

STADT LANGEN

BEBAUUNGSPLAN MIT LANDSCHAFTSPLANUNG

WOHNUNGSFERNE GÄRTEN

NR. 37 XIX "AM HEEGWEG"

**OFFENBACH
10.MAI 1999**

BEBAUUNGSPLAN MIT LANDSCHAFTSPLANUNG

WOHNUNGSFERNE GÄRTEN

Nr. 37 XIX "Am Heegweg"

1.	PLANUNGSANLASS/PLANUNGSBEREICH	4
2.	PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION	4
2.1	Regionaler Raumordnungsplan	4
2.2	Flächennutzungsplan	4
2.3	Schutzgebiete (HENatG, ForstGes, HWG)	7
2.4	Bereits bestehende Bebauungspläne	7
2.5	Sonstige Planungen	7
3.	BESTANDSERHEBUNG, -ANALYSE UND BEWERTUNG	9
3.1	Naturräumliche Zuordnung	9
3.2	Nutzungsstrukturen	9
3.2.1	Historische Nutzung	9
3.2.2	Heutige Nutzung	9
3.2.3	Vorbelastung	9
3.2.4	Planungsrelevante Bewertung des Bestandes	10
3.3	Wasserhaushalt	10
3.3.1	Bestandsbeschreibung	10
3.3.2	Vorbelastungen	10
3.3.3	Planungsrelevante Bewertung des Bestandes	11
3.4	Boden	11
3.4.1	Bestandsbeschreibung	11
3.4.2	Vorbelastungen	11
3.4.3	Planungsrelevante Bewertung des Bestandes	11
3.5	Flora	12
3.5.1	Bestandsbeschreibung	12
3.5.2	Vorbelastungen	13
3.5.3	Planungsrelevante Bewertung des Bestandes	13
3.6	Fauna	14
3.6.1	Bestandsbeschreibung	14
3.6.2	Vorbelastungen	14
3.6.3	Planungsrelevante Bewertung des Bestandes	14
3.7	Örtliches Klima	15
3.7.1	Bestandsbeschreibung	15
3.7.2	Vorbelastungen	15
3.7.3	Planungsrelevante Bewertung des Bestandes	15

3.8	Erholungswert	15
3.8.1	Bestandsbeschreibung	15
3.8.2	Vorbelastungen	16
3.8.3	Planungsrelevante Bewertung des Bestandes	16
3.9	Ortsbild	16
3.9.1	Bestandsbeschreibung	16
3.9.2	Vorbelastungen	17
3.9.3	Planungsrelevante Bewertung des Bestandes	17
3.10	Zusammenfassung	17
4.	ENTWICKLUNGSZIELE	18
5.	BEGRÜNDUNG DER PLANERISCHEN UND TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN	19
6.	TABELLARISCHE ÜBERSICHT DER FLÄCHENNUTZUNGEN	23
7.	BILANZIERUNG GEMÄß AAV	24

3.8	Erholungswert	15
3.8.1	Bestandsbeschreibung	15
3.8.2	Vorbelastungen	16
3.8.3	Planungsrelevante Bewertung des Bestandes	16
3.9	Ortsbild	16
3.9.1	Bestandsbeschreibung	16
3.9.2	Vorbelastungen	17
3.9.3	Planungsrelevante Bewertung des Bestandes	17
3.10	Zusammenfassung	17
4.	ENTWICKLUNGSZIELE	18
5.	BEGRÜNDUNG DER PLANERISCHEN UND TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN	19
6.	TABELLARISCHE ÜBERSICHT DER FLÄCHENNUTZUNGEN	22
7.	BILANZIERUNG GEMÄß AAV	23

1. PLANUNGSANLASS/PLANUNGSBEREICH

Die hessische Landesregierung duldet ab dem 1.1.97 keine illegalen Gartenanlagen und stellt deren Beseitigung in Aussicht.

Mittels Bebauungsplänen besteht seitens der Stadt Langen die Möglichkeit Rechtssicherheit für bislang illegale Kleinbauten im Außenbereich zu schaffen. Am 9.1.1997 wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Landschaftsplanung Wohnungsferne Gärten Nr. 37/XIX "Am Heegweg" von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen.

Die Stadt Langen verfolgt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes:

- die Deckung des Bedarfs an Nutz- und Freizeitgärten im Stadtgebiet.
- die rechtliche Absicherung der vorhandenen nicht genehmigten Gärten
- die rechtliche Absicherung der Gärten mit bestehendem Pachtvertrag
- eine gesteuerte Flächennutzung, mit der die Ziele des Natur- und Landschaftsschutzes zur Freihaltung wertvoller Landschaftsteile verwirklicht werden kann.

Das Planungsgebiet liegt auf Höhe der Langener Altstadt. Es schließt unmittelbar an den östlichen Ortsrand an, wo noch Reste der alten Stadtmauer vorhanden sind. Südlich des Untersuchungsraumes liegt das schmale Tal des z.T. verrohrten Sterzbaches. Offene Wiesenflächen prägen das Bild. Nach Südosten hin schließt die Wettgesmühle sowie dahinter die Rollschuhbahn und das Schwimmbad an. Weiter südlich, unmittelbar an die Wiesen angrenzend, folgt Wohnbebauung.

Im Osten und Norden öffnet sich das Gelände zur freien Landschaft. Das Gebiet wird im hohem Maß freizeitgärtnerisch genutzt. Offene Streuobstwiesen gliedern den Bereich. Im Nordwesten schließt wiederum Bebauung u.a. ein Kindergarten an. (vgl. Lageplan, S. 6).

2. PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

2.1 Regionaler Raumordnungsplan

Der Regionale Raumordnungsplan Südhessen 1995 (RROPS) trifft für das Planungsgebiet unterschiedliche Planungsaussagen (vgl. Karte, S. 7): Während der westliche Teil als Siedlungsfläche - Bestand ausgewiesen wird, gelten für den östlichen Teil folgende Aussagen:

- Gebiet für den Arten- und Biotopschutz
- Gebiet zur Landschaftsnutzung und Landschaftspflege
- Regionaler Grünzug.

2.2 Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan

Der Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan des Umlandverbandes Frankfurt (UVF) stellt abgesehen von kleinflächigen Bereichen im Südosten das Untersuchungsgebiet als Grünfläche - Wohnungsferne Gärten - dar. Die übrigen Bereiche werden als sonstige öffentliche und private Grünanlagen sowie im Bereich des Heegweges als -Grünfläche mit dem Nutzungsinhalt Parkanlage - dargestellt. Der südlich durch das Sterzbachtal verlaufende Weg wird als Radwegeverbindung ausgewiesen. Unmittelbar südlich des Planungsraumes verläuft eine Hauptabwasserleitung.

2.3 Schutzgebiete (HENatG, ForstGes, HWG)

Es liegen keine Schutzgebiete nach HENatG und ForstGes im Untersuchungsraum. Nach dem HWG liegt der Planungsgebiet in der Wasserschutzgebietszone III A.

2.4 Bereits bestehende Bebauungspläne

Im Norden schließen die Bebauungspläne Wohnungsferne Gärten Nr. 37/XV "Oben am Hainer Pfad" und Nr. 20 Wohnbebauung an. Der ursprünglich u.a. für das Untersuchungsgebiet vorgesehene Bebauungsplan Nr. 36 wurde nicht rechtskräftig.

Für einen Teil der Kleingärten existiert ein Pachtvertrag, der am 25.6.82 im Hinblick auf die damals bevorstehende Aufstellung des B-Planes Nr. 36 zwischen der Stadt Langen und der Gartengemeinschaft 'Hainerweg' abgeschlossen wurde (vgl. Planausschnitt). Nach einer Absprache zwischen dem Bauamt der Stadt Langen und dem Kreis Offenbach werden die vorzeitig errichteten Gartenhütten geduldet. Dem Kreis bleibt es jedoch, die Größe der Hütten zu reduzieren.

2.5 Sonstige Planungen

Der Regionalpark Rhein-Main durchquert das Gebiet in nord-südlicher Richtung. Über den endgültigen Verlauf des Regionalparkweges sowie über konkrete Gestaltungsprojekte in diesem Abschnitt ist noch zu entscheiden. Ein "Wingertshäuschen" in diesem Bereich ist geplant. Darüberhinaus sieht das Regionalpark-Konzept entlang der Haupttrouten neben dem eigentlichen Weg zehn Meter breite Randstreifen vor, in denen Alleen, Hecken, Strauchgruppen, Hochstaudenfluren, Wiesen oder ähnliches angepflanzt werden sollen.

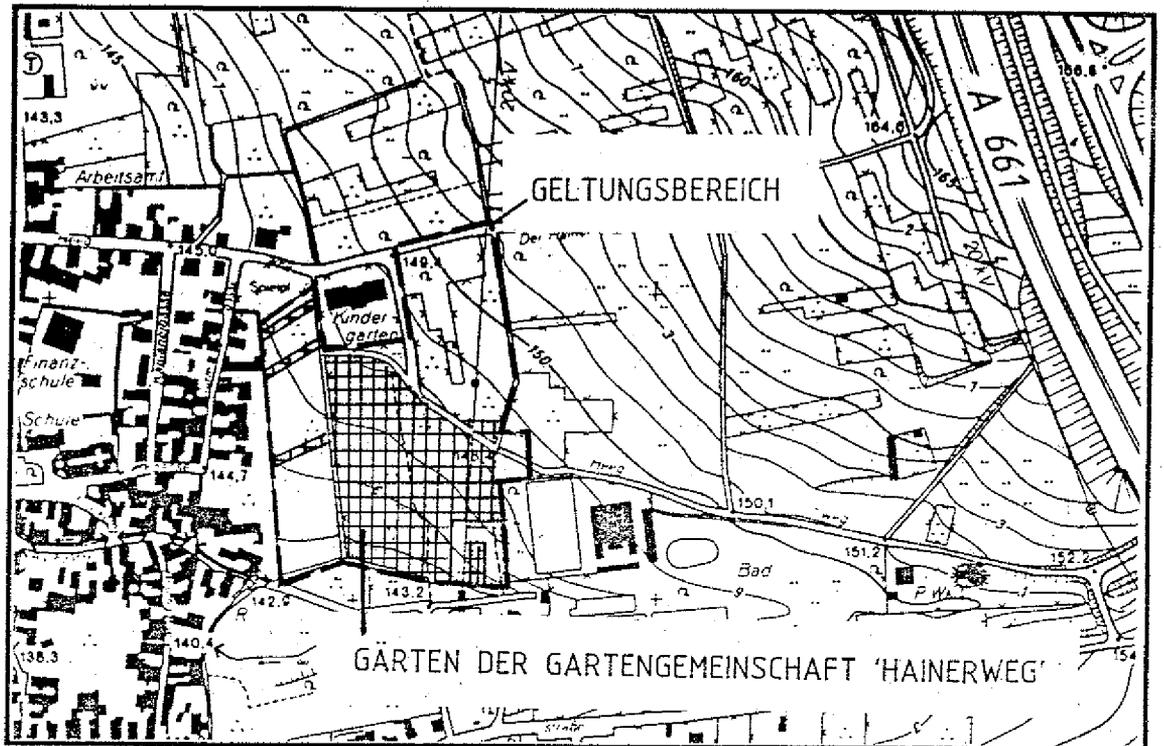
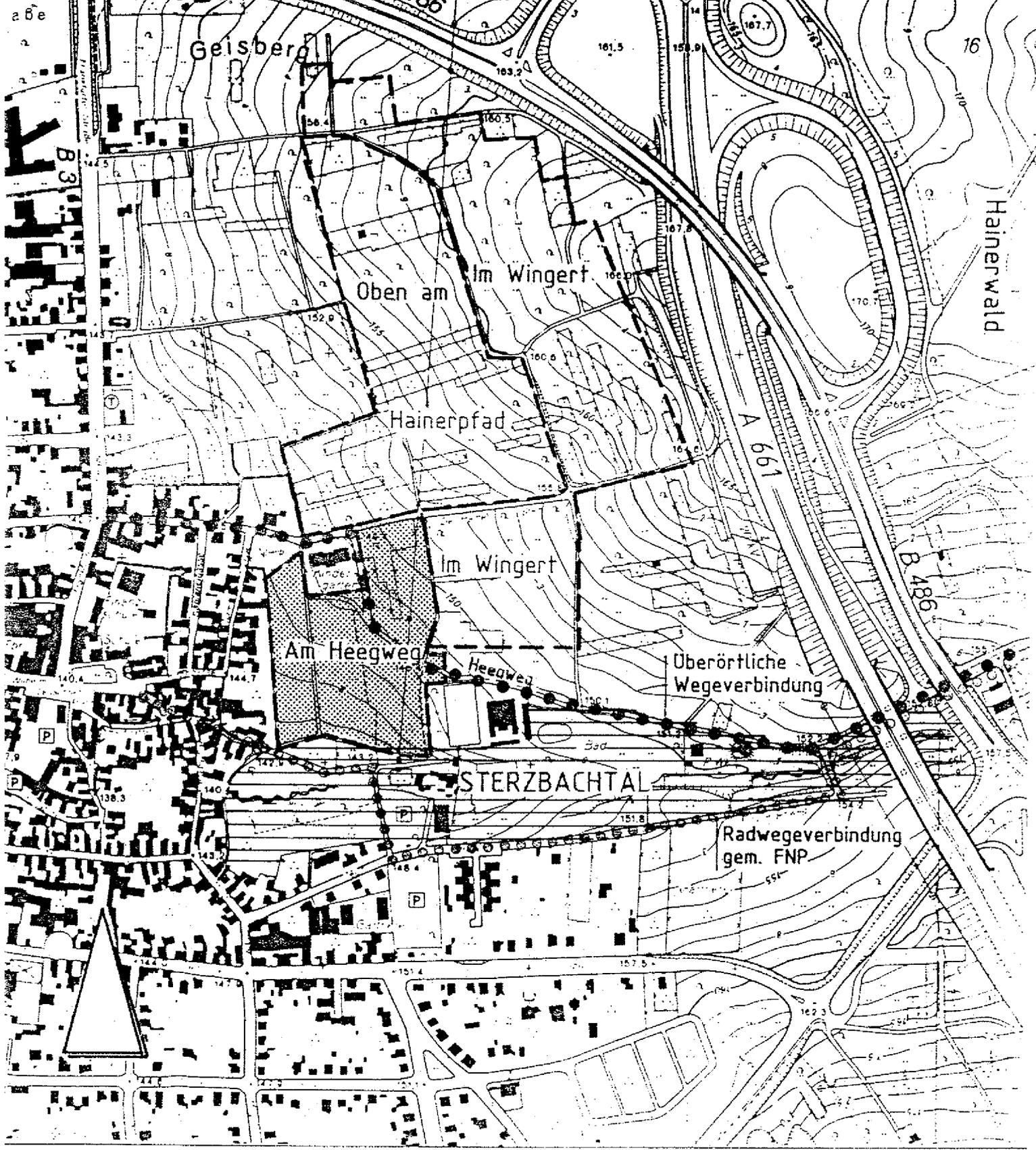


Abb. 1: Lage der Kleingärten der Gartengemeinschaft 'Hainerweg'



TADT LANGEN
 EBAUUNGSPLAN MIT LANDSCHAFTSPLANUNG
 OHNUNGSFERNE GÄRTEN NR. 37XIX 'AM HEEGWEG'

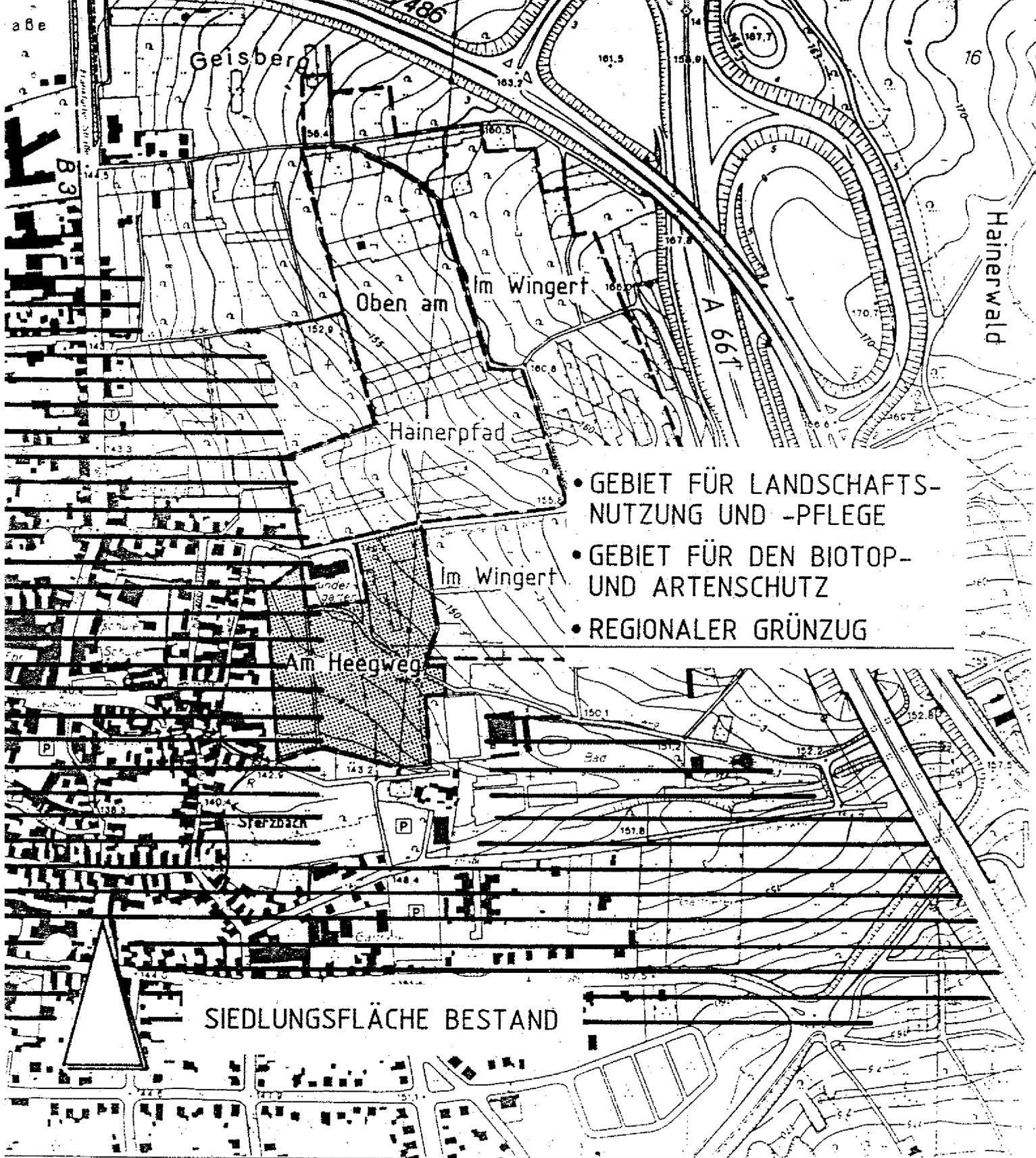
AGEPLAN

M. 1 : 5000

EIL + STOCKERT

OFFENBACH AM MAIN

JULI 1997



- GEBIET FÜR LANDSCHAFTS-
NUTZUNG UND -PFLEGE
- GEBIET FÜR DEN BIOTOP-
UND ARTENSCHUTZ
- REGIONALER GRÜNZUG

SIEDLUNGSFLÄCHE BESTAND

TADT LANGEN
EBAUUNGSPLAN MIT LANDSCHAFTSPANUNG

OHNUNGSFERNE GÄRTEN NR. 37XIX 'AM HEEGWEG'

USSAGEN DES RROP SÜDHESSEN 1995

M. 1 : 5000

EIL + STOCKERT

OFFENBACH AM MAIN

JULI 1997

3. BESTANDSERHEBUNG, -ANALYSE UND BEWERTUNG

3.1 Naturräumliche Lage

Das Planungsgebiet liegt am Übergang der westlichen Untermainebene zum Messeler Hügelland. Einflüsse des Hügellandes sind an der Lage am Fuße des östlich anschließenden Hanges und der geologischen Beschaffenheit erkennbar. Klausing charakterisiert die Untermainebene durch das weitgehende Fehlen von Löß. Daher sind die überwiegend sandigen Böden relativ nährstoffarm. Aufgrund der Tieflage und dem sich daraus ergebenden günstigen Klima wird die Ebene ackerbaulich und durch Obstbau genutzt. In jüngster Zeit verbreitet sich Sozialbrache (Klausing).

3.2 Nutzungsstrukturen

3.2.1 Historische Nutzung

Die vorhandenen Nutzungsstrukturen im Untersuchungsraum lassen auf eine ehemalige Nutzungsabfolge Stadt/Mauer - Grabeland/Gärten - Streuobst mit Acker- und weiter östlich Wald schließen.

3.2.2 Heutige Nutzung

Das gesamte Gebiet wird intensiv gärtnerisch genutzt.

Der unmittelbar an die Altstadt angrenzende Bereich wird am längsten gärtnerisch genutzt. Charakteristisch für dieses Gebiet ist die, als Folge der Erbfolgeregelung, hohe Anzahl sehr schmaler Gärten. Ein Großteil dieser Gärten ist nur zum öffentlichen Weg und nicht zum Nachbargarten hin eingezäunt. Durch diese Offenheit sowie dem hohen Nutzgartenanteil ergibt sich der Charakter von Grabeland. Baumbestand ist auf einzelne Gärten im nördlichen Bereich beschränkt. Innerhalb des Bereiches liegt ein Wohnhaus, dessen Grundstück von einer hohen Mauer umgeben ist.

Die Gärten im mittleren und südöstlichen Bereich sind in städtischem Besitz und werden verpachtet. Der Nutzgartenanteil ist auch hier sehr hoch, doch werden Teile der Gärten auch freizeitgärtnerisch genutzt. Zum Teil erfolgte eine Umwandlung in reine Ziergärten mit großen Rasenflächen. Insgesamt sind die Gärten struktureicher als das westlich anschließende Grabeland. Der Baumbestand konzentriert sich auch auf den nördlichen Bereich.

Die nordöstlichen Gärten zeigen eher einen Obst- und Freizeitgartencharakter. Sie zeichnen sich durch Gehölzbestand und große Rasenflächen aus. Teilweise stehen große Hütten in den Gärten.

3.2.3 Vorbelastung

Die nordöstlichen Gärten sind ohne Genehmigung auf Streuobstwiesen entstanden.

3.2.4 Planungsrelevante Bewertung des Bestandes

Die vorhandene Nutzungsstruktur im mittleren und westlichen Bereich stellt eine alte Nutzungsform im Anschluß an den Ortsrand Langens dar, die erhalten werden sollte. Sie tragen den Charakter von gemeinschaftlich genutztem Grabeland.

Nutzungskonflikte grundsätzlicher Art mit den Zielen des Naturschutzes treten im nordöstlichen Bereich auf. Aus naturschutzfachlicher Sicht wird hier die weitestgehende Fortsetzung der ehemals extensiven Streuobstnutzung angestrebt.

3.3 Wasserhaushalt

3.3.1 Bestandsbeschreibung

Oberflächengewässer kommen im Planungsgebiet nicht vor.

Quartäre Sande und Kiese sind die Grundwasserleiter eines großen Teiles des Untersuchungsgebietes. Für das Lockergestein wird nach der Standortkarte von Hessen - Hydrogeologische Karte - eine mäßige bis mittlere Grundwasserergiebigkeit angegeben. Das entspricht bei Bohrungen einer Schüttung von 3-10 l/s. Im nordöstlichen Bereich bilden Tone, Schluffe und tonige Sandsteine den Grundwasserleiter. Aufgrund des geringen Fugenanteils besitzen diese Rotliegende Gesteine nur eine sehr geringe Grundwasserergiebigkeit, die bei Bohrung im Hauptwasserstockwerk mit <2 l/s angegeben wird.

Aufgrund mächtiger, schlecht durchlässiger Deckschichten im Bereich des Rotliegenden besitzt das Grundwasser überwiegend eine sehr geringe Verschmutzungsempfindlichkeit. Für den übrigen Bereich wird aufgrund der durchlässigen Sande und Kiese eine geringe bis mittlere Verschmutzungsempfindlichkeit angegeben. Im südlichen Bereich des Planungsraumes kann aufgrund der Nähe des Sterzbaches von einem relativ geringen Grundwasserflurabstand ausgegangen werden.

Die Wasserversorgung der Gärten erfolgt im wesentlichen über Regenwassersammlung. Zum Teil wird das Wasser mit Kanistern angefahren.

3.3.2 Vorbelastungen

Schadstoffbelastungen des Grundwassers sind nicht bekannt. Eine Belastung durch die vorhandenen Nutzungen ist trotz hoher Intensität wegen der geringen Verschmutzungsempfindlichkeit nicht anzunehmen.

3.3.3 Planungsrelevante Bewertung des Bestandes

Für die gärtnerische Nutzung des Gebietes ist die Brauchwasserversorgung von Bedeutung. Bei ausreichender Brunntiefe scheint eine Nutzung des Grundwassers aufgrund der Nähe des Sterzbachtales möglich.

Für die geplante Nutzung als wohnungsferne Gärten gelten die allgemeingültigen Beschränkungen in der Wasserschutzgebietszone III.

3.4 Boden

3.4.1 Bestandsbeschreibung

Nach der geologischen Übersichtskarte von Hessen überdecken Flugsande aus dem quartären Pleistozän das Ausgangsgestein Rotliegendes. Die aus den Sanden entstandenen Bodentypen sind Braunerden mit Bändern, z.T. Bänder-Parabraunerden je mit einem geringem Basengehalt. Die Bodenart wird mit Sand bis sandiger Lehm angegeben.

Im nordöstlichen Bereich des Planungsgebietes überwiegt das Rotliegende Permgestein mit Konglomeraten, Sandstein sowie Schluff- und Tongestein. Daraus entwickelte sich der Bodentyp der Braunerden mit geringem Basengehalt. Der im Gebiet anzutreffende Boden ist überwiegend sandig bis schwach lehmig, oft skeletthaltig.

3.4.2 Vorbelastungen

Geringfügige Belastungen resultieren aus der Versiegelung durch Hütten und Wege. Die z.T. intensive Bearbeitung des Bodens durch die gärtnerische Nutzung wirkt sich, wenn auch nur in geringem Maße, belastend auf den Bodenhaushalt aus. Im Geltungsbereich des B-Planes sind keine Flächen bekannt, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

3.4.3 Planungsrelevante Bewertung des Bestandes

Nutzungsbeschränkungen für die geplante gärtnerische Nutzung ergeben sich aufgrund des Bodens nicht.

3.5 Flora

3.5.1 Bestandsbeschreibung

Für den nordöstlichen Bereich des Planungsgebietes liegt eine floristische Kartierung von Stowasser 1987 vor. Im Juni 1997 erfolgte eine Aktualisierung des Bestandes durch eigene Begehungen.

Als heutige potentiell natürliche Vegetation wären im Gebiet bodensaure Buchen-Traubeneichenwälder oder auch Hainbuchen-Buchen-Eichenwälder zu erwarten.

Die heutige Vegetation stellt sich wie folgt dar:

Gärten

Das Untersuchungsgebiet wird, wie unter Kap. 3.2 Nutzungen beschrieben, intensiv gärtnerisch genutzt. Deutlich lassen sich drei Nutzungstypen herausgliedern. Je nach Nutzungsintensität und Charakter des Gartens variiert die Zusammensetzung der Vegetation.

Das intensiv bewirtschaftete Grabeland im westlichen Bereich zeichnet sich durch einen hohen Anteil an Nutzpflanzen aus. Abgesehen von einzelnen Blumenbeeten stellt der Baumbestand im nördlichen Bereich die einzigen höhere Vegetation dar.

Die Vegetation des Wohngartens setzt sich im wesentlichen aus Zier- und Nadelgehölzen zusammen.

Die mittleren und südöstlichen Gärten weisen neben einem hohen Nutzgartenanteil vermehrt Stauden, Sommerblumen und Ziersträucher auf. Die Gärten werden von vereinzelt Obst- und Walnußbäumen sowie Obstbaum-Halbstämmen überstanden. Laub- und Nadelgehölzhecken bilden die Grenze. Einzelne Gärten werden als reine Freizeitgärten genutzt. Sie zeichnen sich durch einen hohen Anteil an standortfremden Zier- und Nadelgehölzen sowie Rasenflächen aus.

Vereinzelt verwilderte Gärten weisen eine geschlossenen Pflanzendecke überwiegend aus Gräsern auf. Daneben finden sich Zier- und Nutzsträucher sowie vereinzelt Brombeeraufwuchs.

In den nordöstlichen Gärten überwiegt Rasen mit Obstbäumen. Desweiteren bilden Nadel- und Laubbäume sowie Zierpflanzungen aus Sträuchern und Stauden die Vegetation. Der Nutzgartenanteil ist hier sehr gering.

Gebrauchsrasen

Die Wiesenfläche der Einfahrten und Eingangsbereiche der Gärten sowie entlang der Wege werden als Rasenflächen mehrmals im Jahr gemäht. An der Artenzusammensetzung dieser Rasenflächen ist vor allem das Weidelgras (*Lolium perenne*), Einjähriges Rispengras (*Poa annua*), Weißklee (*Trifolium repens*) und Gänseblümchen (*Bellis perennis*) beteiligt.

Wiesen

Im gesamten Untersuchungsgebiet werden nur zwei Flurstücke als Wiese genutzt. Es handelt sich um frische, nährstoffreiche Glatthaferwiesen. Neben dem vorherrschenden Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*) kommen u.a. Knäulgras (*Dactylis glomerata*), Wiesenkerbel (*Anthriscus pratense*), Hahnenfuß (*Ranunculus acer*), Labkraut (*Galium mollugo*) und Schafgarbe (*Achillea millefolium*) vor.

Die nördliche Wiese wird von zwei alten Apfelbäumen überstanden. Bei Begehungen im Juni war die Wiese noch nicht gemäht. Die Wiese im südlichen Bereich ist eingezäunt. Sie unterliegt einer mehrschürigen Mahd.

Gehölze mit nitrophilem Saum

Im südöstlichen Bereich entlang des Heegweges werden Teile von Flurstücken nicht mehr genutzt. Dort entwickeln sich Gehölze, deren Artenzusammensetzung überwiegend aus Brombeeren (*Rubus fruticosus*), Holunder (*Sambucus nigra*), Rosen (*Rosa canina*) und Hartriegel (*Cornus sanguinea*) besteht.

An die Gehölze schließt sich nitrophiler Saum an. Dominierend sind hier die Brennessel (*Urtica dioica*) und das Kleblabkraut (*Galium mollugo*).

3.5.2

Vorbelastungen

Die Gärten in unmittelbarer Ortsnähe wirken nicht vorbelastend. Sie stellen eine ortstypische, historische Nutzung dar.

Dagegen trägt die Umwandlung der Streuobstwiesen in Freizeitgärten zum Verlust von regionaltypischen, naturnahen und ökologisch wertvollen Strukturen bei.

3.5.3

Planungsrelevante Bewertung des Bestandes

Die floristische Wertigkeit gärtnerisch genutzter Parzellen bestimmt sich im wesentlichen am Anteil naturnaher Strukturen wie Obstbäume, heimische Gehölze oder Wildkräuter sowie an der Intensität der Bearbeitung. Bei hohem Bearbeitungsgrad und gleichzeitig fehlenden Strukturen wird der Wert erheblich eingeschränkt.

Die Gärten des Planungsraumes lassen unterschiedlich bewerten.

Die Nutzgärten können trotz hoher Nutzungsintensität überwiegend positiv bewertet werden. Dies läßt durch die Vielfalt an Strukturen wie Obstbäume, Stauden und Sommerblumen insbesondere in den mittleren und östlichen Gärten begründen.

Bei den Freizeitgärten im nordöstlichen Bereich bzw. dem Wohngarten an der Stadtmauer mindern der hohe Anteil an standortfremden Zier- und Nadelgehölzen sowie die weitläufigen Rasenflächen den floristischen Wert.

Positiv ist generell die anhaltende Pflege der alten Obst- und Walnußbäume mit Astlöchern und Totholz zu werten. Der fehlende Ersatz abgängiger Bäume oder die Pflanzung von Obstbaum-Halbstämmen wirkt sich dagegen eher negativ aus. Es ist zu befürchten, daß in einigen Jahren der Strukturreichtum, der sich heute im wesentlichen aus den alten Bäumen begründet, durch fehlende Nachpflanzungen verloren geht.

3.6 Fauna

3.6.1 Bestandsbeschreibung

Für das nördlich anschließende Gebiet liegen Beobachtungen vom DBV Langen und von I. Engler vor. Desweiteren existiert eine faunistische Untersuchung für das Gebiet 'Oben am Hainer Pfad'. Das Gebiet 'Am Heegweg' weist eine höhere Nutzungsintensität der Gärten sowie eine geringere Anzahl an Obstbäumen auf. Im Gesamten betrachtet stellt es einen Teil eines großen zusammenhängenden Streuobst- und Gartengebietes dar, was einen Rückschluß auf eine ähnliche Fauna wie im Gebiet 'Oben am Hainer Pfad' zuläßt. Ergänzt mit eigenen Beobachtungen lassen sich zusammenfassend folgende Aussagen zum Gebiet 'Am Heegweg' treffen.

Charakteristische Vogelarten sind Ubiquisten wie Eichelhäher, Elster, Stare, Blau- und Kohlmeisen, Stieglitz, Sperlinge u.a.. Die Rote-Liste-Arten Gartenrotschwanz und Grünspecht des Nachbargebietes sowie Arten der offenen Landschaft bzw. der Hecken, Gebüsch und Wälder können als Gastvogel bspw. bei der Nahrungssuche vorkommen.

Bei der Gruppe der Tagfalter ist im wesentlichen von Ubiquisten auszugehen. Das sind u.a. das Tagpfauenauge, der Kleiner Fuchs oder der Admiral. Hier besteht ebenso die Möglichkeit, andere speziellere Arten anzutreffen. Aufgrund der alten Obstbäume im östlichen Bereich kann auf das Vorkommen der Hornisse geschlossen werden.

3.6.2 Vorbelastungen

Der Planungsraum stellt den südwestlichen Teil eines ca. 32 ha großen, durch Garten- und Streuobstwiesennutzung gekennzeichneten, Gebietes dar. Der gesamte Raum wird im Norden und Osten von Autobahnen begrenzt, so daß die ursprüngliche Verbindung zum Hainerwald unterbrochen ist. Die im Süden und Westen angrenzende dichte Bebauung begrenzt den faunistischen Lebensraum. Aus den ortsnahen Lage resultiert eine die hohe Frequentierung des Gebietes durch Spaziergänger und der damit verbundenen häufigen Störungsrate für die Tierwelt.

Eine intensive gärtnerische Nutzung oder die Umwandlung der Flächen in Ziergärten mit hohem Nadelgehölzanteil reduziert den faunistischen Lebensraum aufgrund fehlender naturnaher Strukturen.

3.6.3 Planungsrelevante Bewertung des Bestandes

Das Untersuchungsgebiet selbst kann als Teil der anschließenden Streuobst- und Gartenflächen positiv bewertet werden. Eine Vielfalt an Strukturen bietet faunistischen Lebensraum und Nahrung.

Negative Aspekte sind der hohe Nadel- und Ziergehölzanteil in den nordöstlichen Gärten sowie der mangelnde Ersatz abgängiger Obstbaum-Hochstämme zu werten. Auf einen Erhalt natürlicher Strukturen ist aufgrund der hohen Nutzungsintensität unbedingt zu achten.

3.7 Örtliches Klima

3.7.1 Bestandsbeschreibung

Das Planungsgebiet liegt am Rand der Untermainebene, die zu den klimatisch günstigsten Gebieten der BRD gehört. Das überwiegend kontinental beeinflusste Klima wird durch milde Winter und warme Sommer mit mäßigen Niederschlägen bestimmt. An 40% der Tage herrschen schwach windige, austauscharme Wetterlagen vor. Vorwiegende Windrichtung ist W/SW. Die Niederschlagsmenge beträgt 650-700 mm/Jahr, wobei die Maxima zwischen Juni und August, die Minima im Februar/März liegen.

Die Vegetationsperiode mit einem mittleren Beginn eines Tagesmittels der Lufttemperatur von mind. 5°C dauert von Mitte März bis Mitte November. Die 'Lufthygienisch-metereologische Modelluntersuchung in der Region Untermain' gibt für den Raum Langen Regionalwindzirkulationen aus nordöstlicher Richtung an.

Auf den Nutzgartenflächen im westlichen Bereich sowie auf den Wiesen der Obstwiesengärten entsteht nachts in geringem Maße Kaltluft.

3.7.2 Vorbelastungen

Das Gebiet wird als bioklimatisch intensiv belastend für den Menschen eingestuft.

3.7.3 Planungsrelevante Bewertung des Bestandes

Der Planungsraum selbst weist nur in geringem Maße kaltluftproduzierende Flächen auf. Jedoch sind die Flächen als Teil der anschließenden Streuobstwiesen und Gärten zu betrachten. Die auf diesen Flächen produzierten Kaltluft kommt der angrenzenden Bebauung zu gute.

3.8 Erholungswert

3.8.1 Bestandsbeschreibung

Das Untersuchungsgebiet grenzt unmittelbar an den alten Stadtkern Langens an. Es zeichnet sich durch eine Vielfalt an Strukturen aus. Die Nutzungen beschränken sich im wesentlichen auf Gärten. Das vorhandene Wegenetz erschließt das Planungsgebiet gut und bindet dieses an die westlich und südlich gelegene Bebauung an. Insbesondere für Kinder aus der südlichen Wohnbebauung wird so ein autofreier Weg zum Kindergarten ermöglicht. Der durch das Plangebiet verlaufende Heegweg stellt eine wichtige Fuß- und Radwege-Verbindung zum östlich der Autobahn gelegenen Hainerwald dar. Der im Sterzbachtal verlaufende Weg ist Teil eines überörtlichen Radweges.

Erholungseinrichtungen sind innerhalb des Planungsgebietes nicht vorhanden.

3.8.2 Vorbelastungen

Der hohe Anteil an Gärten beschränkt die Nutzungsmöglichkeiten des Gebietes für die Allgemeinheit auf die Wege. Offene, frei zugängliche Flächen finden sich abgesehen von der Wiese im nördlichen Bereich nicht.

Geringfügige Beeinträchtigungen ergeben sich je nach Windrichtung durch die Lärmimmissionen der östlich gelegenen Straßen.

3.8.3 Planungsrelevante Bewertung des Bestandes

Durch die ortsnahe Lage hat das Gebiet im Zusammenhang mit den nördlich und östlich anschließenden Flächen eine große Bedeutung für die Feierabend- und Naherholung. Die vorhandenen Strukturen ergeben ein vielfältiges, stark erholungswirksames Bild. Die engen Wege durch die Gärten sind reizvoll aufgrund vielfältiger Einblickmöglichkeiten. Negativ wirken sich hier hohe Hecken aus, die den Weg stark einengen.

Die Sicherung ausreichend großer Freiflächen stellt eine wesentliche Aufgabe zur Erhaltung der Wohn- und Lebensqualität für Siedlungsflächen dar.

Die Gartenanlagen im Untersuchungsgebiet besitzen für die Allgemeinheit einen eher eingeschränkten Wert. Im Gegensatz zu offenen Flächen wie bspw. Streuobstwiesen ist eine allgemeine Verfügbarkeit nicht gegeben, da nur das Betrachten, jedoch nicht ein Verweilen auf den Flächen möglich ist. Der Wert der Flächen für die Nah- und Feierabenderholung ist so im wesentlichen nur für die Gartenbesitzer gegeben.

Die Anlage der Freizeitgärten im nordöstlichen Bereich ging zu Lasten eines wichtigen Freiraumes am Ortsrand von Langen.

3.9 Ortsbild

3.9.1 Bestandsbeschreibung

Die ehemalige Nutzungsabfolge Ortsrand - Gärten - Streuobstwiesen ist im Untersuchungsgebiet noch nachvollziehbar.

Ortstypisch ist der grabelandartige Charakter der unmittelbar an die Altstadt anschließenden Gärten. Das Ortsbild wird durch die überwiegende gärtnerische Nutzung sowie fehlender Zäune geprägt. Die Gärten im mittleren Bereich zeigen einen etwas höheren Strukturreichtum. Raumbildend sind Obst- und Walnußbäume im nördlichen Bereich. Insgesamt ergibt sich ein vielfältiges Bild. Der Ortsrand Langens wird von diesen Strukturen landschaftlich gut eingebunden. Die Stadtkirche, alte Gebäude sowie Reste der Stadtmauer sind erkennbar und geben dem Untersuchungsgebiet einen besonderen Reiz.

Die nordöstlichen Gärten charakterisieren sich durch weitläufige mit Obstbäumen, aber auch Laub- und Nadelbäumen überstandenen Rasenflächen.

Im Bereich des Grabelandes steht ein Wohnhaus. Das Grundstück ist mit einer hohen Mauer umgeben.

3.9.2 Vorbelastungen

Das Planungsgebiet wird von einer 20 kV-Leistung gequert.

Hohe, dichte Hecken bzw. das Wohnhaus einschließlich Mauer sowie eine geringfügige Neigung des Gebietes beschränken die Blickbeziehungen auf die nähere Umgebung.

Standortfremde Nadelgehölze stören aufgrund der Fremdartigkeit das durch Nutzgärten und Obstbäumen geprägte Ortsbild.

3.9.3 Planungsrelevante Bewertung

Gegen die geplante gärtnerische Nutzung bestehen seitens des Ortsbildes keine Bedenken. Auf einen Erhalt der Strukturen einerseits sowie der Vermeidung von visuellen Barrieren bspw. in Form von hohen Hecken andererseits ist jedoch zu achten.

3.10 Zusammenfassung

Die Lage des Planungsgebietes zeichnet sich durch die unmittelbare Nähe zur Wohnbebauung sowie dem Kern der Stadt Langen aus. Insbesondere der westliche Bereich wird schon lange intensiv gärtnerisch genutzt. Die östlichen Flächen unterlagen ursprünglich einer Streuobstwiesennutzung, wurden aber im Laufe der Zeit in Gärten mit geringem Nutzgartenanteil umgewandelt. Auch hier ist der Bedarf an Gartengelände im Gemeindegebiet der Stadt Langen erkennbar.

Aufgrund der ortsrandnahen Lage des Gebietes eignen sich die Flächen zur gärtnerischen Nutzung. Desweiteren kommt dem Bereich eine hohe Bedeutung als Freiraum für die Erholung zu. Wertbestimmende Faktoren sind neben der Ortsnähe der Kontakt zu den anschließenden Freiflächen.

Nutzungskonflikte treten insbesondere durch die Umwandlung der Streuobstwiesen in Gärten auf. Hier stellt sich zum einen das Problem des Rückgangs an wertvollen, naturnahen Biotopen als Lebensraum für Flora und Fauna, zum anderen geht ein Verlust ehemals offener Flächen mit einer Qualitätsminderung als Erholungsgebiet einher. Die Flächen sind nur noch 'zum Schauen', jedoch nicht mehr aneigenbar und durchlässig.

Weiterhin wirkt sich die Abschottung der Gärten sowohl für den Erholungssuchenden als auch für das Ortsbild negativ aus.

Als positiv ist die anhaltende Pflege der alten Obst- und Walnußbäume in den Gärten zu werten. Der Erhalt der Bäume und gegebenenfalls der Ersatz ist daher anzustreben.

4. ENTWICKLUNGSZIELE

Bestandsaufnahme und Wertung zeigen einen Landschaftsteilraum, der aufgrund der stadtnahen Lage traditionell gärtnerisch genutzt wird. Die Sicherung und die behutsame Erhöhung der Gartenanzahl, bei gleichzeitiger Orientierung an vorhandenen Strukturen, läßt sich als Leitbild formulieren. Desweiteren ist die Sicherung und Entwicklung des Raumes für die allgemeine Freiraumnutzung notwendig. Damit wird den Vorgaben des Flächennutzungsplanes als übergeordnete Planungsebene entsprochen.

- Schutz, Pflege und Erhalt von Einzelbäumen und des Obstbaumbestandes in den Gärten.
- Beibehaltung der bestehenden grabelandartigen Nutzung im westlichen Bereich, Übernahme der Parzellierung zur Minderung des Eingriffes auf vorhandene Strukturen.
- Beibehaltung der bestehenden Nutzgärten im mittleren Bereich, weitgehende Übernahme der Parzellierung zur Minderung des Eingriffes auf vorhandene Strukturen, Teilung der Gartenflächen im südöstlichen Bereich.
- Mehrung der gesamten Gartenanzahl durch Teilung der großen Gartenflächen im östlichen Bereich.
- Keine Intensivierung der gärtnerischen Nutzungsmöglichkeiten durch Erschließung des Gebietes mit Trinkwasser, Strom und Kanalisation oder durch den Bau eines Vereinshauses.
- Sicherung und Entwicklung der Erholungsqualität durch visuelle Aufwertung des Raumes: Verzicht auf hohe Hecken entlang Fußwege, Zurückversetzen der Einfriedungen entlang des Heegweges und Entwicklung eines Wiesen-saumes.
- Beibehaltung der bestehenden Erschließung über vorhandene Wege. Anlage von 2 schmalen Fußwegen zur Erschließung.
- Abstellen von Fahrzeugen nur auf Sammelstellplätzen: Nutzung und Begrünung des vorhandenen Parkplatzes; Anlage eines dritten kleinen Parkplatzes entlang des nördlichen Erschließungsweges.

5. BEGRÜNDUNG DER PLANERISCHEN UND TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen verfolgen das Ziel, die gärtnerische Nutzung im Raum zu sichern und zur Befriedigung des Bedarfes an Gärten im Gemeindegebiet der Stadt Langen beizutragen. Der Planungsraum bietet sich aufgrund seiner Lage und seiner guten Erschließung zur Gartennutzung an. Durch die Konzentration von Gärten im Planungsgebiet bei gleichzeitiger Entfernung 'illegaler' Gärten außerhalb (d.h. Umsetzung des Kleinbautenerlasses des Hess. Ministeriums) wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung ermöglicht, die Raum für gärtnerische Nutzung einerseits und freier Landschaft andererseits bietet. Dem nach § 1a BauGB geforderten Grundsatz eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wird Rechnung getragen.

Die Festsetzungen versuchen ebenso, die aufgrund der Nähe des Raumes zum Ortsrand Langens einhergehenden Bedeutung als Erholungsraum für die Allgemeinheit gerecht werden.

Nicht zuletzt wird der Baum- und Gehölzbestand gesichert.

Grabeland

Grabeland ist eine alte Nutzungsform am Ortsrand, die einer rein nutzgärtnerischen Bewirtschaftung unterliegt und zur Deckung des täglichen Bedarfs an Gemüse dient. Diese Flächen sind nicht eingezäunt und gliedern sich so gut am Ortsrand ein.

Abgesehen von der Wohnbebauung mit bestehendem Garten werden die westlichen Flächen entlang der Ortsrandes von Langen als Grabeland festgesetzt. In diesem Bereich findet sich heute noch diese alte Nutzungsform, die jedoch tendenziell durch Einzäunung und durch Umwandlung der Flächen in Freizeitgärten verloren geht.

Mit der Festsetzung wird der vorhandene Charakter dieses Bereiches gestärkt und weiterentwickelt. Durch den Verzicht auf eine Einzäunung entlang der Längsseiten der Grundstücke bleibt der offene Charakter des Grabelandes erhalten. Entlang der Wege ist jedoch zur Sicherung des Eigentumes eine Einzäunung mit vorgelagerter Hecke bis zu 1,50 m Höhe zulässig.

Zur Vermeidung eher freizeitgärtnerischer Nutzungen müssen die Flächen zu mindestens 75 % nutzgärtnerisch bewirtschaftet werden.

Um Eingriffe in Gehölze zu vermeiden, wird die Parzellierung des Geländes beibehalten.

Kleingärten

Im mittleren Bereich werden die vorhandenen Gärten als Kleingärten festgesetzt, was der derzeitigen Nutzung der Flächen entspricht. Der typische gemeinschaftliche Charakter von Kleingärten, d.h. die Teilung einer großen Fläche in viele kleine Gartenparzellen, bleibt erhalten. Als Nutzungsform wird die typische, überwiegend nutzgärtnerische Bewirtschaftung festgesetzt.

Durch die Festsetzung wird die dauerhafte gärtnerische Nutzung gesichert und eine Umwandlung in eher ziergärtnerisch geprägte Freizeitgärten verhindert.

Durch die Übernahme der von der Gartengemeinschaft 'Hainerweg' vorgenommenen Parzellierung werden Eingriffe in den Gehölzbestand verhindert. Lediglich die südöstlichen Gärten werden unter Rücksichtnahme der Strukturen geteilt, um so zu einer Erhöhung der Gesamtgartenanzahl zu kommen.

Einfriedungen entlang der Erschließung sind in Form eines bis zu 1,50 m hohen Zaunes mit einer vorgelagerten Laubgehölzhecke möglich. Zwischen den Grundstücken ist eine maximal 1,0 m hohe Einfriedung zulässig. Durch die Festsetzungen wird ein Abschotten der Gärten zur Erschließung verhindert, der visuelle Gesamteindruck verbessert und damit die Erholungsqualität des Raumes gestärkt.

Ansonsten ist der Pachtvertrag zwischen der Stadt Langen und der Gartengemeinschaft 'Hainerweg' vom 25.6.82 weiterhin gültig.

Eigentümergeärten/Wohnungsferne Gärten

Die nordöstlichen Flächen sowie der Hausgarten werden als 'Eigentümergeärten' ausgewiesen. Diese zeichnen sich durch größere Grundstücke und eine eher extensive Nutzung mit geringem nutzgärtnerischen Anteil aus. Die Grundstücke sind im Besitz von Privatpersonen. Durch einen schmalen Erschließungsweg im nordöstlichen Bereich, der eine Teilung der großen Grundstücke ermöglicht, wird zur Bedarfsdeckung an Gärten beigetragen. Um Eingriffe zu vermeiden, wird aufgrund der vorhandenen Gehölzstrukturen auf eine Parzellierung der Grundstücke verzichtet. Die Beibehaltung überwiegend großer Grundstücksflächen mindert die Nutzungsintensität und stärkt gleichzeitig den Biotopwert des Gartengeländes.

Durch Rückversetzung der Zäune entlang des Heegweges bzw. entlang der nördlichen Erschließung in der im Plan angegebenen Breite bei einer maximal 1 m hohen Einfriedung aus Laubgehölzen wird der visuelle Gesamteindruck des Planungsgebietes gestärkt. Dies trägt zur Verbesserung der Erholungsqualität bei.

Art und Maß der baulichen Nutzung/Bauweise

Die Größe der Hütten im Bereich der Eigentümergeärten und der Kleingärten wird auf 20 m² begrenzt. Die Lauben des Grabelandes dürfen eine maximale Größe von 10 m² aufweisen. Generell ist eine maximale Höhe von 2,50 m zulässig. Desweiteren werden Angaben zur Bauweise bezüglich der Materialauswahl und der Dachform getroffen. Eine intensive Nutzung der Gartenlaubten mit Strom und Wasser sowie Feuerstätten wird untersagt. Zur gärtnerischen Nutzung benötigtes Wasser kann durch Sammeln von Regenwasser gewonnen werden. Der Einbau von Komposttoiletten ist möglich.

Durch die größtmäßige Begrenzung der Gartenlaubten wird der Forderung des BauGB nach schonendem Umgang mit Grund und Boden bzw. der Begrenzung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß (§ 1a (1) BauGB) entsprochen. Mit den Festsetzungen werden Eingriffe in den Boden- und Wasserhaushalt gemindert. Eine übermäßige Erschließung des Außenbereiches mit Bebauung wird vermieden. Durch die Festsetzungen zur Bauweise wird eine Einbindung der Hütten in die Landschaft erreicht.

Im Bereich des Grabelandes sind Lauben keine charakteristische Nutzungsform. Sie müssen stark beschränkt bleiben. Um gleichzeitig aber auch eine angemessene Nutzung der Flächen zu ermöglichen, werden kleine Lauben (max. 10 m²) festgesetzt. Der Charakter der Flächen bleibt so weitgehend erhalten.

Verkehrsfläche/Stellplätze

Im Bereich der heutigen Parkplätze und entlang der nördlichen Erschließung werden Stellplätze ausgewiesen. Die Festsetzung von drei öffentlichen Stellplätzen erreicht eine höhere Akzeptanz der Flächen, wodurch ein 'wildes' und ungeordnetes Parken entlang der Erschließungen vermieden wird. Die Konzentration vermindert so Eingriffe in Natur und Landschaft.

Bei allen Wege- und Platzflächen sowie Zufahrten und Stellplätzen, abgesehen von dem als übergeordnete Fuß- und Radwegeverbindung bedeutsamem Heegweg, wird eine wassergebundene Wegedecke als maximale Befestigung festgesetzt. Die dadurch notwendige Entsiegelung (Aufbrechen von Asphalt) von Wegflächen trägt zur Eingriffsminderung und zum Ausgleich bei. Der nach § 1a (1) BauGB geforderten Begrenzung der Bodenversiegelung wird entsprochen. Der Heegweg wird durch Zurückversetzen der Zäune und der Anlage einer lockeren Baumreihe in seiner Bedeutung als übergeordneter Rad- und Fußweg betont.

Die schmalen Fußwege erhalten eine maximale Befestigung von maximal 1,0 m Breite. Die beidseits anzulegenden Wiesenstreifen gewähren die Offenheit und Vielfältigkeit des Gebietes.

Wiesenstreifen entlang Erschließungswegen

Entlang der Erschließungswege werden Wiesenstreifen unterschiedlicher Breite angelegt. Sie sind maximal 3xjährlich zu mähen.

Die Öffnung entlang der Wege schafft Weite und fördert einen offenen Charakter der Anlage. Der Wert des Planungsgebietes für die Naherholung wird verstärkt.

Unter naturschutzfachlichen Aspekten werden durch die Wiesensäume die Vernetzung von Biotopen erreicht und das Biotoppotential des Raumes gestärkt.

Mit der Festsetzung der Wiesensäume wird zum Ausgleich der Eingriffe gemäß § 1a (3) BauGB beigetragen.

Baumpflanzungen/Pflanzungen innerhalb Gärten

Zum Erhalt und zur Stärkung des Baumbestandes im Planungsgebiet werden innerhalb der Gartenflächen, auf den Wiesenstreifen entlang der Erschließung sowie auf den Stellplätzen Baumneupflanzungen festgesetzt. Insbesondere die Neupflanzungen entlang der Wege tragen zur räumlichen Gliederung bei. Die Baumneupflanzung dient zum Ausgleich der Eingriffe an Ort und Stelle.

Um das Biotoppotential zu stärken und Lebensraum für Flora und Fauna auch innerhalb von Gartenflächen zu schaffen, ist bei Strauch-Neupflanzungen ein Anteil von mindestens 75 % heimischen Gehölzen festgesetzt. Nadelgehölze sind nicht zulässig.

6. TABELLARISCHE ÜBERSICHT DER FLÄCHENNUTZUNGEN

	Bestand	Planung
Gehölzaufwuchs	280	280
Wiese, mäßig extensiv	430	-
Wirtschaftswiese, intensiv	415	-
Extensivrasen	890	-
Nitrophile Ruderalflur	170	-
Wiesenrain	-	1.700
Feldweg, bewachsen	170	300
Kies, Schotter	650	1.045
Asphalt	945	390
Dachfläche, nicht begrünt	760	1.550
nicht genehmigte Hütten	600	-
Wohnhaus, genehmigt	70	70
Hausgarten, genehmigt	1.240	1.240
Einzelgarten in der Landschaft	7.280	6.500
Grabeland	5.490	5.400
Nutzgarten	11.035	11.950
Summe	30.425 m²	30.425 m²

7. BILANZIERUNG GEMÄß AAV

Formblätter Blatt 1 bis 5

Die Ermittlung der Abgabe nach § 6b und § 6c HENatG der AAV ergibt einen Überschuß von 9.647 Punkten, das sind ca. 2 % des Biotopwertes 'Bestand' von 478.695 Punkten. Die positive Differenz resultiert hauptsächlich aus der Anlage der Wiesensäume und dem Aufbrechen von Asphaltflächen.

Der Überschuß kann nach dem neuen BauGB (§ 135 a (2)) auf ein 'Ökokonto' eingerechnet werden. Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen, die ein Defizit ergeben, können diese Punkte als Ausgleich herangezogen werden. Es erfolgt also eine räumliche und zeitliche Abkopplung. Im vorliegenden Fall bietet es sich an, das durch Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.37 XVII 'Im Wingert' aufgetretene Defizit in Teilen auszugleichen.

Blatt Nr.: 1

Ermittlung der Abgabe nach § 6b und § 6c des Hessischen Naturschutzgesetzes der AAV

Maßnahme: Stadt Langen
Bebauungsplan mit Landschaftsplanung
Wohnungsferne Gärten Nr. 37 XIX 'Am Heegweg'

Nutzungstyp		BWP/qm	Fläche je Nutzungstyp in qm		Biotopwert		Differenz
Typ-Nr.	Bezeichnung		vorher	nachher	vorher	nachher	
	Das Wohnhaus einschl. Hausgarten sind genehmigt. Da sie nicht verändert werden, gehen sie nicht in die Bilanzierung ein.						
	- Hausgarten	1.240	1.240				
	- Wohnhaus	<u>70</u>	<u>70</u>				
		1.310	1.310				
Übertrag/Summe			1.310		1.310	-	

Blatt Nr.: 2

Ermittlung der Abgabe nach § 6b und § 6c des Hessischen Naturschutzgesetzes der AAV

Maßnahme: Stadt Langen
 Bebauungsplan mit Landschaftsplanung
 Wohnungsferne Gärten Nr. 37 XIX 'Am Heegweg'

Nutzungstyp		BWP/qm	Fläche je Nutzungstyp in qm		Biotopwert		Differenz
Typ-Nr.	Bezeichnung		vorher	nachher	vorher	nachher	
BESTAND							
	Übertrag/Summe		1.310	1.310	-	-	
02.100	Gehölzaufwuchs, trocken-frisch, sauer	36	280	-	10.080	-	
06.310/ 06.910	Wiese, mäßig extensiv	(21+44) : 2 = 33	430	-	14.190	-	
06.310/ 06.910	nicht genehmigte Hütten, ehemals Wiese mäßig extensiv	(21+44) : 2 = 33	600	-	19.800	-	
06.910	Wirtschaftswiese, intensiv	21	415	-	8.715	-	
09.120	Nitrophile Ruderalflur	23	170	-	3.910	-	
10.510	Asphalt	3	945	-	2.835	-	
10.530	Schotter	6	650	-	3.900	-	
10.610	Wiesenweg	21	170	-	3.570	-	
	Übertrag/Summe		4.970	1.310	67.000	-	

Blatt Nr.: 3

Ermittlung der Abgabe nach § 6b und § 6c des Hessischen Naturschutzgesetzes der AAV

Maßnahme: Stadt Langen
Bebauungsplan mit Landschaftsplanung
Wohnungsferne Gärten Nr. 37 XIX 'Am Heegweg'

Typ-Nr.	Nutzungstyp Bezeichnung	BWP/qm	Fläche je Nutzungstyp in qm		Biotopwert		Differenz
			vorher	nachher	vorher	nachher	
	Summe/Übertrag		4.970	1.310	67.000	-	
10.715	Hütten, mit Regen- wasserversickerung	6	760	-	4.560	-	
11.211	Einzelgärten in der Landschaft	14	7.280	-	101.920	-	
11.211	Grabeland	14	5.490	-	76.860	-	
11.212	Nutzgarten	19	11.035	-	209.665	-	
11.225	Extensivrasen	21	890	-	18.690	-	
	Übertrag/Summe		30.425	1.310	478.695	-	

Blatt Nr.: 4

Ermittlung der Abgabe nach § 6b und § 6c des Hessischen Naturschutzgesetzes der AAV

Maßnahme: Stadt Langen
 Bebauungsplan mit Landschaftsplanung
 Wohnungserne Gärten Nr. 37 XIX 'Am Heegweg'

Typ-Nr.	Nutzungstyp Bezeichnung	BWP/qm	Fläche je Nutzungstyp in qm		Biotopwert		Differenz
			vorher	nachher	vorher	nachher	
PLANUNG							
	Übertrag/Summe		30.425	1.310	478.695	-	
02.100	Gehölzaufwuchs, trocken-frisch, sauer	36	-	280	-	10.080	
04.110	Neupflanzung Laub-/Obstbäume	31	-	(12)	-	372	
09.150	Wiesentain	36	-	1.700	-	61.200	
10.510	Asphalt	3	-	390	-	1.170	
10.530	Schotter	6	-	1.045	-	6.270	
10.610	Wiesenweg	21	-	300	-	6.300	
10.715	Hütten, mit Regen- wasserversickerung	6	-	1.550	-	9.300	
11.211	Einzelgärten in der Landschaft	14	-	6.500	-	91.000	
	Übertrag/Summe		30.425	13.075	478.695	185.692	

Blatt Nr.: 5

Ermittlung der Abgabe nach § 6b und § 6c des Hessischen Naturschutzgesetzes der AAV

Maßnahme: Stadt Langen
Bebauungsplan mit Landschaftsplanung
Wohnungsferne Gärten Nr. 37 XIX 'Am Heegweg'

Typ-Nr.	Nutzungstyp Bezeichnung	BWP/qm	Fläche je Nutzungstyp in qm		Biotopwert		Differenz
			vorher	nachher	vorher	nachher	
	Übertrag/Summe		30.425	13.075	478.695	185.692	
11.211	Grabeland	14	-	5.400	-	75.600	
11.212	Nutzgarten	19	-	11.950	-	227.050	
	Übertrag/Summe		30.425	30.425	478.695	488.342	+ 9.647