

**BEBAUUNGS- UND
STADT LANGEN**

**LANDSCHAFTSPLAN
Nr. 37 / XI**

BEGRÜNDUNG

B-Plan "Am Egelswoog Süd"

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 \ XI Erl. Doc]

- 1. PLANUNGSBEREICH / PLANUNGSANLASS**

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

- 3. BESTANDSERHEBUNG „AM EGELSWOOG“ SÜD**
 - 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, Stand Juli 1997

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 erstreckt sich eine reich gegliederte Landschaft, die der Bevölkerung zur Naherholungs- und Freizeitnutzung dient.

Viele Grundstücke am Egelswoogweg werden heute kleingärtnerisch genutzt. Diese Nutzung erfolgt allerdings bisher ungenehmigt und soll nun durch die Aufstellung des Bebauungs- und Landschaftsplanes legalisiert werden. Durch Aufstellungsbeschluß wurde der räumliche Geltungsbereich des B-Planes Nr. 37 / XI in den Grenzen gemäß Flächennutzungsplan der Stadt Langen festgelegt.

Die Stadt bemüht sich seit Jahren zu einer einvernehmlichen Lösung beim Umgang mit den illegal angelegten Gärten zu gelangen. Eine Anpassung an die sich wandelnden Ansprüche ist in Anbetracht der Interessenkonflikte schwer.¹

2. PLANUNGSRECHTLICHE VORGABEN

2.1 Regionaler Raumordnungsplan

Im Regionalen Raumordnungsplan von Südhessen 1995 (RROPS) werden 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

Bauliche Anlagen im Sinne einer Besiedlung sind im regionalen Grünzug nicht zulässig. Ökologisch sensible Landschaftsteile wie Streuobstbestände sollen grundsätzlich nicht über das bisherige Maß hinaus für die Erholung erschlossen werden.

Die Vorrangflächen für Grünland grenzen unmittelbar südlich an den Geltungsbereich. Im noch rechtskräftigen Landschaftsplan von 1984 wird zum Zimmerlachsgraben folgende Erläuterung gegeben: „Wegen der Flächeninanspruchnahme durch andere Nutzungen ... verbleiben in Zukunft nur noch wenige nutzbare Grünlandstandorte. Diese sollten aufgrund ihrer Ausgleichsfunktion für den Naturhaushalt möglichst extensiv genutzt werden.“

Entsprechend wurden die nicht bebauten Bereiche der Südost-Gemarkung Langens einstweilig großflächig als LSG sichergestellt.² Der B-Plan 37 / XI ist insgesamt davon betroffen. Die Grenze des seit langem ausgewiesenen LSGs verläuft am Waldrand 30 m von der östlichen B-Plan-Grenze.

¹ Einerseits solle der einstweiligen Ausweisung als LSG stärker Rechnung getragen werden, andererseits wünschen viele Gartennutzer von Grundstücken und Grundstücksteilen außerhalb des Geltungsbereiches die Einbeziehung und Legalisierung weiterer Flächen.

² Verordnung vom 14 - 08 - 95

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“, Streuobst auch nord- + südlich angrenzend
- Landschaftsschutzgebiet (östlicher Bereich)
- Hochspannungsfreileitung
- Gebiet liegt innerhalb der An- und Abfluglinie für den Flugverkehr

Ein Fuß-, Wander- und Radweg verläuft in weniger als 100 m Entfernung durch ökologisch bedeutsame Grünlandflächen zum Staatsforst Koberstadt und weiter innerhalb des Waldgebietes.

2.3 Kommunale Zielvorgaben

Die Stadt Langen intendiert mit der Legalisierung von Gärten den Bedarf an privaten Nutz- und Freizeitgärten im Stadtgebiet Langen decken.

Es soll gleichzeitig dem Nutzungsdruck auf die freie Landschaft durch illegal errichtete Gartenanlagen entgegengewirkt werden, um die Landschaft für die Erholung der Allgemeinheit zu sichern. Die Gartennutzung soll bis auf 30 m Abstand vom Staatsforst Koberstadt zurückgenommen werden, um die zivilrechtliche Position der Waldeigentümer nicht weiter unzumutbar zu beeinträchtigen und die ökologische Funktionen eines entwickelten Waldsaumes zu sichern.

Durch eine gesteuerte Flächennutzung sollen wertvolle Landschaftsteile langfristig bewahrt werden, um den Zielen des Naturschutzes und Landschaftspflege zu genügen.

Von Seiten der Stadt Langen wurde 1985 / 86 zu dem Bebauungsplangebiet ein Vorentwurfskonzept erarbeitet. Es existiert ein B-/ L- Planentwurf von 1986, der in dem Gebiet 29 Kleingartenparzellen unterzubringen versucht. Die Erschließung erfolgt in der damaligen Planung über den vorhandenen Asphaltweg und zwei Hauptwege, die sich jeweils zu einem baumüberstandenen Platz öffnen und sich dort in kleinere Anliegerwege verzweigen. Die Grenze den Geltungsbereiches wird durch eine 5 m breite Rahmenpflanzung markiert. Diese Planung wurde nicht weiter verfolgt, da sie zu wenig Rücksicht auf den vorhandenen Vegetationsbestand nimmt.

3. BESTANDSERHEBUNG „AM EGELSWOOG“ SÜD

Die Geländearbeiten für den vorliegenden B-Plan 37 / X wurden in den Monaten April bis Juni und Juli / August 1995 durchgeführt. Informationen aus einer grobe Bestandsaufnahme der Vegetation von 1985³ und Eintragungen zu baulichen Anlagen von 1990 wurden überprüft und ergänzt.

3.1 Allgemeine Gebietsbeschreibung, Landschaftsnutzung

Das Untersuchungsgebiet liegt im Gewann „Am Egelswoogweg“ und umfaßt knapp 1,3 ha Fläche. Der Geländeverlauf ist nach Nordosten leicht ansteigend.

³ lt. Bestandsplan zur Neuordnung der Südostgemarkung im Maßstab 1 : 2.000

Es handelt sich um das südlichste der fünf Bearbeitungsgebiete, das bis auf 30 m an den Koberstädter Staatsforst heran reicht. Der Wald gehört zum Landschaftsschutzgebiet RP 1.5 (Lfd.Nr. 6.01.0). Die Flurstücke reichen östlich bis an die Waldgrenze, so daß die derzeitige Nutzung von Gärten und Streuobstwiesen über den Geltungsbereich des B- / L-Planes hinausgeht.

In ca. 30 m Entfernung der südlichen Grenze ist ein Landschaftsschutzgebiet LSG B 47 (Lfd. Nr. 6.05.0) ausgewiesen, das die Egelswoogteiche einschließt. Eine Hochspannungsleitung überspannt den südwestlichen Teil des Geltungsbereiches.

Der B- / L-Plan wird durch einen Asphaltweg in zwei etwa gleich große Flächen geteilt. Ein größeres Grundstück (Parzelle 253) wird vom Verein der Vogelliebhaber genutzt, es liegt eine Baugenehmigung vor. Ein Großteil dieser Fläche ist versiegelt. So wurden hier neben größeren Gebäuden zahlreiche Volieren errichtet. In den Volieren werden Kanarienvögel, Wellensittiche und weitere Arten gehalten. Die Vögel können besichtigt werden, es ist ein Vereinshaus mit Ausschank angeschlossen. Dies hat zur Folge, daß das Gebiet von Besuchern häufiger frequentiert wird, als die anderen Untersuchungsflächen.

Ein Rasenstreifen von ca. 3 m Breite entlang des Weges und auf einer dem Vogelverein benachbarten Wiese wird zum Parken genutzt.

3.2 Boden

Geologisch sind im Gebiet tertiäre und quartäre Schotter und Sande zu finden, die von diluvialen Flugsanden mit geringem Humusgehalt überdeckt sind. Die Bodenart im Gebiet ist Sand bis sandiger Lehm. Es handelt sich um arme, mäßig frische, leicht saure Braunerden. Für die Landwirtschaft müssen diese nährstoffarmen Böden als Grenzertragsböden eingestuft werden. Das Gebiet eignet sich wegen der geringen Bodenertragszahlen eher zum Streuobstanbau als für die Feldbewirtschaftung, der Anteil an Ackerflächen ist unbedeutend.

Da ein Großteil der Grundstücke bereits Jahre gärtnerisch genutzt wird, ist durch die Bodenbearbeitung von einer verbesserten Humus- und Nährstoffversorgung auszugehen. Es werden leichte Böden mittlerer Leistungsfähigkeit erreicht. Nutzungsbeschränkungen für eine gärtnerische Nutzung ergeben sich aufgrund des Bodens nicht.

Bislang sind keine frühgeschichtlichen Bodendenkmäler im Gebiet bekannt. Da sich im Umfeld aber archäologische Fundstellen befinden, ist bei Erdarbeiten mit Funden von historischen Grenzsteinen oder Bodendenkmälern, wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Gegenständen (Scherben, Steinwerkzeuge, Skelettreste etc.) zu rechnen.

Es sind aufgrund des geringen Versiegelungsgrades und der niedrigen Nutzungsintensität keine Vorbelastungen zu erwarten. Die größeren Gebäude des Vereines der Vogelliebhaber und der Asphaltweg 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 Jahresschwankungen zwischen Winter und Sommer betragen ca. 18°C. Die mittlere Zahl der Frosttage ist mit < 80 durch die Lage in der Rhein-Main-Ebene sehr niedrig. 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. Der phänologische Frühlingseinzug mit der Apfelblüte fällt normalerweise zwischen den 25. und 30. April.

Vorwiegend wehen schwache Winde aus westlicher oder südwestlicher Richtung. An 40 % der Tage im Jahr herrschen austauscharme Wetterlagen. Dies führt zeitweise zu leichten Smoglagen.

Die Waldflächen östlich des Planungsgebietes besitzen eine ausgleichende Wirkung auf das Klima. Die Egelswoogteiche und Wiesenflächen im Süden sind Kaltluftentstehungsflächen. Entstehende Flurwinde transportieren während austauscharmer Wetterlagen Kaltluft bis in die Ortslage von Egelsbach und sorgen dort für eine ausreichende Durchlüftung.

3.4 Wasserhaushalt

Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Südlich befinden sich der unterste und mittlere Egelswoog, zwei künstlich angelegte Angelteiche. Sie sind als Bereich für den Schutz oberirdischer Gewässer ausgewiesen.

Ein nur zeitweise wasserführender Graben, der Tränkebach, schließt sich nach Westen an. Beide Gewässer unterstützen die Grundwasserneubildung und tragen zum Erhalt der Grundwasserstände bei.

Grundwasserleiter sind geringmächtige Sande und Lehme des Quartärs über Tonen des Tertiärs. Über die Höhe des Grundwassers liegen keine Angaben vor. Schadstoffbelastungen des Grundwassers sind nicht bekannt. Altlasten, die zu Grundwasser-
verunreinigungen geführt haben, sind ca. 400 m entfernt, liegen aber nicht in der angenommenen Fließrichtung.

Der insgesamt geringe Versiegelungsgrad gestattet eine Versickerung des Niederschlagswassers. Auf der Parzelle 253 schränken die vorhandenen größeren Gebäude die Versickerungsleistung jedoch ein. Gleiches gilt für den Asphaltweg der in die seitlichen Rasenflächen entwässert wird.

3.5 Flora

Im Gebiet dominieren **Freizeitgärten**, die alle sowohl einige Zierbeete als auch Nutzbeete aufweisen. Nahezu an jeden Garten schließt ein Streuobstbestand an. Stellenweise sind die Streuobstwiesen auch Bestandteil der Gärten selbst. Die Obstbäume werden regelmäßig geschnitten und für Nachpflanzungen ist gesorgt. Leider wird der Unterwuchs dieser Obstbestände häufig gemäht, so daß sich keine Glatthaferwiesen entwickeln können. Der Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*) ist bei mehr als dreimaliger Mahd pro Jahr nicht mehr konkurrenzkräftig und wird durch andere Arten ersetzt. In der Regel sind statt dessen Scherrasen vom Typ *Lolio-Cynosuretum* anzutreffen. Hier wäre eine Umstellung auf 1-2 malige Mahd pro Jahr wünschenswert.

Insgesamt konnten auf der Untersuchungsfläche nur 12 heimische Gehölze im Gegensatz zu 37 nicht heimischen Gehölzen gefunden werden. Es wurden 15 erhaltenswerte große Obstbäume (Äpfel, eine Walnuß) festgestellt.

Auf den Flächen die nicht als Freizeitgärten beansprucht werden, sind schöne **Glatthaferwiesen** (Ass. *Arrhenatheretum elatioris*) ausgebildet. Auf dem Flurstück 247/2 ist eine magere Variante der Gesellschaft mit dem Kleinen Klappertopf (*Rhinanthus minor*) anzutreffen. Hier kommen ferner der Wiesen-Bocksbart (*Tragopogon pratensis*), das Gewöhnliche Ruchgras (*Anthoxanthum odoratum*) und der Flaum-Hafer (*Avena pubescens*) vor. Eine andere Glatthaferwiese wird extensiv durch Pferde beweidet. Dennoch besitzt sie eine ähnliche Artenkombination wie die Klappertopf-Ausprägung des *Arrhenatheretum elatioris*. Insgesamt wurden in diesem relativ kleinen Gebiet 75 Arten auf Wiesen und an Wegrändern kartiert.

3.6 Fauna

In der Untersuchungsfläche konnten 17 Vogelarten nachgewiesen werden, von denen zwölf im Gebiet brüteten. Für weitere fünf Arten war das Gebiet Bestandteil ihres Lebensraumes (Gastvögel).

Insgesamt wurden **zwei Rote-Liste-Arten** bei den Vögeln gefunden. Für den in Hessen und bundesweit gefährdeten **Rotmilan** (*Milvus milvus*) ist das Gebiet nur ein kleiner Teil seines Lebensraumes. Das Mosaik verschiedenartigster Nutzungen, eingebunden in ein relativ intaktes Umfeld, bietet einem hier brütenden Paar des in Hessen gefährdeten **Gartenrotschwanzes** (*Phoenicurus phoenicurus*) geeigneten Lebensraum. Die Artenvielfalt und Anzahl der Vögel war westlich des Weges ("Verein der Vogelliebhaber") aufgrund der stärkeren Versiegelung der Flächen deutlich geringer. Ein Schrebergärtner (mündliche Mitteilung), der im Untersuchungsgebiet eine Parzelle bewirtschaftet, konnte in den letzten Jahren immer wieder **Rebhühner** (*Perdix perdix*) beobachten. Dieser Vogel steht als gefährdete Art in Hessen und bundesweit auf der Roten Liste. Wildkaninchen (*Oryctolagus cuniculus*) sind im Untersuchungsgebiet häufig, da ihnen der sandige Untergrund ideale Bedingungen bietet, um ihre Bauten zu graben.

Die Artenvielfalt und Anzahl besonders der Heuschrecken aber auch der Schmetterlinge war westlich des Weges infolge der stärkeren Versiegelung der Flächen ("Verein der Vogelliebhaber") ebenfalls deutlich geringer als östlich davon. Die beiden gefährdeten Arten - der bundesweit gefährdete Dunkelbraune Bläuling und der in Hessen gefährdete Senfweißling - konnten dort nicht nachgewiesen werden.

Die restliche Fläche bietet sowohl dem xerothermophilen **Dunkelbraunen Bläuling** (*Aricia agestis*) als auch dem **Senfweißling** (*Leptidea sinapis*), der gehölzreiche Übergangsbereiche bevorzugt, geeigneten Lebensraum. Die anderen nachgewiesenen Tagfalterarten sind zum großen Teil häufige Arten.

Die Heuschreckenfauna der Untersuchungsfläche ist nicht sehr individuenreich. In den feuchten Wiesenbereichen konnte der in Hessen gefährdete **Wiesengrashüpfer** (*Chorthippus dorsatus*) östlich des Weges angetroffen werden.

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 Asphaltweg, der den Geltungsbereiches teilt, führt zu den südöstlich gelegenen Teichen und weiter in den stadtnahen Erholungswald.

Weiter südlich verläuft entlang des Tränkebachgrabens ein Rad- / Fußweg mit überörtlicher Bedeutung auf den man ebenfalls in den Wald und nach Koberstadt gelangen kann.

Eine gewisse Vorbelastung sind die Hochspannungsleitungen, die den südlichen Bereich des Gebietes überspannen. Die Bundesstraße B 3 und die Autobahn A 661 sind etwa 600 bzw. 500 m entfernt und beeinträchtigen das Planungsgebiet wenig.

3.8 Landschaftsbild

Der hier angesprochene Teil der Südost-Gemarkung Langens stellt sich als intakte Kulturlandschaft mit einer guten Ausstattung an landschaftsbildprägenden Einzelbäumen, Baumgruppen, Streuobstwiesen und Niederungen dar.

Durch die Anlage intensiv genutzter Eigentümergeärten ist (v.a. östlich des Weges) die mosaikartige Struktur der Landschaft bereits teilweise verloren und einem gestalteten, anthropogen überformten Charakter gewichen.

Eine Zunahme von intensiv gepflegten Ziergärten führt zur weiteren ökologischen Beeinträchtigung und verändert das Landschaftsbild negativ.

Die Hochspannungsleitung beeinträchtigt das ansonsten naturnah geprägte Landschaftsbild.

4. ANALYSE UND PLANUNGSRELEVANTE BEWERTUNG

Im Gebiet 37/XI „Am Egelwoogweg“ Süd sind derzeit bereits zahlreiche Gärten und der „Verein der Vogelliebhaber“ zu finden, der über eine Genehmigung für seine baulichen Anlagen verfügt. Eine Verdichtung der Gärten ist also durchaus vertretbar; die ökologischen Auswirkungen vergleichsweise gering. Die bereits dichtere Gartennutzung und die häufige Frequentierung durch Besucher führen hier zu einem für den Artenschutz weniger bedeutenden Nutzungsgeflecht. Die Streuobstflächen zwischen den Gärten sind intensiv bewirtschaftet, die Rasenflächen im Untergrund häufig gemäht.

Es gibt allerdings zwei Wiesenbereiche mit mageren, artenreichen Glatthaferwiesen, die erhalten bleiben sollten. 12 große, ältere Apfelbäume sowie eine Walnuß werden als erhaltenswert gekennzeichnet. Sie stehen auf bereits als Freizeitgärten genutzten Grundstücken und sind bei einer Erhöhung der Zahl an Gartenlauben unbeschadet zu erhalten (Bereich der Kronentraufe von Verdichtung und Versiegelung freihalten).

Die Fläche wird außerdem durch die Hochspannungsleitung (ständiges Summen) beeinträchtigt.

5. ENTWICKLUNGSZIELE

Die Hauptintention bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist die Legalisierung der bestehenden Nutzung. Der Bestand der baulichen Anlagen und der vorhandenen Erschließungen soll in die Planung integriert werden.

Eine Verdichtung der Gärten in Bereichen in denen bereits Gärten existieren ist einer Neuerschließung von bisher „ungenutzten“ Flächen außerhalb vorzuziehen. Der prozentuale Anteil reiner Ziergärten sollte beschränkt werden.

Es sollen keine Kleingartenanlage mit ausgebauter Infrastruktur und Vereinshaus, sondern Obstwiesen- und wohnungsferne Gärten entstehen, da das Gebiet schon häufig wegen des Vereins der Vogelliebhaber frequentiert wird und eine Erhöhung des Verkehrs im von der Besiedlung weit entfernten Außenbereich zu vermeiden ist. Wünschenswert ist eine Entsiegelung der gepflasterten bzw. asphaltierten Flächen.

Bei einer Ausweitung der Gärten sollte darauf geachtet werden, daß die zahlreichen im Gebiet vorkommenden Obstgehölze erhalten und integriert werden. Außerdem soll der Anteil der nicht einheimischen Gehölze möglichst gering gehalten werden.

Als unbedingt erhaltenswert wird die mäßig nährstoffreiche Glatthaferwiese mit *Rhinanthus minor* eingestuft (Parzelle 247 / 2). Solche bewirtschafteten, artenreichen Glatthaferwiesen werden lokal als potentiell gefährdet angesehen. Sie bereichern die Artenvielfalt und das Landschaftsbild, sind aber durch verschiedene Kulturmaßnahmen und Umnutzungen im Rückgang begriffen. Die Wiese ist Teil des Biotopverbundes und wie die Egelswoogwiesen als ökologisch bedeutsames Grünland anzusprechen.

Entwicklungsziele in Stichpunkten:

- Bestehende gärtnerische Nutzung legalisieren, dabei Verzicht auf Schaffung einer typischen Kleingartenanlage:
 - Schutz, Pflege und Erhalt der vorhandenen Einzelbäume, insbesondere des Obstbestandes auch in den Gärten,
 - Erhalt der vorhandenen Gehölzbestände mit Ausnahme nicht standortgerechter, nicht heimischer Pflanzen,
 - Anlage von Stellplätzen nur in den ausgewiesenen Bereichen am Asphaltweg,
 - keine Nutzungsintensivierung durch Erschließung des Gebietes mit Trinkwasser, Strom oder Kanalisation.
- Entwicklung und Pflege der mäßig trockenen Glatthaferwiese (v.a. Parzelle 247 / 2).
- 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 B- / L-Plan Nr. 37 / XI und mit der zeichnerischen Darstellung des Gebietes vervielfältigt (Siehe Anhang).

Durch Nachverdichtung werden 13 neue Gartenparzellen bei 7 bereits bestehenden Gärten, d.h. 20 Kleingärten insgesamt geschaffen. Durch Teilung und Neuordnung der großen Grundstücke, entstehen neue Gärten mit ca. 350 m² Ausdehnung. Bei Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern ist auf die bevorzugte Verwendung heimischer Gehölze, statt Ziergehölzen ohne Nährwert für die Tierwelt zu achten. Koniferen und Hecken aus Nadelbäumen sind verboten. Die Pflanzung von überwiegend alten Obstsorten soll die Verbreitung dieser häufig in Vergessenheit geratenen aber bedeutenden Arten fördern.

Es soll keine 'Abschottung' der kleingärtnerisch nutzbaren Flächen gegenüber den umliegenden Streuobstflächen und Erholungsgebieten erfolgen. Daher wird eine Ergänzung der Eingrünung nicht vorgeschrieben, sie wird aber als Sichtschutz zum Verein und an den Parkplätzen festgesetzt. 27 Parkplätze werden ausnahmslos entlang des Asphaltweges bereitgestellt; die Ansätze dazu bestehen bereits.

Die Verbesserung der Erschließung wird durch fußläufige Stichwege und die Anlage eines 170 m² großen baumüberstandenen Gemeinschaftsplatzes geschaffen.

Als Ausgleich ist der Erhalt einer ca. 800 m² großen, mageren Wiese an der südlichen Grenze als Fläche für Natur und Landschaftsschutz vorgesehen. Dabei wird die Reduzierung der Mähhäufigkeit (2-schürige Wiese, Mähgut wegnehmen, keine Düngung) festgelegt. Die Streuobstwiese südlich des Vereines wird zur landschaftlichen Einbindung ohne gärtnerische Nutzung gepflegt.

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 ausgleichend wirkenden 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. Durch Nutzung des Niederschlagswassers als Gießwasser kann auf eine Trinkwasserversorgung verzichtet werden. Die Grundwassernutzung wird grundsätzlich zugelassen, da nicht mit einer Vorbelastung durch Schadstoffe gerechnet wird. Abwasser fällt nicht an, das gesamte Regenwasser wird versickert. Der Wasserhaushalt wird nicht beeinträchtigt.

7.4 Biotopausstattung, Flora und Fauna

Die Planung weist nur auf den Geltungsbereich bezogen ein Defizit bezüglich des Biotopwertes auf. Eine Bewertung entsprechend der hessischen 'Wertliste nach Nutzungstypen' nach der Ausgleichsabgabenverordnung (AAV) wurde für den Bestand und den Entwurf⁴ 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.⁵

Eine Zurücknahme der Gartennutzung am Staatsforst Koberstadt bis auf die östliche Grenze des Geltungsbereiches ist bei gleichzeitiger Legalisierung der Flächen innerhalb des B- / L-Planes angestrebt. Bis auf 31 m Abstand zum Waldrand sind Einbauten und Zäune abzuräumen, damit ein Waldsaum mit Schutzfunktion gegen Windwurf entwickelt werden kann. Die Wegnahme der Einfriedungen und Umwandlung in Wiesen wird eine Aufwertung im Sinne des Natur- und Landschaftsschutzes erreicht.

Auf die Förderung 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 Verwendung lokaler Obstbaumsorten zu rechnen. Die Pflege von botanisch bemerkenswerten Wiesenflächen wird gesichert, eine Pufferzone zu den Wiesen an den Egelswoogteichen geschaffen.

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).

⁴ siehe Erläuterungen zum Entwurf

⁵ zur Darstellung der Einzelstrukturen und Flächen siehe Plan Biotoptypen

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.

Die aus bereits bestehenden Gesetzen⁶ 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.

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

⁶ § 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 / XI**
Bäume
Sträucher
Arten der Wiesen und Wegränder
- 8.2 **FAUNISTISCHE ARTENLISTEN DER FLÄCHE 37 / XI (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
- 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 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 **M. 1 : 1.000**
mit dem Ziel einer für den Arten- und Biotopschutz
verträglichen Ausweitung der Gartennutzung

ENTWURF, 1. Fassung, Stand Oktober 1995

zum Bebauungs- und Landschaftsplan **M. 1 : 1.000**
Rechtsplan mit Festsetzungen

9. ANHANG ENTWURFSPLAN, Stand 09 - 02 - 1998


Erster Stadtrat