



**Begründung
zum**

**Bebauungsplan mit
integriertem Landschaftsplan**

**Kleingartengebiet
„Kleine Au / Pflanzenländer“**

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

Planungsgruppe Freiraum und Siedlung

Dr. Chr.v.Eschwege

Rosbacher Weg 8

61206 Wöllstadt

☎ 06034 / 4657 + 3059

Fax 06034 / 6318

Projektleiter: Ulrich Stüdemann (Dipl.-Geograph)

Inhaltsverzeichnis**Seite**

1.	Vorbemerkung.....	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, Flora und Fauna.....	6
3.7.1	Flora der Biotoptypen.....	6
3.7.2	Fauna der Biotoptypen.....	8
4.	Bewertung des Bestandes, Nutzungskonflikte.....	8
5.	Erläuterung der Planung und Textfestsetzungen.....	9
5.1	Private Grünflächen.....	9
5.2	Wege und Stellplätze.....	10
5.3	Wasserversorgung / Abwasser.....	11
5.4	Löschwasserversorgung.....	11
5.5	Stromversorgung.....	11
5.6	Grünordnerische Festsetzungen.....	12
5.7	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.....	12
6.	Eingriffs- und Ausgleichsplanung.....	12
Abbildung 1: Lage im Raum und naturräumliche Gliederung.....		3

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 vorhandenen 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 Zersiedlung der Landschaft entgegen zu wirken.

Der Geltungsbereich umfaßt die folgenden Flurstücke: 295 bis 309, 474 ,475 und 483/5 in der Flur 3, Gemarkung Massenheim. Zur Vereinfachung des Verfahrens werden die Bereiche „Kleine Au“ und „Pflanzenländer“ in zwei räumlich voneinander getrennte Teilgelungsbereichen dargestellt.

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 wurden keine grundsätzlichen Bedenken gegen die geplante Ausweisung für den o.g. Bereich als Kleingartengebiet geäußert.

Der Planungsmaßstab ist 1 : 1.000.

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 Bereich für den Schutz oberirdischer Gewässer sowie als Gebiet für den Arten- und Biotopschutz dargestellt.
- Der gesamte Planungsraum liegt in einem Regionalen Grünzug.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Bad Vilbel ist der Teilgeltungsbereich „Kleine Au“ als Sportanlage und der Teilgeltungsbereich „Pflanzenländer“ als Parkanlage und sonstige öffentliche und private Grünanlage dargestellt.

3. Landespflegerische Bestandsaufnahme

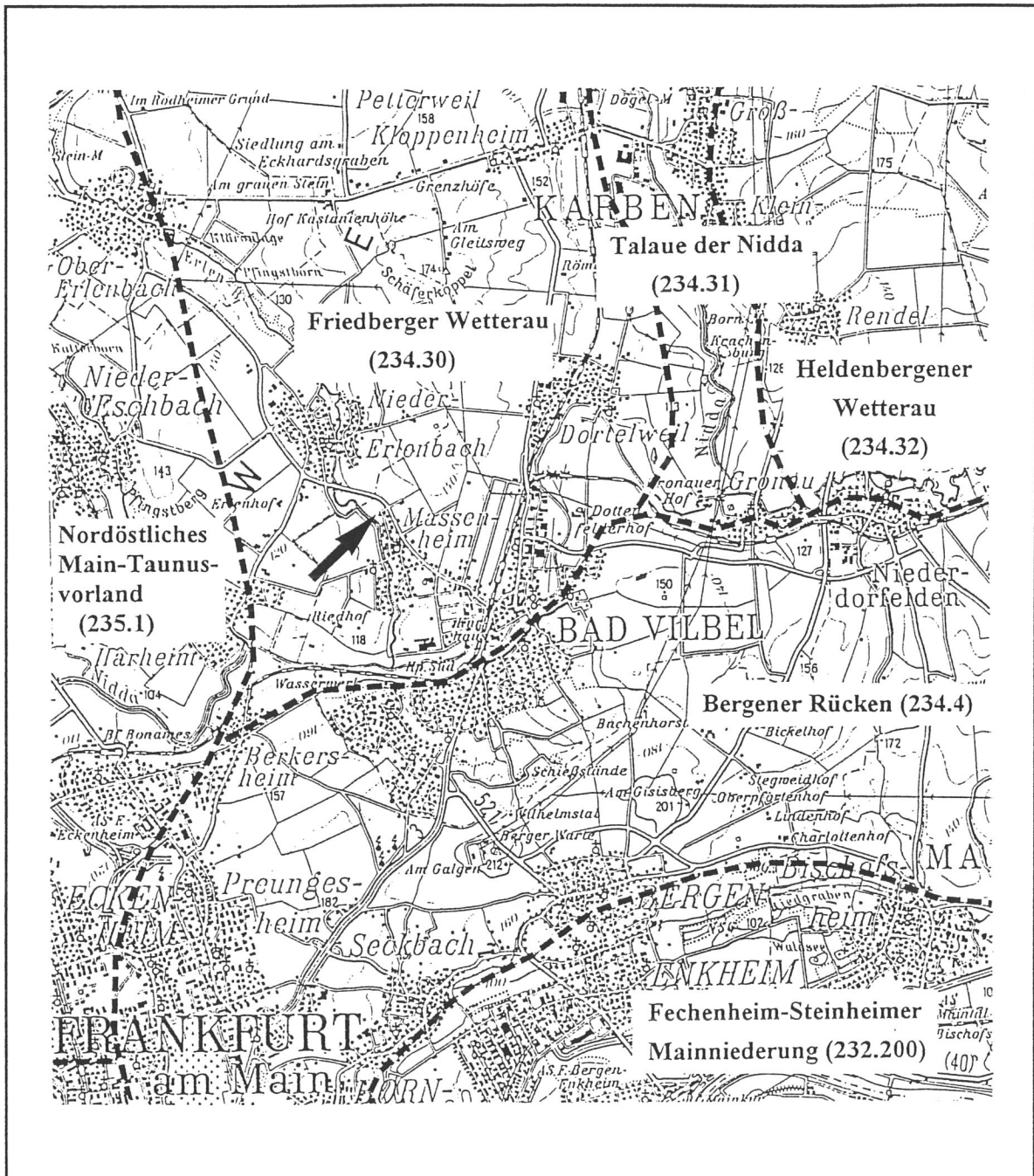
3.1 Lage im Raum und naturräumliche Gliederung ¹

Der festgesetzte Geltungsbereich mit einer Größe von ca. 0,9 ha (reduziert um Teilflächen zwischen Erlenbach und gesamtem Mühlgraben) liegt am Nordostrand von Massenheim nahe des dortigen Sportplatzes. Es handelt sich hierbei i.w. um Flächen zwischen dem Mühlgraben und dem Erlenbach („Kleine Au“) und ortsnah südlich des Mühlenbaches („Pflanzenländer“). Zwischen den beiden Teilgebieten verläuft der Erlenbach in nord-südlicher Richtung. Der Teilgeltungsbereich „Kleine Au“ wird im Nordosten vom ehemaligen Mühlgraben und im Westen von der Wegeparzelle 479/1 begrenzt. Nordwestlich und nordöstlich des Teilgeltungsbereiches „Pflanzenländer“ grenzen Sukzessionsflächen mit Staudenfluren und Gebüsch an, die südwestliche und südliche Grenze bilden asphaltierte Wege. Südlich und westlich davon befinden sich die Park- und Grünanlagen des Erlenbachtales.

Naturräumlich gesehen gehört der Geltungsbereich zur Friedberger Wetterau (234.30), einer Untereinheit der südlichen Wetterau (234.3), das sich i.w. durch ebene bis leicht flachwellige Landschaft auszeichnet.

¹ Quelle: Schwenzer, B.: Die naturräumlichen Einheiten auf Blatt 139 Frankfurt/Main. - In: Geographische Landesaufnahme im Maßstab 1 : 200.000. Naturräumliche Gliederung Deutschlands; Bundesforschungsanstalt für Landeskunde und Raumordnung; Bonn- Bad Godesberg 1969.

Abbildung 1 : Lage im Raum und naturräumliche Gliederung



Maßstab 1 : 100.000

— — — Grenze der naturräumlichen Einheit

➔ Lage der Geltungsbereiche

Topgr. Grundlage: Vergrößerung der TK 1 : 100.000, Blatt C 5918 Frankfurt/Main

3.2 Geologie² und Relief

Der geologisch nahe Untergrund wird von holozänen, sandig-kiesigen Lehmen über Kies und Sand bestimmt. Es handelt sich hier um Abschwemm- und Ablagerungsmassen im Auenbereich des Erlenbaches, die hier zwischen 2 und 5 m mächtig sind. Darunter sind miozäne Mergel, Kalke, Dolomite etc. der sogenannten Inflaten-Schichten vorhanden. Diese erreichen Mächtigkeiten von bis zu 15 m. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Gebiet eines auf Kohlensäure verliehenen Bergwerksfeldes; bergbauliche Aktivitäten haben in diesem nicht stattgefunden.

Die Geltungsbereiche liegen in rd. 112 m üNN. Das Relief steigt sehr schwach nach Norden und Westen an; direkt nach Nordosten erfolgt der Anstieg auf die 120 m-Linie nach ca. 100 m. Das entspricht einer Steigung von ca. 8 %. Der Erlenbach, der die Geltungsbereiche teilt, fließt nach Süden zur Nidda hin.

3.3 Böden³

Im gesamten Plangebiet ist Brauner Auenboden vorhanden, der sich aus den Auenlehmen entwickelt hat. Dieser Boden ist mit einer Auflagenstärke von 1 - 1,5 m Mächtigkeit relativ tiefgründig. Er besitzt eine hohe nutzbare Feldkapazität bei meist ausgeglichenem Wasserhaushalt.

Im Plangebiet sind insgesamt 270 m² aktuell versiegelte Flächen. Es entfallen im Bereich „Kleine Au“ 225 m² auf insgesamt 13 Hütten und im Bereich „Pflanzenlächer“, 15 m² auf eine Hütte und ca. 30 m² auf einen vorhandenen Plattenweg. Der Versiegelungsgrad ist mit rd. 3 % relativ gering.

Die Böden im Auenbereich des Erlenbaches sind - sofern sie nicht als Grünland genutzt werden - bei Überschwemmungen hochgradig erosionsgefährdet.

² Quelle: Geologische Karte von Hessen im Maßstab 1 : 25.000 mit Erläuterungen, Blatt 5818 Frankfurt/M. - Ost; Hessisches Landesamt für Bodenforschung; Wiesbaden 1993.

³ Quelle: Bodenkundliche Übersichtskarte von Hessen im Maßstab 1 : 300.000. - Blatt 5818 Frankfurt/M. - Ost; Hessisches Landesamt für Bodenforschung; Wiesbaden 1979.

3.4 Klima⁴

Die südliche Wetterau zeichnet sich durch ein mildes Klima mit einer jährlichen Niederschlagsmenge von 600 - 650 mm und einer Jahresmitteltemperatur von 9,5 - 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

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 (≥ 10 mm Niederschlag/Tag) liegt bei ca. 16 - 18 Tagen im Jahr.

Die kleinklimatischen Verhältnisse des Plangebietes werden durch das Kaltluftentstehungs- und -abflußgebiet des Erlenbachtales geprägt. Im Bereich der Sukzessionsflächen hat sich durch Weidenanflug ein sommerliches Halbschattklima entwickelt.

3.5 Wasserhaushalt

Fließ- und Stillgewässer

Im Zentrum des Planungsraumes fließt der Erlenbach von Nord nach Süd. Er ist ein rechter Zufluß der Nidda, der im Planungsraum die Gewässergüte II „mäßig belastet“ (Gewässergütekarte Hessen 1990-1994) aufweist. Der Erlenbach fließt im teilbegradigten, z.T. geröllig-steinigen Erdbett. Die Ufer sind mäßig steil bis steil, kleinflächig sind Uferabbrüche mit Höhen von 1 - 2 m vorhanden. Ein dichter, autochthoner Gehölzsaum begleitet den Bachlauf.

*Grundwasser*⁵

Das Plangebiet weist eine mittlere Grundwasserergiebigkeit von 2 - 5 l/s pro Bohrung im Hauptwasserstockwerk auf, das sich in den Sanden und Kiesen der Erlenbachaue befindet; es handelt sich hier um einen Porengrundwasserleiter.

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

⁵ Quelle: Diederich, G. et al.: Hydrogeologisches Kartenwerk von Hessen im Maßstab 1 : 300.000; Hessisches Landesamt für Bodenforschung; Wiesbaden 1991.

Aufgrund von stark kalkhaltigen, miozänen Unterlagerungen ist das Grundwasser im Plangebiet als hart einzustufen ($> 18^\circ \text{ dH}$). Die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers im Planungsraum ist aufgrund relativ geringmächtiger Deckschichten als hoch einzustufen, zumal das oberste Grundwasserstockwerk (Erlenbach) mit darunterliegenden Stockwerken korrespondiert. Gemäß der Hydrogeologischen Karte von Hessen als Beiblatt 3 zur Geologischen Karte, Blatt 5818 Frankfurt/Main-Ost sind die Grundwasserflurabstände im Plangebiet geringer als 5 m.

3.6 Potentielle natürliche Vegetation

Als potentielle natürliche Vegetation ist im Plangebiet die Ausbildung eines Hainmieren-Erlenwaldes (Stellario-Alnetum) zu erwarten. Die Baumschicht ist durch das Vorherrschen der Schwarzerle (*Alnus glutinosa*) charakterisiert. Beigemischt sind u.a. Bruch-Weide (*Salix fragilis*), Esche (*Fraxinus excelsior*) und Silber-Weide (*Salix alba*). In der Strauchschicht sind mit geringer Deckung Hopfen (*Humulus lupulus*), Himbeere (*Rubus idaeus*) und Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*) vertreten. Feuchte- und Nässezeiger prägen die Krautschicht, so z.B. Mädesüß (*Filipendula ulmaria*), Giersch (*Aegopodium podagraria*), Rohrglanzgras (*Phalaris arundinacea*) und Rote Lichtnelke (*Melandrium rubrum*).

3.7 Biotoptypen, Flora und Fauna

3.7.1 Flora der Biotoptypen (vgl. Pflanzensoz. Beleg-Aufnahmen im Anhang)

Staudenfluren feuchter, nitrophiler Standorte (Beleg-Aufnahme A)

Dieser Biotoptyp kommt zwischen den Teilgeltungsbereichen entlang der Erlenbachufer sowie am Nordostrand entlang des ehemaligen Mühlgrabens vor. Folgende Ausbildung läßt sich beschreiben:

* Brennessel-Giersch-Saum (Urtici-Aegopodietum podagrariae, Beleg-Aufnahme A)

Diese Gesellschaft besiedelt bevorzugt halbschattige Standorte mit lockeren, tiefgründigen, lehmigen, frischen und nährstoffreichen Böden. Im Planungsraum kommt der Brennessel-Giersch-Saum entlang der Bachufer vor.

Charakteristische Artenbeispiele sind Giersch (*Aegopodium podagraria*), Gefleckte Taubnessel (*Lamium maculatum*), Weiße Taubnessel (*Lamium album*), Rote Lichtnelke (*Melandrium rubrum*) und Brennessel (*Urtica dioica*).

Eine aspektprägende Art des inzwischen verfüllten Mühlgrabens am Nordostrand des Plangebietes ist die Brennessel (*Urtica dioica*), beigemischt sind nitrophile Hochstauden u.a. Hecken-Kälberkropf (*Chaerophyllum temulum*), Bärenklau (*Heracleum sphondylium*), Giersch (*Aegopodium podagraria*). Der Frühjahrsaspekt wird durch Scharbockskraut (*Ranunculus ficaria*) charakterisiert.

Gehölzstrukturen

Gehölzstrukturen sind im Planungsraum als bachbegleitende und den ehemaligen Mühlgraben säumende Ufergehölze erhalten. Aspektprägende Arten am Erlenbachufer sind Weiden (*Salix fragilis*), Erlen (*Alnus glutinosa*) und Esche (*Fraxinus excelsior*) vereinzelt mit wertvollem Altholzbestand. Auch der ehemalige Mühlgraben wird durch eine alte, landschaftsprägende Baumreihe der genannten Arten gesäumt. Auf der Brachfläche am südlichen Erlenbachufer haben sich Schlehen-Gebüsche (*Prunus spinosa*) entwickelt.

Gärten

Die Gärten im Teilgeltungsbereich „Kleine Au“ werden überwiegend als Freizeitgärten genutzt, d.h. Rasenflächen und Ziergehölze sind aspektprägend. Erdige Nutzflächen (Gemüse, Kartoffeln, Tomaten etc.) sind hier nur sporadisch vorhanden. Die Gärten weisen eine regelmäßige Hüttenanordnung am Mühlgraben auf. Aspektprägende Gehölze sind allochthone Ziergehölze u.a. Thuja und Fichte sowie vereinzelt niederstämmige Obstbäume. Lediglich der Garten am Südostrand wurde mit einer autochthonen Ligusterhecke (*Ligustrum vulgare*) eingegrünt. In einem Garten sind zwei kleine Zierteiche vorhanden, die hier wohl überwiegend „gartenästhetische“ Funktionen erfüllen und daher nicht gesondert als Stillgewässer beschrieben werden.

Grabeland

Dieser Biotoptyp kommt am rechten Erlenbachufer im Teilgeltungsbereich „Pflanzenländer“ vor. Erdige Nutzflächen kennzeichnen die Grabelandflächen, Hütten sind nicht vorhanden. Auf kleinen brachgefallenen Beeten entwickelt sich vereinzelt eine relativ artenreiche Ackerwildkrautflora mit standorttypischen Arten, u.a. mit Aufrechtem Sauerklee (*Oxalis fontana*), Rauher Gänsedistel (*Sonchus asper*) und Acker-Vergißmeinnicht (*Myosotis arvensis*). Vereinzelt wandern bereits Kennarten annueller Ruderalfluren in die Brache ein, so z.B. Wegrauke (*Sisymbrium officinale*) und Kompaßblattich (*Lactuca serriola*).

Auf das Pflanzen allochthoner Ziergehölze wurde weitgehend verzichtet, lediglich auf der nordwestlichen Randfläche sind Fichten, Schneebeere und Mahonien aspektprägend.

Fließgewässer

Die beiden Teilgeltungsbereiche werden vom Erlenbach getrennt. Er fließt als ein rechter Zufluß der Nidda von Nord nach Süd. Im Planungsraum weist er die Gewässergüte II „mäßig belastet“ auf (Gewässergütekarte Hessen 1990-94). Der Erlenbach fließt im teilbegradigten, z.T. geröllig-steinigen Erdbett. Die Ufer sind mäßig steil bis steil, kleinflächig sind Uferabbrüche (1 - 2 m) vorhanden. Ein dichter, autochthoner Gehölzsaum aus Schwarzerlen und Weiden begleitet den Bachlauf. Wasserpflanzen-Gesellschaften konnten im Planungsraum nicht nachgewiesen werden.

3.7.2 Fauna der Biotoptypen

Innerhalb der beiden Teilgeltungsbereiche sind außer den eigentlichen Gartenflächen keine faunistisch nennenswerten Biotopstrukturen vorhanden. In den Gärten sind unter den Vogelarten vorwiegend Nahrungsgäste wie Elster, Eichelhäher und Turmfalke zu finden. Die an die Gärten angrenzenden strauch- und baumbestandenen Sukzessionsflächen werden von Brutvögeln genutzt; vertreten sind hier u.a. Kohl- und Blaumeise, Amsel, Haussperling, Grünfink und Heckenbraunelle. Die faunistisch interessanten Biotopstrukturen entlang des Erlenbaches (Ufergehölze, Staudenfluren, Sukzessionsflächen und Grünlandbestände) werden von der Gartennutzung nicht beeinträchtigt.

4. Bewertung des Bestandes, Nutzungskonflikte

Die bestehenden Freizeit- und Grabgärten befinden sich in einem ökologisch sensiblen Bereich in der Erlenbachau. Eine Gartennutzung ist aus landespflegerischer Sicht hier unerwünscht, eine Auflösung der vorhandenen Gärten läßt sich jedoch kommunalpolitisch nicht vertreten. Die Freizeitgärten im Teilbereich „Kleine Au“ sind durch bach- bzw. grabenbegleitende Ufergehölze gut eingegrünt und somit in der Landschaft kaum sichtbar. Die Gärten selbst weisen intensiv genutzte Rasenflächen auf und sind fast ausschließlich mit standortfremden Nadel- und Ziergehölzen begrünt. Der Biotopwert ist hier gleich null anzusetzen. Landschaftsbeeinträchtigend wirken weiterhin die starke Parzellierung (insgesamt 13 Grundstücke) sowie die Vielzahl von Maschendrahtzäunen und Hütten. Die Gartennutzung reicht außerdem in den Uferbereich des Erlenbaches hinein.

Die Flächen im Teilgeltungsbereich „Pflanzenländer“ werden fast ausschließlich als Grabeland genutzt. Lediglich im Süden befindet sich eine kleine Rasenfläche. Auf Parzelle 483/5 wurden standortfremde Fichten als Eingrünung gepflanzt. Hier steht auch eine Gartenhütte, so daß in diesem Bereich das Landschaftsbild beeinträchtigt wird. Ansonsten sind auf den

Grabeländern keine Zäune und Hütten vorhanden. Als Grünbestände sind lediglich drei kleine Halbstammobstbäume gepflanzt worden.

Die bestehende Garten- und Grabelandnutzung steht somit im Konflikt mit dem in diesen Bereich relativ naturnahen Abschnitt des Erlenbaches. Die Belegung von Uferzonen, die Belastung des Boden- und Wasserhaushaltes sowie die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes stellen die Hauptkonfliktpunkte dar.

Im Bebauungsplan kann hier lediglich eine Bestandsfestschreibung erfolgen. Eine Erweiterung der Gartenflächen wäre landespflegerisch untragbar.

5. Erläuterung der Planung und Textfestsetzungen

Die vorhandenen Freizeit- und Grabngärten sollen in ihrem Bestand gesichert und eine Nachverdichtung des Gebietes mit Kleingärten zum Schutz von wertvollen Biotopstrukturen verhindert werden. Aus diesem Grund erfolgte eine Reduzierung der ursprünglichen Geltungsbereiche auf die einer gärtnerischen Nutzung unterzogenen Grundstücke. Im folgenden werde die textlichen Festsetzungen zu den einzelnen Bereichen erläutert.

5.1 Private Grünflächen

Die vorhandenen Gärten im Teilgeltungsbereich „Kleine Au“ werden als private Grünfläche - Freizeitgärten festgesetzt (ca. 0,4 ha). Pro Grundstück ist eine Gartenlaube mit einem umbauten Raum von max. 30 m³ 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 der Lauben 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. Innerhalb des Uferbereiches

am Erlenbach (10 m landseits der Gewässeroberkante) dürfen gemäß § 70 HWG keine neuen baulichen Anlagen errichtet werden. Bereits vorhandene Anlagen besitzen Bestandschutz, sie dürfen jedoch weder erneuert noch erweitert werden.

Das anfallende Dachflächenwasser ist auf den Grundstücken zu versickern bzw. zum Gießen zu verwenden. Zisternen sind nicht zulässig.

Um eine Teilung vorhandener Gärten und eine damit einhergehenden Errichtung neuer baulicher Anlagen zu verhindern, wird eine Mindestgrundstücksgröße von 300 m² festgesetzt.

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

Die Grabgärten im Teilgeltungsbereich „Pflanzenländer“ werden der tatsächlichen Nutzung entsprechend als private Grünfläche - Grabeland festgesetzt. Die Errichtung von Hütten und Einfriedungen ist hier zum Schutz des Landschaftsbildes und des Naturhaushaltes nicht zulässig. Sofern für die Hütte auf Parzelle 483/5 eine Baugenehmigung vorliegt, muß sie nicht entfernt werden. Auf den als Grabeland festgesetzten Flächen darf lediglich eine nichterwerbsmäßige gärtnerische Nutzung zur Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen für den Eigenbedarf erfolgen. Die Anlage von intensiv genutzten Zierrasenflächen ist nicht zulässig.

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

5.2 Wege und Stellplätze

Die Zuwegung erfolgt vom Sportplatz her über einen Fußweg bzw. über die Erlenbachbrücke. Von Süden und Westen erfolgt die Anbindung ebenfalls über asphaltierte Wege.

Der Teilgeltungsbereich „Kleine Au“ ist nur über einen schmalen, nicht befestigten Fußweg entlang des Erlenbaches erreichbar. Dieser Weg kann von Pkw's nicht befahren werden. Innerhalb der Geltungsbereiche 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, um eine weitestgehende Versickerung des Niederschlagswassers zu ermöglichen.

Aufgrund der ortsnahen Lage ist davon auszugehen, daß der überwiegende Teil der Gartenbesitzer zu Fuß oder mit dem Fahrrad zu ihren Gärten kommt. Genügend Parkplätze sind am nahegelegenen Sportplatz vorhanden. Auf den privaten Grünflächen ist die Errichtung von Stellplätzen nicht gestattet, ebenso ist zum Schutz des Landschaftsbildes das Abstellen von Bau- und Wohnwagen innerhalb des Geltungsbereiches nicht erlaubt.

5.3 Wasserversorgung / Abwasser

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.

5.4 Löschwasserversorgung

Für Laubenkolonien und Schrebergärten beträgt der minütliche Löschwasserbedarf 400 l. 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.

5.5 Stromversorgung

Ein Anschluß bestehender baulicher Anlagen an das öffentliche Stromversorgungsnetz ist nicht erlaubt. Ausgenommen sind Gebäude mit baurechtlicher Genehmigung.

5.6 *Grünordnerische Festsetzungen*

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 zu ersetzt werden.

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:

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

Zur Entlastung des Boden- und Wasserhaushaltes wird der Anteil von intensiv genutzten Zierrasenflächen im Teilgeltungsbereich „Kleine Au“ auf max. 30 % festgesetzt.

Im Teilgeltungsbereich „Pflanzenländer“ wird auf die Festsetzung von Gehölzpflanzungen verzichtet, um den hier offenen Auencharakter zu erhalten.

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

Im gesamten Geltungsbereich wird zum Schutz des Boden- und Wasserhaushaltes ein absolutes Biozidverbot festgesetzt. Innerhalb des Uferbereich am Erlenbach sind neue bauliche Anlagen nicht zulässig. Weiterhin erfolgt in diesem Bereich zum Schutz des Erlenbaches vor übermäßigen Nährstoffeintrag ein Düngeverbot, ebenso ist hier die jegliche Lagerung von organischen Stoffen sowie die Anlage von Komposthaufen nicht zulässig.

6. *Eingriffs- und Ausgleichsplanung*

Gemäß § 8a Bundesnaturschutzgesetz sind die Belange von Natur und Landschaft im Rahmen der Bauleitplanung abschließend zu behandeln. Bezüglich der Anwendbarkeit und Handhabung der Eingriffs- und Ausgleichsregelung bei bereits vollzogenen Eingriffen (i.d.R. vor 10 und mehr Jahren) herrscht bislang Rechtsunsicherheit. Die Frage des Be-

standsschutzes für seit mehreren Jahren bestehende Gärten ist u.W. rechtlich noch nicht geklärt. Im Rahmen von bislang durchgeführten Bebauungsplanverfahren für Kleingartengebiete zeigt sich bei den Behörden eine Tendenz zur Duldung des Status quo bei gleichzeitiger Festsetzung von Maßnahmen, die geeignet sind, mittelfristig eine Verbesserung des derzeitigen Zustandes sicherzustellen.

Die beiden Geltungsbereiche unterliegen zu 100 % einer gärtnerischen Nutzung. Dabei stellen die vorhandenen Gärten einen zusammenhängenden Bestand dar, was als Voraussetzung für eine baurechtliche Absicherung angesehen wird.

Zur Zeit der Bestandsaufnahme (März 1995) waren insgesamt rund 0,4 ha als Freizeit- und Nutzgärten sowie 0,25 ha angelegt. Die Gartennutzung sowie die baulichen Anlagen (Hütten, Einfriedungen) sind nicht genehmigt und stellen somit aus naturschutz- und baurechtlicher Sicht einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Da nicht mehr nachvollziehbar ist, welcher Zustand vor der Errichtung der Gärten anzutreffen war, kann dieser sog. „Voreingriffszustand“ zur Eingriffsbilanzierung nicht herangezogen werden. Es hat sich in der Planungspraxis gezeigt, daß ein bereits vor langer Zeit vollzogener Eingriff (Gartennutzung) in Natur und Landschaft anhand eines hypothetischen Vorzustandes nachträglich nicht bewertet werden kann.

Als direkter Eingriff wird daher lediglich die vorhandene Versiegelung gewertet. Betroffen sind hiervon insbesondere der Boden- und Wasserhaushalt sowie das Landschaftsbild. Eine Neuversiegelung erfolgt nicht, da im Teilgeltungsbereich „Kleine Au“ bereits alle Gartengrundstücke eine Hütte besitzen und im Teilgeltungsbereich „Pflanzenländer“ keine Hütten zulässig sind.

Die Beeinträchtigung von Natur und Landschaft durch die errichteten baulichen Anlagen stellt gemessen an der Grundstücksgröße einen relativ geringen Eingriff da, der durch Grünordnungs- und Gestaltungsmaßnahmen in den Gärten selbst ausgeglichen werden kann. Eine Neuausweisung von Gärten und ein damit verbundener neuer Eingriff in Natur und Landschaft erfolgt nicht.

Die Versiegelung durch Gebäude im Gesamtgeltungsbereich liegt bei ca. 240 m². Hinzu kommt die teilweise Versiegelung des Bodens durch Plattenwege (30 m²), die mit 80 % als Vollversiegelung angerechnet werden (ca. 25 m²). Der gesamte Eingriff beträgt somit rund 265 m². Diese Versiegelung bewirkt eine Zerstörung der Bodenstruktur, eine überwiegende Vernichtung des Bodenlebens sowie eine weitgehende Unterbindung der Evaporation des Bodenwassers. Desweiteren wird der Bodenhaushalt von der Direktversickerung des Niederschlagswasser abgeschottet und es erfolgt teilweise eine Abflußbeschleunigung.

Ein quantitativ meßbarer Eingriff in das Lokalklima ist nicht gegeben. Die Grabelandnutzung behindert die Kaltluftentstehung nur unwesentlich. Auf den von Laubgehölzen umgebenen Freizeitärten hat sich ein relativ naturnahes Teilschattklima entwickelt.

Das Landschaftsbild wird derzeit nur geringfügig belastet, da insbesondere die Gärten im Teilgeltungsbereich „Kleine Au“ bereits durch die Ufergehölze von Erlenbach und Mühlgraben gut eingegrünt sind.

Zur Eingriffsminderung werden folgende Maßnahmen festgesetzt:

- Erhaltung aller vorhandenen einheimischen Gehölze;
- Keine Neupflanzung von Nadelgehölzen;
- Keine neuen baulichen Anlagen im Uferbereich;
- Neue Gartenwege sind nur in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen;
- Sonstige Gestaltungsvorschriften für Lauben und Einfriedungen.

Der Eingriff in Form der Vollversiegelung kann nicht quantitativ ausgeglichen werden, da keine entsprechenden Flächen zur Entsiegelung zur Verfügung stehen. Der Boden- und Wasserhaushalt wird jedoch durch ein Biozidverbot im gesamten Geltungsbereich (0,65 ha) sowie durch ein Düngeverbot im Uferbereich des Erlenbaches (ca. 2.400 m²) entlastet.

Weiterhin sind vorhandene Hütten zu beranken.

Durch die o.a. Maßnahmen wird eine Verbesserung des derzeitigen Zustandes erreicht. Die gesamten Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen werden von den privaten Eingreifern getragen. Die Stadt bemüht sich um die Einhaltung der Maßnahmen. Es wird auf die Möglichkeit der Umsetzung der Kosten auf die privaten Eingreifer hingewiesen.

ANHANG

BEISPIELE FÜR ZULÄSSIGE GARTENLAUBEN

Berechnungsbeispiele für zulässige Gartenlauben

Allgemeine Formeln:

α	=	Dachneigung
ΔF	=	Fläche der Stirnseite des Daches
ΔV	=	Volumen des Dachstockwerkes
V	=	Volumen des Grundstockwerkes
B	=	Breite der Laube
Dh	=	Dachhöhe
Fh	=	Firsthöhe (= $Dh + Th$)
L	=	Länge der Laube
Th	=	Traufhöhe
V	=	Gesamtvolumen

$$V = V + \Delta V$$

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

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

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

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

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

wenn $\alpha = 20^\circ \Rightarrow$

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

wenn $\alpha = 30^\circ \Rightarrow$

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

wenn $\alpha = 40^\circ \Rightarrow$

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

Die Traufhöhe ist festgesetzt auf $Th = 2,10 \text{ m}$;

das Gesamtvolumen V der Laube ist festgesetzt auf 30 m^3

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

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

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

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

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

Beispiel A:

α	=	20°
B	=	3,0 m
Th	=	2,1 m
V	=	30 m^3

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

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

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

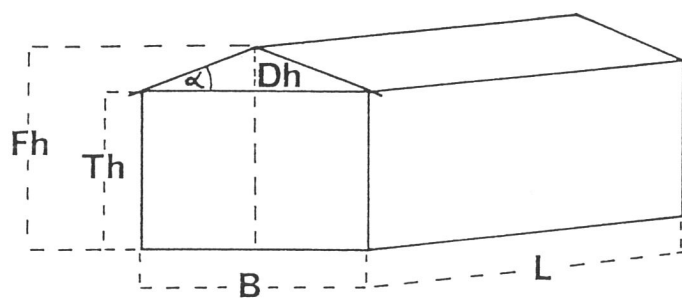
$$L = 30 \text{ m}^3 \div (6,30 \text{ m}^2 + 0,81 \text{ m}^2) \Rightarrow$$

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

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

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

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



Beispiel B:

α	=	40°
B	=	3,0 m
Th	=	2,1 m
V	=	30 m^3

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

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

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

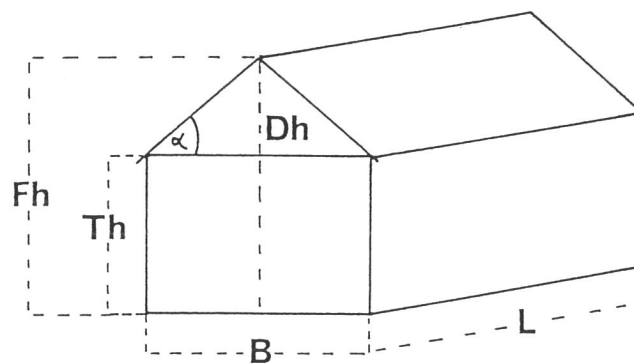
$$L = 30 \text{ m}^3 \div (6,30 \text{ m}^2 + 1,89 \text{ m}^2) \Rightarrow$$

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

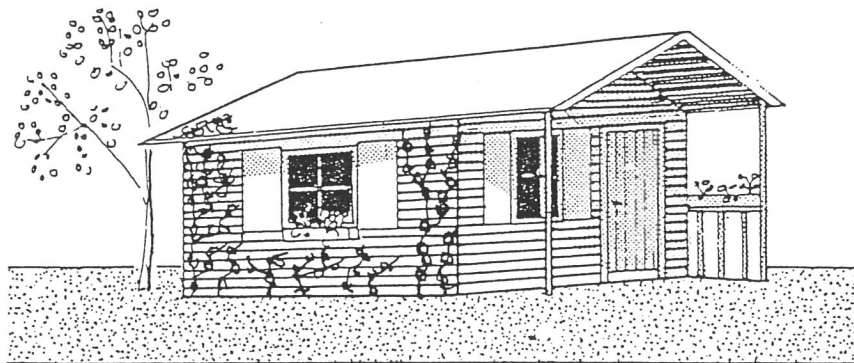
$$L = \underline{\underline{3,66 \text{ m}}}$$

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

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



Beispiel einer zulässigen Gartenlaube:



GRÖßE
WÄNDE

30 m³

Außen Bretterschalung

Max. Traufhöhe 2,10 m

ANSTRICH

Gedeckte Holzfarbtöne

DACHFORM

Satteldach, Dachneigung 20 - 40°

DACHDECKUNG

Ziegel, Schiefer, Grasdach, Bitumenschindel

EINGRÜNUNG

Rank- und Kletterpflanzen