



**Stadt Neustadt (Hessen)
Stadtteil Momberg**

Ergänzungssatzung
gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

Ergänzungssatzung Nr. 8 „Waldstraße“

Teil A:	Begründung
----------------	-------------------

Teil B: Satzungstext

Teil C: Planteil

Entwurf gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB

- Vereinfachtes Verfahren -

November 2021

Bearbeitung:

Groß & Hausmann
Umweltplanung und Städtebau



Bahnhofsweg 22
35096 Weimar (Lahn)
FON 06426/92076 * FAX 06426/92077
<http://www.grosshausmann.de>
info@grosshausmann.de

1	Allgemeine Planungsvoraussetzungen	1
1.1	Planungsanlass und Aufstellungsbeschluss	1
1.2	Räumliche Lage und Geltungsbereich	1
1.3	Verfahren	3
1.4	Verfahrensschritte	4
1.5	Bodenschutz in der Bauleitplanung	4
1.5.1	Vorrang der Innenentwicklung und Umwidmungssperrklausel	5
2	Planerische Rahmenbedingungen	7
2.1	Regionalplan Mittelhessen (RPM 2010)	7
2.2	Flächennutzungsplan (FNP)	8
2.3	Bebauungsplan	8
3	Landschaft und Grünordnung	9
3.1	Planerische Rahmenbedingungen	9
3.1.1	Naturschutz	9
3.1.2	Boden- und Baudenkmalerschutz	9
3.1.3	Wasserbewirtschaftung	9
3.2	Biotop- und Artenausstattung	9
3.3	Sonstige Flächen- und Nutzungsfunktionen	13
3.3.1	Boden und Landwirtschaft	13
3.3.2	Siedlungsfunktion, Infrastruktur	13
3.3.3	Landschaftsbild, landschaftliche Erholung	13
3.4	Naturschutzfachliche Vermeidung und Eingriffs-Ausgleich	15
3.4.1	Vermeidung und Minderung von Eingriffen	15
3.4.2	Naturschutzrechtlicher Eingriffs-Ausgleich	16
3.5	Planexterne naturschutzrechtliche Kompensationsverpflichtung	20
4	Geltungsbereich der Ergänzungssatzung / Festsetzungen	21
5	Flächenbilanz	22
6	Beispielhafte Pflanzliste	23
7	Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise	25
7.1	Bodendenkmäler	25
7.2	Altlasten, Bodenkontaminationen	25
7.3	Bodenschutz	25
7.4	Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel	26
7.5	Minderung der Lichtverschmutzung	26
7.6	Einfriedungen	26
7.7	Niederschlagswasser	26
7.8	Berücksichtigung der Grenzabstände für Pflanzen	26
7.9	Schutz benachbarter Vegetationsflächen	26
7.10	Vegetations- und Wurzelraumschutz	27
7.11	Schutz von Versorgungsleitungen	27

Abbildungen

<i>Abbildung 1: Räumliche Lage (TG 1) – Ausschnitt OSM</i>	1
<i>Abbildung 2: Räumliche Lage beider Teilgeltungsbereiche (OSM)</i>	1
<i>Abbildung 3: Luftbildausschnitt (HVBG) (TG 1)</i>	2
<i>Abbildung 4: Katasterausschnitt (TG 1)</i>	2
<i>Abbildung 5: Lage am Siedlungsrand - im Hintergrund EFH jüngeren Datums</i>	2
<i>Abbildung 6: Räumliche Lage – Katasterausschnitt (TG 2)</i>	3
<i>Abbildung 7: Bauliches Umfeld des Plangebiets - im Hintergrund die Waldstraße (TG 1)</i>	6
<i>Abbildung 8: Ausschnitt RPM 2010</i>	7
<i>Abbildung 9: Ausschnitt Flächennutzungsplan</i>	8
<i>Abbildung 10: Blick über die Abrundungsfläche auf den Ortsrand</i>	10
<i>Abbildung 11: Östlicher Teil der Viehweide mit Blick auf die Feuchtmulde vor dem Kaltbach (im Talgrund des Kälbachs)</i>	18
<i>Abbildung 12: Planteil der Ergänzungssatzung (Teilgeltungsbereich 1)</i>	19
<i>Abbildung 13: Planteil der Ergänzungssatzung (Teilgeltungsbereich 2)</i>	20
<i>Abbildung 14: Planteil der Ergänzungssatzung (Teilgeltungsbereich 1)</i>	21

Tabellen

<i>Tabelle 1: Erfasste Arten mit Status- und Nachweisangaben</i>	12
<i>Tabelle 2: Werte für die Biotoptypen – Bestand im Satzungsgebiet</i>	16
<i>Tabelle 3: Werte für die Biotoptypen – nach Grünordnung im geplanten Baugebiet</i>	17
<i>Tabelle 4: Werte für die Biotoptypen – Bestand und Plan im Ausgleichsgebiet</i>	18

Anlagen

Teil B: Satzungstext

Teil C: Planteil (Satzung)

Lagepläne

- Karte I: Biotop- und Realnutzung im Satzungsgebiet

- Karte II: Biotop und Realnutzung - Ausgleichsmaßnahme

1 Allgemeine Planungsvoraussetzungen

1.1 Planungsanlass und Aufstellungsbeschluss

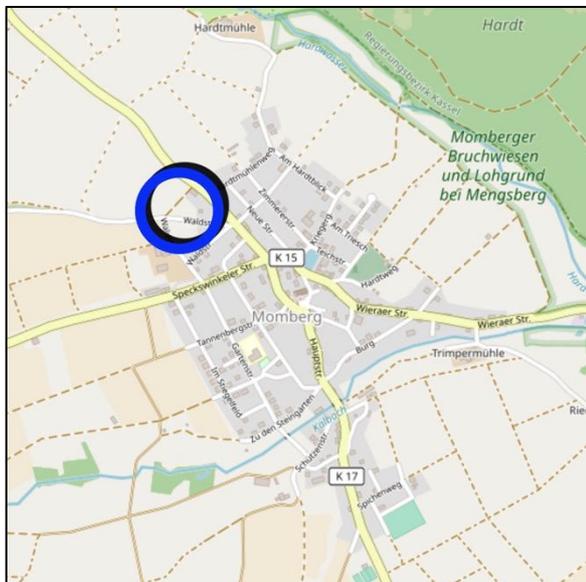


Abbildung 1: Räumliche Lage (TG 1) – Ausschnitt OSM

Die Stadt Neustadt (Hessen) hat sich aufgrund der örtlichen Nachfrage entschlossen, am nordwestlichen Ortsrand von Momberg durch eine Ergänzungssatzung geringflächig zusätzliche Siedlungsflächen für ortsansässige Bauinteressierte auszuweisen.

Mit dieser Ergänzungssatzung soll das Plangebiet daher dem „im Zusammenhang bebauten Ortsteil“ im Sinne des § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich) zugeordnet werden. Hierdurch erfolgt gleichzeitig auch eine Klarstellung der Abgrenzung der Ortslage gegen die freie Landschaft und damit auch eine deutliche Abgrenzung der Bereiche, in denen eine maßvolle bauliche Entwicklung i.S. des § 34 BauGB möglich ist.

Die Planung dient der Klarstellung und Entwicklung im Sinne der gebotenen städtebaulichen Ordnung. Daher hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Neustadt (Hessen) in ihrer Sitzung am 08.02.2021 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der Ergänzungssatzung Nr. 8 „Waldstraße“ (gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB) beschlossen.

1.2 Räumliche Lage und Geltungsbereich

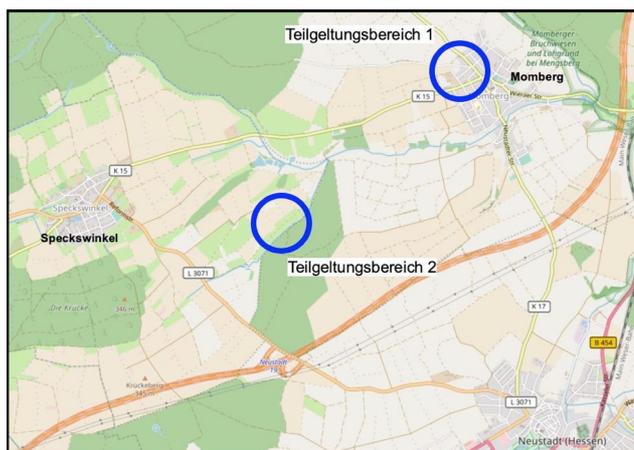


Abbildung 2: Räumliche Lage beider Teilgeltungsbereiche (OSM)

Im Rahmen der Satzung werden zwei Geltungsbereiche definiert. Der Teilgeltungsbereich 1 (TG 1) definiert die Zuordnung zum „unbeplanten Innenbereich“. Der Teilgeltungsbereich 2 (TG 2) legt eine Teilfläche für den Realausgleich bzgl. des Eingriffs in den Naturhaushalt fest.

Teilgeltungsbereich 1 – Bereich der Zuordnung zum unbeplanten Innenbereich

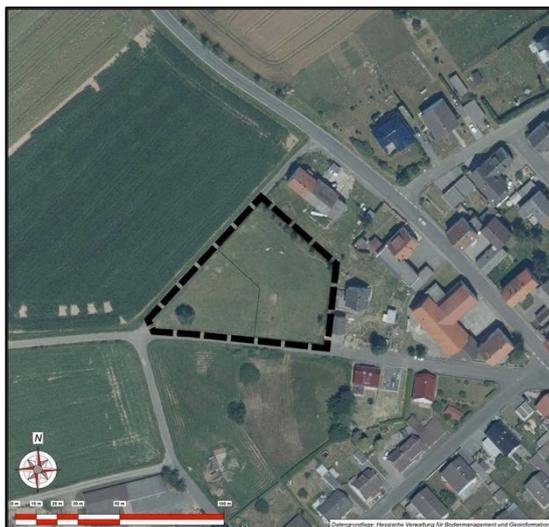


Abbildung 3: Luftbildausschnitt (HVBG) (TG 1)

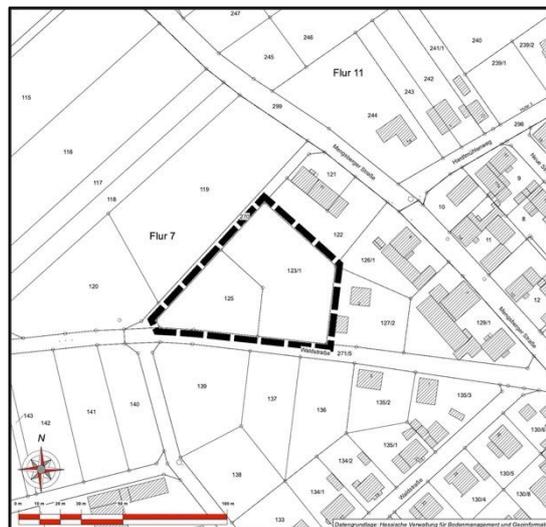


Abbildung 4: Katastrerausschnitt (TG 1)

Das Plangebiet befindet sich im nordwestlichen Siedlungsrand des Stadtteils Mombergs. Der Geltungsbereich, der einen dreieckigen Grundstückszuschnitt aufweist, wird im Süden durch die *Waldstraße* begrenzt. Die nördliche Begrenzung bildet die Wegeparzelle (Flst. 270) eines Wirtschaftswegs, der gleichzeitig auch die nördliche Begrenzung des Siedlungszusammenhangs darstellt. Die beiden Wege stellen die Verbindung zur *Mengsberger Straße* (Kreisstraße 17) her, die eine der Hauptverkehrsstraßen im Ort ist. Das Plangebiet bindet im Osten an die straßenbegleitende Bebauung an der *Mengsberger Straße* an, diese ist geprägt durch die dörfliche Bebauungsstruktur bestehend aus ehemaligen Stallungen oder Scheunen und den dazu gehörenden Wohnhäusern. Späteren Datums sind die in die Baulücken eingestreuten Wohnhäuser.



Abbildung 5: Lage am Siedlungsrand - im Hintergrund EFH jüngeren Datums

Auch in der *Waldstraße* sind in der Vergangenheit einige Einfamilienhäuser entstanden, die den Bereich mittlerweile prägen. Das fast ebene Gelände ist überwiegend als zusammenhängende Mähweide zu charakterisieren, die nicht intensiv landwirtschaftlich genutzt wird (mäßig intensiv genutzte Mähweide). An der Nordost-Grenze befinden sich einige kleine Obstbäume, in der westlichen „Spitze“ des Plangebiets befindet sich ein solitärer Obstbaum.

Der Teilgeltungsbereich 1 (TG 1) umfasst in der Flur 7 die Flurstücke 123/1 und 125 in der Gemarkung Momberg

und besitzt eine Größe von rd. 0,3 ha.

Planungsrechtlich ist das bisher unbebaute Grundstück derzeit als „Außenbereich“ gem. § 35 BauGB zu beurteilen. Aufgrund der unmittelbaren Ortsrandlage besitzt es jedoch

eine deutliche Vorprägung durch die angrenzende Bebauung. Die verkehrliche und sonstige Erschließung kann über die städtische *Waldstraße* erfolgen.

Teilgeltungsbereich 2 – Bereich für den Realausgleich

Zum Ausgleich der planerisch vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft, wird, nach Ausschöpfung der Möglichkeiten zur Vermeidung und Minderung im Plangebiet, eine planexterne Ausgleichsmaßnahme im Rahmen dieser Satzung als zweiter Teilgeltungsbereich planungsrechtlich gesichert und im bilanzierten Umfang den planerisch vorbereiteten Eingriffen zugeordnet.

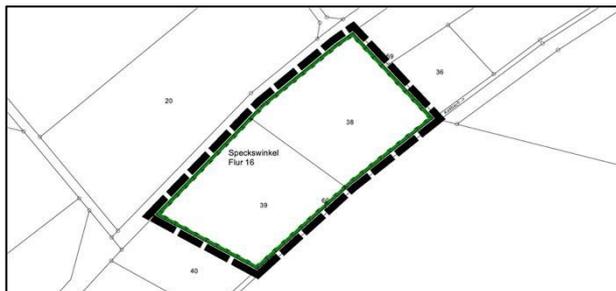


Abbildung 6: Räumliche Lage – Katasterauschnitt (TG 2)

Dieser Teilgeltungsbereich 2 (TG 2) umfasst die nachfolgenden Flurstücke in der Gemarkung Speckswinkel, Flur 16, Flurstücke 38 und 39.

Einer der Flächeneigner im Satzungsgebiet will für seine Eingriffsanteile folgenden Realausgleich durchführen: Auf einer Grünlandparzelle südwestlich von Momberg (in der Nachbargemarkung Speckswinkel) wird anstelle der intensiven Viehbeweidung eine Um-

stellung auf eine extensiv gepflegte Heuwiese durchgeführt.

1.3 Verfahren

Seit dem Inkrafttreten des EAG-Bau sind u.a. umfangreiche Änderung bezüglich der sog. Innenbereichssatzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB wirksam geworden.

§ 34 Abs. 5 BauGB schreibt vor, dass mit Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB nicht die Zulässigkeit UVP-pflichtiger Vorhaben begründet werden darf und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Erhaltungszielen und Schutzzwecken von FFH-Gebieten bestehen dürfen. Darüber hinaus muss die Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gewährleistet sein.

In Folge dieser inhaltlichen Einschränkungen unterliegen diese Satzungen keiner Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung (UP-Pflicht). § 4c BauGB (Überwachung – Monitoring) ist nicht anzuwenden.

In verfahrenstechnischer Hinsicht ist demzufolge auch das „Vereinfachte Verfahren“ gem. § 13 BauGB anzuwenden.

Auf Ergänzungssatzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB, die einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, sind jedoch § 1a Abs. 2 und 3 (Bodenschutzgrundsätze und naturschutzrechtliche Eingriffsregelung) und § 9 Abs. 1a BauGB entsprechend anzuwenden.

Nach § 34 Abs. 5 BauGB ist Voraussetzung für die Aufstellung einer Ergänzungssatzung, dass

1. sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sind,
2. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und

3. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b genannten Schutzgüter bestehen.

Die aufgeführten Eingangsvoraussetzungen sind im vorliegenden Fall erfüllt. Die Vereinbarkeit der Satzung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist gegeben. Das Satzungsgebiet schreibt die im Siedlungsteil bestehende Bebauungs- und Nutzungsstruktur fort.

1.4 Verfahrensschritte

Folgende gesetzlich vorgeschriebene Verfahrensschritte hat die Satzung durchlaufen:

Nr.	Verfahrensschritt mit Rechtsgrundlage	Datum / Zeitraum
1.	Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB	08.02.2021
2.	Frühzeitige Unterrichtung und Erörterung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB	entfällt
3.	Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB	laufend
4.	Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB	laufend
5.	Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB	___.__.____
6.	Inkrafttreten durch ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB	___.__.____

Die Satzung bedarf nicht mehr der Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde, auch dann nicht, wenn es an einer Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan mangelt. Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgt im Zeitraum vom 13.12.21 bis 21.01.22 und überschreitet damit die gesetzlichen Anforderungen. Die längere Frist bietet der interessierten Öffentlichkeit größere Möglichkeiten in der Terminfindung zur Einsichtnahme in die Unterlagen bei der Verwaltung. Weitergehende wichtige Gründe i.S.d. § 3 Abs. 2 BauGB für die Verlängerung der Auslegung liegen nicht vor.

1.5 Bodenschutz in der Bauleitplanung

Täglich werden in Deutschland rund 52 Hektar als Siedlungs- und Verkehrsflächen neu ausgewiesen. Dies entspricht einer Flächenneuanspruchnahme – kurz Flächenverbrauch - von ca. 73 Fußballfeldern. Im Rahmen der nationalen Nachhaltigkeitsstrategie hat sich die Bundesregierung zum Ziel gesetzt, den Flächenverbrauch bis zum Jahr 2030 auf „weniger als 30 Hektar“ zu begrenzen. Nach dem Klimaschutzplan der

Bundesregierung soll der Flächenverbrauch bis 2050 auf Netto-Null reduziert und somit der Übergang in eine Flächenkreislaufwirtschaft vollzogen sein¹.

*Notwendig ist zum einen, den Flächenverbrauch wie geplant zu reduzieren. Zum anderen müssen bestehende Siedlungs- und Verkehrsflächen auch besser genutzt werden.*²

Daher wurden mit Änderung des Baugesetzbuchs im Jahr 2013 zwei in diesem Zusammenhang wesentliche Änderungen aufgenommen. Diese betreffen in Bezug auf die städtebauliche Entwicklung zum einen den Grundsatz des Vorrangs der Innenentwicklung (§ 1 Abs. 5 BauGB, „Vorrang der Innenentwicklung“³) und zum anderen die erhöhte Begründungspflicht bei der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen (§ 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB „Umwidmungssperrklausel“⁴) und erhöhen somit auch die Anforderungen an den ebenfalls in § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB genannten „schonenden Umgang mit Grund und Boden“ („Bodenschutzklausel“).

Die o.g. Neuregelungen normieren jedoch „*nicht etwa eine strikte Rechtspflicht (OVG Münster Urt. v. 28. 6. 2007 – 7 D 59/06.NE, aaO vor Rn. 1). Sie sind vielmehr „in der Abwägung zu berücksichtigen“ (§ 1a Abs. 2 Satz 3 BauGB) und beinhalten damit eine „Abwägungsdirektive“.*⁵

1.5.1 Vorrang der Innenentwicklung und Umwidmungssperrklausel

Gemäß § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB sollen zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Kommune, insbesondere

- durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung genutzt sowie
- Bodenversiegelungen

auf das notwendige Maß begrenzt werden.

Darüber hinaus sollen gemäß § 1a Abs. 2 Satz 2+4 BauGB

- landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Notwendigkeit ist zu begründen.

¹ Quelle: Umweltbundesamt, 2021 (www.umweltbundesamt.de)

²Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit: <http://www.bmub.bund.de/themen/strategien-bilanzen-gesetze/nachhaltige-entwicklung/strategie-und-umsetzung/reduzierung-des-flaechenverbrauchs/>

³ § 1 Abs. 5 BauGB:

„Die Bauleitpläne sollen 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. [...] Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.“

⁴ § 1a Abs. 2 BauGB

„Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. [...] Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.“

⁵ zit. nach: Beck'scher Online-Kommentar BauGB, Ernst/ Zinkahn/ Bielenberg/ Krautzberger, Rn. 62-62c.

Beurteilung:

a. Maßnahmen der Innenentwicklung

Im Stadtteil Momberg existieren durchaus einige Baulücken im privaten Besitz, die derzeit noch nicht in Anspruch genommen wurden. Diese sind vorwiegend in den neueren Siedlungsbereichen vorzufinden. Die Stadt Neustadt besitzt derzeit keine Baugrundstücke im Stadtteil Momberg, die Bauwilligen zur Verfügung gestellt werden können.

Seitens der Stadt wurden die potenziellen Baulücken im Ort ermittelt, wobei hierzu auch Flächen hinzugezählt wurden, die nicht als eigenständiges Baugrundstück zu charakterisieren sind (z.B. Hausgärten, Wiesen und Obstbaumwiesen, Grabeland im Siedlungszusammenhang). Um die Baulückenpotenziale zu aktivieren, erfolgte durch die Verwaltung der Stadt Neustadt mit Hilfe einer Abfrage mittels Fragebogen die Ermittlung der Verkaufsbereitschaft der Grundstückseigentümerinnen und -eigentümer. Im Ergebnis erhielt die Stadt 18 Rückmeldungen. 8 Personen gaben an, die Grundstücke selbst bebauen zu wollen; 7 Personen waren nicht bereit, Flächen abzugeben. Nur 2 Personen erklärten eine Freigabe persönlicher Daten, um eine Kontaktaufnahme Bauinteressierter durch Vermittlung der Gemeinde zu ermöglichen.⁶

Trotz der Bemühungen der Stadt sind keine nennenswerten Innenentwicklungsmöglichkeiten im Stadtteil Momberg vorhanden, die den konkreten Bedarf für die Eigenentwicklung decken können.

b. Umwidmungssperrklausel



Abbildung 7: Bauliches Umfeld des Plangebiets - im Hintergrund die Waldstraße (TG 1)

Im Rahmen dieser Ergänzungssatzung werden bereits erschlossene Flächen als „Innenbereich“ definiert und in Anspruch genommen, die sich an die Siedlungslage anschließen. Wie in Kap. 3.3.1 „Boden und Landwirtschaft“ dargelegt, liegt ein vorrangiger Bedarf für die Landwirtschaft nicht auf der Hand und die Planung folgt dem örtlichen Bedarf. Es handelt sich bei den Bauinteressenten um ortsansässige Momberger Bürgerinnen und Bürger, die sich im Ort dauerhaft niederlassen wollen. Dieses Interesse an einer dauerhaften Wohnsitznahme im ländlichen geprägten Momberg möchte die

Kommune unterstützen.

Die Stadt Neustadt (Hessen) sieht die vorliegende Planung daher als erforderlich und vertretbar an und hat dies mit dem Beschluss zur Aufstellung dieser Satzung bekräftigt.

⁶ Auswertung des kommunalen Projekts zur Baulücken Ermittlung (Stand 18.11.2019)

2 Planerische Rahmenbedingungen

2.1 Regionalplan Mittelhessen (RPM 2010)

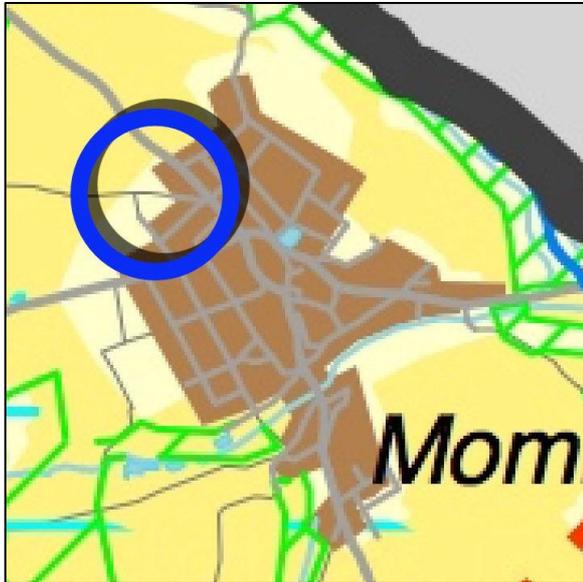


Abbildung 8: Ausschnitt RPM 2010

Die vorliegende Planung dient der Klarstellung des baurechtlichen Status` durch Erlass einer kommunalen Satzung für eine bereits baulich vorgeprägte Fläche am nordwestlichen Siedlungsrand des Stadtteils Momberg. Definiert wird hierdurch die Zugehörigkeit zur baulich geprägten Ortslage i.S.d. „unbeplanten Innenbereichs“.

Der Geltungsbereich der Satzung liegt vorwiegend innerhalb einer als "Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft" ausgewiesenen Fläche im Anschluss an den bestehenden Siedlungsrand. Diese Flächenausweisung ist u.a. für die kleinflächige Siedlungserweiterung unterhalb der Erheblichkeitsschwelle vorgesehen.

Aufgrund der Einbeziehung der Fläche in den Innenbereich und der Orientierung der künftigen Bebauung im Sinne des „Einfügens in den städtebaulichen Rahmen“ an die bereits vorhandenen Strukturen sind hier keine erheblichen Konflikte feststellbar: Durch Einhaltung der ortstypischen baulichen Dichtewerte kann z.B. kleinräumigen Aufheizungseffekten hinreichend entgegengewirkt werden. Eine Beeinträchtigung der Landwirtschaft ist ebenfalls nicht zu besorgen, da kein vordringlicher Bedarf an einer landwirtschaftlichen Nutzung (vergl. Kap. 3.2) besteht.

Angesichts der geplanten geringfügigen Ausdehnung der bebauten Ortslage (ca. 0,3 ha) und der Zulässigkeit von Vorhaben, die sich in die Umgebung einfügen, kann darüber hinaus von einer „Raumbedeutsamkeit“ nicht ausgegangen werden, da die beiden bestimmenden Kriterien: *Raumbeanspruchend*⁷ und *Raumbeeinflussend*⁸ nicht erfüllt sind.

Raumordnerische Belange werden daher durch die vorliegende Planung nicht berührt.

⁷ Im Gegensatz zum ROG 1965 stellt das [aktuelle Raumordnungs]Gesetz nicht mehr darauf ab, dass durch die Planung oder Maßnahme Grund und Boden in Anspruch genommen, sondern dass Raum in Anspruch genommen wird. Der Gesetzgeber wollte dadurch zum Ausdruck bringen, dass Grund und Boden in erheblichem Umfang in Anspruch genommen werden muss, um eine Planung oder ein Vorhaben allein schon aus diesem Grund raumbedeutsam sein zu lassen. (zitiert aus: Kommentar zum Raumordnungsgesetz, Spannowsky/Runkel/Goppel, C.H. Beck, 1. Auflage 2010)

⁸ Eine lediglich geringfügige Beeinflussung der räumlichen Struktur eines Gebietes reicht nicht aus. Eine gewisse Signifikanz der Raumbeeinflussung ist erforderlich. Die Beeinflussung muss konkreter Art sein, d. h. hinsichtlich bestimmter Wirkungen oder Effekte aufgezeigt werden. Dies können räumliche Umweltauswirkungen sein, dies können Einkommenseffekte, Versorgungseffekte oder Bevölkerungseffekte sein. Eine allgemeine und indifferente Beeinflussung der regionalen Entwicklung, die nicht hinsichtlich bestimmter Effekte konkretisiert wird, reicht nicht aus. (zitiert aus: Kommentar zum Raumordnungsgesetz, Spannowsky/Runkel/Goppel, C.H. Beck, 1. Auflage 2010)

2.2 Flächennutzungsplan (FNP)

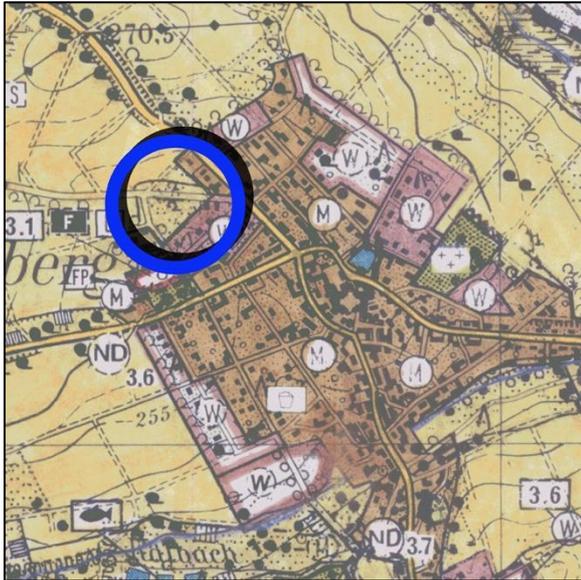


Abbildung 9: Ausschnitt Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt (Hessen) stellt das Plangebiet gem. § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB als "Flächen für die Landwirtschaft" dar.

Das Plangebiet besitzt durch die angrenzende Bebauung bereits eine deutliche Vorprägung im Hinblick auf eine Bebaubarkeit. Die im Anschluss an das Plangebiet existierenden Flächen an der Mengersberger Straße und der Waldstraße werden gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB als „gemischte Bauflächen“ im FNP dargestellt.

Die einbezogene Außenbereichsfläche muss nicht bereits im FNP als Baufläche dargestellt sein. *Die Darstellung als „Fläche für die Landwirtschaft“ steht der Satzung regelmäßig nicht entgegen.*⁹

2.3 Bebauungsplan

Der Erlass einer Ergänzungssatzung ist nicht zulässig für Flächen, die im Geltungsbereich eines Bebauungsplans liegen.

Für den Bereich der Ergänzungssatzung existiert bislang kein Bebauungsplan und auch keine Satzung nach § 34 BauGB.

⁹ zitiert aus: „Die Satzungen nach dem Baugesetzbuch“, Arbeitshilfe, Deutsches Institut für Urbanistik (difu), Berlin

3 Landschaft und Grünordnung

3.1 Planerische Rahmenbedingungen

3.1.1 Naturschutz

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung befindet sich nicht innerhalb oder an der Grenze zu einem Naturschutz- bzw. Landschaftsschutzgebiet bzw. geschützten Gebieten nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB. (Quelle: *natureg.hessen.de*).

3.1.2 Boden- und Baudenkmalschutz

Es liegen keine Informationen über Bodendenkmale vor.

Darüber hinaus befinden sich im Geltungsbereich weder Kulturdenkmäler gem. § 2 Abs. 1 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) noch befindet dieser sich im Bereich einer „Gesamtanlage“ gem. HDSchG.

3.1.3 Wasserbewirtschaftung

Das Plangebiet liegt nicht in amtlich festgestellten Wasserschutz- oder Überschwemmungsgebieten (Quelle: *Gruschu, Geoportal Hessen*), Oberflächengewässer werden durch die Planung nicht tangiert.

3.2 Biotop- und Artenausstattung

- Bestandsaufnahme

Es handelt sich im Planungsgebiet ganz überwiegend um eine mäßig intensiv genutzte Mähweide (Typ-Nr. 06.340). Diese weist allerdings kleinräumig verschiedene Ausprägungen auf, was auf eine vorlaufende Mischnutzung als Lagerfläche für Silage, Bodenmieten, Materialien und Geräte sowie eine ggf. zeitweise uneinheitliche Mahd/Beweidung schließen lässt. Trotz dieser kleinräumig variierenden Ausprägungen entspricht die Gesamtfläche (zum Zeitpunkt der Kartierung) pflanzensoziologisch und aktuell auch nutzungsbezogen einer mäßig intensiven Mähweide.

Das Grünland wird bewachsen von: Gewöhnlicher Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*), Wiesen-Fuchsschwanz (*Alopecurus pratensis*), Taube und Roggen-Trespe (*Bromus sterilis*, *B. secalinus*), Wiesen-Lieschgras (*Phleum pratense*), Wiesen-Rispengras (*Poa pratensis*), Gewöhnliches Knäuelgras (*Dactylis glomerata*), Wolliges Honiggras (*Holcus lanatus*), Wiesen-Kammgras (*Cynosurus cristatus*), Gewöhnliches und Acker-Hornkraut (*Cerastium fontanum* subsp. *vulgare*, *C. arvense*), Wiesen-Bärenklau (*Heracleum sphondylium*), Weißklee (*Trifolium repens*), Wiesen- und Zickzack-Klee (*Trifolium pratensis*, *T. medium*), Gewöhnlicher Löwenzahn (*Taraxacum* sect. *Ruderalia*), Kriechender und Scharfer Hahnenfuß (*Ranunculus repens*, *R. acris*), Spitzwegerich (*Plantago lanceolata*), Ausdauerndes Gänseblümchen (*Bellis perennis*), Wiesen-Pippau (*Crepis biennis*), Wiesen-Kerbel (*Anthiscus sylvestris*), Stumpfbblätteriger Ampfer (*Rumex obtusifolius*), Kleiner und Wiesen-Sauerampfer (*Rumex acetosella*, *R. acetosa*), Kriechender Günsel (*Ajuga reptans*), Gamander-Ehrenpreis (*Veronica chamaedrys*), Gemeine Schafgarbe (*Achillea millefolium*), Wiesen-Labkraut (*Galium mollugo*), Schwarze und Wiesen-Flockenblume (*Centaurea nigra*, *C. jacea*), Wiesen-Platterbse (*Lathyrus vernus*), Purpurrote Taubnessel (*Lamium purpureum*), Geruchlose Kamille (*Tripleurospermum inodorum*), Große Brennnessel (*Urtica dioica*) und Gundermann (*Glechoma hederacea*).

Den westlichen Abschluss im Wegezwickel bildet ein stattlicher Freiland-Apfelbaum. Entlang der Nord-Ost-Grenze zum benachbarten Hofgrundstück stockt eine niederstämmige Obstreihe aus älteren Apfel- Kirsch- und Birnenheistern auf versaumenden, aufgegebenen Beeten.

Der Saum setzt sich dabei zusammen aus: Gewöhnlicher Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*), Wiesen-Rispengras (*Poa pratensis*), Gewöhnliches Knäuelgras (*Dactylis glomerata*), Wiesen-Bärenklau (*Heracleum sphondylium*), Gamander-Ehrenpreis (*Veronica chamaedrys*), Gewöhnlicher Löwenzahn (*Taraxacum* sect. *Ruderalia*), Kriechender Hahnenfuß (*Ranunculus repens*), Wiesen-Klee (*Trifolium pratense*), Große Brennnessel (*Urtica dioica*), Kletten-Labkraut (*Galium aparine*) und Gänse-Fingerkraut (*Potentilla anserina*).



Abbildung 10: Blick über die Abrundungsfläche auf den Ortsrand

Benachbarte Flächen: Das Planungsgebiet grenzt im Norden an die asphaltierte Zuwegung zur Waldstraße und einen dahinterliegenden Acker, im Osten grenzen ein Hofgrundstück mit kleinen Weideflächen (Typ-Nr. 06.220) sowie Hausgärten (Typ-Nr. 11.221) der angrenzenden Wohnbebauung an. Im Süden liegen Heckenstrukturen aus Zwetschge und Holunder (Typ-Nr. 02.200) hinter der Waldstraße, im Westen setzt sich das oben charakterisierte Grünland fort.

Invasive Pflanzenarten: Invasive Pflanzenarten wurden im Planungsgebiet nicht nachgewiesen.

- Bestandsbeurteilung

Die Mähweide ist einerseits mäßig intensiv bewirtschaftet und recht arten- und blütenreich, andererseits unterliegt sie einer Gelegenheitsnutzung und weist entsprechende Störungen auf. Trotzdem werden weniger intensiv bewirtschaftete Grünländer in unserer Kulturlandschaft rarer, so dass ihnen in der neuen „Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, das Führen von Ökokonten, deren Handelbarkeit und die Festsetzung von Ersatzzahlungen“ (Kompensationsverordnung - KV) ein entsprechend erhöhter Biotopwert zugewiesen wurde.

Der Solitär-Hochstamm im Westen ist eine markante Baumgestalt von besonderem Erhaltungswert. Die Niederstammkultur im Norden ist dagegen im Zusammenhang mit dem kleingärtnerischen Wirken zu sehen, das letzthin zulasten der Wiesennutzung betrieben wurde.

- Gesetzliche Schutzflächen

Kulturen aus Obstbaum-Niederstämmchen unterliegen nicht dem Schutz nach § 13 Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG). Schutzgebiete nach gesetzlichen Bestimmungen werden nicht berührt. Zum einen Kilometer entfernten Naturschutzgebiet Nr. 1534032 "Momberger Bruchwiesen und Lohgrund bei Mengersberg" sind keine funktionalen Beziehungen in Betracht zu ziehen.

- Angaben zur Tierwelt und Artenschutzrelevanz

Die Fläche wurde im April und Juni 2021 bei geeigneten Bedingungen vollständig abgegangen und nach einschlägigen Arten abgesucht (Hilfsmittel Fernglas und Verhör).

Struktureller Befund: Der Hochstamm im Westen weist bereits Höhlenansätze auf, im Osten trennt ein niedriger trocken aufgesetzter Sandsteinsockel die Wiese vom Nachbargrundstück. Beide Strukturangebote wurden untersucht und beobachtet, Höhlenbrüter oder wärmeliebende Reptilien und Kerfen konnten nicht zugeordnet werden.

Es wurden 9 Vogelarten erfasst. Von diesen können die meisten den gehölzgeprägten Strukturen der Siedlungsumgebung („Gartenstadt“) zugeordnet werden. Klassische Wiesenbrüter oder Arten, denen ein spezifischer Habitatbezug zu dem mäßig intensiven Grünland des Geltungsbereichs zugeordnet werden kann, wurden nicht erfasst. In Bezug auf die Untersuchungsfläche wurden Nahrungsaktivitäten festgestellt. Weitere Arten, etwa Reptilien oder gefährdete/ geschützte Kerfe, wurden nicht beobachtet.

Erläuterungen zur nachfolgenden Tabelle:

- Gefährdung:

B = Deutschlandweit; H = Hessenweit;

0: Ausgestorben oder verschollen, 1: vom Aussterben bedroht, 2: stark gefährdet, 3: gefährdet, V: zurückgehend, Art der Vorwarnliste, D: Datenlage unzureichend.

- Schutz

§/§§ besonders geschützt/bes. u. streng geschützt nach BArtSchV,

EU-Vogelschutzrichtlinie: VSR I "Schutzgebiete auszuweisen", VSR Z = "Zugvogelart, phasenweiser Gebietsschutz"; Art. 1 = Pauschalschutz europäischer Vogelarten in bestimmten Lebenszyklen nach VSR.

FFH-Richtlinie: Anh. II "Schutzgebiete auszuweisen", Anh. IV = "allg. strenge Erhaltungsanforderung".

- Angaben zu Trends und Regionalverbreitung:

U2 = ungünstig-schlecht; U1 = ungünstig – unzureichend; FV = günstig; XX = unbekannt;

Regionale Verbreitung: - = keine Angabe möglich; 0= sporadisch; + rel. häufig-verbreitet.

Quellen: **Farbfeld** = Trendangaben der jeweiligen FFH-Meldelisten bzw. Staatliche Vogelschutzwarte für Hessen, Rheinland-Pfalz und Saarland (SVW 2014), (...) = Regionalangaben aus HGON/ NABU 2011: "Brutvögel in Hessen", sowie durch eigene Einschätzung.

- Habitatschwerpunkt während der Brutzeit:

A=Agrarland; **H**=Heckenzüge; **G**=gehölzreiche Übergänge; **U**=Ufer/Gewässer; **S**=Siedlungszone (Kulturfolger); **W**=Waldlandschaft; **A-H**=Mischhabitatbesiedler (unspezifisch, Übergänge); **/N**=Nadelgehölze obligat; **A/H**=Grenzliniensiedler (Gilden, in Anlehnung an das Leit- und Begleitartensystem von M. Flade (1994): "Die Brutvogelgemeinschaften Mittel- und Norddeutschlands" IHW-Verlag). Mögliche Funktion des Geltungsbereichs: **u** = Lebensstätte, **o** = Nahrungshabitat; **x** = keine; **()** = eventuell möglich.

Tabelle 1: Erfasste Arten mit Status- und Nachweisangaben

Art	RL H/ D	VSR FFH	Art- Sch BRD	Erhal- tungs- trend H./ reg.	Winterstatus Zusatzhin- weise	Strategie	Brutstättenhinweise (o=ausgepr. Brutplatz- oder r=Reviertreue), Nachweisangaben	Vorrang- habitat/ Plan- geb.
Amsel (Turdus merula)	-/-	Art.1	§	(FV) +	Jahresvogel	Nistperi- ode ab 04- 06	Heckenbrüter Freibrüter Randbrüterin	A/H-S o
Elster (Pica pica)	-/-	Art.1	§	(FV) +	Jahresvogel	Nistperi- ode ab 04- 07	Gehölzbrüter Freibrüter Nahrungsgast	G-S o
Gartengrasmücke (Sylvia borin)	-/-	Art.1	§	(FV) +	Zugvogel	Nistperi- ode ab 04- 07	Heckenbrüter Freibrüter Randbrüterin	G-S-W o
Grauschnäpper (Muscicapa striata)	-/-	Art.1	§	(FV) +	Zugvogel	Nistperi- ode ab 05- 07	Nischenbrüter Gehölze (gerne in Nisthilfen) Nahrungsgast	G-S u o
Grünspecht (Picus viridis)	-/-	Art.1	§§	(FV) +	Jahresvogel Winterbalz	Nistperi- ode ab 03- 08	Höhlen-Nischenbrüter Gehölze (Nisthilfen) r Obstbaum, auffliegend	G (S) o
Hausrotschwanz (P. ochruros)	-/-	Art.1	§	(FV) +	Zugvogel	Nistperi- ode ab 04- 07	Nischenbrüter Gehölze Baulichkeiten, Randbrüter, Siedlung	G-S o
Hausperling (Passer domesticus)	V/ V	Art.1	§	(U1) +	Jahresvogel	Nistperi- ode ab 04- 07	Höhlen/Nischenbrüter (o) (Gehölz)Bauten Kolonien Trupp, Siedlungsrand	G-S o
Kohlmeise (Parus major)	-/-	Art.1	§	(FV) +	Jahresvo- gel, Winterbalz	Nistperi- ode ab 03- 08 Zweit- brut!	Höhlenbrüter Gehölze Nisthilfen Nahrungsgast, vielfach	W-G-S o
Star (Sturnus vulgaris)	-/-	Art.1	§	(FV) +	Zugvogel	Nistperi- ode ab 04- 07	Höhlenbrüter (Nisthilfe) (o) Koloniebrüter Trupp, Nahrungsgast	G-S o

- Artenschutz

Nach der Roten Listen gefährdete oder nach der Bundesartenschutzverordnung geschützte Pflanzenarten kommen nicht vor.

Die festgestellten Tierarten sind bei uns verbreitet und anpassungsfähig. Sie können als Brutvögel des ländlichen Siedlungsgebiets von Momberg eingestuft werden. Zu diesen „Allerweltsarten“ zählt auch der Hausperling, dem derzeit eine ungünstige bzw. schlechte Erhaltungsprognose zugeordnet wird. Dieser ist gemäß der bundesweiten Zählkampagne "Stunde der Gartenvögel" des NABU einer unserer häufigsten Gartenvögel. Die Art sucht die menschliche Nähe und scheint sich im Übergangsfeld der Gartensstadt wohl zu fühlen. Bis zu drei Jahresbruten erfolgen in Höhlungen an Gebäuden, aber auch in Baumhöhlen und Nistkästen. Bei Koloniebildung ist eine hohe Brutplatztreue zu beobachten.

In Bezug auf die artenschutzrechtliche Relevanz ist es grundsätzlich nach § 44(1) BNatSchG verboten, den nachgewiesenen Vogelarten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören, oder sie während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauer-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten so erheblich zu stören; dass sich der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtert. Auch dürfen ihre Fortpflanzungs- oder Ruhestätten nicht zerstört werden. Für zulässige und unvermeidbare Vorhaben

stellen Verluste einzelner Brut- und Ruhestätten sowie Tiere allerdings keine Verbotverletzung dar, soweit die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird und allgemeine Lebensrisiken nicht signifikant erhöht werden.

Zu den artschützenden Regelungen zählt auch, dass nach § 39 BNatSchG Gehölze außerhalb von Gärten über die Brut- und Setzzeit von Anfang März bis Ende September eines Jahres hinweg zu schonen sind. Ausgenommen sind Beanspruchungen im Zuge zulässiger Vorhaben, wenn zur Verwirklichung nur geringfügiger Gehölzbewuchs beseitigt werden muss. Der Geringfügigkeitsbegriff ist unbestimmt.

Im vorliegenden Fall sind die artenschutzrelevanten Gehölze weitgehend der Ortslage zugeordnet. Im Ergänzungsbereich ist der stattliche Apfelbaum im Westen einer Brutstättennutzung zugänglich. Eine umgebungsangepasste Satzung hat diesen Umstand angemessen zu berücksichtigen, indem der artenschutzrelevante Baum zur Erhaltung festgesetzt wird.

Da im Weiteren eine umgebungsangepasste Entwicklung mit geringen baulichen Ausnutzungen und großen Gartenflächen mit entsprechenden Gehölzgestaltungen zugelassen werden soll, ergeben sich im Gefolge der Umsetzung keine weiteren artenschutzrechtlichen Konflikte.

3.3 Sonstige Flächen- und Nutzungsfunktionen

3.3.1 Boden und Landwirtschaft

Es sind Pseudogley-Parabraunerden aus pleistozänem Löss entwickelt. Hohes Ertragspotenzial und jeweils mittlerer Feldkapazität, Nitratrückhaltevermögen und standörtliche Qualität führen in der bodenkundlichen Gesamtbewertung zu einer mittleren Einstufung (Stufe 3).

Die Fläche des Plangebiets weist bezogen auf die landwirtschaftliche Nutzung eine vorlaufende Mischnutzung als Lagerfläche für Silage, Bodenmieten, Materialien und Geräte sowie eine ggf. zeitweise uneinheitliche Mahd/Beweidung auf. Trotz dieser kleinräumig variierenden Ausprägungen entspricht die Gesamtfläche aktuell einer mäßig intensiven Mähweide. Eine erwerbsmäßige landwirtschaftliche Nutzung findet auf der Fläche nicht mehr statt.

3.3.2 Siedlungsfunktion, Infrastruktur

In der unmittelbaren Umgebung des Plangebiets finden sich Wohngrundstücke und landwirtschaftliche Betriebsstätten, Konflikte durch die Einbeziehung des Plangebiets in den dörflich geprägten Innenbereich liegen nicht auf der Hand.

Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen sind in der angrenzenden Siedlung vorhanden. Ein Anschluss ist in der Waldstraße geplant, über welche auch die verkehrliche Anbindung erfolgen soll. Diese trifft in ihrer Verlängerung auf die Mengsberger Straße.

3.3.3 Landschaftsbild, landschaftliche Erholung

Das Plangebiet zählt zum Landschaftsraum *Neustadt und Momberger Hügelland* in der Großlandschaft der *Oberhessischen Ackerlandschaften*. „Die Dörfer nördlich von Neustadt setzen sich aus bäuerlichen Ortskernen mit kleinen Gehöften und umliegenden

umfangreichen Neubauquartieren zusammen. (...) Der Landschaftsraum umfasst das Stadtgebiet von Neustadt und das nördlich angrenzende intensiv landwirtschaftlich genutzte, am Rande des Schwälmer Beckens gelegene Hügelland. Das Offenland des Gebietes wird intensiv größtenteils ackerbaulich bewirtschaftet. Grünlandflächen sind weitgehend auf die Bachauen beschränkt, werden zumeist beweidet und tragen zumeist einförmige, artenarme Vegetation. (...) Feldgehölze sind nur spärlich vorhanden, überwiegend in Form lückiger Baumreihen an den Bachufern. Die Feldfluren sind im Bereich des RP Gießen in mittelgroße Parzellen aufgeteilt. Insgesamt ist die Arten- und Biotopausstattung des Raumes infolge der intensiven Nutzungen stark reduziert.“¹⁰

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand und wird bereits durch die zweiseitig umgebenden Gebäude geprägt. Sichtbezüge ergeben sich v.a. zu den ackerbaulich geprägten Fluren des Hügellands.

Eine lokale Bedeutung für die Erholung ergibt sich aus dem Angebot für Feierabendspaziergänge, entlang der Waldstraße. Das Flurwegesystem westlich des Plangebiets stellt eine Verbindung zu den Offenlandflächen dar.

Es werden Festsetzungen zur Durchgrünung getroffen. Bauliche Zulässigkeiten ergeben sich nach Einbeziehung in die Siedlungszone durch die umgebende Bebauung. Dadurch ist ein "Einfügen" in die örtliche Siedlungszone gewährleistet, die Erholungsfunktion des Flurwegesystems bleibt erhalten.

¹⁰ Aus: *Landschaftsräume der Planungsregion Mittelhessen, Landschaftskundliche Grundlagen für die Landschaftsplanung, Gießen, September 2004*

3.4 Naturschutzfachliche Vermeidung und Eingriffs-Ausgleich

3.4.1 Vermeidung und Minderung von Eingriffen

Im Zusammenhang mit der Planumsetzung sind die an den Geltungsbereich angrenzenden Vegetationsflächen vor nachhaltigen Beeinträchtigungen zu schützen und der Wuchsort des Apfelbaums im Westen, wie auch eines großen Obstbaums an der östlichen Grundstücksgrenze (außerhalb des Geltungsbereichs der Satzung - Flst. 127/2), sind sorgsam zu erhalten. Im Baugebiet sollen die Versiegelungsanteile durch Einhaltung der ortstypischen Grundflächenzahl begrenzt und bodenbelastende Beanspruchungen in den Freiflächen minimiert werden.

Die Hochausbauten wie auch die Gestaltung der Freiflächen sind an der umgebenden Bebauung zu orientieren. Dabei sind die Grundstücksfreiflächen überwiegend als gehölzreiche Vegetationsflächen zu gestalten.

Darüber hinaus soll gem. § 55 Abs. 2 WHG Niederschlagswasser (z. B. Dachflächenwasser) ortsnah 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. Des weiteren soll gem. § 37 Abs. 4 HWG Niederschlagswasser verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Mit den Maßnahmen wird eine Einbindung und Verträglichkeit mit der Landschafts- und Erholungsfunktion im landwirtschaftlich geprägten Momberger Hügelland hergestellt und den Biotop-, Boden- und Grundwasserschutzanforderungen entsprochen.

Allgemeine Hinweise

Im Geltungsbereich sind die gesetzlichen Regelungen zum Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen bei den Baumaßnahmen weiterhin in erforderlichem Umfang fachgerecht zu beachten.

Einfriedungen sollen die Wanderbeziehungen von Kleintieren bis Igelgröße nicht nachhaltig beeinträchtigen, d.h. sie sollen passierbar sein. Mauern und Mauersockel sollen, mit Ausnahme trocken gesetzter Sandsteinsockel < 1 m Höhe, nicht zulässig sein.

Um Insekten vor dem Massensterben in Außenbeleuchtungen zu bewahren, sollen Lichtanlagen vorrangig mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln (z.B. LED-Leuchten, Natriumlampen) ausgestattet werden. Alle Leuchten sind so zu installieren, dass die Lichtkegel v.a. nach unten abstrahlen.

Bei allen baulichen oder sonstigen Maßnahmen, von denen Vegetationsflächen betroffen sein können, ist die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ anzuwenden.

3.4.2 Naturschutzrechtlicher Eingriffs-Ausgleich

Bedarfsklärung und Wahl des Bilanzierungsverfahrens

Es werden mäßig intensiv genutzte Böden versiegelt und überbaut. Für die Abwertung durch den Verlust an vegetationsfähigem Boden bei einer Überbauung, und auch für die Minderung der Naturhaushaltsfunktionen unversiegelten Freiflächen, ist gem. BauGB ein Eingriffsausgleich sicher zu stellen¹¹.

Zur Bilanzierung der Umwelterheblichkeit der Ergänzungssatzung wird die Kompensationsverordnung herangezogen, wobei die Besonderheiten der Planungsebene zu berücksichtigen sind¹². Das Verfahren weist Biotoptypen empirisch einen spezifischen Wiederherstellungsaufwand zu. Der erforderliche Mitteleinsatz für die Herstellung wird als Rekultivierungserfolgsindex ausgedrückt, der in Biotopwertpunkte je qm herzustellendem Biotoptyp gewandelt werden kann.

Bilanzierung im Baugebiet

Bei der Bilanzierung werden hinsichtlich des Bestandswerts die tatsächliche Realnutzung zum Aufstellungszeitpunkt, hinsichtlich der Entwicklungsprognose die gem. Festsetzungen möglichen Flächennutzungen zugrunde gelegt. Die Anforderungen bemessen sich nach der örtlichen Prägung, die sich in ca. 0,3 Flächenanteile „Bebauung“ und 0,7 Anteile „gärtnerische Gestaltung“ aufteilen lässt. Da noch keine Vorhaben definiert sind, können für die Grundstücke nur die Grundwerte nach Kompensationsverordnung für die Nachnutzung angesetzt werden also „Dachflächen ohne zul. Versickerung“ und „strukturarmer Hausgarten“.

Tabelle 2: Werte für die Biotoptypen – Bestand im Satzungsgebiet

Biotoptyp: Bestand	Fläche/ qm	Pkt./ qm	Pkt./ Biotop
KV 06.340 pauschal für „Frischwiesen mäßiger Nutzungsintensität“, mit -3,5 von 35 Wp = 10% Wertminderung durch Verfremdungen (siehe Angaben in der Bestandsbeurteilung)	3.444	(35-3,5) = 31,5	108.486
GESAMT	3.444		108.486

¹¹ § 1a (3) BauGB: "Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen nach den §§ 5 und 9 als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Soweit dies mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist, können die Darstellungen und Festsetzungen auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen. Anstelle von Darstellungen und Festsetzungen können auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 oder sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen getroffen werden. § 15 Absatz 3 des Bundesnaturschutzgesetzes gilt entsprechend. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren."

¹² Anwendung des Biotopwertsystems in der Bauleitplanung: Bei der Übertragung des Verfahrens auf die Bauleitebene und die Grünordnungsplanung ist zu berücksichtigen, dass die Bilanzierung im Rahmen der Umweltprüfung einen Eingriffs-Ausgleichsrahmen beschreibt und eine Abwägungsgrundlage für das weitere Verfahren bereitzustellen hat. Zu beachten ist ferner, dass nach der KV einzuhaltende Fristen auf die Zulässigkeiten nach dem Baugesetzbuch nicht übertragbar sind. Das Verhältnis von Eingriff und Ausgleich ist weniger durch Zeitpunkte als durch Zeiträume geprägt, in denen auch Bauerwartungssituationen mit hochwertigen Kurzzeithabitaten entstehen können. Für diese variablen und insgesamt befristeten, Spontanentwicklungen kann aber weder in zeitlicher noch in räumlicher Hinsicht eine Berücksichtigung erfolgen. Demgegenüber werden die erforderlichen zentralen Ausgleichsmaßnahmen zeitlich gebündelt zur Umsetzung kommen und bilden günstigstenfalls einen Entwicklungsvorsprung gegenüber der baulichen Gesamtauslastung.

Tabelle 3: Werte für die Biotoptypen – nach Grünordnung im geplanten Baugebiet

Biotoptyp: nach Grünordnung	Fläche/ qm	Pkt./ qm	Pkt./ Biotop
10.710 „Dachfläche nicht begrünt, mit zulässiger Regenwasserversi- ckerung“ Wert für die nach Planungsrecht zulässige überbaubare Grundstücksfläche des Plangebiets (überbaubar: 30%).	1.033	3	3.099
11.223 „Arten- und strukturarme Hausgärten“ Wert für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen (70%).	2.411	14	33.754
GESAMT	3.444		36.853

Ergebnis der Eingriffs-Ausgleichsbilanz im Baugebiet

Der Biotopwert des Bestandes summiert sich auf 108.486 Biotopwertpunkte.

Nach Maßnahmenumsetzung sind 36.853 Biotopwertpunkte zu erreichen.

Bei Umsetzung der oben genannten Maßnahmen entsteht somit ein anderweitig auszu-
gleichendes Defizit von – **71.633 BWP**.

Planexterner Eingriffs-Ausgleich

Einer der Flächeneigner im Satzungsgebiet will für seine Eingriffsanteile folgenden Re-
alausgleich durchführen:

Er hat unmittelbaren Zugriff auf eine Grünlandparzelle im Kaltbachtälchen (im Talgrund
des Kälbachs) südwestlich von Momberg, in der Nachbargemarkung Speckswinkel. An-
stelle der intensiven Viehbeweidung wird die Umstellung auf eine extensiv gepflegte
Heuwiese durchgeführt.

Verortung: Hinter der Struht, Flurstück 38+39, Flur 16, Gemarkung Speckswinkel.

Der Vegetationsbestand der Fläche wurde im Oktober 2021 aufgenommen, die Bio-
topverteilung und die Aufwertungsmaßnahme sind in der anliegenden Karte zum Aus-
gleich dargestellt (siehe dort).

Diagnose: Die rund 0,5 ha große Fläche am Kaltbach präsentiert sich als intensive Vieh-
weide/ Mähweide (Typ-Nr. 06.220) die in einen Bachuferstreifen reicht. Das Grünland
liegt in einem Kerbsohlental, das sich leicht dem vor dem Waldrand begradigten Bach
im Süden zuneigt. Aufgrund eines hohen Düngereintrags und intensiver Nutzung ist das
Grünland artenarm. Eine flache Mulde vor dem Bach wird von Flatterbinsen bewachsen,
die hier als Störzeiger fungieren.

Arten: Gewöhnlicher Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*), Gewöhnliches Knäuelgras (*Dactylis glo-
merata*), Flatter-Binse (*Juncus effusus*), Rotes und Weißes Straußgras (*Agrostis capillaris*, *A.
stolonifera*), Acker-Schachtelhalm (*Equisetum arvense*), Löwenzahn (*Taraxacum* sect. *Rude-
ralia*), Kriechender Hahnenfuß (*Ranunculus repens*), Spitz-Wegerich (*Plantago lanceolata*),
Wiesen-Sauerampfer (*Rumex acetosa*), Stumpflättriger Ampfer (*Rumex obtusifolius*), Acker-
Kratzdistel (*Cirsium arvense*), Gänse-Fingerkraut (*Potentilla anserina*), Mädesüß (*Filipendula
ulmaria*)

In der Feuchtmulde (Typ-Nr. 06.116) wird die Liste ergänzt durch Gewöhnliche Brunnenkresse (*Nasturtium officinale*), Flutender Schwaden (*Glyceria fluitans*), Gundermann (*Glechoma hederacea*) und Wiesen-Schwingel (*Festuca pratensis*).

Das von Süden her über den Bach hinweg einragende Ufergehölz (Typ-Nr. 04.600) ist durch Hänge-Birke (*Betula pendula*), Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Wald-Kiefer (*Pinus sylvestris*) und Sal-Weide (*Salix caprea*) geprägt.

In der Fläche sowie in unmittelbarer Umgebung sind keine Arten der „Schwarzen Liste invasiver Pflanzenarten“ nachzuweisen.

Es ist festzustellen, dass die vorgefundene Grünlandgesellschaft nutzungsbedingt verarmt ist. Es liegen aber frisch-feuchte Bodenverhältnisse vor und aus talaufwärts gelegenen, höherwertigen Vegetationsbeständen können Diasporenanreicherungen eingetragen werden. Nach einer Umstellung auf eine Extensivpflege ist somit eine zügige Erholung, hin zu einem naturschutzgerechten Bestand, zu erwarten.



Abbildung 11: Östlicher Teil der Viehweide mit Blick auf die Feuchtmulde vor dem Kaltbach (im Talgrund des Kälbachs)

Tabelle 4: Werte für die Biotoptypen – Bestand und Plan im Ausgleichsgebiet

Biotoptyp	Fläche/qm	Pkt/qm	Pkt/Biotop
Bestand:			
KV 06.116 „Intensive Feuchtwiese“	445	29	12.905
KV 06.220 „Intensive Viehweide“	4.195	21	88.095
Gesamtwert Bestand	4.640		101.000
Planung			
KV 06.340 pauschal für „Frischwiesen mäßiger Nutzungsintensität“, mit -3,5 von 35 Wp = 10% Wertminderung durch Verfremdungen (hier v.a. Bodenbelastungen)	4.640	(35-3,5) = 31,5	146.160
Gesamtwert Planung	4.640		146.160

3.5 Planexterne naturschutzrechtliche Kompensationsverpflichtung

Zusätzlich zu den in § 2 der Ergänzungssatzung aufgeführten planinternen Pflanzverpflichtungen sind naturschutzrechtlichen Eingriffs-Ausgleichsverpflichtungen umzusetzen.

Diese gliedern sich auf die beiden im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung betroffenen Flurstücke wie folgt auf:

a. Flurstück 125

Ergänzend zu den in § 2 aufgeführten planinternen Pflanzverpflichtungen sind naturschutzrechtliche Eingriffs-Ausgleichsverpflichtungen im Umfang von 26.503 Biotopwertpunkten (BWP) für das Flurstück 125 durch Erwerb von Ökopunkten abzuleisten (z.B. bei der „Hessischen Landgesellschaft mbH (HLG) - Ökoagentur für Hessen“).

Der Nachweis erfolgt durch den Bauherrn im Rahmen des Bauantrags (z.B. durch Vorlage der Freistellungserklärung durch die Ökoagentur).

b. Flurstück 123/1

Ergänzend zu den in § 2 aufgeführten planinternen Pflanzverpflichtungen werden die naturschutzrechtlichen Eingriffs-Ausgleichsverpflichtungen im Umfang von 45.130 Biotopwertpunkten (BWP) für das Flurstück 123/1 durch Umsetzung einer Ausgleichsmaßnahme in der Gemarkung Speckswinkel abgeleistet. Hierzu wird die Grünlandparzelle (Gemarkung Speckswinkel, Flur 16, Flurstücke 38 und 39) auf einer Fläche in Größe von 4.189 qm von einer intensiven Viehweide zu einer extensiven Heuwiese entwickelt und langfristig erhalten (vgl. Abb. 12). Die Sicherung der Ausgleichsmaßnahme erfolgt gem. §1a Abs. 3 Satz 4 BauGB durch Abschluss eines städtebaulichen Vertrags gem. § 11 Abs. 1 Nr. 2 BauGB zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Neustadt.

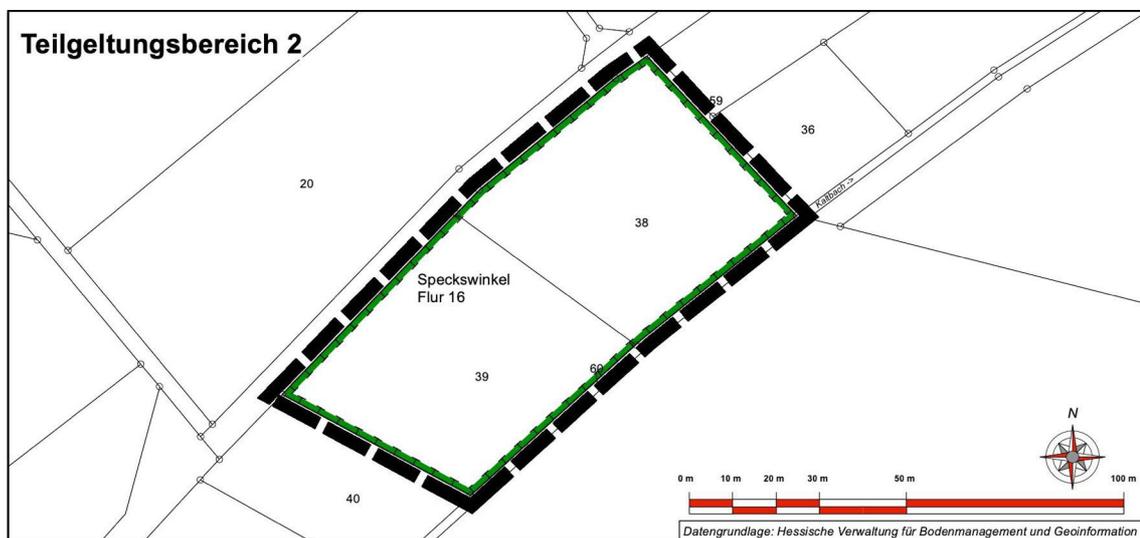


Abbildung 13: Planteil der Ergänzungssatzung (Teilgeltungsbereich 2)

4 Geltungsbereich der Ergänzungssatzung / Festsetzungen

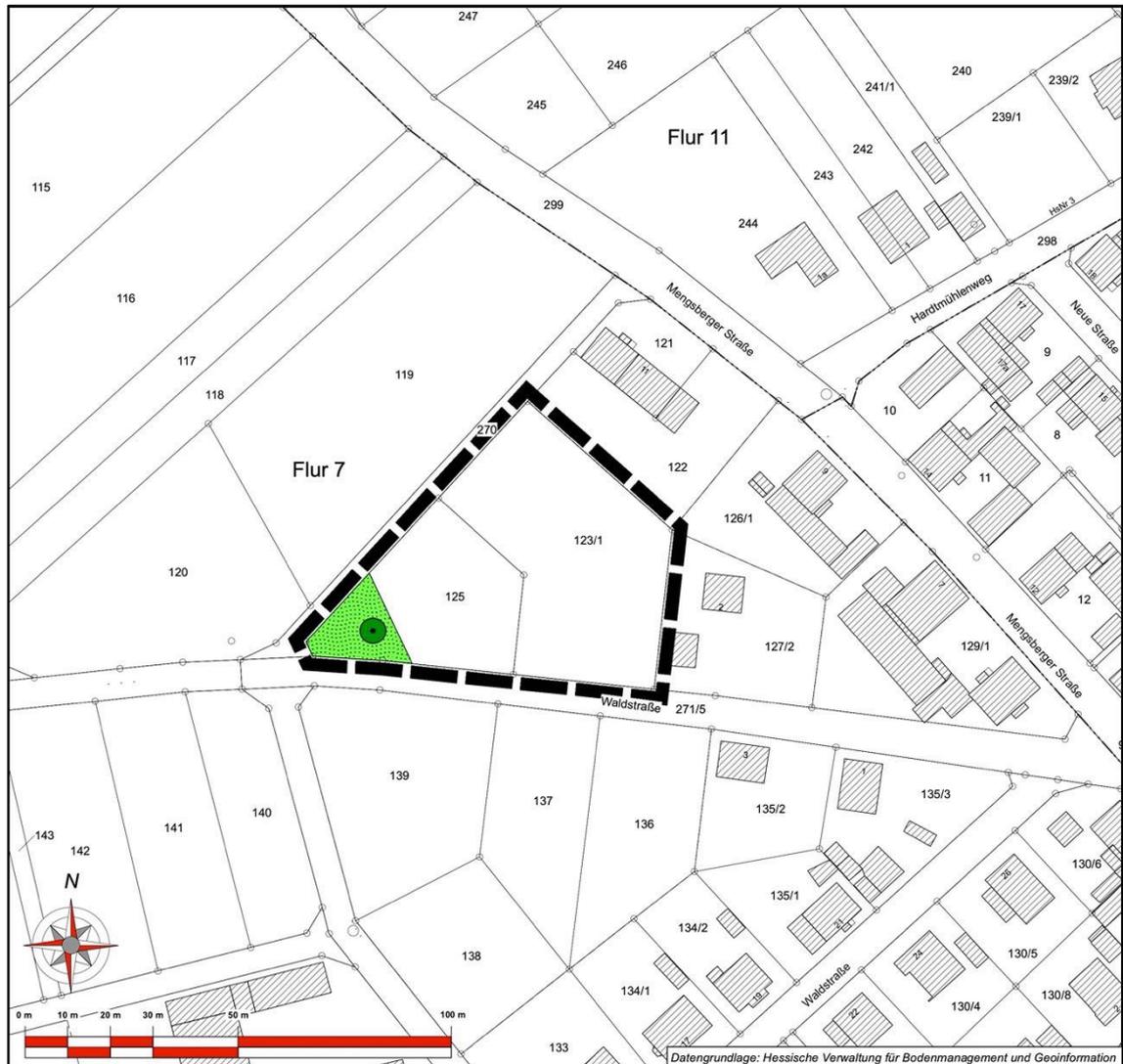


Abbildung 14: Planteil der Ergänzungssatzung (Teilgeltungsbereich 1)

In einer Ergänzungssatzung können einzelne Festsetzungen nach § 9 (1) BauGB getroffen werden, sofern diese aus städtebaulicher Sicht erforderlich sind.

Im vorliegenden Fall soll eine Fläche durch die Satzung in den Innenbereich nach § 34 BauGB einbezogen werden.

Das Plangebiet stößt an die dörflich geprägte Bebauung des Ortsrandbereichs an, zur freien Landschaft hin erstrecken sich im Nahbereich typische Acker- und Grünlandbestände. Die geplante Bebauung wird sich in dieses prägende Bild einfügen. Weitergehende Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sind im vorliegenden Fall nicht vorgesehen und erforderlich.

Zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen in Natur und Landschaft erfolgt auf Basis der grünordnerischen Empfehlungen die Festsetzung zur Gestaltung der Grundstücksfreiflächen als Grünfläche mit gehölzreichen Vegetationsflächen bzw. wasserdurchlässig gestalteten Wege-, Stellplatz- und Hofflächen. Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten

oder -schüttungen von mehr als einem m² Fläche sind aufgrund ihrer negativen Wirkung auf den Naturhaushalt unzulässig.

Im westlichen Bereich des Geltungsbereichs (Flurstück 125) wird eine private Grünfläche festgesetzt. Diese soll als Grünfläche (Extensivrasen bzw. Wiesenfläche) angelegt werden und ist dauerhaft gärtnerisch zu unterhalten. Darüber hinaus wird der dort vorhandene solitäre Obstbaum gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB zum Erhalt festgesetzt, er ist in die Freiflächengestaltung einzubinden (vergl. Kap. 3.4.).

Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zurückzuhalten, zu verwerten bzw. zu versickern, soweit kein Schadstoffeintrag ins Grundwasser zu befürchten ist oder andere wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Darüber hinaus sind auf den nachfolgenden Planungsebenen die Anforderungen aus dem Kapitel 3.4 und 3.5.

- „Naturschutzfachliche Vermeidung und Eingriffsausgleich“
- „Planexterne naturschutzrechtliche Kompensationsverpflichtung“

zu beachten.

5 Flächenbilanz

Nutzung	Fläche	Anteil
Unbeplanter Innenbereich gem. § 34 BauGB	3.157 qm	92 %
Private Grünfläche	277 qm	8 %
GESAMT	3.434 qm	100,0 %

6 Beispielhafte Pflanzliste

Obstbäume

Äpfel:

Bismarckapfel
Bittenfelder Sämling
Blenheimer
Bohnapfel
Brauner Matapfel
Brettacher
Danziger Kantapfel
Freiherr v. Berlepsch
Gelber Edelapfel
Gelber Richard
Gloster
Haugapfel
Herrenapfel
Jakob Lebel
Kaiser Wilhelm
Landsberger Renette
Muskatrenette
Oldenburger
Ontario
Orleans Renette
Roter Boskoop
Rote Sternrenette
Schafsnase
Schneeapfel
Schöne aus Nordhausen
Schöner von Booskop
Winterrambour
Winterzitronenapfel

Birnen:

Alexander Lukas
Clapps Liebling
Graue Jagdbirne
Grüne Jagdbirne
Gellerts Butterbirne

Gute Graue
Gute Luise
Nordhäuser Winterforelle
Oberösterreichische Weinbirne
Pastorenbirne
Schweizer Wasserbirne

Süßkirschen:

Büttners Rote Knorpelkirsche
Dönnisens Gelbe
Frühe Rote Meckenheimer
Große Prinzessin
Große Schwarze Knorpelkirsche
Hedelfinger
Schmalfelds Schwarze
Vogelkirsche, dunkel
Vogelkirsche, hell

Sauerkirschen:

Ludwigs Frühe
Hedelfingers Frühe

Zwetschgen:

Bühlers Frühzwetschge
Ortenauer Hauszwetschge
Wangenheims Frühzwetschge

Walnüsse:

Esterhazy II

Quitten:

verschiedene Sorten
(Apfel- und Birnenquitten)

Großgehölze

Acer pseudoplatanus
Acer platanoides
Quercus robur
Tilia cordata

- Berg-Ahorn
- Spitz -Ahorn
- Stiel-Eiche
- Winterlinde

Mittel- und kleinkronige Bäume

Carpinus betulus
Prunus avium
Sorbus aucuparia
Sorbus domestica
Tilia cordata

- Hainbuche
- Vogelkirsche
- Eberesche
- Speierling
- Winterlinde

Sträucher

<i>Acer campestre</i>	- Feldahorn
<i>Amelanchier ovalis</i>	- Felsenbirne
<i>Berberis vulgaris</i>	- Gemeiner Sauerdorn
<i>Cornus mas</i>	- Kornelkirsche
<i>Corylus avellana</i>	- Haselnuß
<i>Crataegus monogyna</i>	- Eingriffeliger Weißdorn
<i>Crataegus oxyacantha</i>	- Zweigriffeliger Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	- Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	- Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	- Gemeine Heckenkirsche
<i>Mespilus germanica</i>	- Echte Mispel
<i>Rosa canina</i>	- Hundsrose
<i>Rhamnus catharticus</i>	- Kreuzdorn
<i>Rhamnus frangula</i>	- Faulbaum
<i>Rubus spec.</i>	- Brombeere, Himbeere
<i>Sambucus nigra</i>	- Schwarzer Holunder
<i>Viburnum opulus</i>	- Gewöhnlicher Schneeball

(weitere ungefüllte Rosen, nicht aber Kartoffelrose - *Rosa rugosa*)

Kletterpflanzen

<i>Clematis vitalba</i>	- Waldrebe
<i>Hedera helix</i>	- Efeu
<i>Humulus lupulus</i>	- Hopfen
<i>Lonicera caprifolium</i>	- Jelängerjelierer
<i>Parthenocissus quinquefolia</i>	- selbstkletternder Wein

Spalierobst, Kletterrosen, Zaunrübe, Wicken zur Bepflanzung von Einfriedungen

Hinweis:

Ausbreitungsaggressive **invasive Arten** dürfen nicht angepflanzt werden. Hierzu gehören insbesondere:

Acer negundo (Eschen-Ahorn), *Ailanthus altissima* (Götterbaum), *Amorpha fruticosa* (Bastardindigo), *Prunus serotina* (Späte Traubenkirsche), *Rhus hirta* (Essigbaum), *Robinia pseudoacacia* (Robinie), *Rosa rugosa* (Kartoffel-Rose), *Rubus armeniacus* (Armenische Brombeere), *Solidago canadensis* (Kanadische Goldrute), *Vaccinium angustifolium* x *corymbosum* (Amerikanische Kultur-Heidelbeere) sowie die exotischen Knöterichgewächse und der Riesenbärenklau.

7 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

7.1 Bodendenkmäler

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bzw. archäologische Funde bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

7.2 Altlasten, Bodenkontaminationen

Innerhalb des Plangebiets sind keine Altlasten oder sonstige kontaminierte Flächen bekannt. Werden im Plangebiet dennoch Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen können, ist umgehend das zuständige Altlastendezernat des Regierungspräsidiums als technische Fachbehörde, die nächste Polizeidienststelle oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises zu benachrichtigen.

7.3 Bodenschutz

Ausführungshinweise zum vorsorgenden Bodenschutz:

1. Vor Beginn von Baumaßnahmen sollte der Baugrund objektbezogen untersucht und zu bewertet werden. Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist der Oberboden (Mutterboden) bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung schützen. Er ist zu sichern und vordringlich im Plangebiet, erst nachrangig auch a.a.O., zur Wiederverwendung zu lagern und später fachgerecht wieder einzubauen.
2. Wo logistisch möglich sind Flächen vom Baustellenverkehr auszunehmen, z.B. durch Absperrung oder Einrichtung fester Baustraßen und Lagerflächen.
3. Die Belastung des Bodens hat in Abhängigkeit der Verdichtungsempfindlichkeit (Feuchte) des Bodens, also witterungsbedingt, zu erfolgen. Ggf. kann durch den Einsatz von Baggermatten/ breiten Rädern/ Kettenlaufwerken etc. die Befahrbarkeit des Bodens verbessert werden.
4. Von stark belasteten/ befahrenen Bereichen ist zuvor der Oberboden abzutragen.
5. Beim Aushub von Baugruben ist Ober- und Unterboden separat auszubauen, zu lagern und in der ursprünglichen Reihenfolge wieder einzubauen.
6. Die Höhe der Boden-Mieten darf 2 m bzw. 4 m (bei Ober- bzw. Unterboden) nicht übersteigen.
7. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden und sind bei mehrmonatiger Standzeit gezielt zu begrünen.
8. Verdichteter Boden ist nach Abschluss der Bauarbeiten und vor Auftrag des Oberbodens und der Eingrünung zu lockern (Tiefenlockerung). Danach darf der Boden nicht mehr befahren werden.

Weiterführende Infoblätter:

- Boden - mehr als Baugrund; Bodenschutz für Bauausführende,
- Boden - damit Ihr Garten funktioniert; Bodenschutz für Häuslebauer.

7.4 Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel

Um Insekten vor dem Massensterben im grellweißen Laternenlicht zu bewahren, soll die Außenbeleuchtung mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln (z.B. Natriumlampen), die nur einen Lichtkegel nach unten auf die Erde strahlen, ausgestattet werden.

7.5 Minderung der Lichtverschmutzung

Zur Minderung der Lichtverschmutzung sollte die Außenbeleuchtung in Bezug auf die Anzahl und die Beleuchtungsstärke auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt werden und so abgeschirmt werden, dass sie lediglich Lichtkegel nach unten auf die Erde strahlen.

7.6 Einfriedungen

Einfriedungen sollen die Wanderbeziehungen von Kleintieren bis Igelgröße nicht nachhaltig beeinträchtigen, d.h. sie sollen passierbar sein. Mauern und Mauersockel sollen, mit Ausnahme trocken gesetzter Sandsteinsockel < 1 m Höhe, nicht zulässig sein.

7.7 Niederschlagswasser

Gemäß § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser 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. Darüber hinaus soll gem. § 37 Abs. 4 HWG Niederschlagswasser (z. B. Dachflächenwasser) verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

7.8 Berücksichtigung der Grenzabstände für Pflanzen

Zu den Nachbargrundstücksgrenzen sind die vorgeschriebenen Grenzabstände für Anpflanzungen nach §§ 38 und 39 Hess. Nachbarrechtsgesetz (NachbG) zu beachten.

Gegenüber landwirtschaftlich genutzten Grundstücken gelten gem. § 40 Hess. Nachbarrechtsgesetz (NachbG) die doppelten Abstände nach §§ 38 und 39.

7.9 Schutz benachbarter Vegetationsflächen

Im Zusammenhang mit der Planumsetzung sind die an den Geltungsbereich angrenzenden Vegetationsflächen vor nachhaltigen Beeinträchtigungen zu schützen insbesondere der Wuchsort des großen Obstbaums (Flst. 127/2) an der östlichen Grundstücksgrenze, sind sorgsam zu erhalten.

7.10 Vegetations- und Wurzelraumschutz

Bei allen baulichen oder sonstigen Maßnahmen, von denen Vegetationsflächen betroffen sein können, ist die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie die RAS LP-4 anzuwenden.

7.11 Schutz von Versorgungsleitungen

Pflanzmaßnahmen im Bereich von Versorgungsleitungen sind nur in direkter Abstimmung mit dem Versorgungsträger durchzuführen.

Im Falle von Baumpflanzungen sind die einschlägigen technischen Regelwerke: „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen“ (FGSV; Ausgabe 1989), die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie das *DVGW Regelwerk DWA-M 162 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“* zu beachten.

Fernmelde- und Telefoneinrichtungen werden von der Deutschen Telekom verlegt und unterhalten. Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen sind frühzeitig (mindestens 4 Monate vor Baubeginn) der Deutschen Telekom Technik GmbH anzuzeigen.

Stadt Neustadt (Hessen)

November 2021