

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

**BEGRÜNDUNG** **B-Plan "Am Erlen"**

Auftraggeber:

Stadt Langen  
Rathaus  
Postfach 1640  
63225 Langen  
Telefon 06103 - 203-623  
Telefax 06103 - 263 02

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 \ Erl 7. Doc ]

**1. PLANUNGSBEREICH / PLANUNGSANLASS**

**2. PLANUNGSRECHTLICHE VORGABEN**

- 2.1 Regionaler Raumordnungsplan
- 2.2 Flächennutzungsplan
- 2.3 Kommunale Zielvorgaben

**3. BESTANDSERHEBUNG „AM ERLÉN“**

- 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**

- 4.1 Zu erwartende Auswirkungen auf die naturräumliche Ausstattung des Gebietes
- 4.2 Folgerungen für die Planung

**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 werden heute gärtnerisch genutzt. Diese Nutzung erfolgt allerdings bisher ungenehmigt und soll nun durch die Aufstellung von Bebauungs- und Landschaftsplänen legalisiert werden. Durch Aufstellungsbeschluß wurde der räumliche Geltungsbereich in den Grenzen gemäß Flächennutzungsplan der Stadt Langen festgelegt. Im Landschaftsplan des Umlandverbandes Frankfurt von 1984 sind die Flächen für Dauerkleingärten vorgesehen. Die Stadt bemüht sich seit Jahrzehnten zu einer einvernehmlichen Lösung beim Umgang mit den illegal angelegten Gärten zu gelangen (z.B. Gestaltungsplan von 1986). Der Geltungsbereich ist in dieser Lage seit 1976 geplant. Eine Änderung ist in Anbetracht der Interessenkonflikte schwer, da die Kommune in den betreffenden Gebieten seit Jahren eine Legalisierung der Gärten in Aussicht stellt.

## 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

### 2.2 Flächennutzungsplan

Der Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan des Umlandverbandes Frankfurt (UVF) enthält für das Untersuchungsgebiet folgende Entwicklungsziele:

- Grünfläche für Dauerkleingärten
- Streuobstflächen : „Erhalt der Obstwiesenstruktur auch innerhalb der ausgewiesenen Kleingartengebiete“
- Pflegefläche Streuobst auch nörd- + südlich angrenzend
- Landschaftsschutzgebiet (LSG)
- Grenze der An- und Abfluglinie für den Flugverkehr

Östlich des Geltungsbereiches ist ein Fuß-, Wander- und Radweg an der Grenze des Staatsforstes ausgewiesen. Südlich gelegener Zimmerlachsgraben: „Erhaltung der landschaftscharakteristischen Bachwiesenaue“.

### 2.3 Kommunale Zielvorgaben

Die Stadt Langen intendiert mit der Ausweisung von Privatgärten den Bedarf an Nutz- und Freizeitgärten im Stadtgebiet von Langen zu decken. Es soll gleichzeitig dem Nutzungsdruck auf die freie Landschaft durch illegal errichtete Gartenanlagen entgegengewirkt werden, um die Landschaft der Erholungsnutzung der Allgemeinheit zu sichern.

Durch eine gesteuerte Flächennutzung sollen wertvolle Landschaftsteile langfristig erhalten bleiben, um den Zielen von Naturschutz und Landschaftspflege zu genügen.

Entsprechend wurde der gesamte Geltungsbereich als Teil des landschaftlich wertvollen Außenbereiches der Südost-Gemarkung Langens mit Verordnung vom 14 - 08 - 95 einstweilig als LSG sichergestellt.

Von Seiten der Stadt Langen wurden 1985 / 86 zu dem Bebauungsplangebiet bereits ein Vorentwurfskonzept erarbeitet. Beim B-/L- Plan 37 / VII handelt es sich dabei nur um eine Ideenskizze zur Erschließung. Auf die ökologische Wertigkeit des Gebietes wurde damals wenig Rücksicht genommen. Das Konzept wurde nicht weiterverfolgt.

### **3. BESTANDSERHEBUNG „AM ERLÉN“**

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 Bebauungs- und Landschaftsplan 37/VII in der Süd-Ost-Gemarkung Langen, wurden in den Monaten April bis Juni und Juli / August 1995 durchgeführt.

#### **3.1 Allgemeine Gebietsbeschreibung, Landschaftsnutzung**

Das Gebiet ist ca. 3,54 ha groß und über die Verlängerung der Konrad-Adenauer-Straße an das Wohngebiet 'Am Bergfried' angeschlossen. Es erstreckt sich über die Gewanne „Zieht über den Sauerwiesenweg“, „An der Koberstadt“, „Am Erlen“ und „Neben der Erlenwiese“ und liegt zwischen 140 - 160 m ü NN mit leichter Steigung nach Westen. Kennzeichnend für das Gebiet ist ein vielfältiger Wechsel unterschiedlicher Biotop- und Nutzungstypen. Es ist weitgehend als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen (LSG B 48 Lfd. Nr. 6.06.0). Hiervon ausgenommen ist lediglich der nordwestliche Teil des Gebietes im Gewinn „Zieht über den Sauerwiesenweg“.

Östlich des B- / L-Plan 37 / VII befinden sich die Gewanne des Staatsforstes Koberstadt. Die östliche Grenze des Plangebietes verläuft in 30 m Entfernung zum Waldrand. In diesem Bereich sind mehrere (auch größere) Hütten und Gebäude mit Einfriedungen bis an den Waldrand gebaut. Diese ohne Genehmigung errichteten Wochenendgärten werden heute über Waldwege angefahren. Auch im westlichen Teil, in Nähe der Asphaltstraße, die zu den Egelswoogwiesen führt, bestehen Gärten. Diese fügen sich allerdings eher ins Nutzungsmosaik ein. Die Begrenzung der Gartennutzung fällt nicht mit den Grenzen des Geltungsbereiches zusammen, sondern findet zerstreut über die gesamte Südost-Gemarkung statt.

Ursprünglich dürfte das Gebiet als großes zusammenhängendes Streuobstgebiet genutzt worden sein. In den angrenzenden Gewannen „Im Erlen“, „Vor der Erleswiese“ und „Neben der Erleswiese“ sind ebenfalls ausgedehnte Streuobstbestände zu finden, die in einem ökologischen Zusammenhang mit den auch heute noch im Gebiet vorkommenden Streuobstbeständen stehen.

#### **3.2 Boden**

Die Bodenart im Gebiet ist Sand bis sandiger Lehm, die aus tertiären und quartären Schottern und Sanden stammen, die 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. Nutzungsbeschränkungen für eine gärtnerische Nutzung ergeben sich aufgrund des Bodens allerdings nicht. Aufgrund des insgesamt geringen Versiegelungsgrades und der relativ geringen Nutzungsintensität sind keine bedeutenden Vorbelastungen zu erwarten.

Im Geltungsbereich 'Am Erlen' ist mit frühgeschichtlichen Bodendenkmälern zu rechnen, da sich im Umfeld bedeutende archäologische Fundstellen befinden.

### 3.3 Klima

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

Die mittlere Lufttemperatur in der Vegetationsperiode von Mai - Juli liegt mit 16 °C recht hoch; die mittlere Jahrestemperatur beträgt 9,5 °C. Die Jahresschwankungen zwischen den tiefsten Temperaturen im Winter und den höchsten im Sommer betragen durchschnittlich 18°C. Die mittlere Zahl der Frosttage ist mit < 80 durch die Lage in der Rhein-Main-Ebene sehr niedrig. Die mittlere Zahl der Sommertage (über 25 °C) liegt deutlich über 30.

Vorwiegend wehen schwache Winde aus westlicher oder südwestlicher Richtung.

Der Niederschlag beträgt ungefähr 700 mm/Jahr, wobei zwischen Juni und Oktober überdurchschnittlich hohe Niederschläge auftreten, während die Niederschlagsrate in der Zeit von Februar und März sehr niedrig bleibt.

Insgesamt ist das Klima im Planungsgebiet als wintermild, sommerwarm und mäßig humid einzuordnen. An 40 % der Tage im Jahr herrschen austauscharme Wetterlagen. Dies führt im Rhein-Main-Ballungsraum zeitweise zu leichten Smoglagen. Das Gebiet wird für den Menschen als bioklimatisch intensiv belastend eingestuft.

Die Dachsteiche und der Zimmerlachsgraben sind Kaltluftentstehungs- bzw. Kaltluftabfußbahnen. Die Waldflächen östlich des Planungsgebietes besitzen eine ausgleichende Wirkung auf das Klima. Die Streuobstbestände innerhalb des Geltungsbereiches haben ebenfalls ausgleichende Wirkung.

### 3.4 Wasserhaushalt

Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Südlich befindet sich der Zimmerlachsgraben und der "Dachsteich", der schon 1824 angelegt wurde.

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

Grundwasserleiter sind geringmächtige Sande und Lehme des Quartärs über Tonen des Tertiärs. Über die Höhe des Grundwassers liegen keine Angaben vor, die grundsätzliche Fließrichtung verläuft von Osten nach Westen. Die Verschmutzungsempfindlichkeit ist gering bis mittel. Nordöstlich des Bereichs 'Am Erlen' befindet sich eine Altablagerungsfläche, die nicht genau abgegrenzt werden kann. (Nr. 438 006 000 006, UVF-Nr. 37006, z.B. Flur 5, Flurstücke 483 - 486). Vor einer Grundwasserentnahme sollte eine Bestimmung der genauen Grundwasser- Fließrichtung mittels einer Grundwassergleichenkarte erfolgen. Vorhandene Vorbelastungen sind aber aufgrund der geringen Nutzungsintensität im Gebiet nicht anzunehmen.

### 3.5 Flora

Für ausführliche Angaben zum Vegetationsbestand, Pflanzensoziologische Aufnahmen und Artenlisten wird auf den Anhang zu den Erläuterungen des Entwurfes<sup>1</sup>, verwiesen. Hier wird eine bewertende Zusammenfassung gegeben :

**Gärten** sind vor allem im westlichen Teil im Bereich des Gewanns „Zieht über den Sauerwiesenweg“ angelegt. Sie kommen allerdings auch hier eher verstreut vor. Die Zufahrt zu den Gärten wird vielfach über freigeschnittene Wiesen ermöglicht, angelegte Wege fehlen häufig. Lediglich im östlichen Teil, im Gewann „An der Koberstadt“, sind die Gärten so angeordnet, daß sie den Charakter einer Anlage besitzen.

Die Gärten sind in der Regel als Nutzgärten ausgebildet. Der Anteil der Ziergehölze ist im Vergleich zu den anderen untersuchten Flächen gering. Reine Ziergärten sind gar nicht anzutreffen. Insgesamt wurden 22 Arten Ziergehölze und 19 einheimische Gehölze (ohne Obstgehölze, im Gebiet weitere 6 Arten) notiert.

**Streuobstwiesen** können in den unterschiedlichsten Pflegezuständen angetroffen werden. So kommen von stark gepflegten, intensiv genutzten Parzellen bis zu extensiven Streuobstbeständen mit artenreichen, mageren Glatthaferwiesen alle Übergänge im Gebiet vor. Teilweise sind die Flächen auch schon über einen längeren Zeitraum ungenutzt, so daß sie völlig verbuscht sind.

An Obstbäumen überwiegen im Gebiet die Apfelbäume, relativ häufig sind noch Pflaumen zu finden. Kirschen und Birnen sind dagegen eher selten gepflanzt. Erfreulich ist die relativ hohe Anzahl von Walnußbäumen. Ein markanter Walnußbaum von ca. 20 m Durchmesser ist unbedingt erhaltenswert.

Als äußerst positiv zu bewerten ist eine überwiegend extensive Wiesennutzung im Untergrund der Streuobstbestände. Zahlreiche Obstbestände sind stark überaltert, d.h. die notwendigen Erhaltungs- und Erneuerungsschnitte wurden nicht durchgeführt, Nachpflanzungen blieben aus. Derzeit kann der Zustand aus ökologischer Sicht gerade als optimal angesehen werden, da sowohl geschnittene Bäume als auch Totholz vorkommt. Unterbleibt die Obstbaumpflege jedoch weiterhin, verschiebt sich der Anteil zunehmend zugunsten des Totholzes. Mit dem Fehlen junger, nachwachsender Bäume würden auch die vielfältigen Funktionen, die eine Streuobstwiese erfüllt, nach und nach verschwinden.

Die **Wiesenflächen** sind überwiegend als Glatthaferwiesen ausgebildet. Je nach Standort und Art der Bewirtschaftung können verschiedene Ausbildungsformen unterschieden werden. Stark gedüngte, floristisch stark verarmte Ausbildungen kommen nicht vor. Der Anteil der gedüngten Wiesen dürfte auf dieser Fläche insgesamt sehr gering sein. Die meisten hier vorkommenden Wiesen zeichnen sich daher durch einen großen Artenreichtum aus. Hervorzuheben ist außerdem die große Anzahl von Magerkeitszeigern, wie z.B. Kammgras (*Cynosurus cristatus*), Echtes Labkraut (*Galium verum*) und Silaum (*Silaum silaus*), die den stark gedüngten Wirtschaftswiesen fehlen.

Das Artenspektrum der Wiesen läßt darauf schließen, daß sie nur einschürig gemäht werden. Dies bedingt eine Verschiebung im Artenspektrum von den in den typischen Glatthaferwiesen vorherrschenden Arten wie z.B. Wiesen-Kerbel (*Anthriscus sylvestris*), Wiesen-Bärenklau (*Heracleum sphondylium*) und Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*) zu Mittelgräsern wie Wolliges Honiggras (*Holcus lanatus*), Goldhafer (*Trisetum flavescens*) und Untergräsern wie Wiesen-Rispengras (*Poa pratensis*), Roter Schwingel (*Festuca rubra*) und Gewöhnliches Ruchgras (*Anthoxanthum odoratum*). Einige an brachgefallene Streuobstbestände angrenzende typische bis magere Glatthaferwiesen beginnen zu verbuschen, da eine regelmäßige Mahd nicht mehr stattfindet.

<sup>1</sup> Stand 22 - 03 - 96

Der botanisch interessanteste Glatthaferwiesentyp im Gebiet, ist das Arrhenatheretum brizetosum medii (Glatthaferwiese mit Zittergras). Es kommen z.B. das Zittergras (*Briza media*), Schaf-Schwingel (*Festuca ovina*) und die Herbst-Zeitlose (*Colchicum autumnale*) vor. Hier konnte die bedeutenste Rote-Liste-Art des Gebietes, das **Breitblättrige Knabenkraut** (*Dactylorhiza majalis*) gefunden werden. Das 25 - 30 cm hohe Knabenkraut liebt nasse Wiesen mit nährstoffreichem, schwach saurem Boden. Die auffällig dunkelroten Blüten zeigen sich im Mai bis Juni und sind an der Lippe mit rückwärtsgerichtetem Sporn zu erkennen. Die Blätter sind meist gefleckt. Als Orchideengewächs ist diese Art vollkommen geschützt.

Hervorzuheben ist außerdem der Wiesentyp, der Anklänge an Kleinschmielenrasen aufweist. Auf diesen Flächen kommt Nelken-Schmielenhafer (*Aira caryophyllea*) mit großen Beständen und der **Trespen-Federschwingel** (*Vulpia bromoides*, Rote Liste Hessen: gefährdet) vor (siehe 37 / VIII, Pflanzensoziologische Aufnahme). Insgesamt konnten auf diesen Wiesen und an Wegrändern 105 krautige Arten nachgewiesen werden. Dies ist die höchste Artenzahl in den fünf Untersuchungsgebieten.

### 3.6 Fauna

Auch aus faunistischer Sicht ist die Untersuchungsfläche sehr interessant. Hier wurden insgesamt 29 Vogelarten nachgewiesen, von denen 23 im Gebiet brüteten. Für weitere sechs Arten war das Gebiet Bestandteil ihres Lebensraumes (Gastvögel).<sup>2</sup>

Insgesamt konnten unter den **Vögeln fünf Rote Liste-Arten** nachgewiesen werden. Für den in Hessen und bundesweit gefährdeten **Rotmilan** (*Milvus milvus*) ist dieses Gebiet ein kleiner Teil seines Lebensraumes. Für den in Hessen gefährdeten **Kuckuck** (*Cuculus canorus*) gehört das Gebiet zu seinem Revier. Je ein Paar der in Hessen gefährdeten **Nachtigall** (*Luscinia megarhynchos*) und des **Gartenrotschwanzes** (*Phoenicurus phoenicurus*) fanden in dem stark strukturierten Gebiet geeignete Lebensräume.

Aufschlußreich ist das Vorkommen des **Grünspechts** (*Picus viridis*) - in Hessen stark gefährdet, bundesweit gefährdet - der im Gebiet brütete. Er benötigt für seine Ernährung vor allem Ameisen, die er vom Boden und auch von Bäumen aufnimmt. Die Anzahl der höhlenbrütenden Arten ist aufgrund der zahlreichen Höhlen in den Obstbäumen sehr hoch.

Das Wildkaninchen (*Oryctolagus cuniculus*) kommt im Gebiet häufig vor. Knapp außerhalb - in dem hufeisenförmig umschlossenen Bereich der Fläche - konnte außerdem ein Reh (*Capreolus capreolus*) beobachtet werden, welches sich in Richtung Wald zurückzog. Ein **Wildwechsel** zieht sich von Norden nach Süden in Verlängerung des Wiesenweges zur verbuschten Streuobstfläche.

Die untersuchte Fläche ist ein geeigneter Landlebensraum für den **Grasfrosch** (*Rana temporaria*), der in Hessen als gefährdet eingestuft ist. Seine Laichhabitate befinden sich außerhalb der Untersuchungsfläche. Sowohl der Strukturreichtum als auch die angrenzenden feuchteren Bereiche machen das Gebiet für Grasfrösche attraktiv.

Von allen untersuchten Flächen ist das Untersuchungsgebiet „Am Erlen“ für die Heuschrecken- und Schmetterlingsfauna am bedeutendsten. Hier konnten die meisten Arten nachgewiesen werden. Bemerkenswert ist das Vorkommen des xerothermophilen **Schachbrettfalters** (*Melanargia galathea*), des **Dunkelbraunen Bläulings** (*Aricia agestis*) und des **Senfweißlings** (*Leptidea sinapis*). Wenngleich hier nicht mehr gefährdete Arten als auf den anderen Flächen nachgewiesen werden konnten, so kamen die Arten doch besonders individuenreich vor.

<sup>2</sup> Bestandsaufnahme 1995, bzw. Artenlisten im Anhang zu den Erläuterungen des Entwurfes.

Da sowohl feuchte als auch trockene, intensiv als auch extensiv genutzte Standorte vorhanden sind, konnten Heuschrecken in sehr individuenreichen Populationen gefunden werden. Besonders beachtenswert ist das Vorkommen der bundesweit stark gefährdeten Gemeinen **Sichelschrecke** (*Phaneroptera falcata*) und des in Hessen gefährdeten **Wiesengrashüpfers** (*Chorthippus dorsatus*). Die wärmeliebende Gemeine Sichelschrecke konnte in den gebüschreichen Parzellen und der Wiesengrashüpfer in den feuchten Wiesenbereichen nachgewiesen werden.

Interessant ist auch das Vorkommen der bundesweit gefährdeten **Hornisse** (*Vespa crabro*), die auf der Jagd nach Insekten in den Streuobstflächen beobachtet werden konnte.

### 3.7 Erholungswert

Das Gebiet liegt in einer reizvollen ländlichen Zone mit wertvollem Streuobstbestand. Die Naturraumausstattung weist eine große Zahl erholungswirksamer Strukturen auf. Das Erlebnis- und Erholungspotential ist dementsprechend relativ hoch. Der Weg an der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches führt in den stadtnahen Erholungswald und nach Koberstadt. Er ist als Rundwanderweg bzw. örtlicher Spazierweg ausgewiesen. Der nächst gelegene überregionale Radweg führt vom Parkplatz an der A 661 durch Waldflächen zum Dachsteich und weiter nach Süden Richtung Egelsbach. Erholungseinrichtungen befinden sich nicht im Gebiet, nördlich ist der deutsche Schäferhundverein ansässig.

Die durch verbuschte Streuobstflächen und Zäune beschränkte fußläufige Erschließung führt zur eingeschränkten Nutzbarkeit als Naherholungsgebiet.

Die Bundesstraße B 3 und die Autobahn A 661 sind etwa 600 bzw. 500 m entfernt und beeinträchtigen das Planungsgebiet kaum.

### 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 im Westen fügen sich gut ein, nur im stärker kleingärtnerisch genutzten Gewann 'An der Koberstadt' weichen die Strukturen deutlich von dem naturnah geprägten Landschaftsbild ab.

Hohe Zäune und Sichtschutzvorrichtungen behindern den Blick des Spaziergängers, die im Wald abgestellten Autos stören den Naturgenuss. Eine Doppelfreileitung (20 kV) überspannt das Gebiet. Die Nordplatzrunde des Verkehrslandeplatzes Egelsbach führt zeitweise zu einer gewissen Lärmimmission. Durch die Anlage intensiv genutzter Kleingärten geht die mosaikartige Struktur der Landschaft verloren und weicht einem gestalteten, anthropogen überformten Charakter. Im Bereich 'An der Koberstadt' sind diesbezüglich erhebliche Vorbelastungen zu verzeichnen.

Jede Zerstörung von Streuobstwiesen stellt einen erheblichen Lebensraumverlust dar. Ihr Verschwinden führt zu einer Verarmung der Landschaft und des Landschaftsbildes.

## 4. ANALYSE UND PLANUNGSRELEVANTE BEWERTUNG

Der B- / L-Plan 37 / VII besitzt als ein durch ein kleinteiliges Nutzungsmosaik gekennzeichnetes Gebiet, die wertvollste Ausstattung der fünf Planungsgebiete. Es wurden 20 erhaltenswerte, große Obstbäume von mindestens 14 m Kronendurchmesser aufgenommen. Aus faunistischer Sicht ist die extensive Wiesennutzung unbedingt zu erhalten (4 Rote-Liste-Arten Avifauna!). Die Wiesenflächen mit 1 - 3 maliger Mahd im Jahr sollten ausgeweitet werden, wobei auf eine Düngung zu verzichten ist.



Die unbedingt erhaltenswerten mageren Glatthaferwiesen (im Analyseplan dunkelblau dargestellt) sind in alte Streuobstbestände eingebettet und müssen weitgehend vor Veränderungen geschützt werden. Die sensiblen Bereiche in der Mitte des Gebietes sollten daher nicht erschlossen werden. Eine Nutzungsintensivierung in der Umgebung kann nur bedingt zugelassen werden, damit dieser für den Arten- und Biotopschutz sehr wichtige Bereich langfristig gesichert werden kann.

Die Garten-Grundstücke reichen heute bis an den Waldrand. Der rechtlich festgeschriebene, für die Brandbekämpfung und bei Stürmen notwendige Abstand von 30 m zum Wald wird derzeit nicht beachtet (Baumfallzone Buchenbestand: 31 m). Der Geltungsbereich des B- / L-Planes richtet sich nach diesem Abstand und verläuft damit durch Gartenparzellen und bestehende Hütten. Ziel ist es, die illegale Gartennutzung bis auf den rechtlich gesicherten Abstand zum Wald zurückzunehmen.

#### **4.1 Zu erwartende Auswirkungen auf die naturräumliche Ausstattung des Gebietes**

Die Untersuchungsfläche zeichnet sich, mit Ausnahme der erwähnten kleingarten-ähnlichen Strukturen, durch ein relativ harmonisches Nebeneinander von Gärten, Wiesen, Obstbaumbeständen und Brachflächen aus.

Der größte Teil der nicht von Freizeitgärten beanspruchten Fläche wird dabei von Streuobstwiesen eingenommen. Streuobstwiesen stellen die traditionelle Form des Obstbaus dar, die am Ende des letzten Jahrhunderts charakteristisch für ganze Landschaften war. Der Verlust der Streuobstbestände ist in den letzten Jahren drastisch angestiegen.

Nicht nur aus kulturhistorischen Gründen stellen Streuobstwiesen einen unbedingt erhaltenswerten Bestandteil unserer, heute in weiten Bereichen degradierten, Kulturlandschaft dar. Neben Aspekten des Boden- und des Klimaschutzes spielen sie vor allem für den Arten- und Naturschutz eine große Rolle. Zahlreiche Pflanzen- und Tierarten finden hier eine Zuflucht in einer Landschaft, in der durch die industrialisierte Landwirtschaft viele Lebensräume zerstört wurden. Durch ihren Strukturreichtum bieten Streuobstwiesen ein breitgefächertes Angebot an Lebensräumen. Junge und alte Bäume verschiedener Arten, Gebüsche und Hecken, krautige Wiesen mit schattigen und sonnigen Bereichen, feuchte und trockene Plätze bilden ein buntes Mosaik. Jeder mögliche Lebensraum - Wurzelbereich, Bodenoberfläche, Krautschicht, Baumstamm, Baumkrone und Luftraum - wird von einer Vielzahl an Tieren als Niststätte, Jagdrevier oder Schlafplatz genutzt. Im Unterwuchs der Obstgehölze finden sich, sofern es sich um extensiv gepflegte bzw. genutzte Flächen handelt, meist verschiedene Ausprägungen der Glatthaferwiesen, die eine große Anzahl verschiedener Pflanzenarten beheimaten, sofern sie nicht durch Überdüngung verarmt sind. Generell ist der Artenreichtum auf trockenen Standorten größer, als auf feuchten Standorte.

Der ökologische Wert einer Streuobstwiese hat mit ihrer Größe zu tun. Je größer ein Bestand, um so mehr Arten können geeignete Lebensgrundlagen finden. So benötigen beispielsweise einige Vögel Größen von 10-100 ha. Die im Geltungsbereich vorkommenden, kleineren Streuobstbestände sind jedoch nicht isoliert zu betrachten, sie sind Bestandteil eines großen, zusammenhängenden Obstgebietes und müssen in diesem Kontext gesehen werden.

Die Anzahl der im Gebiet vorkommenden Freizeitgärten ist derzeit noch so gering, daß ein solcher Zusammenhang besteht und die ökologischen Funktionen nur wenig eingeschränkt sind. Bei einer ungeordneten Ausweitung der Freizeitgärten mit intensiv gepflegten Zierbeeten, Scherrasen und nicht einheimischen Gehölzen, könnte dieses heute noch weitgehend intakte, große Streuobstgebiet so stark zerschnitten und gestört werden, daß der Charakter völlig verändert wird.

Daher ist neben der Legalisierung der Gärten die konsequente Räumung von Gärten aus den sensiblen Landschaftsbereichen (Wald, Wiesen, Feuchtbiotopen) zu fordern. Durch eine Verhinderung der schleichenden Inbesitznahme mit Zerschneidungswirkung (Zäune, Mauern, Wege) soll die Degradation des wertvollen Gebietes ausgeschlossen werden. Andernfalls sind insbesondere auf die reichhaltige Vogelwelt negative Auswirkungen zu erwarten.

Eine Minimierung der Beeinträchtigungen durch gärtnerische Nutzung kann hergestellt werden, in dem die Obstbäume durch Integration in neu entstehende Freizeitgärten erhalten bleiben. Schon ein einzelner Baum kann einer Reihe von Spezialisten des Lebensraums „Holz“ dienlich sein; werden die im Unterwuchs der Obstgehölze anzutreffenden Glatthaferwiesen allerdings durch Scherrasen ersetzt, verschwinden viele Tiere, insbesondere Insekten, die nur auf den extensiven Obstwiesen eine Lebensgrundlage finden. Zudem ist die Anzahl der Pflanzenarten auf den bunt blühenden Glatthaferwiesen um ein vielfaches höher, als in den artenarmen Intensivrasen. Nutzungseinschränkungen zur Entwicklung von Bereichen mit einer bemerkenswerten Krautschicht sind deshalb notwendig.

Eine Verdichtung der Gärten bedeutet eine Zunahme von Besuchern und Nutzern des Gebietes. Dies hat zur Folge, daß zusätzliche Parkplätze benötigt werden. Reichen diese bei Gartenfesten oder an „Schönwettertagen“ nicht aus, ist mit „wilden Parkern“ zu rechnen. Auch kommt es zu einer Zunahme des Nutzungsdrucks auf die verbleibenden Restflächen. Eine gleichbleibende Anzahl von Erholungssuchenden wird ihre Freizeitaktivitäten, wie z.B. Picknicken, Ballspielen, „Gassi-gehen“, Cross-Fahren u. ä. auf eine verkleinerte Fläche beschränken müssen.

Entsprechend sollte im vorliegenden B-Plan eher auf eine Begrenzung und Neuordnung der Gartennutzung bzw. auf den Erhalt der Streuobstflächen hingewirkt werden.

#### 4.2 Folgerungen für die Planung

Im Gebiet 37/VII „Am Erlen“ hätte eine reine Ausweitung der Gärten drastische Auswirkungen. Es ist zum einen das größte aller untersuchten Gebiete und bereits fast vollständig als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen. In unmittelbarer Umgebung befindet sich ein ausgedehnter Röhrichtbestand, östlich der Fläche schließt der Wald an.

Auf der Fläche finden sich die in jedem Fall erhaltenswerten mageren Glatthaferwiesen vom Typ *Arrhenatheretum brizetosum medii*. Sie sind nur selten zu finden und sehr artenreich. Stellenweise ist ein Rückbau der Gärten anzustreben, insbesondere dort, wo durch die Gärten wertvolle Lebensräume zerschnitten werden. Ein Teil der stark verbuschten Streuobstbestände in der Nähe der schützenswerten Wiesen sollte entbuscht werden und wieder einer extensiven Nutzung unterzogen werden (Mahd, Beweidung, etc.). Generell ist das Vorkommen von stark gepflegten Ziergärten und größeren Gebäuden in der Untersuchungsfläche nicht wünschenswert.

Die ökologisch bedeutsamen Flächen sind von der gärtnerischen Nutzung auszusparen. Die Ausdehnung der Gärten bis an den Waldrand sollte unterbunden werden, um den Charakter des Gesamtgebietes zu schützen und landschaftverträglich zu entwickeln.

Das Vorkommen des stark gefährdeten Breitblättrigen Knabenkrautes außerhalb des Geltungsbereiches im u-förmig umschlossenen Streuobst- und Seggengebiet (Planmitte bei Nr. 37/VII) bietet Anlaß eine Ausweitung des Landschaftsschutzgebietes nach Norden zu befürworten.

## 5. ENTWICKLUNGSZIELE

Die Hauptintention bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist die Legalisierung der bereits bestehenden Nutzung. Aus landschaftsplanerischer Sicht ist die bestehende Vegetation sowie die artenreiche Biotopausstattung weitgehend zu erhalten. Unbedingt erhaltenswert sind einerseits die das Gebiet prägende Großvegetation (Bäume und Großgehölze), andererseits die Vegetation der Wiesen, sofern es sich botanisch oder faunistisch um interessante Artenzusammensetzungen handelt. Hier sind vor allem die extensiv genutzten, nicht gedüngten Streuobstwiesen zu nennen. Besonders empfindliche und wertvolle Bereiche lassen sich allerdings nicht isoliert schützen. Es sind Pufferzonen zur Hauptnutzung notwendig.

Entwicklungsziele in Stichpunkten:

- Bestehende gärtnerische Nutzung legalisieren, dabei Verzicht auf Schaffung einer Kleingartenanlage :
  - Schutz, Pflege und Erhalt der vorhandenen Einzelbäume, insbes. des Obstbaumbestandes auch in den Gärten,
  - Erhalt der vorhandenen Gehölzbestände mit Ausnahme nicht standortgerechter, nicht heimischer Pflanzen,
  - Anlage von Stellplätzen nur in den ausgewiesenen Bereichen an den Wegen,
  - keine Nutzungsintensivierung durch Erschließung des Gebietes mit Trinkwasser, Strom oder Kanalisation.
- Zurücknahme der Gärten und Einbauten bis auf 31 m vom Waldrand.
- Verbot des Abstellens von Autos im Wald :
  - Sperrung der Waldwege für den motorisierten Verkehr
- weitere Gartennutzung behutsam als Obstwiesengärten ermöglichen:
  - Schutz, Pflege und Entwicklung der noch offenen typischen Wiesen als Obstgärten,
  - Verzicht auf Einzäunung (v.a. Flurstücke 583 - 586).
- Entwicklung und Pflege der mäßig trockenen Glatthaferwiese:
  - (insbes. Parzelle 613 - 619 und 623 - 624)
  - Verbuschung vermeiden, Extensivierung,
  - Verbot für Ablagerung von Schnittgut und sonstigen Abfällen,
  - Bodenverdichtung vermeiden,
  - Entfernen eines isolierten Gartens.
- Schutz, Pflege und Entwicklung der Streuobstwiesen:
  - Erhalt eines ausgeglichenen Verhältnisses zwischen Alt- und Jungbäumen,
  - Erhöhung der Strukturierung durch Erhalt und Lagerung toter Bäume und Schnittholz.

## 6. ERLÄUTERUNG DES ENTWURFSKONZEPTES

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

Der Erhalt der Grundstruktur und des Bestandes hat Priorität; daher wird von einer geordneten Kleingartenanlage mit Infrastruktur (z.B. Vereinshaus, Gemeinschaftsfreiflächen usw.) abgesehen. Die geplante Nutzung orientiert sich an Obstwiesen- und wohnungsfernen Gärten, unter Integration der baulichen Anlagen in einem eingeschränkten Maß.

Eine Verdichtung der Gartennutzung ist aus den vorgenannten Gründen problematisch. Eine behutsame Nachverdichtung durch Teilung der Grundstücke ermöglicht jedoch das Entstehen einiger neuer Gartenparzellen. So können neben den bestehenden 37 Gartenhütten durch Teilung und Neuordnung bereits gärtnerisch genutzter Flächen, sowie durch die Umwandlung ökologisch weniger wertvoller Bereiche 19 neue Parzellen mit Gartenlaube geschaffen werden. Die geplanten Eigentümergeärten sind mindestens 250 m<sup>2</sup> groß, bei einer Mindestbreite von 10 m und einer Mindestlänge von 20 m.

Die Größe der Gartenhäuser wird auf genehmigungsfreie 20 m<sup>2</sup> Grundfläche, bzw. 30 m<sup>3</sup> umbauten Raum festgesetzt. Diese Lauben dürfen sich nicht zum Wohnen eignen. Sie sind im weitesten Sinne als 'Nebenanlagen' der gärtnerischen Nutzung zu verstehen.

Die bestehenden großen Hütten sind zurückzubauen. Im Gewann „An der Koberstadt“ befinden sich Baulichkeiten, deren Größe und Nutzung in einem Fall deutlich über die Intensität einer Gartenlaube hinausgeht.

Die besonders sensiblen mageren Streuobstwiesen werden von der Überplanung ausgenommen und als großflächiges Gebiet geschützt. Ein breiter Streifen im Nordosten, der sich u.a. aus seltenem mageren Kleinschmielenrasen und typischen Glatthaferwiesen zusammensetzt wird freigehalten. Ebenso ist der größte Teil des mittleren Verbindungsstückes zwischen den zwei Flügeln des Gebietes in seinem Zustand zu belassen. Zugunsten der Erhaltung der einheitlichen Biotopstruktur wird der einzelne Insel-Garten, der sich mitten in der zusammenhängenden naturhaften Fläche befindet, aufgelöst. Weitere zwei Flurstücke im Nordwesten werden aus Gründen des Landschafts- und Biotopschutzes als Streuobstwiese gepflegt.

Die Erschließung wird im Nordosten durch einen zweiten Stichweg, der die neuen Gärten anbindet, erweitert. Die am Westrand des östlichen Flügels befindlichen Parzellen sind über den bestehenden Weg zu erreichen. Durch eine Verlängerung des von Westen in das Bearbeitungsgebiet verlaufenden Weges, werden die meisten Grundstücke im Südosten erschlossen. Vier Parzellen sind weiterhin von dem Weg entlang des Waldrandes außerhalb des Planungsgebietes erreichbar. Ein Weg entlang der Südgrenze bindet zwei bestehende und drei neue Gartengrundstücke an. Der heute nach Norden verlaufende Weg, der die Gärten im Westflügel erschließt, wird nach Süden verlängert. Er verläuft entlang des zu erhaltenden Wildwechsels, der durch Ausweisung der östlich des Weges angrenzenden Flächen als 'unbedingt erhaltenswerte Biotopstruktur' keinerlei Behinderung durch Zäune oder andere Absperrungen erfährt.

Im westlichen Teil werden entlang der Erschließung max. 20, im Nordosten ca. 25 Parkplätze ausgewiesen. Die KFZ sind auf diesen Stellplätzen an den Zufahrtswegen zu parken und aus den Gartenflächen herauszuhalten. Die Versiegelung von Geh- und Fahrflächen ist zu reduzieren, es sind wasserdurchlässige Beläge einzubauen, damit die Grundwasserbilanz nicht verschlechtert wird.

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. Durch die standortgerechte Pflanzenauswahl kann die Schaffung von differenzierten Lebensräumen verstärkt werden. Insbesondere einheimische Baum- und Strauchpflanzungen geben hier Lebensräume für die Tierwelt.

Eine Ergänzung der Eingrünung hat nur in wirklich notwendigen Fällen zu erfolgen. Es soll keine 'Abschottung' der gärtnerisch nutzbaren Flächen gegenüber den umliegenden Streuobstwiesen und Erholungsgebieten vollzogen werden. Die Höhe der Zäune wird beschränkt, bei Obstwiesengärten ist keine Einfriedung erlaubt.

## 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.

### 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 Düngemittelleinsatz, so daß eine Beeinträchtigung des Grundwassers ausgeschlossen wird. Durch Nutzung des Niederschlagswassers als Gießwasser kann auf eine geregelte Trinkwasserversorgung verzichtet werden. Sofern keine Verunreinigung nachgewiesen wird, ist die Grundwassernutzung für die Pflanzenbewässerung zulässig. Abwasser fällt nicht an, das gesamte Wasser wird versickert. Der Wasserhaushalt wird nicht beeinträchtigt.

### 7.4 Biotopausstattung, Flora und Fauna

Eine Bewertung entsprechend der hessischen 'Wertliste nach Nutzungstypen' nach der Ausgleichsabgabenverordnung (AAV) wurde für den Bestand und den Entwurf<sup>3</sup> 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.<sup>4</sup>

Die Planung weist nur auf den Geltungsbereich bezogen trotz der grünordnerischen Maßnahmen, wie z. B. Erhalt wertvoller Vegetationsstrukturen und Festsetzungen für die neuen privaten Gärten ein Defizit bezüglich des Biotopwertes auf.

Bei der Festsetzung der neuen Gartenparzellen wurden die ökologisch besonders wertvollen Biotoptypen ausgespart. Neue Gärten stellen keine Aufwertung dar, weil der Bestand bereits als besonders erhaltenswert zu bewerten ist und unter Berücksichtigung der angestrebten Nutzung nicht weiter aufgewertet werden kann.

Die neuen Streuobstgärten entstehen auf einem Gelände mit derzeit hochwertigem Bestand. Gegenüber einer Kleingartennutzung sind diese Gärten zwar höher zu bewerten, allerdings verändert sich die Wiesenstruktur und das Artenspektrum mit der Nutzungsform. Extensiv genutzte, nicht gedüngte, ausgedehnte Wiesenflächen mit Streuobst sind aus landschaftsplanerischer Sicht wesentlich wertvoller (und auch seltener). Es ist daher nicht möglich, den Eingriff auf den Flächen selbst auszugleichen.

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.

<sup>3</sup> siehe Erläuterungen zum Entwurf

<sup>4</sup> zur Darstellung der Einzelstrukturen und Flächen siehe Plan Biotoptypen

## 7.5 Erholung und Landschaftsbild

Das Landschaftsbild wird nicht stärker beeinträchtigt. Schützenswerte Biotopflächen bleiben erhalten. Alle Spazierwege bleiben für die Allgemeinheit frei zugänglich, einige Querverbindungen werden neu hinzukommen. Durch Wegnahme der Zäune, Eingrenzung des ruhenden Verkehrs und Schaffung von Pflegebereichen wird die Eignung des Gebietes für die ruhige Erholung erhöht (besonders am Waldrand).

## 7.6 Gesamtausgleich

Zur Erreichung der übergeordneten raumordnerischen Ziele werden die bestehenden Gärten durch Nutzungsbeschränkungen besser in die landschaftliche Umgebung eingebunden. 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 85 % ausgeglichen.

Die aus bereits bestehenden Gesetzen<sup>5</sup> 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.

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.

Innerhalb des Geltungsbereiches ist ein Vollaussgleich bei der angestrebten teilweisen Nutzungslegalisierung nicht möglich. Die Überführung der bestehenden gärtnerischen Nutzung in geltendes Recht dient aber dem Gemeinwohl im Sinne einer geordneten Bodennutzung.

<sup>5</sup> § 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 / VII**  
Bäume  
Sträucher  
Arten der Wiesen und Wegränder
- 8.2 **FAUNISTISCHE ARTENLISTEN DER FLÄCHE 37 / VII (Tabelle 2)**
- 8.3 **SPEZIELLE PFLANZENLISTEN**  
Zierpflanzen im Untersuchungsgebiet (ohne Nutzpflanzen)  
Beispiel der Arten eines Scherrasens
- 8.4 **PFLANZENSOZIOLOGISCHE AUFNAHMEN**  
Typische Ausprägung der Krautschicht (Tabelle 3)  
Besonders wertvoller Vegetationstyp (Tabelle 4)
- 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 der hessischen 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