

BEBAUUNGS- UND LANDSCHAFTSPLAN
STADT LANGEN **Nr. 37 / IX**

BEGRÜNDUNG

B-Plan "Am Egelswoog Nord"

Auftraggeber:

Stadt Langen
Rathaus
Postfach 1640
63225 Langen
Telefon 06103 - 203-623
Telefax 06103 - 26302

Auftragnehmer:

Landschaftsarchitekt Michael Palm
Karrillonstraße 20
69469 Weinheim
Telefon 06201 - 181030
Telefax 06201 - 181011

Bearbeitung:

Dipl.Ing. S. Centgraf
Dipl.Ing. M. Palm

Stand 09 - 02 - 1998

[9433 \ IX Erl. Doc]

- 1. PLANUNGSBEREICH / PLANUNGSANLASS**

- 2. PLANUNGSRECHTLICHE VORGABEN**
 - 2.1 Regionaler Raumordnungsplan
 - 2.2 Flächennutzungsplan
 - 2.3 Kommunale Zielvorgaben

- 3. BESTANDSERHEBUNG „AM EGELSWOOG“ NORD**
 - 3.1 Allgemeine Gebietsbeschreibung, Landschaftsnutzung
 - 3.2 Boden
 - 3.3 Klima
 - 3.4 Wasserhaushalt
 - 3.5 Flora
 - 3.6 Fauna
 - 3.7 Erholungswert
 - 3.8 Landschaftsbild

- 4. ANALYSE UND PLANUNGSRELEVANTE BEWERTUNG**

- 5. ENTWICKLUNGSZIELE**

- 6. ERLÄUTERUNG DES ENTWURFSKONZEPTES**

- 7. AUSGLEICH DER EINGRIFFE IN NATUR UND LANDSCHAFT**
 - 7.1 Topographie und Boden
 - 7.2 Klima
 - 7.3 Wasserhaushalt
 - 7.4 Biotopausstattung, Flora und Fauna
 - 7.5 Erholung und Landschaftsbild
 - 7.6 Gesamtausgleich

- 8. HINWEIS**

- 9. ANHANG
ENTWURFSPLAN**

1. PLANUNGSBEREICH / PLANUNGSANLASS

Im südöstlichen Teil des Stadtgebietes von Langen befinden sich außerhalb der besiedelten Ortslage ökologisch wertvolle Bereiche, die in der Vergangenheit als Streuobstflächen, teilweise auch landwirtschaftlich genutzt wurden. Zwischen der Bundesstraße B 3, dem Staatsforst Koberstadt, dem südlich gelegenen Tränkebach und dem Galgenberg bzw. dem städtischen Friedhof Langen im Norden erstreckt sich eine reich gegliederte Landschaft, die der Bevölkerung zur Naherholungs- und Freizeitnutzung dient.

Viele Grundstücke im Gebiet werden gärtnerisch genutzt, vor allem im Ostteil. Diese Nutzung erfolgt bisher ungenehmigt und soll nun durch die Aufstellung von Bebauungs- und Landschaftsplänen legalisiert werden. Durch Aufstellungsbeschluß wurde der räumliche Geltungsbereich für den Bebauungsplan Nr. 37 / IX in den Grenzen gemäß Flächennutzungsplan der Stadt Langen festgelegt.

Die Stadt bemüht sich seit Jahrzehnten zu einer einvernehmlichen Lösung beim Umgang mit den illegal angelegten Gärten zu gelangen. Eine Änderung und Neuanpassung an die sich wandelnden Nutzungsansprüche ist in Anbetracht der Interessenkonflikte schwer.¹ Die Stadt Langen stellt in dem betreffenden Gebiet seit Jahren eine Legalisierung der Gärten in Aussicht.

2. PLANUNGSRECHTLICHE VORGABEN

2.1 Regionaler Raumordnungsplan

Im Regionalen Raumordnungsplan von Südhessen 1995 (RROPS) sind für das Planungsgebiet folgende Aussagen getroffen:

- Regionaler Grünzug
- Gebiet für Landschaftsnutzung und Landschaftspflege
- Gebiet für die Grundwassersicherung
- Gebiet für den Biotop- und Artenschutz
- Wasserschutzgebiet der Zone III B

Mit Verordnung vom 14 - 08 - 95 wurde die landschaftlich wertvolle Südost-Gemarkung Langens einstweilig als LSG sichergestellt.

2.2 Flächennutzungsplan des Umlandverbandes

Der Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan des Umlandverbandes Frankfurt (UVF) in der Fassung von 1984 enthält für das Untersuchungsgebiet folgende Entwicklungsziele:

- Grünfläche für Dauerkleingärten
- Streuobstflächen : „Erhalt der Obstwiesenstruktur auch innerhalb der ausgewiesenen Kleingartengebiete“
- ökologisch bedeutsames Grünland: Pflegefläche Streuobst auch nördlich und südlich angrenzend
- Landschaftsschutzgebiet
- Grenze der An- und Abfluglinie für den Flugverkehr

¹ Es wurde von Seiten der TÖB und Privatpersonen gefordert die Geltungsbereichsabgrenzung deutlicher an den heute vorhanden Nutzungen zu orientieren. Einerseits solle der Ausweisung als LSG stärker Rechnung getragen werden, andererseits wünschen viele Gartennutzer von Grundstücken außerhalb des beschlossenen Geltungsbereiches die Einbeziehung und Legalisierung ihrer Gärten (vgl. Stellungnahmen, Nutzer Herth, Deisinger, Reh, Pisalla nördlich des Geltungsbereiches).

Östlich des Geltungsbereiches ist ein Fuß-, Wander- und Radweg beim Staatsforst ausgewiesen. Nördlich gelegener Zimmerlachsgraben: „Erhaltung der landschaftscharakteristischen Bachwiesenaue“.

Die wesentlichen Aussagen sind im Vorentwurf der neuen Fassung des Landschaftsplanes ebenfalls enthalten. Im Bereich des B / L-Planes Nr. 37 / IX sind nach Aussage des UVF keine Änderungen vorgesehen.

2.3 Kommunale Zielvorgaben

Von Seiten der Stadt Langen wurden 1985 / 86 zum Gebiet ein Vorentwurfskonzept erarbeitet. 1986 wurde der Entwurf eines B-Planes 37 / IX vorgestellt. Darin war der Bau eines Vereinshauses, eine Gemeinschaftsgrünfläche und Kleingärten mit großzügig dimensionierten Parkplatzflächen vorgesehen. Die vorhandenen Wege wurden teilweise aufgegriffen, damals bestehende Häuser und Hütten übernommen. Der Vorschlag beinhaltet ebenfalls eine Rahmenpflanzung entlang der äußeren Grenzen und eine wegbegleitende Pflanzung mit der Funktion einer biologischer Schädlingsbekämpfung. Es wurden 56 Kleingärten im Gebiet untergebracht. Diese sollten über baumüberstandene Plätze durch nicht öffentlich zugängliche Anliegerwege erreichbar sein. Auf die ökologische Wertigkeit des Gebietes wurde dabei wenig Rücksicht genommen. Das Konzept wurde nicht weiterverfolgt.

Die Stadt Langen intendiert mit der Ausweisung von Gärten den Bedarf an Nutz- und Freizeitgärten im Stadtgebiet Langen zu decken. Es soll gleichzeitig dem Nutzungsdruck auf die freie Landschaft durch illegal errichtete Gartenanlagen entgegengewirkt werden, um die Landschaft für die Erholungsnutzung der Allgemeinheit zu sichern. Durch eine gesteuerte Flächennutzung sollen wertvolle Landschaftsteile langfristig gesichert werden und so den Zielen des Naturschutzes und Landschaftspflege gerecht werden.

3. BESTANDSERHEBUNG „AM EGELSWOOG“ NORD

Bereits 1985 wurde eine grobe Bestandsaufnahme der Vegetation im Gebiet durchgeführt, die in einem Bestandsplan zur Neuordnung der Südostgemarkung im Maßstab 1 : 2.000 festgehalten wurde. Der Bestandsplan wurde 1990 teilweise ergänzt, die baulichen Anlagen aufgenommen. Die Geländearbeiten für den vorliegenden B- und L-Plan 37 / IX, wurden in den Monaten April bis Juni (Vegetation) und Juli / August 1995 (v.a. Fauna) durchgeführt.

3.1 Allgemeine Gebietsbeschreibung, Landschaftsnutzung

Der Geltungsbereich von 2,85 ha umfaßt Teile der Gewannen „Am Egelswoog“ und „Zieht auf den Zimmerlachsgraben“. Das Gebiet liegt südlich des Zimmerlachsgrabens, der östlich von den beiden Dachsteiche kommt. Ein Asphaltweg teilt den Geltungsbereich in zwei Abschnitte.

Der westliche überwiegend extensiv genutzte Bereich ist durch verbuschtes bzw. gepflegtes Streuobst mit fetten oder typischen Glatthaferwiesen bestimmt. Es gibt nur zwei größere Parzellen mit Gebäuden, die als Gärten genutzt werden.

Im östlichen Teil dominieren neben der Pferdehaltung die Kleingärten. Er gehört zu zwei Dritteln zum Landschaftsschutzgebiet B 48 (Lfd. Nr. 6.06.0).

Durch Erbfolgeregelungen kam es immer wieder zu Teilungen der Grundstücke. Die Folge sind eine Vielzahl schmaler Flurstücke.

Die Gartenparzellen reichen bis an die Waldflächen des Staatsforstes Koberstadt heran. Der Geltungsbereich wurde im Abstand von 30 m vom Wald festgesetzt und deckt sich daher nicht mit den Grundstücksgrenzen. Die Gartenhäuser sind teilweise relativ groß und erreichen bis 80 m² Grundfläche.

3.2 Boden

Das Gebiet steigt nach Osten hin leicht an. Die Bodenart ist Sand bis sandiger Lehm, die aus tertiären und quartären Schottern und Sanden stammen und in den Niederungen von alluvialen Flugsanden überdeckt sind. Es handelt sich um arme, trockene bis mäßig frische Braunerden mit geringem Feinerdegehalt.

Für die Landwirtschaft müssen diese nährstoffarmen Böden als Grenzertragsböden eingestuft werden. Durch verbesserte Basen- und Nährstoffzufuhr werden leichte Böden mittlerer Leistungsfähigkeit erreicht. Das Gebiet eignet sich wegen der geringen Bodenertragszahlen für die Landwirtschaft eher zum Streuobstanbau als für die Felderbewirtschaftung. Auf den gärtnerisch oder ackerbaulich genutzten Flächen ist von einer verbesserten Nährstoff- und Humusversorgung der Böden auszugehen. Nutzungsbeschränkungen für eine gärtnerische Nutzung ergeben sich aufgrund des Bodens nicht. In der Umgebung sind historische Steine mit grenzregelnder Wirkung und frühgeschichtliche Bodendenkmäler vorhanden. Mit dem Auffinden von Grenz- oder Wappensteinen, Steinwerkzeugen u.ä. ist daher bei Erschließungsarbeiten zu rechnen.

Außer im Bereich des Asphaltweges, weniger Wege (Kies- /Schotterdecke), der Gebäude und Gartenhütten sind keine weiteren Flächen versiegelt. Aufgrund der relativ geringen Nutzungsintensität sind keine beachtenswerten Bodenbelastungen zu erwarten. Die größeren Gebäude sind als Eingriff in den Bodenhaushalt zu werten.

3.3 Klima

Das Planungsgebiet liegt in der Untermainebene im Übergang zum Messeler Hügelland, in einer kontinental beeinflussten, eher klimatisch begünstigten Gegend.

Die mittlere Jahrestemperatur beträgt 9,5 °C. Die Zahl der Frosttage ist sehr niedrig. Der Niederschlag beträgt ungefähr 700 mm/Jahr, wobei zwischen Juni und Oktober überdurchschnittlich hohe Niederschläge auftreten.

Insgesamt ist das Klima im Planungsgebiet als wintermild, sommerwarm und mäßig humid einzuordnen. Die Vegetationsperiode beginnt Mitte März und endet Mitte November.

Vorwiegend wehen schwache Winde aus westlicher oder südwestlicher Richtung.

An 40 % der Tage im Jahr herrschen im Rhein-Main-Ballungsraum austauscharme Wetterlagen. Dies führt zeitweise zu Smoglagen.

Dachsteich und Zimmerlachsgraben sind Kaltluftproduzenten und in Verbindung mit den zwischen Langen und Egelsbach gelegenen Wiesenflächen Kaltluftabflußbahnen. Die entstehenden Flurwinde befördern den Luftaustausch und die Durchlüftung des südlichen Stadtgebietes während austauscharmer Wetterlagen.

Die Waldflächen östlich des Planungsgebietes besitzen eine ausgleichende Wirkung auf das Klima. Die ausgedehnten Streuobstbestände wirken ebenfalls ausgleichend.

3.4 Wasserhaushalt

Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Der Zimmerlachsgraben, kommt aus den östlichen Dachsteichen. Die Dachsteiche wurden schon 1824 angelegt. Der Graben führt nur zeitweise Wasser.

Grundwasserleiter sind geringmächtige Sande und Lehme des Quartärs über Tonen des Tertiärs. Das Grundwassers besitzt aufgrund schlecht durchlässiger Deckschichten eine eher geringe Verschmutzungsempfindlichkeit.

Schadstoffbelastungen des Grundwassers sind nicht bekannt. Altablagerungsflächen, die von einer ehemaligen Hausmülldeponie stammen und zu einer Verunreinigung geführt haben, sind mit 200 m relativ weit entfernt und wahrscheinlich entgegen der Grundwasserfließrichtung. Belastungen sind daher im Gebiet nicht anzunehmen.

Der bisher geringe Versiegelungsgrad gestattet die gänzliche Versickerung des Niederschlagswassers. Im Südosten des Gebietes schränken die vorhandenen größeren Hütten bzw. Häuser die Versickerungsleistung ein, insgesamt ist jedoch der geringe Versiegelungsgrad positiv zu bewerten.

3.5 Flora

Das Gebiet ist reich strukturiert. Auf einem Teil der Fläche des Gewanns „Zieht auf den Zimmerlachsgraben“ sind Pferdeställe bzw. **Pferdekoppeln** zu finden. Einige Koppeln bestehen aus einfachen Sandflächen, auf anderen sind Glatthaferwiesen ausgebildet.

Der dem Staatsforst Koberstadt naheliegende Bereich weist sehr gepflegte **Kleingartenparzellen** auf. Zwar sind auch innerhalb dieser Gärten Obstbestände (8 Arten) zu finden, jedoch überwiegen Scherrasen und Zierbeete. Der Anteil an Koniferen ist in diesem Abschnitt höher als auf den anderen Flächen. Mit 39 Arten liegt die Anzahl der nicht heimischen Gehölze relativ hoch. Im Gebiet sind auch Gärten mit überwiegendem Nutzanteil aufzufinden. Zwei Imker mit jeweils ca. 12 Bienenvölkern besitzen dort Gärten.

Es gibt drei außergewöhnliche Einzelbäume, eine alte Hasel (*Corylus avellana*) von ca. 12 m Durchmesser, die teilweise von eine Lärche überstellt ist, sowie zwei besonders schöne Stieleichen, deren Kronen ineinander verwachsen sind und über 350 m² Kronentraufe bilden. Im Gebiet sind außerdem 7 große Obstbäume ab 14 m Durchmesser (Äpfel, 1 Birne, 1 Kirsche) als erhaltenswert einzustufen.

Westlich des Asphaltweges finden sich ein Acker, stark verbuschtes Streuobst, verwilderte Gärten und Streuobstbestände mit Glatthaferwiesen. Auf Flurstück 193 steht ein ehemals landwirtschaftlich genutztes, ca. 60 m² großes Gebäude. Als erhaltenswerte Bäume sind außer den Streuobstbeständen eine alte Quitte und eine Trauerweide zu nennen. Auf einer Parzelle wurde eine Streuobstwiese neu angelegt. Es wurden 24 heimische Gehölze kartiert.

Der Unterwuchs der **Streuobstbestände** wird durch Glatthaferwiesen gebildet. Diese präsentieren sich hier in einer relativ artenarmen, eintönigen Ausprägung. Typische Arten auf diesen Wiesen sind neben dem Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*), der Wiesen-Fuchsschwanz (*Alopecurus pratensis*), der Wiesen-Bärenklau (*Heracleum sphondylium*), der Wiesen-Löwenzahn (*Taraxacum officinalis*) und die Quecke (*Elymus repens*). Lediglich an feuchteren Stellen ist die Artenvielfalt größer. Hier gesellt sich beispielsweise die Kuckucks-Lichtnelke (*Lychnis flos-cuculi*) mit ihren rosa, zerschitzten Blüten zu den gelben Hahnenfuß-Blüten (*Ranunculus repens*). Gemeinsam bereichern sie im Mai / Juni das Landschaftsbild. Insgesamt konnten zusammen mit den Arten an den Wegrändern 81 krautige Pflanzenarten ausgemacht werden.

3.6 Fauna

Innerhalb der Fläche wurden 26 Vogelarten kartiert. Von ihnen brüten 17 im Gebiet. Für weitere neun Arten war das Gebiet Bestandteil ihres Lebensraumes (Gastvögel). Insgesamt konnten **fünf Rote-Liste-Arten** unter den Vögeln nachgewiesen werden. Für den in Hessen und bundesweit gefährdeten **Rotmilan** (*Milvus milvus*) ist auch dieses Gebiet ein kleiner Teil seines Lebensraumes. Der **Kuckuck** (*Cuculus canorus*), der nur einmal dort verhört werden konnte, nutzt dieses Gebiet als Nahrungshabitat.

Der auf Fläche 37/VII brütende **Grünspecht** (*Picus viridis*)² nutzt das Gebiet 37 / IX als Nahrungslebensraum. Dies gilt ebenso für den in Hessen gefährdeten **Kleinspecht** (*Dendrocopos minor*) dessen Bruthöhle sich nicht weit außerhalb westlich der Untersuchungsfläche befand. Es kommt auch ein Paar des in Hessen gefährdeten **Gartenrotschwanzes** (*Phoenicurus phoenicurus*) als Brutvogel vor. Dieser Vogel profitiert von stark strukturierten Lebensräumen in denen der Untergrund teilweise durch Mahd oder Beweidung freigehalten wird. Die höhlenbrütenden Arten, Blaumeise (*Parus caeruleus*), Kohlmeise (*Parus major*), Star (*Sturnus vulgaris*) und Gartenrotschwanz nutzen das ausreichende Höhlenangebot. Besonders die Stare waren im Gebiet sehr häufig.

Auch hier kommt das Wildkaninchen (*Oryctolagus cuniculus*) oft vor.

Die Gemeine Pechlibelle (*Ischnura elegans*) und die Becher-Azurjungfer (*Enallagma cyathigerum*), welche im Gebiet nachgewiesen werden konnten, gehören nicht zu den gefährdeten Arten. Es sind Stillgewässerarten des nahegelegenen Teichs, die abseits des Gewässers auf den Wiesen jagend und rastend beobachtet werden konnten.

Die Fläche bietet sowohl dem beobachteten xerothermophilen **Dunkelbraunen Bläuling** (*Aricia agestis*)³ als auch dem **Senfweißling** (*Leptidea sinapis*), der gehölzreiche Übergangsbereiche bevorzugt,⁴ geeigneten Lebensraum. Besonders der in Hessen gefährdete Senfweißling war stellenweise recht häufig. Die anderen nachgewiesenen Tagfalterarten sind zum großen Teil häufige Arten.

Die Heuschreckenfauna der Untersuchungsfläche ist nur stellenweise - auf den nicht so intensiv gepflegten Parzellen - individuenreich. Es konnten nur häufige, anpassungsfähige Arten nachgewiesen werden.

Der asphaltierte Weg beeinträchtigt die Wanderungsbewegungen einiger Arten.

3.7 Erholungswert

Die Naturraumausstattung südöstlich von Langen weist eine große Zahl erholungswirksamer Strukturen auf. Das Bearbeitungsgebiet liegt in einer reizvollen ländlichen Zone mit wertvollem Streuobstbestand. Das Erlebnis- und Erholungspotential ist dementsprechend relativ hoch.

Die fußläufige und Fahrrad-Erschließung ist durch den querenden Asphaltweg recht gut. Der beschilderte Spazierweg führt zu den Egelswoogteichen, bzw. in den Wald und wird von Spaziergängern und Radfahrern stark frequentiert. Der Asphaltweg verbindet den Stadtrand von Langen mit dem, im Landschaftsplan auf FNP-Ebene ausgewiesenen, Fuß- und Radweg von Egelsbach in den Staatsforst. Die Bundesstraße B 3 und die Autobahn A 661 sind etwa 600 bzw. 500 m entfernt und beeinträchtigen das Planungsgebiet wenig. Eine gute Nutzbarkeit als Naherholungsgebiet ist demnach gegeben. Erholungseinrichtungen befinden sich nicht im Gebiet.

² in Hessen stark gefährdet, bundesweit gefährdet

³ bundesweit gefährdet

⁴ BLAB & KUDRNA 1982

3.8 Landschaftsbild

Das Gebiet stellt sich als intakter Teil der Kulturlandschaft mit einer guten Ausstattung an landschaftsbildprägenden Strukturen, wie Einzelbäumen, Baumgruppen und Streuobstwiesen dar. Die vorhandenen Gartenparzellen fügen sich teilweise gut ein, nur im stärker gärtnerisch genutzten östlichen Gewann weichen die Strukturen von dem naturnah geprägten Landschaftsbild ab.

Sichtbeziehungen bestehen zum Waldrand und zum südlichen Stadtrand von Langen (Abb. 2). Die großen Weiden und hohen Bäume am Graben dominieren jedoch das Bild. Zwei Doppelfreileitungen überspannen das Gebiet.

Zunehmende gärtnerische Nutzung verändert die visuelle Qualität des Landschaftsbildes. Durch die Anlage intensiv genutzter Eigentümergeärten mit Zäunen und Einbauten geht die mosaikartige Struktur der Landschaft verloren und weicht einem gestalteten, anthropogen überformten Charakter.

4. ANALYSE UND PLANUNGSRELEVANTE BEWERTUNG

Die Untersuchungsfläche 37 / IX „Am Egelwoogweg“ Nord läßt sich in zwei ökologisch unterschiedlich zu bewertende Bereiche einteilen, die durch den Asphaltweg getrennt werden. Der westliche extensiv genutzte Bereich besitzt eine wertvollere Biotopausstattung, wobei auch die Ackerfläche und die beiden Gärten zur ausgewogenen Kleinteiligkeit beitragen. Die feuchtere, mit mehr Arten ausgestattete, neu angelegte Streuobstwiese entlang des Weges sollte erhalten bleiben, um einer allgemeinen Entwicklung des Grünlandes zu standörtlich nivellierten und artenarmen Einheitsbeständen entgegen zu wirken.

Im **östlichen** Abschnitt ist durch eine Verdichtung der Gartennutzung nicht mit einschneidenden Verlusten für den Natur- und Landschaftsschutz zu rechnen, sofern die erhaltenswerten Bäume in die Planung integriert werden. Sehr empfindliche Einzelstrukturen, die auf keinen Fall beeinträchtigt werden dürfen, gibt es nicht.

Die Gehölz-, Brache-, und Saumbestände besitzen die Funktion von Trittsteinen und dienen der Vernetzung. Für den Teilbereich im Gewann „Auf dem Zimmerlachsgraben“ östlich des Asphaltweges spricht aus ökologischer Sicht wenig gegen eine Ausweitung der Freizeitgärten. Das Vorkommen von stark gepflegten Ziergärten ist jedoch nicht wünschenswert, daher sind entsprechende Weisungen zur Pflanzenverwendung zu geben.

Viele Flächen werden derzeit als Koppeln oder Reitplätze genutzt und bieten nur einer geringen Anzahl von Tieren und Pflanzen Lebensraum. Das Problem, das mit einer Umwandlung dieser Flächen in Freizeitgärten einher geht ist, daß mit einer Umnutzung der Flächen die Pferde nicht gleichzeitig verschwinden. Es müßten dann neue Bereiche als Koppeln oder Reitplätze beansprucht werden. Außerhalb des Planungsgebietes präsentieren sich Wiesenflächen in einem positiven Zustand, eine Nutzungsintensivierung ist hier nicht erwünscht (sichergestelltes LSG).

Westlich des Weges, im Gewann „Am Egelswoogweg“, gibt es momentan nur einen regelmäßig genutzten Garten mit größeren Baulichkeiten. Allerdings präsentieren sich die Wiesen aufgrund starker Düngung relativ artenarm. Eine Ansiedlung von parzellierten Gärten in diesem Bereich würde den Charakter der Fläche verändern und zum Verlust ökologisch wertvoller Streuobstwiesen führen. Deshalb sind hauptsächlich neue Obstwiesengärten vorzusehen.

5. ENTWICKLUNGSZIELE

Die Hauptintention bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist die Legalisierung der bestehenden Nutzung. Der Bestand der baulichen Anlagen im Gebiet und der vorhandenen Erschließungen soll in die Planung integriert werden. Die bestehende Vegetation sowie die artenreiche Biotopausstattung sind ebenfalls weitgehend zu schützen. Unbedingt erhaltenswert sind einerseits die das Gebiet prägende Großvegetation (Bäume und Großgehölze), andererseits die Vegetation der Wiesen bzw. Streuobstflächen, da es sich z.T. um botanisch oder faunistisch interessante Zusammensetzungen handelt.

Der Vermeidung und Minimierung von Eingriffen durch Orientierung der Planung an den vorhandenen Grundstücksgrenzen wird Vorrang eingeräumt. Es ist keine Kleingartenanlage nach dem Bundes-Kleingarten-Gesetz mit Infrastruktur und Vereinshaus geplant, sondern Obstwiesengärten in den empfindlichen Bereichen,⁵ und wohnungsferne Gärten auf den bereits gärtnerisch genutzten Grundstücken.

Entwicklungsziele in Stichpunkten:

- Bestehende gärtnerische Nutzung legalisieren, dabei Verzicht auf Schaffung einer typischen Kleingartenanlage :
 - Schutz, Pflege und Erhalt der vorhandenen Einzelbäume, insbes. des Obstbaumbestandes auch in den Gärten,
 - Erhalt eines ausgeglichenen Verhältnisses zwischen Alt- und Jungbäumen,
 - Erhalt der vorhandenen Gehölzbestände mit Ausnahme nicht standortgerechter, nicht heimischer Pflanzen,
 - Anlage von Stellplätzen nur in den ausgewiesenen Bereichen,
 - keine Nutzungsintensivierung durch Erschließung des Gebietes mit Trinkwasser, Strom oder Kanalisation.
- Zurücknahme der Gartennutzung bis auf 31,0 m vom Waldrand, Erschließung über den Asphaltweg, Sperrung des Waldweges für KFZ,
- weitere Gartennutzung westlich des Weges behutsam als Obstwiesengärten ermöglichen
 - Pflege und Entwicklung der offenen typischen Wiesen als Obstwiesengärten,
 - Verzicht auf Einzäunung,
 - Verbuschungszonen und Brombeergestrüpp zurücknehmen,
 - Streuobstsaum am Weg als Trittsteinbiotop erhalten.
- Entwicklung und Pflege der Glatthaferwiese :
 - Verbuschung vermeiden,
 - Verbot für Ablagerung von Schnittgut + sonstigen Abfällen,
 - Überbeanspruchung bei der Weidenutzung bzw. Bodenverdichtung vermeiden.

⁵ Analyseplan: hellblau dargestellt

6. ERLÄUTERUNG DES ENTWURFSKONZEPTES

Die Festsetzungen sind als Teil des Entwurfes zum Bebauungs- und Landschaftsplan Nr. 37 / IX mit der zeichnerischen Darstellung des Gebietes vervielfältigt (Siehe Anhang).

Östlich des Asphaltweges können die bereits gärtnerisch genutzten Grundstücke unter der Prämisse des Baumbestandserhaltes geteilt werden. Neben den 12 bestehenden Gartenhütten können durch Nachverdichtung 10 neue Parzellen mit Gartenlaube entstehen. Es wird vorgeschlagen die Pferdeställe in der Fläche belassen, dazu sind mindestens zwei Weiden notwendig. Gartennutzung, Zäune und Gebäude sind bis auf einen Abstand von 31 m vom Waldrand abzuräumen.⁶

Auf den fetten und typischen Glatthaferwiesen westlich des Asphaltweges werden Obstgärten geplant, in denen die festgesetzten Mähzeiten die Ausbildung von einheitlichem Scher- oder Zierrasen verhindern. Das verbuschte Streuobst wird bis auf mindestens 5 m breite Streifen zurückgenommen. Dadurch können zwischen den vorhandenen Feldwegen drei neue Obstwiesengärten gewonnen werden. Es werden 3 Gartenparzellen auf Flächen mit Bestand Zier- und Nutzgarten sowie 10 neue Obstwiesengärten untergebracht. Ca. 3.200 m² Streuobstwiese werden weiterhin als Weide oder Pferdekoppel genutzt.

Insgesamt lassen sich durch Teilung der Grundstücke und Neuerschließung, maximal 34 Gartengrundstücke (einschließlich der Obstwiesengärten) unterbringen. Eine Verbesserung der Erschließung wird durch neue Wegeverbindungen zwischen den Gärten erreicht. Die neue Streuobstwiese an der Straße wird als Fläche für Natur- und Landschaftsschutz ausgewiesen.

Die Standorte für Neupflanzungen von Bäumen und Sträuchern werden prinzipiell den Nutzern überlassen. Durch die festgesetzte Pflanzenliste soll auf die Verwendung von heimischen Gehölzen statt Exoten hingewirkt werden. Die Pflanzung von Koniferen ist verboten. Die eingetragenen Feldholzinseln sind ebenfalls innerhalb der Gartenparzellen zu bewahren und ggf. durch Nachpflanzung mit Arten der Pflanzenliste zu verjüngen.

Eine Ergänzung der Eingrünung wird nur in wirklich notwendigen Fällen, z.B. am neuen Parkplatz, vorgeschrieben. Es soll keine 'Abschottung' der gärtnerisch nutzbaren Flächen gegenüber den umliegenden Streuobstwiesen und Erholungsgebieten vollzogen werden.

Die Erschließung für Autos beschränkt sich auf den vorhandenen Asphaltweg. Alle anderen Wege sind als rasenbewachsene, oder geschotterte Fußverbindungen von maximal 2 m Breite anzulegen.

Südlich der Pferdeställe ist ein neuer Parkplatz mit 18 Plätzen vorgesehen. Entlang des Asphaltweges können 16 und 8 PKW untergebracht werden, zusammen sind 42 Stellplätze nachgewiesen.

⁶ Diese Zurücknahme ist bereits durch andere Rechtsvorschriften geregelt: § 6 (15) HBO

7. AUSGLEICH DER EINGRIFFE IN NATUR UND LANDSCHAFT

7.1 Topographie und Boden

Die Topographie wird durch die neuen Gärten nicht verändert. Die getroffenen Festsetzungen zum sparsamen Umgang mit Boden wirken auf eine Minimierung der negativen Auswirkungen und eine Beschränkung des Bodenverbrauchs hin. Ein Eingriff in den Bodenhaushalt ist für die Schaffung des Parkplatzes notwendig. Der Boden wird hier aber nicht versiegelt, sondern mit rasenbewachsenem Schotter befestigt.

7.2 Klima

Die Durchgrünung, der Erhalt von Wiesenflächen und eine weitgehende Überstellung der Gärten und Parkplatzflächen mit Hochstämmen sichern den Fortbestand der klimatisch wirksamen Flächen. Eine Veränderung des Mikroklimas ist durch die Ausweitung der Gartennutzung im Gebiet nicht zu erwarten.

7.3 Wasserhaushalt

Die Festsetzungen verbieten Pestizid und übermäßigen Düngemiteleinsatz, so daß eine Beeinträchtigung des Grundwassers ausgeschlossen wird. Dies hat positive Auswirkungen für die Wiesen am Zimmerlachsgraben. Durch Nutzung des Niederschlagswassers als Gießwasser kann auf eine Trinkwasserversorgung verzichtet werden. Eine Grundwassernutzung wird grundsätzlich zugelassen. Abwasser fällt nicht an, das gesamte Regenwasser wird versickert. Der Wasserhaushalt wird nicht negativ beeinträchtigt.

7.4 Biotopausstattung, Flora und Fauna

Eine Bewertung entsprechend der hessischen 'Wertliste nach Nutzungstypen' nach der Ausgleichsabgabenverordnung wurde für den Bestand und den Entwurf⁷ durchgeführt, ist aber insofern nicht hinreichend, als daß der Ausgleich im Zusammenhang mit der Neuordnung der Südostgemarkung herzustellen ist, d.h. die Vollkompensation außerhalb der Geltungsbereiche stattfinden muß.⁸

Eine Zurücknahme der Gartennutzung am Staatsforst Koberstadt bis an die östliche Grenze des Geltungsbereiches (30 m vom Waldrand) ist bei gleichzeitiger Legalisierung der Flächen innerhalb des B- / L-Planes anzustreben. Langfristig sollen die Gärten nördlich des Planungsgebietes bis auf 25 m vom Zimmerlachsgraben aufgehoben werden.

Die Planung weist, unter Einbeziehung der grünordnerischen Maßnahmen, nur auf den Geltungsbereich bezogen ein Defizit bezüglich des Biotopwertes auf.

Die neuen Streuobstgärten entstehen auf Gelände mit derzeit hochwertigem Bestand. Gegenüber herkömmlichen Gärten sind diese Gärten höher zu bewerten. Extensiv genutzte, nicht gedüngte Wiesenflächen sind von ihrer Struktur und in ihrem Artenspektrum allerdings im Sinne des Natur- und Landschaftsschutzes noch wertvoller. Bei der Festsetzung der neuen Gartenparzellen wurde auf ökologisch wertvolle Biotoptypen Rücksicht genommen. Neue Obstwiesengärten anstelle verbuschten Brombeergestrüpps bedeuten eine Aufwertung.

⁷ siehe Erläuterungen zum Entwurf

⁸ zur Darstellung der Einzelstrukturen und Flächen siehe Plan Biotoptypen

Auf die Anlage strukturreicher Gärten mit wenig nicht heimischen Pflanzen ist zu achten. Aus diesem Grund werden Pflanzbindungen festgesetzt. Es ist mit einem positiven Impuls für den Arten- und Biotopschutz durch die Obstwiesengärten und die Verwendung lokaler Obstbaumsorten zu rechnen. Die Pflege von Streuobstbeständen wird gesichert, einer weiteren Verbuschung und Überalterung der Bestände vorgebeugt.

7.5 Erholung und Landschaftsbild

Das Landschaftsbild wird nicht stärker beeinträchtigt. Schützenswerte Biotopflächen bleiben erhalten. Alle vorhandenen Wege bleiben für die Allgemeinheit frei zugänglich, eine Querverbindung zum Waldrand wird neu hinzukommen. Durch Wegnahme der Zäune, Ordnung und Zusammenfassung des Anliegerverkehrs und Schaffung von Pflegebereichen wird die Eignung des Gebietes für die ruhige Erholung erhöht.

7.6 Gesamtausgleich

Zum Erreichen des Ausgleichs und der übergeordneten raumordnerischen Ziele sollen die bestehenden Gärten durch Nutzungsbeschränkungen besser eingegliedert werden. Gebäude und Versiegelung sind bis auf das zulässige, ein mit dem Landschaftsraum verträgliches Maß, zurückzunehmen.

Der Eingriff durch eine Ausdehnung der Gartennutzung im Planungsgebiet ist innerhalb des Geltungsbereiches zu fast 80 % ausgeglichen. Der Restausgleich hat in der Umgebung zu erfolgen.

Die aus bereits bestehenden Gesetzen⁹ folgende Zurücknahme der Gärten bis auf 31 m Abstand zum Staatsforst (Anlage eines Wiesenstreifens / Waldsaum), findet außerhalb des Geltungsbereiches statt und wirkt sich positiv auf Belange des Natur- und Landschaftsschutzes aus. Gesagtes gilt auch für die mittelfristig angestrebte Zurücknahme der Gartennutzung vom Zimmerlachsgraben.

Eine Ausweisung neuer Gärten im Gebiet läßt sich funktionell und im räumlichen Zusammenhang nur durch Herausnahme der Gartennutzung aus den Außenbereichen ausgleichen. Damit wird gleichzeitig eine Entlastung der einstweilig sichergestellten Flächen des LSG erreicht.

⁹ § 6 Abs. 15 HBO

8. HINWEIS AUF WEITERE GRUNDLAGENERHEBUNGEN UND PLANUNTERLAGEN

Folgende Unterlagen zum vorliegenden B-Plan werden hier nicht mehr reproduziert. Sie waren Anlage bei den Erläuterungen zum Entwurf vom 22 - 03 - 96 und können im Stadtplanungsamt jederzeit eingesehen werden.

A. ARTENLISTEN ZUM BESTAND

- 8.1 **FLORISTISCHE ARTENLISTEN DER FLÄCHE 37 / IX**
Bäume
Sträucher
Arten der Wiesen und Wegränder
- 8.2 **FAUNISTISCHE ARTENLISTEN DER FLÄCHE 37 / IX (Tabelle 2)**
- 8.3 **SPEZIELLE PFLANZENLISTEN**
Zierpflanzen im Untersuchungsgebiet (ohne Nutzpflanzen)
Beispiel der Arten eines Scherrasens
- 9 **FOTOS**

B. PLANWERK

BESTANDSPLAN

Vegetationsstrukturen und bestehende Nutzung
im Original **M. 1 : 500** als Verkleinerung

M. 1 : 1.000

BIOTOPTYPEN

Bewertung des Bestandes nach d. hess. AAV

M. 1 : 1.000

ANALYSEPLAN

Wertung der Empfindlichkeit und Darstellung der Tabuzonen
für eine Nutzungsänderung sowie der
unbedingt erhaltenswerten Vegetationstypen

M. 1 : 1.000

GESTALTUNGSPLAN

Vorschlag zur Neuordnung
mit dem Ziel einer für den Arten- und Biotopschutz
verträglichen Ausweitung der Gartennutzung

M. 1 : 1.000

ENTWURF, 1. Fassung, Stand Oktober 1995

zum Bebauungs- und Landschaftsplan
Rechtsplan mit Festsetzungen

M. 1 : 1.000

9. ANHANG ENTWURFSPLAN, Stand 09 - 02 - 1998


Erster Stadtrat