungen des Vorhabens können daher ausgeschlossen werden. Zu dieser Einschätzung führt ansonsten auch die Kleinflächigkeit der Planung sowie das nördlich angrenzende Waldgebiet, das nach wie vor maßgeblich ausgleichende Wirkungen für das Kleinklima entfaltet.

2.3 Tiere und Pflanzen

Zur Erfassung der Biotop- und Nutzungstypen des Plangebiets wurde eine Geländebegehung im Februar 2006 durchgeführt. Die Ergebnisse werden nachfolgend beschrieben und sind in der Bestandskarte (Anhang) kartographisch umgesetzt.

Das Plangebiet besteht überwiegend aus einem Freizeitgartengebiet, das v.a. zu Erholungs- und Freizeitwecken genutzt wird. Die teilweise parkartigen Grundstücke werden maßgeblich durch Gartenhöfen und Vielschnittrassenflächen geprägt. Daneben finden sich vielfach Pflasterwege, Zierbeete, Gewächshäuschen, Holzlager und vereinzelt auch Wohnwagen. Der Gehölzbestand setzt sich aus älteren Fichten (*Picea abies*), verschiedenen Zierkoniferen, Rhododendren (*Rhododendron spec.*), Birken (*Betula pendula*, Stammdurchmesser bis 30 cm), vereinzelt Eichen (*Quercus spec.*, Stammdurchmesser bis 30 cm), Haselnusssträuchern (*Corylus avellana*), niederstämmigen und vereinzelt hochstämmigen Obstbäumen sowie Ziersträuchern wie Forsythien (*Forsythia spec.*) zusammen. Insgesamt wird der Gehölzbestand in seinem Erscheinungsbild durch hochaufgewachsene Koniferen dominiert.

Sämtliche Freizeitgartengrundstücke weisen eine Einfriedung aus, wobei es sich überwiegend um Maschendrahtzäune handelt. Zur Abschirmung existieren darüber hinaus hohe Reihen aus Fichten (*Picea abies*) und Schnitthecken aus Lebensbaum (*Thuja spec.*), Fichte (*Picea abies*), Kirschlorbeer (*Prunus laurocerasus*), Liguster (*Ligustrum vulgare*) und Hainbuche (*Carpinus betulus*).

Von abweichendem Charakter sind lediglich das Flurstück 1550/1 im westlichen Teil des Plangebietes sowie einige Flurstücke im südöstlichen Teil des Plangebietes.

Das Flurstück 1550/1 stellt sich noch als ursprüngliche Grünlandparzelle ohne jegliche Einfriedung dar. Die vorhandene Vegetation ist untergrasreich und tlw. stark vermoost. Augenscheinlich unterliegt sie einer Mehrfach- bis Vielschnittpflege, welche das aus vegetationskundlicher Sicht noch gegebene Entwicklungspotenzial schmälert. Im südöstlichen Teil der Parzelle stocken 7 hochstämmige Obstbäume bei denen es sich um Kirsch-, Birn- und Apfelbäume handelt (Stammdurchmesser 10-20 cm). Im nordwestlichen Bereich finden sich zwei ältere Espen (*Populus tremula*, Stammdurchmesser 30-40 cm) sowie eine Reihe von Zwetschenschösslingen. In unmittelbarer räumlicher Nähe zu diesen Gehölzen stocken im Bereich der nördlich angrenzenden Wegeparzelle ältere Bäume, bei denen es sich um Eichen (*Quercus spec.*, Stammdurchmesser 30-40 cm), eine Buche (*Fagus sylvatica*, Stammdurchmesser 40 cm), eine Salweide (*Salix caprea*, Stammdurchmesser 20 cm) und eine Espe (*Populus tremula*, Stammdurchmesser 25 cm) handelt.

Im südöstlichen Bereich des Plangebietes wurden abschnittsweise die zwischen den vorhandenen Freizeitgartenparzellen befindlichen Grünland- und Ackerflächen in den Geltungsbereich integriert.

Die Grünlandbestände liegen brach und sind demzufolge stark verfilzt und teilweise ruderalisiert. In ihrem Bestand werden sie weitgehend durch Obergräser dominiert, daneben finden sich infolge der fehlenden Nutzung Ruderalisierungszeiger. Auf Verdichtungserscheinungen und/oder leicht wechselfeuchte Standortbedingungen weist das vereinzelte Vorkommen von Knäuelbinse (*Juncus conglomeratus*) und Rasenschmiele (*Deschampsia cespitosa*) hin. An charakteristischen Arten wurden ansonsten die nachfolgend aufgeführten Pflanzenarten erhoben:

Ackerkratzdistel	<i>Cirsium arvense</i>
Breitblättriger Ampfer	<i>Rumex obtusifolius</i>
Brombeere (vereinzelt)	<i>Rubus fruticosus</i>
Großer Sauerampfer	<i>Rumex acetosa</i>
Johanniskraut	<i>Hypericum perforatum</i>
Knäuelgras	<i>Dactylis glomerata</i>
Spitzwegerich	<i>Plantago lanceolata</i>
Wiesenbärenklau	<i>Heracleum sphondylium</i>

Wiesenkerbel	<i>Anthriscus sylvestris</i>
Wiesenlabkraut	<i>Galium album</i>
Wirbeldost (vereinzelt)	<i>Calamintha clinopodium</i>

Innerhalb der Grünlandparzellen 1588 und 1589 findet sich in zwei Bereichen bereits aufkommendes Brombeergestrüpp (*Rubus fruticosus*). Im nördlichen der beiden Bereiche ist darüber hinaus auch ein Bewuchs aus Schlehe (*Prunus spinosa*), Salweide (*Salix caprea*) und Espe (*Populus tremula*) vorhanden (Stammdurchmesser bis 5 cm).

Der südöstliche Bereich des Plangebietes wird von einem geschotterten, von Südwest nach Nordost verlaufenden Feldweg durchzogen. Innerhalb seiner Parzelle stocken vereinzelt ältere mehrstämmige Eichen (*Quercus spec.*, Stammdurchmesser bis 80 cm, im südwestlichen Bereich bereits außerhalb des Geltungsbereichs), eine Rosskastanie (*Aesculus hippocastanum*), ein Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), eine Birke (*Betula pendula*) sowie abschnittsweise Gebüschstrukturen aus Hasel (*Corylus avellana*), Brombeere (*Rubus fruticosus*), Schlehe (*Prunus spinosa*) und Schwarzem Holunder (*Sambucus nigra*).

Im Norden und Nordosten wird das Gebiet durch einen unbefestigten Waldweg begrenzt. Der angrenzende Wald reicht teilweise in die Wegeparzelle hinein, im nordwestlichen Abschnitt finden sich Waldbäume (Eiche, *Quercus spec.*, Buche, *Fagus sylvatica*, Espe, *Populus tremula*, Stammdurchmesser 20-40 cm) auch auf der den Freizeitgärten zugewandten Wegseite. Im südwestlichen Teil des Weges stocken auf der südlichen Seite zwei Buchen (*Fagus sylvatica*, Stammdurchmesser 30-50 cm) sowie die bereits oben im Zusammenhang mit Flurstück 1550/1 beschriebenen Bäume.

An seinem westlichen Rand wird das Gebiet durch einen – nicht im Geltungsbereich befindlichen - asphaltierten, etwa 2,5 m bis 3 m breiten Weg begrenzt. Innerhalb der Wegeparzelle findet sich ein temporär wasserführender Graben sowie im nördlichen Teil unmittelbar an das bereits oben beschriebene Flurstück 1550/1 angrenzend ein hochstämmiger Zwetschenbaum (Stammdurchmesser 20 cm), eine 1 bis 2 m breite und rd. 20 m lange Gehölzstruktur aus Zwetschenschösslingen (*Prunus domestica*) sowie eine markante, doppelstämmige Eiche (*Quercus spec.*, Stammdurchmesser 40 und 50 cm).

An den Geltungsbereich angrenzend finden sich darüber hinaus nach Norden naturnaher Buchenwald und bereichsweise Nadelwald sowie nach Süden vereinzelt weitere Freizeitgärten, Ackerflächen, Grünland, jüngere Feldgehölze (Schlehenverbuschung, tlw. angepflanzte Gehölzstrukturen, tlw. standortfremde Gehölze), hochstämmige Obstbäume sowie die Wohnbebauung von Oberjosbach.

Hinsichtlich des Konfliktpotenzials für den Arten- und Biotopschutz ist die Eingriffsbewertung für die Planung nach den Bereichen zu differenzieren, in denen lediglich eine Absicherung der bisherigen Nutzung vorgesehen ist und denjenigen Bereichen für die der Bebauungsplan eine Neuausweisung von Freizeitgärten vorbereitet.

Für die Bereiche der Absicherung vorhandener Nutzungen ergibt sich insgesamt kein erhöhtes Konfliktpotenzial, da sich in den entsprechenden Parzellen keine aus naturschutzfachlicher Sicht höherwertige Biotopstrukturen finden, für welche die nunmehr anstehende Absicherung der seit etlichen Jahren bestehenden Nutzung eine Gefährdung oder Beeinträchtigung darstellen würde. Da über den Bebauungsplan im Bereich der bereits bestehenden Gärten für diejenigen Grundstücke, auf welchen bisher keine Hütte errichtet wurde, eine Ausweisung von eng umgrenzten Baufenstern mit einer Grundfläche von 40 m² (nordwestlich des Weges) bzw. 24 m² (südöstlich des Weges) geplant ist, erfolgt jedoch eine gewisse Intensivierung der Erholungsnutzung. Aufgrund der in ihrem Charakter bereits seit langem gegebenen Nutzung des Gesamtgebietes zu Freizeit- und Erholungszwecken, sind für das bisherige Lebensraumpotenzial allerdings keine wesentlichen Änderungen zu erwarten.

Für die Bereiche für die eine Neuausweisung von Freizeitgärten vorgesehen ist, ergibt sich aus naturschutzfachlicher Sicht eine geringe bis mittlere Konfliktsituation. Betroffen sind zum einen drei schmale Ackerparzellen, deren naturschutzfachliche Wertigkeit als gering anzunehmen ist, zum anderen brach-

liegendes Grünland bzw. Grünland mit vegetationskundlichem Entwicklungspotenzial (Flurstück 1550/1), dessen naturschutzfachliche Wertigkeit als mittel zu bewerten ist.

Das brachliegende Grünland einschließlich der aufkommenden Gehölzstrukturen stellt aufgrund der fehlenden Nutzung derzeit einen potenziellen Rückzugsraum für Tierarten der Offenlandschaft dar. Aufgrund der unmittelbaren Nähe zu den Freizeitgrundstücken und der damit verbundenen regelmäßigen Störungen sowie in Anbetracht weiterer in der Umgebung vorhandener geeigneter Strukturen (u.a. Feldgehölze, Gebüsche mit umgebenden Gras-/Krautsäumen) erscheint die Eingriffswirkung jedoch nicht als besonders schwerwiegend.

Für den Bereich des Flurstücks 1550/1 begründet sich die mittlere Eingriffsschwere aus dem noch gegebenen vegetationskundlichen Entwicklungspotenzial des vorhandenen Grünlands. Aufgrund der praktizierten Mehrfach- bzw. Vielschnittpflege ergeben sich allerdings Einschränkungen der Wertigkeit. Im Rahmen der Eingriffsminimierung sollten insbesondere die vorhandenen Obstbäume sowie die beiden älteren Laubbäume erhalten werden.

Hinsichtlich des künftigen Lebensraumpotenzials neuer Freizeit- und Erholungsgärten gilt, dass strukturreiche Gartenkomplexe einer Vielzahl von Tieren, zu denen auch wertgebende Arten wie Gartenrotschwanz, Wendehals, verschiedene Fledermausarten oder andere Kleinsäuger wie Garten- oder Siebenschläfer gehören, einen Lebensraum bieten können. Je naturnäher die Gestaltung der Gärten erfolgt, desto höher ist ihr tierökologisches Potenzial zu bewerten.

Im Rahmen der Eingriffsminimierung setzt der Bebauungsplan daher fest, dass einheimische, standortgerechte Laubbäume zu erhalten und fachgerecht zu pflegen sind. Abgänge sind zu ersetzen. Darüber hinaus werden hinsichtlich der Nutzung der Freizeitgärten folgende Maßnahmen empfohlen, die zu einer Erhöhung des Lebensraumpotenzials beitragen können:

- Die Mahdhäufigkeit von Rasenflächen sollte auf einen zwei- bis dreiwöchigen Turnus reduziert werden.
- Geeignete Rasenflächen sollten durch Extensivierung der Schnitthäufigkeit auf ein- bis zweimalige Mahd pro Jahr zu Wildwiesen entwickelt werden. Der erste Schnitt sollte dabei etwa Ende Juni, der zweite etwa Anfang Oktober erfolgen. Die Verwendung als Grünfutter bzw. Heu sollte dabei Priorität besitzen. Alternativ ist das Mahdgut frühestens nach etwa 2-3 Tagen zu entfernen und einer Kompostierung zuzuführen bzw. als Mulchmaterial zu verwenden.
- Eine Düngung von Rasen- und Wiesenflächen sollte unterbleiben. Zur Düngung von Beeten sollten ausschließlich organische Materialien verwendet werden. Auf einen Einsatz von Pestiziden sollte verzichtet werden.
- Bei der Bepflanzung von Beeten und Rabatten im Eingangs- und Repräsentationsbereich sollten altbewährte, regionaltypische einjährige Zierpflanzen, Stauden und Rosen bevorzugt werden. Empfohlen wird auch die Verwendung von Wildstauden sowie Heil- und Gewürzpflanzen.

2.4 Biologische Vielfalt

Der Begriff biologische Vielfalt umfasst laut BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ² drei ineinander greifende Ebenen der Vielfalt:

- die Vielfalt an Ökosystemen oder Lebensräumen,
- die Artenvielfalt – dazu zählen auch Mikroben und Pilze, die weder Pflanze noch Tier sind,
- die Vielfalt an genetischen Informationen, die in den Arten enthalten sind.

Das internationale Übereinkommen über die biologische Vielfalt (sog. Biodiversitätskonvention), verfolgt drei Ziele:

- den Erhalt der biologischen Vielfalt,
- die nachhaltige Nutzung der biologischen Vielfalt und
- den gerechten Vorteilsausgleich aus der Nutzung der biologischen Vielfalt.

Da das Plangebiet keine besondere Bedeutung für die biologische Vielfalt besitzt, treten diesbezüglich keine erheblichen Umweltauswirkungen auf.

2.5 Landschaft

Die Gartenflächen des Plangebietes besitzen derzeit aufgrund ihres dominierenden Gehölzbestandes aus Koniferen und damit gebietsfremden Baumarten keine besondere Bedeutung für das Landschaftsbild. Die vorhandenen Gehölze tragen jedoch auch zu einer wirkungsvollen Sichtverschattung für die vorhandenen Hütten bei.

Die Bereiche für die der Bebauungsplan eine Neuausweisung von Freizeitgarten vorsieht, sind von mittlerer bis leicht erhöhter Bedeutung für das Landschaftsbild. Für den Bereich des Flurstücks 1550/1 trägt dazu insbesondere die noch weitgehend ursprüngliche Struktur aus Grünland, Obstbäumen sowie weiteren Laubbäumen und Gehölzstrukturen im Bereich der angrenzenden Wegeparzellen bei.

Für die im südöstlichen Bereich geplanten Neuausweisungen ist relevant, dass sich das Plangebiet in relativ sichtexponierter Lage befindet. Insbesondere aus dem Bereich des Feldweges im südöstlichen Teil des Gebietes ergeben sich schöne Blickbeziehungen auf die in östlicher Richtung wahrnehmbaren Bergkuppen und Höhenzüge, insbesondere den zu Eppstein gehörenden Atzelberg mit Aussichts- und Fernmeldeturm. Aus den übrigen Bereichen des Plangebietes verhindern insbesondere die zahlreichen, hoch aufgewachsenen Koniferen des Gartengebietes eine entsprechend hochwertige Aussicht.

Im Hinblick auf die Eingriffswirkung ist zu konstatieren, dass für die im Bereich der vorhandenen Gärten zusätzlich ermöglichten Gartenhütten keine erhöhten Auswirkungen für das Landschaftsbild zu erwarten sind, da durch den überwiegend bereits vorhandenen höheren Gehölzbestand eine wirksame Sichtverschattung gegeben ist. Hinsichtlich der Neuausweisungen kommt es für den Bereich des Flurstücks 1550/1 zu nachteiligen Wirkungen, die sich allerdings aufgrund der Kleinflächigkeit des Bereichs sowie auch der im Bereich der Wegeparzelle vorgelagert stockenden Bäume und Sträucher, denen eine eingrünende Wirkung zukommt, in relativ engen Grenzen bewegen und nicht nennenswert über den Ort des Eingriffs hinauswirken.

² BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ (STAND 8/12/2003): Informationsplattformform/ www.biologischevielfalt.de

Im Südosten des Geltungsbereichs kommt es durch die Neuausweisungen zu einem weitgehenden „Lückenschluss“ zwischen den auf der südlichen Seite des Weges bereits vorhandenen Gartengrundstücken. Die bisher vorhandenen hochwertigen Sichtbeziehungen nach Osten werden dadurch mittel- bis langfristig mit dem Aufwachsen von Gehölzen unterbunden. Lediglich im östlichen Bereich des Plangebietes wird aufgrund der hier nicht einbezogenen Ackerparzellen ein „Sichtfenster“ bestehen bleiben.

Insgesamt ist aufgrund der Vorbelastungen des Plangebietes und seiner unmittelbaren Umgebung (in Form der vorhandenen Gartengrundstücke) für die Neuausweisungen nicht mit erheblichen nachteiligen Wirkungen für das Landschaftsbild zu rechnen.

Im Rahmen der Eingriffsminimierung sollte insbesondere Wert auf eine Erhaltung der im Bereich der Wegeparzellen stockenden einheimischen Bäume und Sträucher, insbesondere im Nahbereich des Flurstücks 1550/1 gelegt werden.

Darüber hinaus wirken folgende Regelungen des Bebauungsplans im Hinblick auf die Gestaltung der Freizeitgärten eingriffsminimierend bzw. ausgleichend und sorgen für eine Einbindung der Gärten in die umgebende Landschaft:

- Einheimische, standortgerechte Laubbäume sind zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Abgänge sind zu ersetzen.
- Für die südöstlich des landwirtschaftlichen Weges gelegenen Gartengrundstücke wird der Umfang der baulichen Anlagen auf eine Grundfläche von 24 m² einschließlich überdachtem Freisitz begrenzt.
- Festsetzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern an der südwestlichen Grenze des Plangebietes (Flurstücke 1595 und 1596).
- Gerätehütten und Gartenlauben sind in einfacher Holz- oder Steinbauweise auszuführen. Das äußere Erscheinungsbild ist in Naturholzton bzw. in gedeckten Farben zu halten.
- Festgesetzt wird die eingeschossige Bauweise. Die zulässige Firsthöhe wird zudem auf 3,5 m über Geländeoberkante beschränkt.
- Die Dacheindeckung hat in dunklen Farbtönen und nicht glänzenden Materialien bzw. als Dachbegrünung zu erfolgen.
- Einfriedungen sind ausschließlich offen zu gestalten (Holzlatten, Drahtgeflecht) mit einer Sichtverdeckung von weniger als 50 %. Mauern und Betonsockel sind unzulässig.
- Für jede neu errichtete Gartenlaube ist je angefangene 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein bewährter hochstämmiger Obstbaum oder Laubb Baum zu pflanzen, wobei anstelle eines Baumes wahlweise eine Gehölzgruppe aus heimischen Laubsträuchern gepflanzt werden kann.
- Für jedes neu eingerichtete Gartengrundstück sind 20 % der Grundstücksfläche von einer Einfriedung auszunehmen und mit hochstämmigen Obstbäumen in einer Dichte von mindestens einem Obstbaum (Hochstamm, zweimal verpflanzt, ohne Ballen, Stammumfang 8-10 cm, Sortenliste siehe Festsetzung 2.6 des Bebauungsplans) je angefangene 100 m² zu bepflanzen.

2.6 Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete

Da es durch das Vorhaben zu keiner Flächenbeanspruchung von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung und / oder Europäischen Vogelschutzgebieten kommt und auch im Einwirkungsbereich keine entsprechenden Gebiete vorhanden sind, können nachteilige Auswirkungen ausgeschlossen werden.

2.7 Mensch, Gesundheit und Bevölkerung

Siedlung/Wohnen

Südwestlich des Plangebietes grenzt die Wohnbebauung von Oberjosbach an. Die vorliegende Planung lässt hinsichtlich der Wohnqualität der entsprechenden Bereiche keine nachteiligen Wirkungen erwarten, da im unmittelbaren Nahbereich keine über die bisherige Nutzung hinaus gehenden Festsetzungen getroffen werden.

Erholung

Das Plangebiet selbst dient in Form der vorhandenen Gartengrundstücke überwiegend zu Zwecken der Freizeiterholung. Da die vorliegende Planung gerade zur Absicherung dieser Nutzung dient, treten diesbezüglich keine nachteiligen Auswirkungen auf.

Unmittelbar nordwestlich benachbart befindet sich der Parkplatz „Großer Lindenkopf“, der eine Einrichtung des Naturparks Rhein-Taunus darstellt und als Ausgangspunkt für zahlreiche Rundwanderungen im Gebiet dient. Dem Plangebiet und seiner Umgebung kommt damit neben seiner Funktion für die wohnortnahe Erholung der ortsansässigen Bevölkerung, welche die vorhandenen Wege als Spaziergänger und Radfahrer nutzen, auch eine Funktion für die Erholung der Naturpark-Besucher zu.

Insgesamt ist anzunehmen, dass die Naturpark-Besucher den engeren Bereich des Plangebietes lediglich als Ausgangspunkt für ausgedehntere Wanderungen insbesondere in das nördlich angrenzende Waldgebiet nutzen und insofern durch die Festsetzungen des Bebauungsplans kaum in ihrer Suche nach Erholung beeinträchtigt werden.

Für die ortsnahe, landschaftsgebundene Erholung erweist sich die Ansiedlung weiterer Gärten im südöstlichen Teil des Plangebietes als nachteilig, da hierdurch mittel- bis langfristig erlebniswirksame Blickbeziehungen auf die in östlicher Richtung wahrnehmbaren Bergkuppen und Höhenzüge (insbesondere den zu Eppstein gehörenden Atzelberg mit Aussichts- und Fernmeldeturm) verloren gehen. Entsprechende Blickbeziehungen bestehen jedoch nahezu gleichwertig auch von einem südlich des Plangebietes verlaufenden Feldweg, so dass die hier angesprochene Wirkung der Planung als vertretbar angesehen wird.

Da über den Bebauungsplan im Bereich der bereits bestehenden Gärten eine zusätzliche Ausweisung von eng umgrenzten Baufenstern mit einer Grundfläche von je 40 m² (nordwestlich des Weges) bzw. 24 m² (südöstlich des Weges) geplant ist (gilt nur für diejenigen Grundstücke, auf welchen bisher keine Hütte errichtet wurde) und darüber hinaus auf fünf weiteren Flurstücken Gärten entsprechender Nutzung neu eingerichtet werden dürfen, resultiert aus der Planung insgesamt eine gewisse Intensivierung der Freizeitnutzung im überplanten Bereich.

Für den überwiegenden Teil des Plangebietes fällt dies kaum ins Gewicht, da die hier geplanten zusätzlichen Baufenster sowie der im Bereich des Flurstücks 1550/1 zusätzlich mögliche Garten im Vergleich zum vorhandenen Bestand eine eher unwesentliche Änderung darstellen. Etwas stärker fällt die Wirkung für den Bereich südöstlich des Feldweges aus, da hier bislang nur wenige Hütten existieren und die vorhandenen Gärten noch keinen geschlossenen Komplex bilden. Im Rahmen der Eingriffsminimierung wird wirksam, dass die vorgesehenen Baufenster etwas vom Feldweg abgerückt sind, womit

für Spaziergänger und andere Erholungssuchende eine gewisse Distanz gewahrt bleibt und mögliche Beeinträchtigungen des Naturerlebens reduziert werden. Darüber hinaus erfolgt hier im Vergleich zum übrigen Plangebiet eine weitergehende Beschränkung der baulichen Anlagen auf eine Grundfläche von 24 m² einschließlich überdachtetem Freisitz.

2.8 Kultur- und sonstige Sachgüter

Innerhalb des Plangebietes finden sich keine Baudenkmale, sonstige bedeutende Bauwerke oder Ensembles. Auch Bodendenkmale sind für den Geltungsbereich nicht bekannt.

Kultur- und sonstige Sachgüter werden durch die Maßnahme damit voraussichtlich nicht betroffen. Sollten im Rahmen der Erdarbeiten dennoch unerwartet Hinweise auf Bodendenkmale auftreten, ist umgehend die dafür zuständige Behörde zu informieren. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

2.9 Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Die durch den Bebauungsplan ermöglichte Bebauung wird keine besonderen, für die Luftqualität entsprechender Gebiete relevanten Emissionen zur Folge haben, so dass durch die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen hinsichtlich der bestehenden und zu erhaltenden bestmöglichen Luftqualität führen wird.

3 Eingriffs- und Ausgleichsplanung

Wie die vorausgegangenen Ausführungen zeigen, halten sich die Eingriffswirkungen der Planung auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild in relativ engen Grenzen. Geringfügige Eingriffswirkungen resultieren für den Boden und Wasserhaushalt, daneben kommt es für Tiere und Pflanzen sowie das Landschaftsbild zu geringen bis mäßigen nachteiligen Wirkungen.

Zum Ausgleich sollen in den Bebauungsplan folgende Festsetzungen aufgenommen werden, die positive Wirkungen für die angesprochenen Schutzgüter haben und insgesamt für eine Kompensation der Eingriffswirkungen innerhalb des Plangebietes sorgen.

- Für Grundstücke auf denen eine Gartenlaube neu errichtet werden kann (Nr. 1556/1, 1567, 1568, 1572), gilt: Pro angefangene 300 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein bewährter Hochstamm-Obstbaum oder Laubbaum anzupflanzen und fachgerecht zu pflegen. Anstelle eines Baumes kann wahlweise eine Gehölzgruppe aus heimischen standortgerechten Laubsträuchern auf einer Fläche von 15 m² gepflanzt werden.
- Für Grundstücke auf denen ein Freizeitgarten (inkl. Gartenlaube) neu eingerichtet werden kann (Nr. 1550/1, 1579/1 tlw., 1589, 1590, 1592, 1593), gilt: 20 % der Grundstücksfläche sind von einer Einfriedung auszunehmen und mit Hochstamm-Obstbäumen in einer Dichte von mindestens 1 Obstbaum (Hochstamm, zweimal verpflanzt, ohne Ballen, Stammumfang 8-10 cm, Sortenliste siehe Festsetzung 2.6 des Bebauungsplans) je angefangene 100 m² zu bepflanzen. Die Obstbäume sind fachgerecht zu pflegen. Der Unterwuchs ist als 1-2-schüriges Extensivgrünland zu pflegen. Die erste Mahd soll erst ab 15.06. eines jeden Jahres erfolgen. Das Schnittgut ist von der Fläche zu entfernen. Eine Düngung ist unzulässig.

In der Zusammenschau können mögliche negative Auswirkungen der Planung aus landschaftspflegerischer Sicht durch Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung, -minimierung sowie die oben genannten Ausgleichsmaßnahmen soweit reduziert bzw. ausgeglichen werden, dass eine weitergehende Kompensation nicht notwendig erscheint.

4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung bzw. Nichtdurchführung

Bei Nichtdurchführung der Planung:

Bei Nichtdurchführung der Planung ist mit einem Fortdauern der bereits überwiegend gegebenen Freizeit- und Erholungsnutzung im Gebiet zu rechnen. Für die derzeit noch nicht als Gartengrundstück genutzten Flurstücke ist ein Fortbestehen der bisherigen Nutzung als Grünland- oder Ackerfläche anzunehmen. Im Bereich der derzeit brachliegenden Grünlandflächen wird entweder eine weitergehende Entwicklung über die natürliche Sukzession (verstärktes Aufkommen von Gehölzen) eintreten oder die Flächen werden wieder in landwirtschaftliche Nutzung genommen. Eine Entwicklung einzelner Bereiche des Plangebietes für Zwecke des Naturschutzes und der Landschaftspflege erscheint unter Berücksichtigung der Lage und bisherigen Nutzung sowie des sich daraus ergebenden nur geringen Entwicklungspotentials nicht sinnvoll.

Bei Durchführung der Planung:

Wie die Bewertung der Eingriffswirkungen für die einzelnen Umweltbelange zeigen, sind insgesamt keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen durch das Vorhaben zu erwarten.

5 Angaben zu in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Planungsmöglichkeiten wie eine Intensivierung der baulichen Nutzung z.B. zu Zwecken des Dauerwohnens sind seitens der Gemeinde nicht gewünscht. Über die vorliegende Planung soll die vorhandene Nutzung in ihrem Bestand abgesichert, eine darüber hinaus gehende Nutzung im o.g. Sinne aber ausgeschlossen werden. Weiterführend wird auf die Ausführungen der Begründung verwiesen.

6 Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)

Gemäß § 4c BauGB sind die Kommunen verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung von Bauleitplänen eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Die Kommune soll dabei die im Umweltbericht nach Nummer 3 Buchstabe b der Anlage zum BauGB angegebenen Überwachungsmaßnahmen sowie die Informationen der Behörden nach § 4 Abs.3 BauGB nutzen.

Hierzu ist anzumerken, dass es keine bindenden gesetzlichen Vorgaben hinsichtlich des Zeitpunktes und des Umfanges des Monitorings gibt. Auch sind Art und Umfang der zu ziehenden Konsequenzen nicht festgelegt.

Im Rahmen des Monitorings geht es insbesondere darum unvorhergesehene, erhebliche Umweltauswirkungen zu ermitteln.

In der praktischen Ausgestaltung der Regelung sind vor allem die kleineren Städte und Gemeinden ohne eigene Umweltverwaltung im wesentlichen auf die Informationen der Fachbehörden außerhalb der Gemeindeverwaltung angewiesen. Von grundlegender Bedeutung ist insoweit die in § 4 Abs. 3 BauGB gegebene Informationspflicht der Behörden.

In eigener Zuständigkeit können die Gemeinden in der Regel nicht viel mehr tun, als die Umsetzung des Bebauungsplans zu beobachten, welches ohnehin Bestandteil einer verantwortungsvollen gemeindlichen Städtebaupolitik ist. Ein sinnvoller Ansatzpunkt kann z.B. sein, festzustellen, ob die Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich umgesetzt wurden. Insgesamt erscheint es sinnvoll, die Überwachung auf solche Umweltauswirkungen zu konzentrieren, für die auch nach Abschluss der Umweltprüfung noch Prognoseunsicherheiten bestehen.

7 Allgemeinverständliche Zusammenfassung der Angaben

Die Gemeinde Niedernhausen plant im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Schinddriescher“ die planungsrechtliche Absicherung von nordöstlich des Ortsteils Oberjosbach gelegenen Freizeitgärten sowie eine im räumlichen Verbund damit stehende, begrenzte Neuausweisung entsprechender Gärten (im Bereich von bisher als Grünland bzw. Acker genutzten Flurstücken).

Da über den Bebauungsplan weitgehend lediglich vorhandene Nutzungen an ihrem Standort gesichert sowie nur auf begrenzter Fläche zusätzliche Freizeitgärten bauplanungsrechtlich vorbereitet werden, ist davon auszugehen, dass die Planung dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entspricht.

Für die zu berücksichtigenden Umweltbelange ergeben sich bei Beachtung der angegebenen Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich von Eingriffen voraussichtlich keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen. Im Rahmen der Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung setzt die Planung innerhalb des Geltungsbereichs erforderliche Ausgleichsmaßnahmen fest, so dass eine weitergehende Kompensation nicht erforderlich wird.

Hinsichtlich der vorzunehmenden Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung ist im Wesentlichen mit einem Fortdauern der derzeit innerhalb des Geltungsbereichs vorhandenen Nutzungen zu rechnen. Eine Entwicklung einzelner Bereiche des Plangebietes für Zwecke des Naturschutzes und der Landschaftspflege erscheint unter Berücksichtigung der Lage und bisherigen Nutzung sowie des sich daraus ergebenden nur geringen Entwicklungspotentials nicht sinnvoll.

Hinsichtlich in Betracht kommender anderweitiger Planungsmöglichkeiten ist anzugeben, dass eine Intensivierung der baulichen Nutzung z.B. zu Zwecken des Dauerwohnens seitens der Gemeinde nicht gewünscht ist. Über die vorliegende Planung soll die vorhandene Nutzung in ihrem Bestand abgesichert, eine darüber hinaus gehende Nutzung im genannten Sinne aber ausgeschlossen werden.

Im Rahmen der anzugebenden Maßnahmen zur Überwachung der unvorhergesehenen, erheblichen Umweltauswirkungen können die Gemeinden in der Regel nicht viel mehr tun, als die Umsetzung des Bebauungsplans zu beobachten, welches ohnehin Bestandteil einer verantwortungsvollen gemeindlichen Städtebaupolitik ist. Ein sinnvoller Ansatzpunkt kann sein, festzustellen, ob die Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich umgesetzt wurden.

Anhang: Bestandskarte der Biotop- und Nutzungstypen (unmaßstäblich verkleinert)

