

Begründung nach §9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) zum Bebauungsplan  
Nr. 908 "Am Neuwirtshaus"

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)  
20. Februar 2013

Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Geltungsbereich</b> .....	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>Gründe für die Planaufstellung</b> .....	<b>2</b>
<b>3</b>	<b>Ableitung aus übergeordneten Planungen</b> .....	<b>2</b>
3.1	Regionaler Flächennutzungsplan.....	2
3.2	Schutzgebiete + Schutzobjekte .....	2
<b>4</b>	<b>Vorhandene Bebauungspläne</b> .....	<b>3</b>
4.1	Gültige B-Pläne (Stand: 3/2011) .....	3
4.2	B-Pläne im Verfahren (Stand: 3/2011) .....	3
4.3	Sonstige Vorhaben .....	3
<b>5</b>	<b>Bestandsbeschreibung</b> .....	<b>3</b>
<b>6</b>	<b>Planinhalt</b> .....	<b>4</b>
6.1	Art und Maß der Nutzung.....	4
6.1.1	Dauerkleingartenanlage.....	4
6.2	Erschließung .....	5
6.3	Landschaftsplan .....	5
6.4	Altlasten .....	5
6.5	Immissionssttuation.....	6
6.6	Ver- und Entsorgung .....	7
6.6.1	Wasserversorgung .....	7
6.6.2	Abwasserableitung / Entsorgung .....	7
6.6.3	Grundwassersicherung .....	7
6.6.4	Trinkwasserschutz- / Heilquellenschutzgebiet .....	7
6.6.5	Überschwemmungsgebiet.....	7
<b>7</b>	<b>Ergebnis der Beteiligung der Bürger nach §3 (2) Baugesetzbuch</b> .....	<b>8</b>
<b>8</b>	<b>Aufstellungsverfahren</b> .....	<b>8</b>
<b>9</b>	<b>Bodenordnung</b> .....	<b>9</b>
<b>10</b>	<b>Kosten</b> .....	<b>9</b>

## **1 Geltungsbereich**

Der Bebauungsplan liegt im Süden der Gemarkung Großauheim, südlich der B8 nach Aschaffenburg, nördlich und westlich des Waldes an den Rinnentannen, östlich der Wohnbebauung an der Wildaustraße.

Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke:

29/3, 30/1, 31/1, 32/1, 33/1, 34/1, 35/1 der Flur 108 sowie teilweise die Flurstücke 36/1, 28/3 der Flur 108 sowie 6/351 der Flur 107. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1,4 ha.

## **2 Gründe für die Planaufstellung**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hanau hat am 26.10.1981 beschlossen den B-Plan Nr.: 908 "Am Neuwirtshaus" aufzustellen.

Durch die vorliegende Planung wird der Nachfrage nach Gartenland entsprochen. Die Planung sichert vorhandene Gartennutzung.

Mit dem Bebauungsplan werden die planerischen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche und gärtnerische Nutzung als private Grünfläche - Dauerkleingarten erreicht.

## **3 Ableitung aus übergeordneten Planungen**

### **3.1 Regionaler Flächennutzungsplan**

Im Regionalen Flächennutzungsplan (Stand: 11/2011) sind die Flächen des Geltungsbereichs des B-Plans "Am Neuwirtshaus" als Grünfläche – wohnungsferne Gärten dargestellt.

Die Ziele des Regionalen Flächennutzungsplanes werden nicht berührt.

### **3.2 Schutzgebiete + Schutzobjekte**

Entlang der südlichen Begrenzung des Bebauungsplanes verläuft die Grenze des nicht im Plangebiet liegenden Wasserschutzgebietes der Wassergewinnungsanlage „Wasserwerk Bruchwiesen“ (Großauheim).

Der südlich des Plangebietes vorhandene Wald ist als Schutzwald erklärt (Erklärung vom 24.11.1996).

Es befinden sich keine Schutzgebiete und -objekte im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

## **4 Vorhandene Bebauungspläne**

### **4.1 Gültige B-Pläne (Stand: 3/2011)**

Östlich des Plangebietes schließt der B-Plan Nr. 905 "Degussa Waldsiedlung" sowie 905.2 „Zwischen Fürstenberg- und Greifenhagenstraße“ an. Der B-Plan 905 wurde am 10. November 1971 rechtskräftig. Der B-Plan 905.2 wurde im Dezember 2007 rechtskräftig. Inhalt des B-Pläne Nr. 905 und 905.2 ist die planungsrechtliche Festsetzung von Wohngebieten.

### **4.2 B-Pläne im Verfahren (Stand: 3/2011)**

Es befindet sich in der Waldsiedlung, in relativer Nähe zum B-Plan „Am Neuwirtshaus“, ein Bebauungsplan im Änderungsverfahren.

Es handelt sich dabei um den Bebauungsplan Nr. 9 „Zwischen Vosswalde- und Grünaustraße“. Der Bebauungsplan hat das Ziel, Wohnbaurecht zu schaffen. Das Verfahren wird zurzeit jedoch nicht weiterverfolgt.

Der Plan steht in keinem funktionalen Kontext mit dem Bebauungsplan Nr. 908 „Am Neuwirtshaus“.

### **4.3 Sonstige Vorhaben**

Derzeit sind keine weiteren Vorhaben geplant oder in der Umsetzung, die inhaltlich oder räumlich in Zusammenhang mit den Kleingärten „Am Neuwirtshaus“ stehen.

## **5 Bestandsbeschreibung**

Das Plangebiet wird seit mehreren Jahrzehnten als Vereinsgartenanlage genutzt. Die Anfänge der gärtnerischen Nutzung datieren auf Anfang der siebziger Jahre des letzten Jahrhunderts. Die Gartenanlage ist in ungefähr 40 gleich große Parzellen gegliedert. Als gemeinschaftlich genutzte Anlagen sind die Erschließungswege sowie die Toilettenanlage auf dem Vereinsgelände vorhanden. Auf den Parzellen sind Gartenhütten vorhanden.

Stellplätze sind in ausreichender Anzahl auf dem öffentlichen Parkplatz vor der Anlage für ca. 16 Pkw vorhanden sowie im angrenzenden Straßenraum.

Die Gefährdung natürlicher Potenziale (Wasserhaushalt, Boden, Luft, Lebensraumqualität und -ausstattung, Erholungswert und Landschaftsbild) oder deren nachhaltige Beeinträchtigung ist durch die gärtnerische Nutzung nicht zu erwarten.

Die landschaftlichen und naturräumlichen Voraussetzungen für eine gärtnerische Nutzung sind gegeben.

Die Nähe der Freizeitgärten zu den Wohngebieten in Großauheim gibt dem Gebiet einen hohen Freizeitwert.

## **6 Planinhalt**

### **6.1 Art und Maß der Nutzung**

Im Plangebiet sind ausschließlich Nutzungen zulässig, die einer Kleingartenanlage im Sinne des Bundeskleingartengesetzes oder der Erschließung der Gartenanlage dienen.

#### **6.1.1 Dauerkleingartenanlage**

Das Maß der baulichen Nutzung für die Gärten ergibt sich aus den Ausführungen des Bundeskleingartengesetzes.

Damit beträgt das Maß der baulichen Nutzung je Kleingartenparzelle max. 24m<sup>2</sup> Grundfläche für eine Laube, die in einfacher Ausführung zu erstellen ist.

Die Anlage oder die Gartenlauben dürfen nicht zum dauerhaften Wohnen genutzt werden.

Grundwasserentnahmen sind unter der Voraussetzung möglich, dass eine Grundwasserentnahme gemäß §29 HWG (i.d.F. vom 14. Dezember 2010) in geringen Mengen für Zwecke des nicht gewerbsmäßigen Gartenbaus erfolgt und diese der Unteren Wasserbehörde angezeigt wird.

Ein Vereinshaus ist möglich, damit die Mitglieder des Gartenvereins gemeinsame Veranstaltungen abhalten können. Das Vereinsheim darf die Grundfläche von 120m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Die Geschossigkeit wird auf ein Geschoss begrenzt, weil eine höhere Geschossigkeit für die Zwecke des Kleingartenvereins nicht erforderlich ist. Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf im Mittel max. 0,5m über der vorhandenen Geländeoberfläche liegen, damit das Vereinsheim und andere bauliche Anlagen nicht unnötig hoch errichtet und dadurch das Erscheinungsbild des umgebenden Landschaftsraumes beeinträchtigt werden.

Einfriedungen der Gartenanlage sind bis zu einer Höhe von 1,7m Höhe zulässig. Diese Einfriedung ist bei einer Erneuerung aus Laubgehölzen (z.B. Hainbuche oder Buche) oder aus Eibe zu pflanzen. Mit der Pflanzenauswahl wird ökologisch wertvolleren, einheimischen und standortgerechten Gehölze der Vorzug gegeben. Mögliche Zäune sind in die Hecke zu integrieren, damit eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes vermieden werden kann

Sockel sind nicht zulässig und der Zaun muss einen Bodenmindestabstand von 10 cm haben, damit Kleintiere (z.B. Igel) die Möglichkeit haben, den Zaun quer zu können.

Der vorhandene öffentliche Parkplatz bleibt als Parkplatz erhalten und kann von dem Kleingartenverein – wie bisher - mitgenutzt werden.

Zur Bundesstraße B8 hin wird zwischen Bundesstraße und Dauerkleingartenanlage ein 20 m breiter Streifen festgesetzt, der aufgrund von Vorgaben aus dem

Bundesfernstraßengesetz (§ 9 (1) Bundesfernstraßengesetz) von Bebauung freizuhalten ist. Dieser Streifen ist zu bepflanzen.

## **6.2 Erschließung**

Die Erschließung der Freizeitgärten erfolgt über die Wildaustraße. Von dort aus sind Anfahrt und Andienung, Kanalisationanschluss und Stromversorgung des Vereinsheimes und Wasserversorgung der Anlage möglich. Damit ist die Erschließung der Kleingartenanlage entsprechend den funktionalen Anforderungen hinreichend gesichert.

Zufahrtsmöglichkeiten von der Bundesstraße B 8 aus (Am Neuwirtshaus) sind ausgeschlossen.

Stellplätze für den ruhenden Verkehr sind in ausreichender Anzahl auf dem öffentlichen Parkplatz im Zugangsbereich der Kleingartenanlage an der Wildaustraße vorhanden.

## **6.3 Landschaftsplan**

Als wesentliche Inhalte der Planung werden Festsetzungen getroffen, die eine über die normale gärtnerischer Tätigkeit hinausgehende Nutzung sowie eine nachhaltige Beeinträchtigung des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes nicht zulassen.

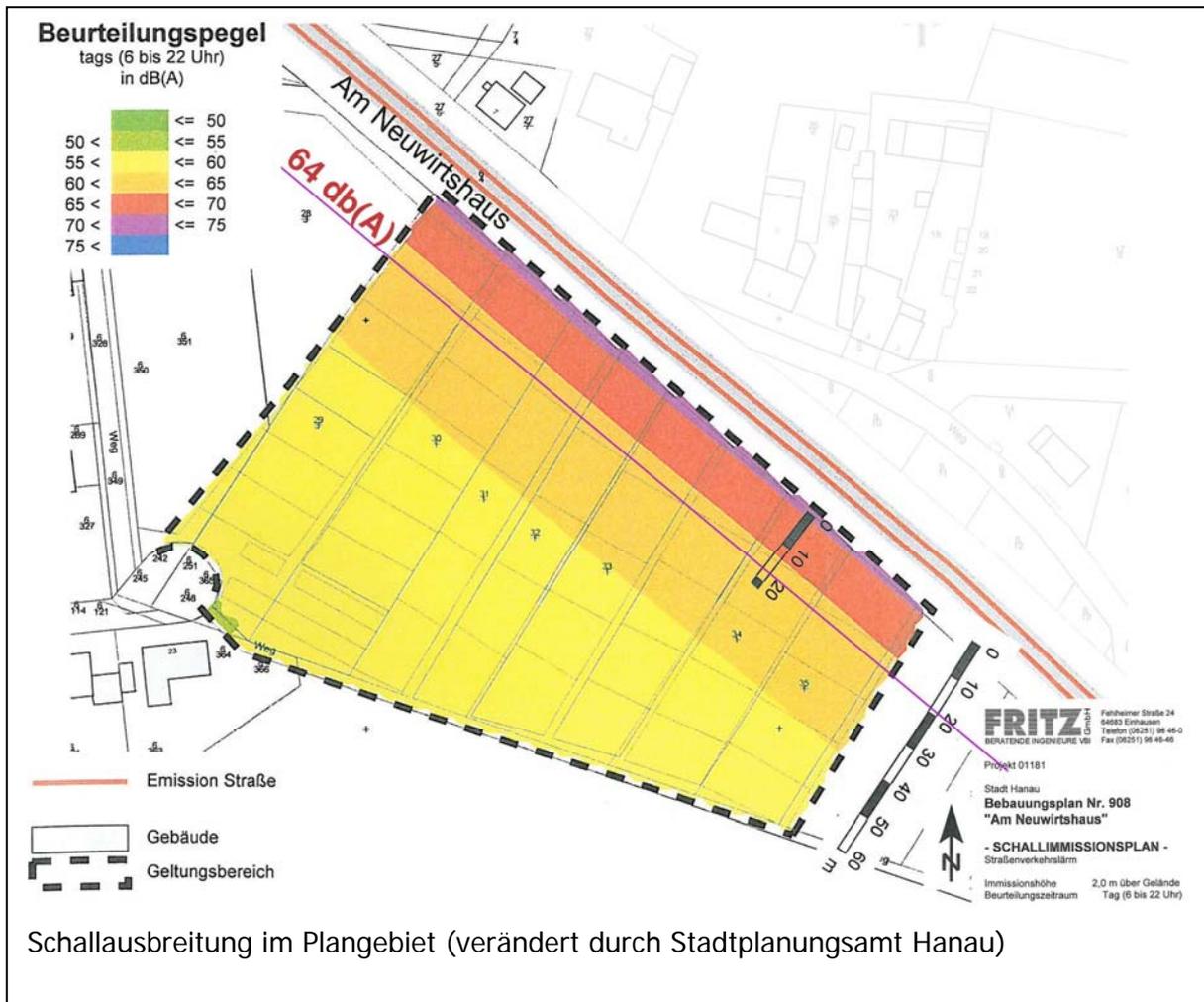
Es werden somit keine neuen Eingriffe in den Naturhaushalt ermöglicht, da die Anlage seit mehreren Jahrzehnten als Kleingartengebiet besteht und entsprechend ausgebaut ist. Die planungsrechtliche Sicherung der vorhandenen Nutzung stellt gemäß Schreiben der Unteren Naturschutzbehörde vom 17.10.01 keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Eine Eingriffsbilanzierung entfällt.

## **6.4 Altlasten**

Im aktuellen Altlastenkataster der Stadt Hanau sind keine Verdachtsflächen auf Altlasten für das Planungsgebiet verzeichnet.

## 6.5 Immissionsituation

Die Stadt Hanau hat eine schalltechnische Untersuchung beauftragt, um die Verkehrslärmbelastung von der an das Plangebiet angrenzenden B8 im Rahmen des



Planverfahrens bewerten zu können.

Ergebnis des Gutachtens ist, dass das Plangebietes den erhöhten Emissionen des Verkehrs auf der unmittelbar angrenzenden Bundesstraße B8 ausgesetzt ist. Der schalltechnische Orientierungswert für die städtebauliche Planung (DIN 18005) wird insbesondere im Nahbereich der B8 erheblich überschritten. Unter Heranziehung der 16. VO zum Bundesimissionsschutzgesetzes – Verkehrslärmschutzverordnung – ist die erste Parzellenreihe an der B8 zu starken Emissionen ausgesetzt.

Aufgrund der überkommenen städtebaulichen Situation und der seit Jahrzehnten bestehenden Vereinsanlage ist es nicht möglich, in dem Planverfahren die sonst üblichen Planungsmaßstäbe der Bauleitplanung im Sinne einer Vorsorgeplanung für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse anzulegen und streng einzuhalten. Die Vorbelastung des bestehenden Gartengebietes mit Lärm ist historisch bedingt. Das Gartengebiet besitzt somit nicht die Schutzwürdigkeit einer Neuplanung.

Bei Ausschöpfung des Abwägungsspielraumes nach dem Baugesetzbuch und unter Verweis auf:

Bebauungsplan Nr. 908 - "Am Neuwirtshaus" - Begründung

- die besondere überkommene städtebauliche Situation
- die Beeinträchtigung der Ortseingangssituation durch einen möglichen Lärmschutzwall oder eine Lärmschutzwand
- die hohen Kosten eines effektiven Lärmschutzes

wird auf die Errichtung einer Lärmschutzanlage verzichtet.

Die bauplanungsrechtliche Sicherung der Vereinsanlage wird als vertretbar eingestuft, weil im Hinblick auf die Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) eine Grenzwertüberschreitung nur für die erste Gartenreihe (im Bestand) an der B8 gegeben ist. Diese Gartenreihe wird deswegen nicht mehr als Gartenfläche, sondern als Fläche zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern genutzt werden und ist von Bebauung freizuhalten.

Mit der vorliegenden Lösung wird einerseits den sozialen Erfordernissen nach privatem Gartenland und vitalem Vereinsleben, städtebaulich-gestalterischen Ansprüchen an eine Stadteinfahrt sowie wirtschaftlichen Aspekten Rechnung getragen.

## **6.6 Ver- und Entsorgung**

### **6.6.1 Wasserversorgung**

Der Anschluss des Vereinesheimes oder einer Toilettenanlage der Kleingartenanlage an das Wasserversorgungsnetz ist zulässig. Nicht zulässig ist der Anschluss der Gartenhütten an die Wasserversorgung.

### **6.6.2 Abwasserableitung / Entsorgung**

Abwasser ist an die öffentliche Kanalisation anzuschließen. Vorgesehen für das Vereinsheim wird bzw. für die Toilettenanlage genutzt wird ein Anschluss im Bereich der Wildaustraße.

Ergänzend können Komposttoiletten in den Gartenhütten aufgestellt werden.

### **6.6.3 Grundwassersicherung**

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Gebietes zur Grundwassersicherung.

### **6.6.4 Trinkwasserschutz- / Heilquellenschutzgebiet**

Das Plangebiet liegt weder in einem Trinkwasserschutz- noch in einem Heilquellenschutzgebiet. Das Plangebiet grenzt an das Wasserschutzgebiet des Wasserwerkes „Bruchwiesen“, Zone IIIA, an.

### **6.6.5 Überschwemmungsgebiet**

Das Plangebiet liegt nicht im Überschwemmungsgebiet.

## **7 Ergebnis der Beteiligung der Bürger nach §3 (2) Baugesetzbuch.**

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß §3 (2) BauGB, die in der Zeit vom 20.10.2008 bis einschließlich 21.11.2008 stattgefunden hatte, hat es seitens der Öffentlichkeit keine Äußerung gegeben.

## **8 Aufstellungsverfahren**

Die vorliegende Planung weicht vom Aufstellungsbeschluss ab.

Die Abweichungen vom Aufstellungsbeschluss sind angemessen, weil für einige Punkte des Aufstellungsbeschlusses von 1981 kein planerisches Handeln mehr erforderlich ist.

Die planungsrechtliche Sicherung der Kleingartenanlage bleibt als ursprüngliches Teilziel des Beschlusses von 1981 erhalten und der Geltungsbereich wird auf die Flächen der Kleingartenanlage am Neuwirtshaus verkleinert.

### Frühzeitige Beteiligung nach §4 (1) BauGB

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4(1) BauGB hat keine grundsätzlichen Bedenken gegen die planungsrechtliche Absicherung der Kleingartenanlage erkennen lassen.

Die Anregung des Main-Kinzig-Kreises, den Kompost aus den Komposttoiletten vor der Einbringung in den Boden auf die Einhaltung des Bundes-Bodenschutzgesetzes, der Bodenschutzverordnung, dem Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz zu prüfen und die Mitglieder des Gartenvereins zu einer jährlichen chemisch-analytischen Überprüfung des Materials aufzufordern, wird als im Vollzug nicht umsetzbar und unverhältnismäßig beurteilt und zurückgewiesen.

Die Zurückweisung erfolgte:

1) vor dem Hintergrund, dass die übergeordnete Behörde, das Regierungspräsidium Darmstadt – zugleich Bodenschutzbehörde -, sich im Rahmen der Beteiligung nicht negativ zu dem Umstand geäußert, dass in den Gartenhütten ergänzend Komposttoiletten (nach dem Stand der Technik) aufgestellt werden können und

2) aufgrund der Ergebnisse einer Studie "Abwasservermeidung und –entsorgung in Kleingärten" (2004) des Unabhängigen Instituts für Umweltfragen, welche die Stadt Halle in Auftrag gegeben hatte.

In dieser Studie kommt man zu dem Ergebnis, dass keine rechtliche Handhabe besteht, auf der Grundlage des Bundesbodenschutzgesetzes die o.g. Untersuchungen behördlicherseits anzuordnen, da das BBodSchG nicht anwendbar ist. Das BBodSchG greift deswegen nicht, weil nach § 7 S. 4 BBodSchG Vorsorgeanforderungen nur dann getroffen werden dürfen, wenn hierüber in der BBodSchV Festlegungen getroffen worden sind.

Die Grenzwerte in Nr. 4 Anhang 2 der BBodSchV enthalten jedoch keine für die Kompostierung des Inhalts von Trockentoiletten relevanten Grenzwerte, so dass

behördlicherseits keine Handhabe besteht, bodenschutzrechtliche Maßnahmen zu ergreifen. Diese Anregung des MKK wurde zurückgewiesen.

Es wurde ergänzend ein Hinweis in den Bauleitplan zum Umgang mit dem Kompost aus Komposttoiletten aufgenommen.

Anderweitige Lösungen wie zum Beispiel Chemie-Toiletten werden aufgrund des Einsatzes von Chemikalien und der dadurch entstehenden Probleme für Kläranlagen als nicht zielführend angesehen.

#### Beteiligung der Öffentlichkeit nach §3 (2) BauGB und der Behörden nach §4 (2) BauGB

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit vom 20. Oktober 2008 bis zum 21. November 2008 wurden seitens der Bürger keine Stellungnahmen abgegeben.

Mit Schreiben vom 29.09.2008 wurden 34 Behörden, Träger öffentlicher Belange und stadtinterne Dienststellen angeschrieben und um Stellungnahme im Rahmen der Offenlage gebeten.

Von diesen haben sich 19 schriftlich geäußert. Von den 19 angeschriebenen Stellen äußerte nur der Main-Kinzig-Kreis Bedenken gegen die Zulässigkeit von Komposttoiletten in der Gartenanlage.

Der Main-Kinzig-Kreis hat dabei auf seine Stellungnahme aus der frühzeitigen Beteiligung verwiesen.

Die Bedenken und Anregungen des MKK wurden durch die Obere Bodenschutzbehörde beim Regierungspräsidium Darmstadt geprüft und verworfen. Das Gesundheitsamt des MKK stimmte der Verwendung von Komposttoiletten bei ordnungsgemäßer Benutzung und Verwertung des Kompostes zu.

Weitere Anregungen und Hinweise wurden in den Bauleitplan aufgenommen und berücksichtigt.

## **9 Bodenordnung**

Die gesamte Fläche ist Eigentum der Stadt Hanau.

Zur Durchführung des Bebauungsplans wird für das Plangebiet kein Umlegungsverfahren erforderlich.

## **10 Kosten**

Zur Durchführung des Bebauungsplans entstehen geringe Kosten für die Baumpflanzungen auf dem Parkplatz am Kleingartenverein.