



**Begründung zum**  
**Bebauungsplan mit**  
**integriertem Landschaftsplan**

**Kleingartengebiet**  
**„Im Boden“**

**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. Vorbemerkung .....	1
2. Planungsrechtliche Vorgaben .....	2
3. Landespflegerische Bestandsaufnahme .....	2
3.1 Lage im Raum und naturräumliche Gliederung .....	2
3.2 Geologie .....	4
3.3 Böden .....	4
3.4 Klima .....	4
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 .....	7
4. Bewertung des Bestandes, Nutzungskonflikte .....	8
5. Erläuterung der Planung und Textfestsetzungen .....	9
5.1 Private und öffentliche Grünflächen .....	9
5.2 Wege und Stellplätze .....	10
5.3 Wasserversorgung / Abwasser .....	11
5.4 Stromversorgung .....	11
5.5 Grünordnerische Festsetzungen .....	11
5.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft .....	12
6. Eingriffs- und Ausgleichsplanung .....	13
 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 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.

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 für den Bereich „Im Boden“ keine grundsätzlichen Bedenken gegen die geplante Ausweisung als Kleingartengebiet geäußert.

Der Geltungsbereich umfaßt die Flurstücke 358/6, 358/7 und 358/8 in der Flur 1, Gemarkung Massenheim.

Der Planungsmaßstab ist 1:500.

## 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 Siedlungsfläche-Bestand dargestellt,
- die rechte Seite der Erlenbachaue ist als Bereich für den Schutz oberirdischer Gewässer sowie als Gebiet für den Arten und Biotopschutz ausgewiesen.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Bad Vilbel ist das Gebiet als Parkanlage und sonstige öffentliche und private Grünanlage ausgewiesen.

## 3. Landespflegerische Bestandsaufnahme

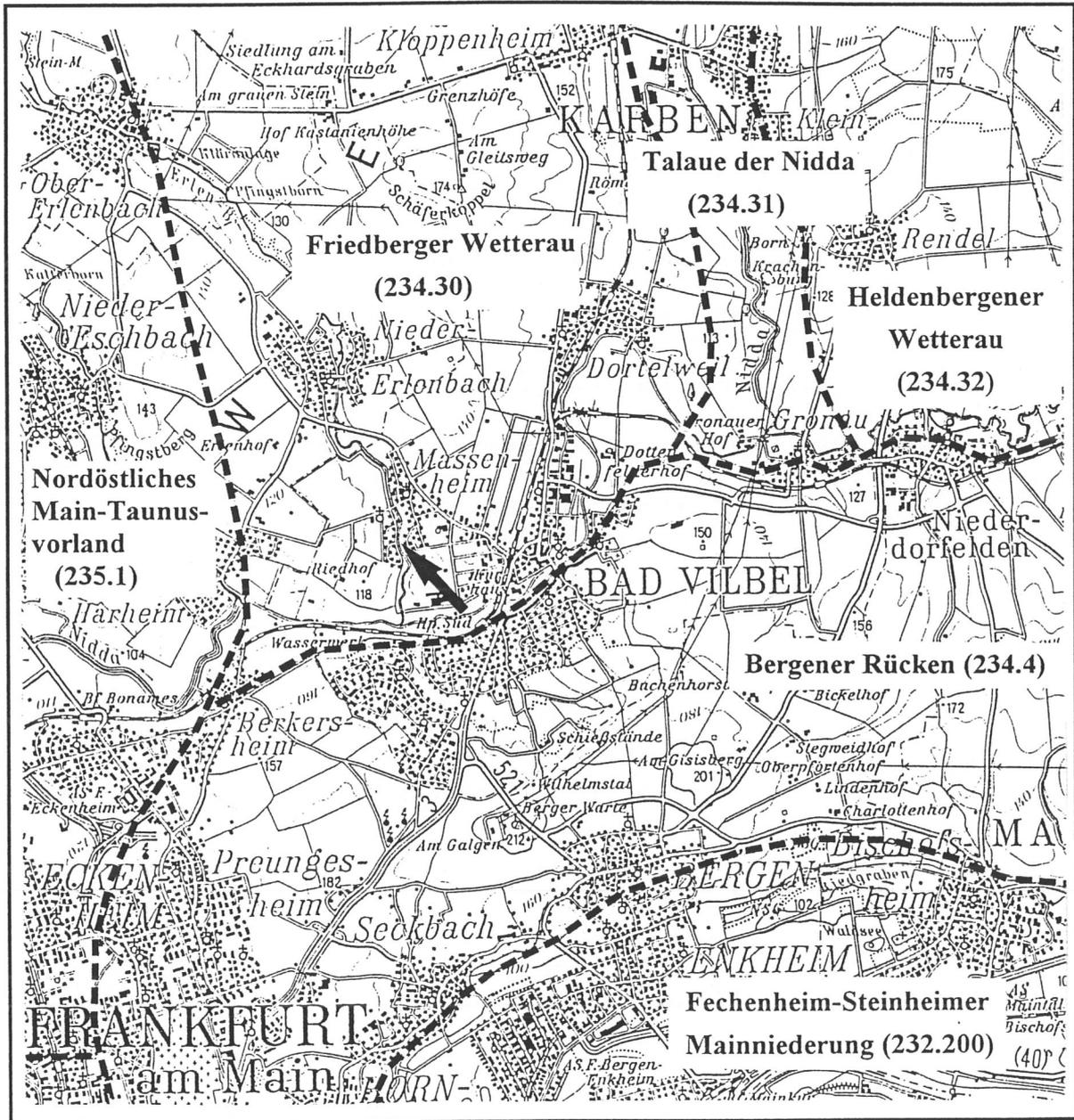
### 3.1 *Lage im Raum und naturräumliche Gliederung*

Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 1.700 m<sup>2</sup> liegt am Westrand von Massenheim, einem Stadtteil von Bad Vilbel, in der Erlenbachaue auf einer Höhe von rund 110 m üNN. Im Norden wird das Gebiet durch die Wegeverbindung zum Steg über den Erlenbach begrenzt. Im Osten grenzt die Bebauung der Straße „Am Wäldchen“ den Geltungsbereich ab. Im Süden wird der Bebauungsplan durch die Parzelle 358/3 und im Westen durch den Erlenbach abgegrenzt. Naturräumlich<sup>1</sup> gesehen liegt das Plangebiet in der Friedberger Wetterau (234.30; vgl. Abbildung 1).

---

<sup>1</sup> Quelle: Schwenzler, 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, Bad Godesberg 1969.

Abbildung 1: Lage im Raum und naturräumliche Gliederung



Maßstab 1 : 100.000

- Grenze der naturräumlichen Einheiten
- ➔ Lage des Geltungsbereiches

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

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

Der oberflächennahe Untergrund im Plangebiet ist von holozänen Lehmen geprägt; stellenweise kommen noch Sande und Kiese dazu. Im Ostteil erreichen diese holozänen Schichten Mächtigkeiten von 1 bis 2m; im Westteil, erlenbachnah sind diese Schichten mit 2 bis 5 m deutlich stärker ausgebildet. Diese holozänen Lehme überdecken miozäne Schichten aus Kalk- und Mergelstein, Algenkalk, Mergel und Quarz-Kalk-Sand (Cerithienschichten). Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Gebiet eines auf Kohlensäure verlehnten Bergwerksfeldes; bergbauliche Aktivitäten haben in diesem nicht stattgefunden.

### 3.3 *Böden*<sup>3</sup>

Im Plangebiet herrschen i.w. Braune Auenböden vor, die aus Auenlehmen entstanden sind. Sie erreichen hier Mächtigkeiten von 100-150 cm und bestehen vorwiegend aus schwach kiesigem, sandigem bis lehmigem Schluff. Dieser Bodentyp überdeckt die Porengrundwasserleiter aus Sand und / oder Kies des obersten Grundwasserstockwerkes.

Eine aktuelle Bodenerosion wurde im Plangebiet nicht festgestellt.

Die Bodenversiegelung im Plangebiet beschränkt sich auf zwei Hütten und Plattenwege. Es entfallen ca. 30 m<sup>2</sup> auf Hütten und 20 m<sup>2</sup> auf Plattenwege. Dies entspricht einem Versiegelungsgrad von 3 %.

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

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.

---

<sup>2</sup> Quelle: Geologische Karte von Hessen im Maßstab 1 : 25.000, Blatt 5818 Frankfurt am Main Ost mit Beiblättern. - Hessisches Landesamt für Bodenforschung, Wiesbaden 1993.

<sup>3</sup> Quelle: Bodenkundliche Karte von Hessen im Maßstab 1 : 25.000, Blatt 5818 Frankfurt am Main Ost. - Hessisches Landesamt für Bodenforschung, Wiesbaden 1979.

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

Die mittlere Anzahl der Tage mit Nebel, die hier überwiegend als Talnebel auftreten, beträgt 30 - 50 Tage im Jahr. Frosttage mit einer Minimumtemperatur von  $< 0^{\circ} \text{C}$  gibt es an max. 80 Tagen im Jahr, reine Eistage (Maximum der Lufttemperatur  $< 0^{\circ} \text{C}$ ) treten an bis zu 20 Tagen im Jahr auf. Die mittlere Anzahl der Tage mit Starkregenereignissen ( $\geq 10 \text{ mm}$  Niederschlag/Tag) liegt bei ca. 16 - 18 Tagen im Jahr.

Die kleinklimatischen Verhältnisse des Plangebietes werden durch das Kaltluftentstehungs- und -abflußgebiet des Erlenbachtals geprägt. Die nur spärlich mit Gehölzen bestandenen Gartenflächen beeinträchtigen die Kaltluftentstehung nur unwesentlich.

### 3.5 *Wasserhaushalt*

#### *Fließ- und Stillgewässer*

Am westlichen Rand des Geltungsbereiches) fließt der Erlenbach als rechter Zufluß der Nidda in nord- südlicher Richtung. Er besitzt im Planungsraum die Gewässergüte II (Gewässergütekarte Hessen 1990). Der Erlenbach fließt im begradigten mit Blockschüttung befestigten Erdbett. Die Ufer sind mäßig steil und werden von ruderalem Grünland und nitrophilen Staudenfluren gesäumt. Weidengebüsche (*Salix spec.*) und Erlen (*Alnus glutinosa*) kommen als Ufergehölze.

Stillgewässer sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

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

Das oberste Grundwasserstockwerk liegt im Plangebiet ca. 5 m unter Flur. Das Hauptgrundwasserstockwerk hingegen befindet sich in den tertiären Schichten. Diese bilden hier die Trennschicht zwischen „Süßwasser“ und dem hoch mineralisierten tiefen Grundwasser. Diese tertären Schichten bestehen aus Mergeln, Tonen, Schluffen und tonigen Feinsanden, sodaß die Grundwasserergiebigkeit aufgrund geringem Porenvolumen relativ gering ist (2 bis 5 l/s). Die Beschaffenheit des Grundwassers ist aufgrund hoher Kalkanteile der Gesteine relativ hart (18° dH). Aufgrund der feinkörnigen, schluffig-tonigen Gesteinsausbildung ist trotz geringer Lößlehmauflagen über den tertiären Schichten die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwasser gering.

---

<sup>5</sup> Quellen: Diederich, G. et al.: Hydrogeologisches Kartenwerk von Hessen im Maßstab 1 : 300.000. - Hessisches Landesamt für Bodenforschung, Wiesbaden 1991.  
Standortkarte von Hessen, Hydrogeologische Karte, Blatt L 5918 Frankfurt a.M. Ost. - Hessischer Minister für Landwirtschaft, Forsten und Naturschutz, Wiesbaden 1984.

### 3.6 Potentielle natürliche Vegetation

Als potentielle natürliche Vegetation ist im Plangebiet die Ausbildung eines Hainmieren-Erlenwaldes (Stellario-Alnetum) zu erwarten. Die Baumschicht wird 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. Eu- bis mesotrophente 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

*Biotoptyp: Ruderalflur* ( Beleg-Aufnahme A)

Am Nordwestrand des Planungsraumes ist kleinflächig zwischen einem hier verlaufenden Verbundpflasterweg und einer angrenzenden Gartenparzelle eine ruderale Pionierflur ausgebildet, die sich wie folgt beschreiben läßt:

\* *Mäusegerste-Flur Ausbildung mit Weidelgras* (*Hordeum murinum*-Gesellschaft, Ausbildung mit *Lolium perenne*, Beleg-Aufnahme A)

Aspektprägende Art dieser Gesellschaft ist die namensgebende Mäusegerste (*Hordeum murinum*), sie bevorzugt warme-trockene, mäßig stickstoffreiche, vorzugsweise sandige Böden. Sie kann sich nur dort länger halten, wo die Standorte durch Hacken, Jäten, Mähen oder wie hier durch mäßige Trittwirkung offengehalten werden und zusätzlich eine gewisse Düngung durch Staub erfolgt. Indizien für eine stärkere Trittwirkung sind hier u.a. Breitwegerich (*Plantago major*), Kriechender Klee (*Trifolium repens*) und Weidelgras (*Lolium perenne*).

#### \* *Nitrophile Hochstaudenflur*

Die Ufervegetation des westlich an das Plangebiet angrenzenden Erlenbaches wird durch nitrophile Hochstauden charakterisiert. Artenbeispiele sind Hecken-Kälberkropf (*Chaerophyllum temulum*), Giersch (*Aegopodium podagraria*) und Brennessel (*Urtica dioica*). Beigemischt sind Grünland- und Pionierarten, u.a. Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*), Gewöhl. Rispengras (*Poa trivialis*), Knäuelgras (*Dactylis glomerata*), Wegrauke (*Sisymbrium officinale*) und Acker-Winde (*Convolvulus sepium*).

#### *Biototyp: Garten*

Die Gärten im Plangebiet sind als Freizeitgärten mit großen Rasenflächen und Ziergehölzen und als Nutzgärten (Gemüse- und Tomatenanbau, Kräuter etc.) angelegt.

Zur Ein- und Durchgrünung wurden fast ausschließlich allochthone Ziergehölze und niederstämmige Obstbäume gepflanzt; Artenbeispiele sind u.a. Schneebeere, Eibe und Fichte.

### 3.7.2 Fauna der Biototypen

Außer dem eigentlichen sehr kleinflächigen Kleingartengebiet sind keine nennenswerten Biotopstrukturen für die Entwicklung von biototypischen Faunenelementen vorhanden. Innerhalb der Gärten, die verschiedene Nutzungstypen aufweisen, sind unter den Vögeln vorwiegend Nahrungsgäste vorhanden wie z.B. Elster, Eichelhäher und Turmfalke. Brutvögel können u.U. die wenig vorhandenen strauch- und baumbestandenen Flächen als Brutareal nutzen; i.w. sind hier dann Amsel, Kohlmeise, Blaumeise, Haussperling und Grünfink vertreten. Andere Tiere wie Insekten, Säuger u.a. können sporadisch auftreten; dies ist abhängig vom jeweiligen Nahrungsangebot und wechselt demzufolge jahreszeitlich.

#### 4. Bewertung des Bestandes, Nutzungskonflikte

Dieses Kleingartengebiet lag ehemals am westlichen Ortsrand von Massenheim. Nach Erweiterung der Wohnbauflächen nach Osten liegen die Kleingärten nun innerhalb der Ortslage am Erlenbach. Sie werden allseits von unterschiedlichen Nutzungen (Wohnbebauung, Grünflächen, Erlenbach mit Uferweg) stark eingeengt.

Die Kleingärten werden als Freizeitgärten mit Rasenflächen und als Nutzgärten mit Beetflächen genutzt. Die Kleingärten sind mit Maschendrahtzäunen eingefriedet, innerhalb der Gartengrundstücke ist jedoch lediglich eine Abgrenzung vorhanden. Hier wird Kleinsäugern wie Igel und Mauswiesel der Zugang zu den Gärten verwehrt. Als landespflegerisch problematisch ist die Grünflächengestaltung anzusehen:

- Freizeitgärten:  
Sie weisen intensiv genutzte Rasenflächen auf, die z.T. von standortfremden Nadel- und Ziergehölzen bzw. niderstämmigen Obstbäumen überstellt sind. - Der Biotopwert ist hier gleich null anzusetzen.
- Nutzgärten / Grabeland:  
Innerhalb dieser Flächen sind keine Gehölze vorhanden. Diese Flächen weisen ebenfalls einen nur geringen Biotopwert auf.

Die Durchgrünung des Gebietes ist relativ gering, die Abgrünung der Gesamtfläche erfolgte mit standortfremden Nadelgehölzen. Die Belegung der Erlenbachaue mit Kleingärten ist hierbei nicht als negativ zu bewerten, da der Erlenbach naturfern im Trapez-Profil begradigt und von vielen naturfernen Nutzungen der Uferbereiche eingeengt ist. Die Aue in diesem Bereich wäre unter Wiesennutzung nur noch ein geringwertiger Inselbiotop, der nur einer innerörtlichen Erholung dienen könnte und faunistisch wohl lediglich noch als Nahrungsbiotop nutzbar wäre. Ein Biotopverbund zum Erlenbach ist hier auch nicht gegeben, da der Erlenbach naturfern ausgebaut ist, eine lückige Eingrünung aufweist und seine Uferbereiche durch Blockschüttungen fast versiegelt sind.

Das Kleingartengebiet ist über zwei Fußwege im Norden und Westen erreichbar. Im Westen, außerhalb des Plangebietes, existiert ein kleiner Steg über den Erlenbach, sodaß das Neubaugebiet an der „Bleiche“ ebenfalls angebunden ist.

## 5. Erläuterung der Planung und Textfestsetzungen

Die vorhandenen Kleingärten sollen in ihrem Bestand erhalten und baurechtlich abgesichert werden. Die Gärten wurden im Rahmen der Friedhofserweiterung in Massenheim von dort an den jetzigen Standort verlegt. Die drei Parzellen lagen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Mühlgewann“, der hier lediglich den Oberbegriff „Grünflächen“ festsetzte. Durch den Aufstellungsbeschluß zum vorliegenden Bebauungsplan „Im Boden“ wurde dieser Teil des Bebauungsplanes „Am Mühlgewann“ ersetzt. Im Uferbereich des Erlenbaches dürfen gemäß § 70 HWG keine neuen baulichen Anlagen errichtet werden. Im folgenden werden 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 Bestandsschutz, sofern sie baurechtlich genehmigt sind. Für alle bestehenden und geplanten Gartenhütten gilt die Festsetzung, daß mindestens zwei Außenwände mit Rank- oder Kletterpflanzen zu beranken 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 s. 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.

Die Standorte von neuen Lauben müssen zu den Parzellengrenzen einen Mindestabstand von 1,50 m einhalten. 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 ab der Gewässeroberkante) dürfen gemäß § 70 HWG keine neuen baulichen Anlagen (Hütten, Einfriedungen) errichtet werden. Bereits vorhandene Hütten und Zäune besitzen Bestandsschutz. Sie dürfen jedoch nicht erweitert oder erneuert 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 die damit einhergehende Errichtung von neuen Hütten weitestgehend zu vermeiden, wird eine Mindestgrundstücksgröße von 300 m<sup>2</sup> festgesetzt.

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 1,00 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- oder Kletterpflanzen ist erwünscht. Alternativ sind Einfriedungen auch als Hecken, mit den im Kap. 5.4 genannten Arten zulässig.

Die Gärten sind naturnah zu bewirtschaften. Der anfallende Kompost ist zur Bodenverbesserung einzusetzen. Der Einsatz von organischen Düngern ist der Verwendung von Kunstdüngern vorzuziehen. 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.

Die bestehende Grünfläche entlang des Weges am Nordrand des Geltungsbereiches wird als öffentliche Grünfläche - Grünanlage festgesetzt. Die Pflege dieser Fläche obliegt wie bisher der Stadt.

## **5.2 Wege und Stellplätze**

Die Zuwegung erfolgt im Norden über die Wegeverbindung zum Erlenbachsteg sowie im Westen über einen Fußweg. Die inneren Wege der Gartenflächen dürfen nur in wasser-durchlässiger Bauweise (möglichst Graswege bzw. Wege mit leichtem 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. Einige Parkplätze sind am gegenüberliegenden Erlenbachufer vorhanden. Auf den privaten Grundstücken ist die Errichtung von Stellplätzen nicht gestattet, ebenso ist zum Schutz des Landschaftsbildes das Abstellen von Bau- und Wohnwagen innerhalb des Geltungsbereichs 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 *Stromversorgung*

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

### 5.5 *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>6</sup> zu bevorzugen, z.B.:

#### Äpfel:

Anhalter

Schöner von Boskoop

Baumanns Renette

Kaiser Wilhelm

Bismarckapfel u. a.

#### Birnen:

Großer Katzenkopf

Gute Graue

Hofratsbirne

Pastorenbirne

Grüne Jagdbirne u. a.

#### Kirschen:

Schattenmorelle

Süße Frühweichsel

Königskirsche

Große Prinzession

Lauermannskirsche u. a.

#### Pflaumen, Zwetschgen, Mirabellen:

Eßlinger Frühzwetschge

Hauszwetschge

Mirabelle v. Nancy

Große grüne Reineclaude u. a.

<sup>6</sup> Quelle: Bauschmann, G.: Obstsorgen zur Anpflanzung in hessischen Streuobstgebieten; in: Beiträge zur Naturkunde der Wetterau (8), Heft 1 + 2; Friedberg 1988.

Walnußarten:

Esterhazy II

Weinberg 1

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) unter Verwendung der in 5.5 genannten Arten 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.

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*

*Hedera helix*

*Humulus lupulus*

*Lonicera caprifolium*

*Parthenocissus quinquefolia*

*Vitis vinifera*

Waldrebe

Efeu

Hopfen

Jelängerjelier

Wilder Wein

Echter Wein

Kletterrosen, Spalierobst

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

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

Zum Schutz des Boden- und Wasserhaushaltes wird im gesamten Geltungsbereich ein Biozidverbot festgesetzt.

Innerhalb des Uferbereiches am Erlenbach sind gemäß § 70 HWG neue bauliche Anlagen nicht zulässig. Hier wird weiterhin ein absolutes Biozid- und Düngeverbot festgesetzt. Außerdem ist jegliche Lagerung von organischen Stoffen sowie die Anlage von Komposthaufen in diesem Bereich verboten.

Die vorhandenen standortfremden Nadelgehölze entlang des westlichen Randes des Geltungsbereiches sind durch standortgerechte Laubgehölze zu ersetzen. Auf der gesamten Länge sind hier einheimische Laubgehölze zu pflanzen.

Folgende standortgerechte Gehölze sind auch in Anlehnung an die potentielle natürliche Vegetation auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zu verwenden:

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigriffeliger Weißdorn
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche
<i>Rhamnus catharticus</i>	Kreuzdorn
<i>Rosa canina</i> , <i>R. dumetorum</i> , <i>R. rubiginosa</i>	Rosenarten
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball

## 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 Bestandsschutzes 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.

Der gesamte Geltungsbereich mit einer Gesamtgröße von knapp 0,2 ha unterliegt einer gärtnerischen Nutzung. Dabei stellen die vorhandenen Gärten einen zusammenhängenden Bestand dar, was als Voraussetzung für eine baurechtliche Absicherung angesehen wird. Die Gartennutzung sowie die baulichen Anlagen (Hütten, Einfriedungen) sind zum größten Teil 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 sowie die mögliche Neuversiegelung durch Hütten, Lauben, Wege etc. gewertet. Betroffen sind hiervon insbesondere der Boden- und Wasserhaushalt sowie das Landschaftsbild.

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 Geltungsbereich liegt bei ca. 30 m<sup>2</sup>. Hinzu kommt die teilweise Versiegelung des Bodens durch Plattenwege (20 m<sup>2</sup>), die mit 80 % als Vollversiegelung angerechnet werden (16 m<sup>2</sup>). Eine Neuversiegelung erfolgt durch die mögliche Errichtung von Lauben auf den Grundstücken, die bislang noch ohne Gebäude sind (max. 2 Lauben je ~ 12 m<sup>2</sup> = 24 m<sup>2</sup>). Der gesamte Eingriff beträgt somit rund 70 m<sup>2</sup>.

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 Gartennutzung behindert die Kaltluftentstehung nur unwesentlich. Das Landschaftsbild wird derzeit nur geringfügig belastet, nach erfolgter Eingrünung der Gärten wird die Landschaft in diesem Bereich sogar aufgewertet.

Zur Eingriffsminderung werden folgende Maßnahmen festgesetzt (vgl. auch Kapitel 5.4 und 5.5):

- Keine Neupflanzung von Nadelgehölzen;
- Eingrünung der Gärten mit einheimischen und ortstypischen Laubgehölzen;
- 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 ist so gering, daß er vernachlässigt werden kann. Der Boden- und Wasserhaushalt wird durch ein Biozidverbot im gesamten Geltungsbereich (1.700 m<sup>2</sup>) sowie durch ein Düngeverbot im Uferbereich des Erlenbaches entlastet.

Zur Einbindung des Gebietes in die Landschaft und zur Verbesserung der Biotopstruktur erfolgt eine Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern am Westrand der Gartenflächen. Weiterhin sind vorhandene und geplante Hütten zu beranken sowie pro angefangene 200 m<sup>2</sup> Gartenfläche ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen.

Durch die o.a. Maßnahmen wird eine Aufwertung 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 Eingreifern hingewiesen.

**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
$V$	=	Volumen des Grundstockwerkes
$B$	=	Breite der Laube
$D_h$	=	Dachhöhe
$F_h$	=	Firsthöhe (= $D_h + T_h$ )
$L$	=	Länge der Laube
$T_h$	=	Traufhöhe
$V$	=	Gesamtvolumen

$$V = V + \Delta V$$

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

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

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

$$V = B \times T_h \times L$$

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Beispiel A:

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

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

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

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

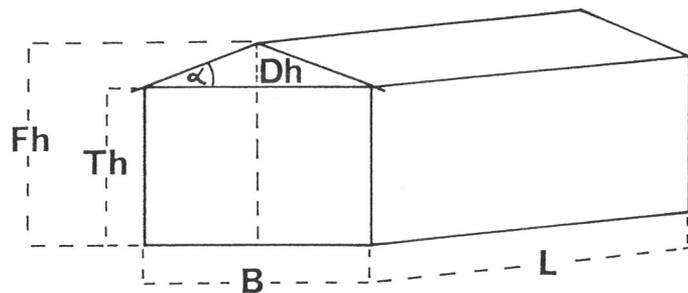
$$L = 30 \text{ m}^3 \div (6,30 \text{ m}^2 + 0,81 \text{ m}^2) \Rightarrow$$

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

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

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

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



Beispiel B:

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

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

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

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

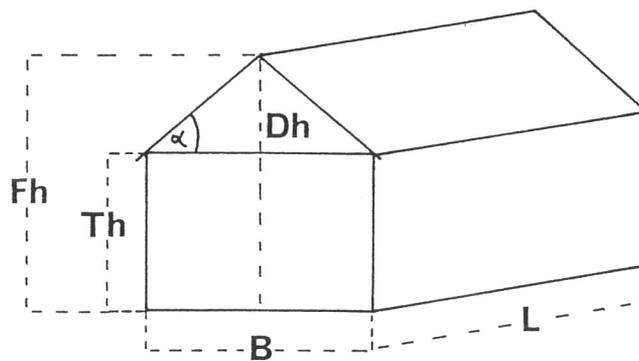
$$L = 30 \text{ m}^3 \div (6,30 \text{ m}^2 + 1,89 \text{ m}^2) \Rightarrow$$

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

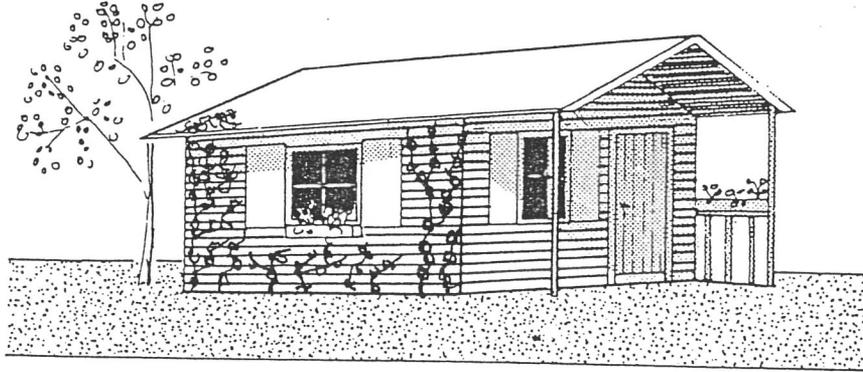
$$L = \underline{\underline{3,66 \text{ m}}}$$

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

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



**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