



**Bebauungsplan mit  
integriertem Landschaftsplan**

**Kleingartengebiet  
„In den Wingerten“**

**- Begründung -**

**Planungsgruppe Freiraum und Siedlung  
61206 Wöllstadt  
März 1998**

**Planungsgruppe Freiraum und Siedlung**

**Dr. Chr. von Eschwege**

**Rosbacher Weg 8**

**61206 Wöllstadt**

**☎ 06034 / 4657 + 3059**

**Fax 06034 / 6318**

**Projektleiter: Ulrich Stüdemann (Dipl.-Geograph)**

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Vorbemerkungen.....	1
2. Planungsrechtliche Vorgaben.....	2
3. Landespflegerische Bestandsaufnahme.....	2
3.1 Lage im Raum und naturräumliche Gliederung.....	2
3.2 Geologie und Relief.....	4
3.3 Böden.....	4
3.4 Klima.....	5
3.5 Wasserhaushalt.....	5
3.6 Potentielle natürliche Vegetation.....	6
3.7 Biotoptypen.....	6
3.7.1 Flora der Biotoptypen.....	6
3.7.2 Fauna der Biotoptypen.....	8
4. Bewertung des Bestandes, Nutzungskonflikte.....	10
5. Erläuterung der Planung und Textfestsetzungen.....	10
5.1 Private und Öffentliche Grünflächen.....	11
5.2 Wege und Stellplätze.....	12
5.3 Erschließung.....	12
5.4 Grünordnerische Festsetzungen.....	13
5.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.....	14
6. Eingriffs- und Ausgleichsplanung.....	16

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
Abbildung 1: Lage im Raum und naturräumliche Gliederung.....	3
Abbildung 2: Aktuelle Flächenverteilung im Geltungsbereich.....	9
Tabelle 1: Geplante Flächenaufteilung im Planungsgebiet.....	15
Anhang: Beispiele für zulässige Gartenlauben	

## **1. Vorbemerkung**

Die Stadt Bad Vilbel beabsichtigt, die seit Jahren bestehenden Kleinbauten im Außenbereich durch die Aufstellung von Bebauungsplänen baurechtlich abzusichern, um die zumeist historisch gewachsene Gartennutzung auch weiter aufrecht zu erhalten.

Anlaß hierzu ist das Gesetz zur Ergänzung des Hessischen Naturschutzgesetzes vom 4. April 1990, daß den Trägern der Bauleitplanung die Möglichkeit zur Legalisierung illegal errichteter Kleinbauten im Außenbereich bis zum 31. Dezember 1996 einräumt. Im gemeinsamen Erlaß des Hessischen Ministeriums des Innern und des Hessischen Ministeriums für Landwirtschaft, Forsten und Naturschutz vom 25. Mai 1990 werden die näheren Einzelheiten geregelt.

Die Stadt Bad Vilbel ist bestrebt, durch die Aufstellung von Bebauungsplänen für Kleingartengebiete dem in der Bevölkerung vorhandenem Bedürfnis nach individueller Gartennutzung und Erholung in der freien Natur entgegen zu kommen und gleichzeitig einer weiteren planlosen Errichtung von Kleinbauten im Außenbereich und der damit einhergehenden Zersiedelung der Landschaft entgegen zu wirken.

Der Geltungsbereich umfaßt die folgenden Flurstücke: 325/2, 326 bis 332, 357, 505 bis 518 sowie 521 bis 536 in der Flur 6.

Im April 1995 wurde von der Planungsgruppe Freiraum und Siedlung eine landespflegerische Voruntersuchung zu den vorhandenen Kleingartengebieten der Stadt Bad Vilbel vorgelegt, die als Grundlage für ein Behördengespräch mit den wichtigsten Trägern öffentlicher Belange am 9. Mai 1995 diente. Beteiligt waren das Amt für Regionalentwicklung, Landschaftspflege und Landentwicklung Friedberg, das Kreisbauamt, die Untere Wasser- und Naturschutzbehörde, der Umlandverband Frankfurt, das Regierungspräsidium Darmstadt, das Wasserwirtschaftsamt Friedberg sowie der Magistrat der Stadt Bad Vilbel. In diesem Gespräch konnte keine grundsätzliche Einigung für oder gegen die geplante Ausweisung für den o.g. Bereich als Kleingartengebiet getroffen werden. Aus ökologischen und regionalplanerischen Gründen wurde der Geltungsbereich auf den südlichen Teil des ursprünglichen Gebietes reduziert.

## 2. Planungsrechtliche Vorgaben

Gemäß § 1 (4) BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Der Regionale Raumordnungsplan Südhessen (1995) macht für den Planungsbereich folgende Aussagen:

- Der Geltungsbereich ist als Gebiet für Landschaftsnutzung und -pflege dargestellt.
- Das Planungsgebiet wird von einem Regionalen Grünzug überlagert.
- Der gesamte Planungsbereich liegt in einem Heilquellenschutzgebiet (Zone III).

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Bad Vilbel ist der Geltungsbereich als Grünfläche - sonstige Freizeit- und Erholungsanlagen dargestellt. Die Planung entspricht somit der Flächennutzungsplanung.

## 3. Landespflegerische Bestandsaufnahme

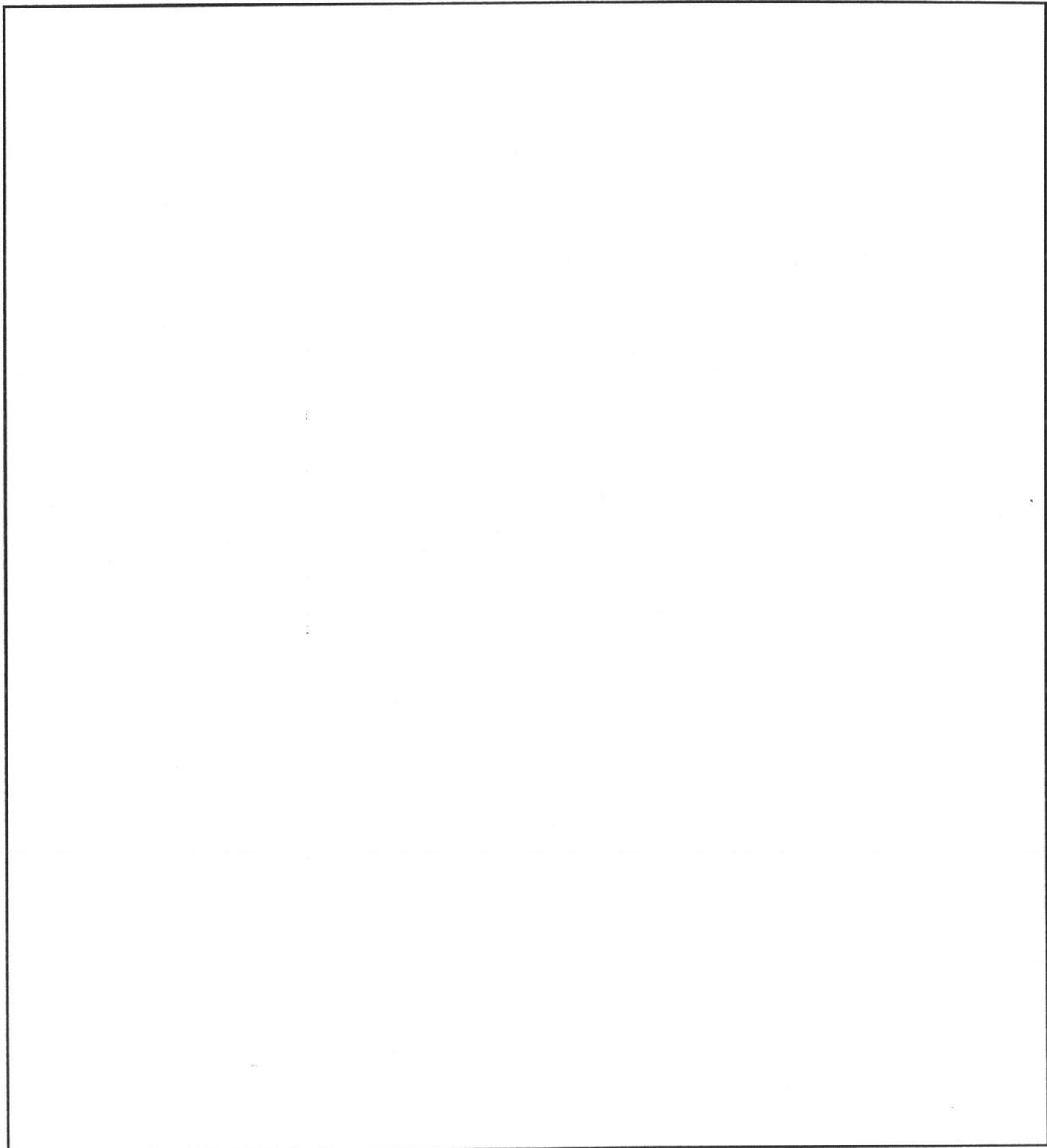
### 3.1 Lage im Raum und naturräumliche Gliederung <sup>1</sup>

Der festgesetzte Geltungsbereich mit einer Größe von 0,67 ha liegt am östlichen Ortsrand von Bad Vilbel. Nördlich und östlich grenzen ausgedehnte Streuobstflächen an („Weinberg“). Zwischen der Wohnbebauung im Westen und dem Geltungsbereich steigt das Gelände steil an und ist dicht mit Gehölzen bewachsen (ehemaliger Steinbruch). Naturräumlich gesehen liegt das Planungsgebiet in der Südlichen Wetterau mit der Untereinheit Bergener Rücken (234.4), der die südliche Begrenzung der Wetterau zur Mainebene und die Wasserscheide zwischen Main und Nidda bildet (siehe Abbildung 1). Nördlich des Bergener Rückens beginnt die flachwellige Landschaft der Friedberger (234.30) und Heldenbergener Wetterau (234.32), die durch den ebenen Talboden der Nidda (234.31) getrennt sind. Im Westen erstreckt sich die weite Ebene des Nordöstlichen Main-Taunusvorlandes (235.1).

---

<sup>1</sup> Quelle: Schwenzer, B. (1967): Die naturräumlichen Einheiten auf Blatt 139 Frankfurt am Main; in: Naturräumliche Gliederung Deutschlands 1 : 200.000, Bundesforschungsanstalt für Landeskunde und Raumordnung; Bonn - Bad Godesberg.

**Abbildung 1: Lage im Raum und naturräumliche Gliederung**



Maßstab 1 : 100.000

- Grenze der naturräumlichen Einheit
- ➔ Lage des Geltungsbereiches

Topogr. Grundlage: Vergrößerung der TK 1: 100.000, Blatt C 5918 Frankfurt am Main.

### 3.2 *Geologie<sup>2</sup> und Relief*

Der geologische Untergrund wird von den Schichten des sog. „Rotliegenden von Bad Vilbel“ gebildet, die im Wesentlichen aus Sandsteinen, Arkosen, Konglomeraten und Tonsteinen bestehen und hier oberflächennah anstehen. Die sie überlagernden quartären Deckschichten besitzen eine Mächtigkeit von nur 1 bis 2 Metern. Die anstehenden Sandsteine des Rotliegenden wurden hier ehemals abgebaut (alter Steinbruch im Norden des Geltungsbereiches).

Der Geltungsbereich liegt in rund 145 m ü.NN. Das Relief steigt vom Ortsrand in östlicher Richtung bis auf 157 m an („Weinberg“). Am nordwestlichen Rand verlaufen relativ steil zur Wohnbebauung abfallende Geländekanten (Steilböschungen eines ehemaligen Steinbruches).

### 3.3 *Böden<sup>3</sup>*

Aus den oberflächennah anliegenden Gesteinen des Rotliegenden haben sich flach- bis mittelgründige Ranker-Braunerden entwickelt, die nur eine geringe nutzbare Feldkapazität aufweisen. Im Bereich des alten Steinbruches sind keine natürlichen Böden vorhanden; hier wurde die ursprüngliche Bodenstruktur durch Abgrabung und Aufschüttung künstlich verändert.

Aufgrund der mäßig hohen Reliefenergie besitzt der südliche Bereich des Plangebietes ein mittleres Bodenerosionspotential, welches sich aber aufgrund der vorherrschenden Bodennutzung (Streuobst, Grünland, Gärten) kaum in einer aktuellen Bodenerosion niederschlägt. Auch im Bereich des Steinbruches ist durch die mittlerweile stark fortgeschrittene Gehölzsukzession eine aktuelle Erosionsgefahr nicht gegeben.

Im Planungsgebiet sind z.Z. rund 100 m<sup>2</sup> durch Hütten aktuell versiegelt, 50 m<sup>2</sup> sind durch einen Schotterweg teilversiegelt. Der Versiegelungsgrad ist mit 2 % gering.

---

<sup>2</sup> Quelle: Geologische Karte v. Hessen 1:25.000, Blatt 5818 Frankfurt a.M. Ost; Hessisches Landesamt für Bodenforschung; Wiesbaden 1993.

<sup>3</sup> Quelle: Bodenkarte v. Hessen 1:25.000, Blatt 5818 Frankfurt a.M. Ost; Hessisches Landesamt für Bodenforschung; Wiesbaden 1979.

### 3.4 *Klima*<sup>4</sup>

#### *Regionalklima*

Die südliche Wetterau zeichnet sich durch ein mildes Klima mit einer jährlichen Niederschlagsmenge von 600 - 650 mm und einer Jahresmitteltemperatur von 9,5 bis 10° C aus. Die Vegetationsperiode, die definiert wird als die mittlere Anzahl der Tage mit einem Tagesmittel der Lufttemperatur von mind. + 5° C, dauert im Durchschnitt über 250 Tage. Die mittlere Anzahl der Tage mit Nebel, die hier überwiegend als Talnebel auftreten, beträgt 30 bis 50 Tage im Jahr. Frosttage mit einer Minimumtemperatur von < 0° C gibt es an max. 80 Tagen im Jahr, reine Eistage (Maximum der Lufttemperatur < 0° C) treten an bis zu 20 Tagen im Jahr auf. Die mittlere Anzahl der Tage mit Starkregenereignissen ( $\geq 10$  mm Niederschlag/Tag) liegt bei ca. 16 bis 18 Tagen im Jahr.

#### *Lokalklima*

Die kleinklimatischen Verhältnisse des Plangebietes werden durch sommerliches Teilschattklima der Streuobst-, Hecken- und Feldgehölzbereiche geprägt.

Kleinklimatisch besonders warme Standorte sind im Bereich der südwestexponierten Böschung des ehemaligen Abbaugbietes potentiell vorhanden; durch die weit fortgeschrittene Sukzession ist diese Fläche jedoch stark durch sommerliches Schattklima überprägt.

### 3.5 *Wasserhaushalt*

#### *Fließ- und Stillgewässer*

Im Planungsraum sind keine Fließ- und Stillgewässer vorhanden.

#### *Grundwasser*<sup>5</sup>

Der Planungsraum liegt im Bereich sehr geringmächtiger quartärer und tertiärer Deckschichten (Sande und Kiese) und weist eine geringe Grundwasserergiebigkeit auf. Die im geologischen Untergrund anstehenden Gesteine des Rotliegenden bilden flächenhaft verbreitete Kluftgrundwasserleiter. Das Grundwasser im Plangebiet ist „hart“ (18° - 24° dH).

<sup>4</sup> Quelle: Das Klima von Hessen. Standortkarte im Rahmen der Agrarstrukturellen Vorplanung. Hessisches Landesamt für Ernährung, Landwirtschaft und Landentwicklung, Wiesbaden 1981.

<sup>5</sup> Quelle: Diederich, G. et al.: Hydrogeologisches Kartenwerk von Hessen im Maßstab 1 : 300.000. - Hessisches Landesamt für Bodenforschung, Wiesbaden 1991.

Der Grundwasserflurabstand liegt bei 15 - 30 m, die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers ist dementsprechend gering. Der Geltungsbereich liegt in einem Heilquellenschutzgebiet (Zone III) des Friedrich-Karl-Sprudels.

### 3.6 *Potentielle natürliche Vegetation*

Die potentielle natürliche Vegetation einer Landschaft umfaßt diejenigen Pflanzengesellschaften, die sich als Endstadien der natürlichen Sukzession (d.h. ohne menschlichen Einfluß) ausgehend von heutigen Standortbedingungen einstellen würden. Im Planungsraum wären die im folgenden beschriebenen Waldgesellschaften als potentielle natürliche Vegetation zu erwarten: Ausbildungen des Typischen Perlgras-Buchenwaldes (Melico Fagetum und M.-F. circaetosum), örtlich mit Hainsimsen-Perlgras-Buchenwald<sup>6</sup>. Dominante Baumart ist die Rotbuche (*Fagus sylvatica*), stamm- bis truppweise beigemischt sind u.a. Trauben-Eiche (*Quercus petraea*), Hainbuche (*Carpinus betulus*) sowie örtlich Gewöhl. Esche (*Fraxinus excelsior*) und Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*). Eine Strauchschicht ist von Baumjungwuchs abgesehen nur sporadisch entwickelt; Artenbeispiele sind Seidelbast (*Daphne mezereum*), Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*) sowie Schwarzer und Trauben-Holunder (*Sambucus nigra*, *S. racemosa*). Anspruchsvolle bis mäßig anspruchsvolle (eu- bis mesotrophent) Laubmischwaldarten prägen die Krautschicht, es sind u.a. Einblütiges Perlgras (*Melica uniflora*), Goldnessel (*Lamium galeobdolon*), Wald-Knäuelgras (*Dactylis polygama*), Große Sternmiere (*Stellaria holostea*), Waldmeister (*Galium odoratum*) und Bingelkraut (*Mercurialis perennis*).

### 3.7 *Biotoptypen*

#### 3.7.1 *Flora der Biotoptypen*

##### *Grünland*

Grünland ist im Osten (Parzellen 357 und 524) sowie im Zentrum auf den Parzellen 527 und 528 kleinflächig vorhanden. Folgende Ausbildung läßt sich beschreiben:

<sup>6</sup> Nomenklatur nach Bohn, U. (1981): Vegetationskarte der Bundesrepublik Deutschland 1:200.000 - Potentielle natürliche Vegetation- Blatt CC 5518 Fulda; Schriftenreihe für Vegetationskunde, Heft 15; Hrsg.: Bundesforschungsanstalt für Naturschutz und Landschaftsökologie; Bonn - Bad Godesberg.

\* Schatten-Glatthaferwiese (*Arrhenatheretum elatioris*, Ausbildung mit *Anthriscus sylvestris*)  
Neben den Kennarten der Glatthaferwiesen wie Wiesen-Labkraut (*Galium album*), Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*), Wiesen-Pippau (*Crepis biennis*), Pastinak (*Pastinaca sativa*), Wiesen-Storchschnabel (*Geranium pratense*) kommen hier Nährstoffzeiger als Differentialarten vor. Artenbeispiele sind Brennessel (*Urtica dioica*), Kletten-Labkraut (*Galium aparine*), Quecke (*Elymus repens*), Wiesen-Kerbel (*Anthriscus sylvestris*) und Gundermann (*Glechoma hederacea*). Dieser Wiesentyp ist u.a. charakteristisch für halbschattige Standorte, wie sie insbesondere im Traufbereich von alten, verwilderten Obstbäumen zu finden sind. Auch einjährige Arten und Geophyten sind häufig konzentriert im Stammbereich anzutreffen, so u.a. Scharbockskraut (*Ranunculus ficaria*) und Vogelmiere (*Stellaria media*).

#### *Ruderale Staudenflur*

Dieser Biotoptyp ist im Plangebiet als Saumstruktur entlang von Wegen und Böschungen, im Traufbereich alter Obstbäume, auf brachgefallenen ehemaligen Gartenparzellen sowie im Bereich des ehemaligen Steinbruches zu finden. Folgende Ausbildungen lassen sich beschreiben:

#### \* Brennessel-Giersch-Saum (*Urtici-Aegopodietum podagrariae*)

Diese Gesellschaft besiedelt bevorzugt halbschattige Standorte mit lockeren, tiefgründigen, lehmigen, frischen und nährstoffreichen Böden<sup>7</sup>. Charakteristische Artenbeispiele sind Giersch (*Aegopodium podagraria*) sowie als Kennarten typischer anthropogener Wuchsorte Weiße Taubnessel (*Lamium album*), Efeublättr. Ehrenpreis (*Veronica hederifolia* ssp. *lucorum*), Vogelmiere (*Stellaria media* ssp. *neglecta*) und vereinzelt Schöllkraut (*Chelidonium majus*).

#### \* Klettenkerbel - Saum (*Toriletum japonicae*)

Der Klettenkerbel-Saum ist charakteristisch für etwas verhägerte, halbschattige und frische Standorte. Typische Artenbeispiele sind neben dem namengebenden Klettenkerbel (*Torilis japonica*) Ruprechts-Storchschnabel (*Geranium robertianum*), Vogelmiere (*Stellaria media* ssp. *neglecta*), Echte Nelkenwurz (*Geum urbanum*) und Gundermann (*Glechoma hederacea*). Vereinzelt kommen auch typische Laubmischwaldarten vor, wie z.B. die Goldnessel (*Lamium galeobdolon*) und die Waldzwenke (*Brachypodium sylvaticum*).

<sup>7</sup> Quelle: Oberdorfer, E. (1993): Süddeutsche Pflanzengesellschaften Teil III; Stuttgart.

### *Gehölzstrukturen*

Unter dem Begriff Gehölzstrukturen werden autochthone Hecken, Gebüsche sowie Einzelbäume zusammengefaßt. Im Planungsraum ist dieser Biotoptyp am Nord- und Westrand des Plangebietes, im Bereich des alten Steinbruches sowie in den Gärten zu finden.

An der Böschung des Steinbruches dominieren Salweide (*Salix caprea*), Stieleiche (*Quercus robur*), Spitzahorn (*Acer platanoides*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Birken (*Betula pendula*), Hasel (*Corylus avellana*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Vogelkirsche (*Prunus avium*) und Rosenarten.

Die Gärten im Geltungsbereich sind überwiegend mit autochthonen Arten eingegrünt u.a. mit Feldahorn (*Acer campestre*), Brombeere (*Rubus fruticosus* agg.) und hochstämmige Obstbäume.

Auf den Sukzessionsflächen und in brachgefallenen Gartenbereichen finden sich außerdem verwilderte Obstbäume.

### **3.7.2 Fauna der Biotoptypen**

Der nordwestliche Teil des Planungsgebietes mit seinen heckendurchsetzten, relativ mageren Streuobstwiesen und der mittlere Teil mit seiner Gebüschzone sind faunistisch interessanter als der relativ intensiv gärtnerisch genutzte Südostteil des Gebietes.

Die Tiergruppe der Vögel steht im Planungsraum im Vordergrund, wobei hecken- und streuobstbewohnende Arten dominieren.

Höhlenbrüter 1995: Kohlmeise, Blaumeise, Feldsperling, Star, Gartenrotschwanz (RLH 3); der Grünspecht (RLH 2) wurde 1 x verhört, dürfte aber im Gebiet nicht brüten.

Bodenbrüter: Fitis, Weidenlaubsänger, Bodenpieper.

Freibrüter: Stieglitz, Grünfink, Girlitz, Wacholderdrossel, Amsel, Buchfink, Heckenbraunelle, Goldammer, Hänfling, Mönchsgrasmücke, Gartengrasmücke (im Mittelteil), Türkentaube.

Nahrungsgäste sind Turmfalke, Mäusebussard, Steinkauz, Waldkauz u.a.m.

Die Säugerwelt des Planungsraumes wird von kleineren Säugetieren geprägt - u.a. kommen Feldhase, Igel, Feldmaus, Rötelmaus, Maulwurf und Mauswiesel vor.

Reptilien treten in Form der Blindschleiche und der Zauneidechse (RLH 3) auf.

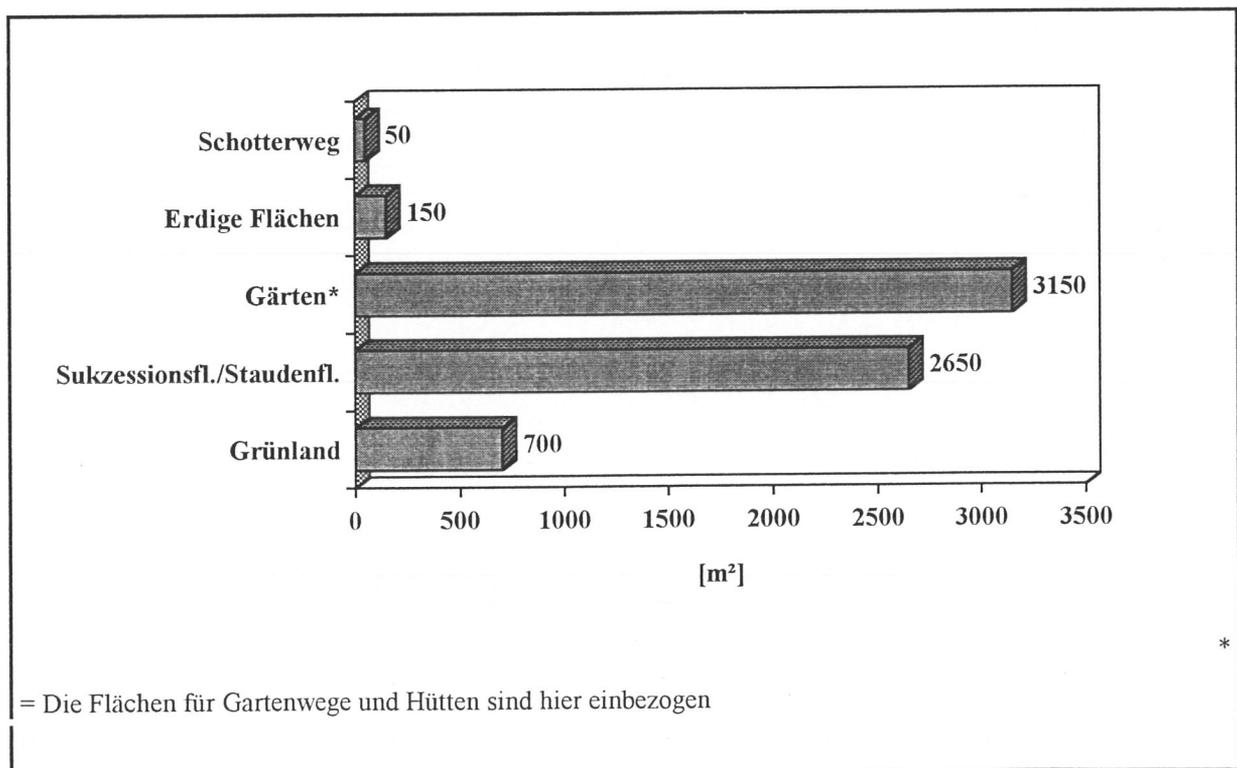
Amphibien konnten nicht nachgewiesen werden, wohl wegen des Mangels an Laichplätzen.

Folgende Falterarten wurden festgestellt:

Zitronenfalter, Hauhechelbläuling, Landkärtchen, Aurorafalter, Admiral, Kl. Fuchs, Tagpfauenauge, Gr. Kohlweißling, Federgeistchenarten.

Von den Heuschrecken waren das Gr. Heupferd, der Gem. Grashüpfer, der Nachtigallgrashüpfer und die Gem. Strauschrecke vertreten.

Abbildung 2: Aktuelle Flächenverteilung im Geltungsbereich.



#### 4. Bewertung des Bestandes, Nutzungskonflikte

Die vorhandene Gartennutzung gliedert sich an den östlichen Ortsrand von Bad Vilbel an und stellt in ihrer derzeitigen Art und Weise einen relativ geringen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Das Gebiet ist zwar stark parzelliert, aber lediglich durch einzelne Zäune sowie durch insgesamt fünf Hütten zersiedelt. Die Gärten sind fast ausnahmslos mit Maschendrahtzäunen umgrenzt, die z.T. Mauersockel oder enge Zusatzdrähte am Zaungrund aufweisen. Diese Zaunanlagen bewirken eine Zerschneidung und „Verinselung“ der Gartenbiotope. Insbesondere Kleinsäugetern wie Igel, Mauswiesel oder Feldhase bleibt der Zugang zu diesen Gartenanlagen verwehrt.

Auf Parzelle 332 befindet sich eine von der Stadt Bad Vilbel errichtete Schutzhütte („Rudi-Veltens-Hütte“). Hier war zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme ein nicht genehmigter Feuerplatz angelegt worden. Um diesen Bereich sind große Mengen von Müll (Papier, Glas etc.) achtlos in die angrenzenden Gehölzbereiche geworfen worden.

In den Gärten sind nur vereinzelt standortfremde Nadel- und Ziergehölze zu finden. Die Gartenanlagen sind relativ gut mit hochstämmigen Obstbäumen und standortgerechten Gehölzen eingegrünt und passen sich somit gut in die Umgebung ein.

Die vorhandenen Gehölzstrukturen und Sukzessionsbereiche besitzen einen hohen Biotopwert und sind z.T. nach § 23 HENatG geschützt. Diese Bereiche sind vor einer möglichen Gartenutzung zu schützen.

Die Wegerschließung erfolgt von Süden über einen asphaltierten Feldweg, der im weiteren Verlauf in einen Schotterweg bzw. Grasweg übergeht. Der Geltungsbereich liegt in einem Bereich, der für die ortsnahe freiraumbezogene Erholung von großer Bedeutung ist.

#### 5. Erläuterung der Planung und Textfestsetzungen

Die vorhandenen Kleingärten sollen in ihrem Bestand gesichert und eine Nachverdichtung des Gebietes mit Kleingärten verhindert werden. Die vorhandenen biotopschutzwürdigen Flächen werden vor einer gärtnerischen Nutzung bewahrt und als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt; einer Neuerrichtung von Gärten und Hütten auf diesen ökologisch bedeutsamen Flächen wird somit entgegengetreten. Im folgenden werde die textlichen Festsetzungen zu den einzelnen Bereichen erläutert.

### 5.1 *Private und Öffentliche Grünflächen*

Die vorhandenen Gärten werden als private Grünfläche - Freizeitgärten festgesetzt. Pro Grundstück ist eine Gartenlaube mit einem umbauten Raum von max. 30 m<sup>3</sup> einschließlich eines Vordaches oder einer überdachten Terrasse zulässig. Bestehende größere Gebäude erhalten Bestandschutz, sofern sie baurechtlich genehmigt sind. Im übrigen gelten für die baulichen Anlagen auf den Grünflächen folgende Festsetzungen:

Die max. Traufhöhe der Lauben beträgt 2,10 m, die Dachneigung wird auf 20 - 40° festgesetzt. Die Firsthöhe variiert somit zwischen 2,50 m und 3,50 m (Beispiele siehe Anhang).

Holzbauweise ist vorgeschrieben. Gebäudesockel und Fundamente dürfen nicht angelegt werden. Zur besseren Eingliederung der Lauben in das Landschaftsbild sind gedeckte Fassaden- und Dachfarben vorgeschrieben. Aus dem gleichen Grund ist die Berankung von mindestens zwei Laubenfassaden vorzunehmen.

Zu den Parzellengrenzen ist ein Mindestabstand von 1,50 m einzuhalten. Der in der Hessischen Bauordnung festgesetzte Mindestabstand von 3 m (§ 6, Abs. 5) ist hier aus städtebaulichen Gründen und durch die besondere Art der Nutzung nicht erforderlich. An öffentlichen Wegen ist ein Mindestabstand von 3 m einzuhalten. Das anfallende Dachflächenwasser ist auf den Grundstücken zu versickern bzw. zum Gießen zu verwenden. Zisternen sind nicht zulässig.

Um eine Nachverdichtung des Gebietes mit Gärten und einer einhergehenden Errichtung von Zäunen und Hütten zu entgegenen, wird eine angestrebte Mindestgrundstücksgröße von 400 m<sup>2</sup> festgesetzt. Bestehende kleinere Gärten erhalten Bestandsschutz.

Bei Neuerrichtung von Einfriedungen dürfen keine Zaunsockel angelegt werden, um den Biotopverbund für Kleintiere zu verbessern. Zulässig sind Holz-, Latten- oder Maschendrahtzäune. Die Höhe der Einfriedungen darf 1,50 m nicht überschreiten, sie ist mit einem Abstand von mind. 0,15 m zur Erdoberfläche zu errichten. Alternativ sind Einfriedungen auch als Hecken, mit den in Kapitel 5.4 genannten Arten zulässig. Die Zaunhöhe zwischen den Kleingartenparzellen darf 1,0 m nicht überschreiten. Eine Begrünung der Zäune mit Rank- und Kletterpflanzen ist erwünscht.

Die Anlage bzw. Aufschichtung von Todholzhäufen auf den Grundstücken ist wegen deren Bedeutung für den Naturhaushalt zulässig und wünschenswert. Das Wachsen- und Stehenlassen von Wildkräutern (sog. Unkräuter) auf den Grundstücken ist zulässig. Benutzer angrenzender Parzellen können deren Entfernung nicht verlangen. Entsprechendes gilt für das Belassen des anfallenden Laubes. Zum Schutz der Fauna wird empfohlen, Nisthilfen und Vogelbäder bzw. -tränken bereitzustellen und die natürliche Schädlingsabwehr durch Förderung der Feindfauna zu stärken.

Die bestehende Hütte der Stadt Bad Vilbel dient zum Schutz der Erholungssuchenden vor Regen, Wind etc. und wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Schutzhütte festgesetzt. Die wilde Feuerstelle ist zu beseitigen.

## 5.2 *Wege und Stellplätze*

Die Zuwegung erfolgt von Süden über einen asphaltierten Feldweg. Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Wege vorhanden. Die inneren Wege der Gartenflächen dürfen nur in wasserdurchlässiger Bauweise (möglichst Graswege bzw. leichter Schotter, Kies, Rindenmulch oder Plattenwege mit mind. 2 cm Fugenbreite) gestaltet werden.

Aufgrund der ortsnahen Lage ist davon auszugehen, daß der überwiegende Teil der Gartenbesitzer zu Fuß oder mit dem Fahrrad zu ihren Gärten kommt. Auf den privaten Grundstücken ist die Errichtung von Stellplätzen nicht gestattet, ebenso ist zum Schutz des Landschaftsbildes das Abstellen von Booten, Bau- und Wohnwagen und dgl. sowie das Lagern von Baumaterialien innerhalb des Geltungsbereiches nicht erlaubt.

## 5.3 *Erschließung*

Eine zentrale Wasserversorgung bzw. Abwasserentsorgung ist nicht vorgesehen. In den Lauben sind Trockenaborte zulässig. Das Niederschlagswasser von den Dachflächen ist in oberirdischen Behältern aufzufangen und als Brauch- oder Gießwasser zu verwenden. Erfolgt eine Bewässerung aus Gartenbrunnen, ist die Grundwasserentnahme lediglich der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Die §§ 41 - 43 HBO sind zu beachten.

Der Geltungsbereich liegt in einer Heilquellenschutzzone III. Die gesetzlichen Vorschriften sind zu beachten.

Für Laubenkolonien und Schrebergärten beträgt der minütliche Löschwasserbedarf 400 l/min. Der Löschbereich erfaßt normalerweise sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300 m um das Brandobjekt. Der erste Löschangriff erfolgt mit einem Tanklöschfahrzeug. Die Brandgefahr wird durch ein Verbot von Feuerstellen in den Hütten minimiert.

Die vorhandenen Zufahrtswege sind für Rettungs- und Löschfahrzeuge befahrbar. Ein Anschluß bestehender baulicher Anlagen an das öffentliche Stromversorgungsnetz ist nicht erlaubt. Ausgenommen sind Gebäude mit baurechtlicher Genehmigung.

#### 5.4 Grünordnerische Festsetzungen

Zur weiteren Durchgrünung ist auf den privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Freizeitgärten pro angefangene 200 m<sup>2</sup> Gartenfläche mindestens ein hochstämmiger Obstbaum oder standortgerechter, heimischer Laubbaum zu pflanzen. Bei den Obstbäumen sind heimische Sorten<sup>8</sup> zu bevorzugen, z.B.:

##### *Äpfel:*

Anhalter  
Schöner von Boskoop  
Baumanns Renette  
Bismarkapfel u. a.

##### *Birnen:*

Großer Katzenkopf  
Gute Graue  
Hofratsbirne  
Grüne Jagdbirne u. a.

##### *Kirschen:*

Schattenmorelle  
Süße Frühweichsel  
Königskirsche  
Große Prinzessin u. a.

##### *Pflaumen, Zwetschen, Mirabellen:*

Eßlinger Frühzwetsche  
Hauszwetsche  
Mirabelle v. Nancy  
Große grüne Reineclaude u. a.

##### *Walnußarten:*

Esterhazy II  
Weinberg I  
Geisenheim (Nr. 26) u. a.

##### *Wildobstarten:*

Holzapfel (*Malus sylvestris*)  
Kirschpflaume (*Prunus cerasifera*)  
Mostbirne (*Pyrus communis*)  
Speierling (*Sorbus domestica*)

Alle Obstbäume sind bis zu ihrem Höchstalter zu pflegen, abgängige sind rechtzeitig durch hochstämmige Obstbäume zu ersetzen. Alternativ zu den Obst- bzw. Laubbäumen kann auch eine Gehölzgruppe aus heimischen, standortgerechten Laubsträuchern (Fläche 15 m<sup>2</sup>, pro 2 m<sup>2</sup> ein Strauch) gepflanzt werden. Alle vorhandenen einheimischen Gehölze sind zu erhalten und zu pflegen. Eine Neupflanzung von standortfremden Koniferen (Fichte, Tanne, Thuja etc.) ist nicht zulässig. Langfristig sollen Nadelgehölze durch heimische Laubgehölze ersetzt werden.

<sup>8</sup> Quelle: Bauschmann, G.: Obstsorten zur Anpflanzung in hessischen Streuobstgebieten; in: Beiträge zur Naturkunde der Wetterau (8), Heft 1 + 2; Friedberg 1988.

Mindestens zwei Außenwände der Gartenlauben sind zu begrünen, soweit hierdurch die Nutzung von Fenstern und Türen nicht behindert wird. Zu verwenden sind Rank- und Kletterpflanzen wie

Efeu	Hedera helix
Wilder Wein	Parthenocissus quinquefolia
Hopfen	Humulus lupulus
Echter Wein	Vitis vinifera
Jelängerjelieber	Lonicera caprifolium
Waldrebe	Clematis vitalba
Kletterrosen, Spalierobst	

Der Anteil von intensiv genutzten Zierrasen auf den privaten Grünflächen wird zur Entlastung des Boden- und Wasserhaushaltes auf max. 30 % festgesetzt.

### ***5.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft***

Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dienen der Sicherung vorhandener, biotopschutzwürdiger Strukturen und der Eingriffsminimierung. Im einzelnen handelt es sich dabei um folgende Flächen:

#### ***a.) Erhaltung und Entwicklung von Grünland- und Streuobstbeständen***

Die vorhandenen Obstwiesen und Gehölzstrukturen auf den Parzellen 357, 524, 527 und 528 sind zu pflegen und ggf. durch Pflanzung von hochstämmigen Obstbäumen zu ergänzen (Sorten vgl. Kapitel 5.4). Die Wiesenflächen sind abschnittsweise zweimal im Jahr zu mähen (1. Mahd Anfang Juni, 2. Mahd Anfang September). Das Mähgut ist abzufahren. Einzelne überalterte bzw. brüchige Obstbäume sind wegen ihrer Bedeutung für holzbewohnende Insekten und höhlenbrütende Vögel stehenzulassen. Der Einsatz von chemischen Spritzmitteln ist untersagt, ebenso eine Düngung des Bodens mit Stickstoff.

*b.) Natürliche Gehölzsukzession*

Die vorhandenen Gehölzsukzessionsflächen sind ihrer natürlichen Entwicklung zu überlassen.

*c.) Erhaltung von Bäumen und Sträuchern*

Schützenswerte Gehölze sind in der Planzeichnung zur Erhaltung festgesetzt.

Insgesamt sind 3.350 m<sup>2</sup> als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen.

**Tabelle 1: Geplante Flächenaufteilung im Planungsgebiet**

Private Grünfläche - Freizeitgärten	3.150 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünfläche - Schutzhütte	150 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fußweg (geschottert)	50 m <sup>2</sup>
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft:	
- Erhaltung und Ergänzung von Streuobstwiesen	700 m <sup>2</sup>
- Natürliche Gehölzsukzession	2.650 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>6.700 m<sup>2</sup></b>

## 6. Eingriffs- und Ausgleichsplanung

Das Gebiet mit einer Größe von 0,67 ha wird bereits seit mehreren Jahrzehnten teilweise als Kleingartengelände genutzt. Die Gartennutzung sowie die baulichen Anlagen (Gebäude, Einfriedungen) sind zum größten Teil nicht genehmigt und stellen einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Da nicht mehr nachvollziehbar ist, welcher Zustand vor der Errichtung der Gärten vorhanden war, kann zur Eingriffsbilanzierung dieser sog. „Voreingriffszustand“ nicht zur Eingriffsbewertung herangezogen werden. Die Bewertung des Eingriffs anhand eines hypothetischen Zustandes ist aus fachlichen Gründen nicht haltbar. Als direkter Eingriff in Natur und Landschaft wird daher lediglich die vorhandene Versiegelung durch Hütten, Lauben etc. gewertet. Betroffen sind hiervon der Boden- und Wasserhaushalt und das Landschaftsbild. Der Eingriff in die Biotopstruktur und das Lokalklima ist nicht quantifizierbar und fließt nicht in die Eingriffsbilanz ein.

Die vorhandenen Hütten und Lauben stellen, gemessen an der Grundstücksgröße, einen relativ geringen Eingriff dar, der durch grünordnerische Maßnahmen in den Gärten selbst ausgeglichen werden kann.

Die Versiegelung durch Gebäude im Geltungsbereich liegt bei lediglich 100 m<sup>2</sup>. Sonstige versiegelte Flächen sind nicht vorhanden. Eine Neuversiegelung erfolgt ebenfalls nicht, da bereits alle Grundstücke eine Hütte besitzen. Der vorhandene Schotterweg wird nicht als Eingriff gewertet, da davon auszugehen ist, daß er als landwirtschaftlicher Weg angelegt wurde. Da keine Flächen zur Entsiegelung zur Verfügung stehen, kann ein direkter Ausgleich der Bodenversiegelung nicht erfolgen. Der Boden- und Wasserhaushalt wird jedoch durch folgende Kompensationsmaßnahmen entlastet:

- Extensivierung der bestehenden Grünlandnutzung durch Biozid- und Düngeverbot auf rund 700 m<sup>2</sup>.
- Festsetzung des Anteiles an intensiv genutzten Zierrasenflächen auf max. 30%.

Der nicht quantifizierbare Eingriff in das Landschaftsbild durch die Zersiedlung des Gebietes wird durch den Erhalt bzw. Entwicklung der vorhandenen biotopschutzwürdigen Flächen gemindert. Die wertvollen Strukturbereiche bleiben erhalten; durch Pflege und Entwicklung erfolgt eine Aufwertung der Bereiche. Durch grünordnerische Maßnahmen in den Gärten (Fassadenberankung, Eingrünung) wird eine verbesserte Einbindung in die Landschaft erreicht. Alle Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen werden von den privaten Eingreifern getragen.

ANHANG

BEISPIELE FÜR ZULÄSSIGE GARTENLAUBEN

## Berechnungsbeispiele für zulässige Gartenlauben

Allgemeine Formeln:

$\alpha$	=	Dachneigung
$\Delta F$	=	Fläche der Stirnseite des Daches
$\Delta V$	=	Volumen des Dachstockwerkes
$\square V$	=	Volumen des Grundstockwerkes
B	=	Breite der Laube
Dh	=	Dachhöhe
Fh	=	Firsthöhe (= Dh + Th)
L	=	Länge der Laube
Th	=	Traufhöhe
V	=	Gesamtvolumen

$$V = \square V + \Delta V$$

$$Dh = 0,5 \times B \times \tan \alpha$$

$$\Delta F = 0,5 \times B \times Dh$$

$$\Delta V = 0,5 \times B \times Dh \times L$$

$$V = B \times Th \times L$$

Die Dachneigung ist auf  $\alpha = 20-40^\circ$  festgesetzt;

$$\text{wenn } \alpha = 20^\circ \Rightarrow$$

$$Dh = 0,5 \times B \times \tan 20^\circ = 0,18 \times B$$

$$\text{wenn } \alpha = 30^\circ \Rightarrow$$

$$Dh = 0,5 \times B \times \tan 30^\circ = 0,29 \times B$$

$$\text{wenn } \alpha = 40^\circ \Rightarrow$$

$$Dh = 0,5 \times B \times \tan 40^\circ = 0,42 \times B$$

Die Traufhöhe ist festgesetzt auf  $Th = 2,10$  m;

das Gesamtvolumen V der Laube ist festgesetzt auf  $30 \text{ m}^3$

$$V = \square V + \Delta V = 30 \text{ m}^3 \Rightarrow$$

$$V = (B \times Th \times L) + (0,5 \times B \times Dh \times L) = 30 \text{ m}^3 \Rightarrow$$

$$V = (2,1 \text{ m} \times B \times L) + (0,5 \times B \times Dh \times L) = 30 \text{ m}^3 \Rightarrow$$

$$V = L \times (2,1 \text{ m} \times B + 0,5 \times B \times Dh) = 30 \text{ m}^3 \Rightarrow$$

$$L = 30 \text{ m}^3 \div (2,1 \text{ m} \times B + 0,5 \times B \times Dh)$$

Beispiel A:

$\alpha$	=	$20^\circ$
B	=	3,0 m
Th	=	2,1 m
V	=	$30 \text{ m}^3$

$$L = 30 \text{ m}^3 \div (2,1 \text{ m} \times B + 0,5 \times B \times Dh) \Rightarrow$$

$$Dh = 0,5 \times B \times \tan 20^\circ = 0,18 \times B \Rightarrow$$

$$L = 30 \text{ m}^3 \div (2,1 \text{ m} \times 3,0 \text{ m} + 0,5 \times 3,0 \text{ m} \times 0,18 \times 3,0 \text{ m}) \Rightarrow$$

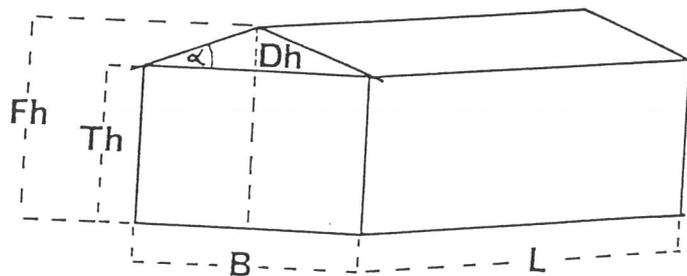
$$L = 30 \text{ m}^3 \div (6,30 \text{ m}^2 + 0,81 \text{ m}^2) \Rightarrow$$

$$L = 30 \text{ m}^3 \div 7,11 \text{ m}^2 \Rightarrow$$

$$L = \underline{\underline{4,22 \text{ m}}}$$

$$Dh = 0,18 \times B = 0,18 \times 3,0 \text{ m} = \underline{\underline{0,54 \text{ m}}}$$

$$Fh = Dh + Th = 0,54 \text{ m} + 2,1 \text{ m} = \underline{\underline{2,64 \text{ m}}}$$



Beispiel B:

$\alpha$	=	$40^\circ$
B	=	3,0 m
Th	=	2,1 m
V	=	$30 \text{ m}^3$

$$L = 30 \text{ m}^3 \div (2,1 \text{ m} \times B + 0,5 \times B \times Dh) \Rightarrow$$

$$Dh = 0,5 \times B \times \tan 40^\circ = 0,42 \times B \Rightarrow$$

$$L = 30 \text{ m}^3 \div (2,1 \text{ m} \times 3,0 \text{ m} + 0,5 \times 3,0 \text{ m} \times 0,42 \times 3,0 \text{ m}) \Rightarrow$$

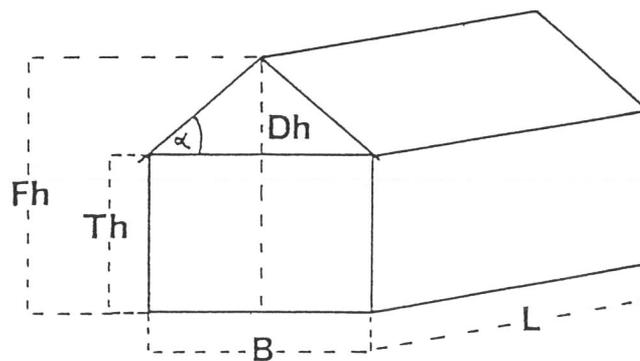
$$L = 30 \text{ m}^3 \div (6,30 \text{ m}^2 + 1,89 \text{ m}^2) \Rightarrow$$

$$L = 30 \text{ m}^3 \div 8,19 \text{ m}^2 \Rightarrow$$

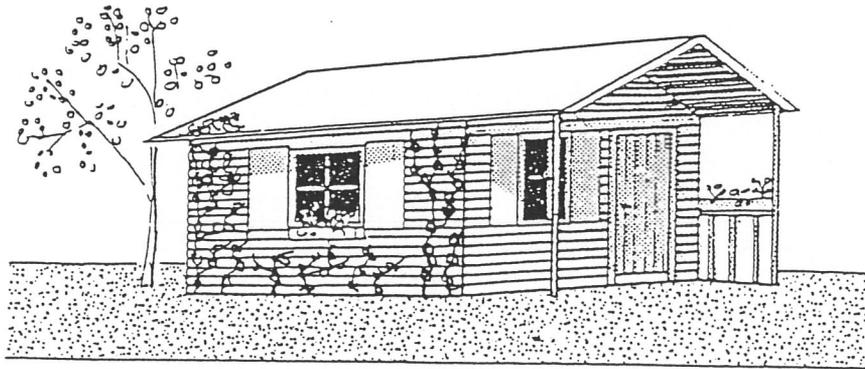
$$L = \underline{\underline{3,66 \text{ m}}}$$

$$Dh = 0,42 \times B = 0,42 \times 3,0 \text{ m} = \underline{\underline{1,26 \text{ m}}}$$

$$Fh = Dh + Th = 1,26 \text{ m} + 2,1 \text{ m} = \underline{\underline{3,36 \text{ m}}}$$



Beispiel einer zulässigen Gartenlaube:



GRÖßE	30 m <sup>3</sup>
WÄNDE	Außen Bretterschalung Max. Traufhöhe 2,10 m
ANSTRICH	Gedeckte Holzfarbtöne
DACHFORM	Satteldach, Dachneigung 20 - 40°
DACHDECKUNG	Ziegel, Schiefer, Grasdach, Bitumenschindel
EINGRÜNUNG	Rank- und Kletterpflanzen