

STADT LANGEN

BEBAUUNGSPLAN MIT LANDSCHAFTSPLAN NR. 37 XV KLEINGÄRTEN

"OBEN AM HAINER PFAD"

STAND: 14.8.97

BEBAUUNGSPLAN MIT LANDSCHAFTSPLAN

Nr. 37 XV Kleingärten "Oben am Hainer Pfad"

1.	PLANUNGSANLASS/PLANUNGSBEREICH	4
2.	PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION	4
2.1	Regionaler Raumordnungsplan	4
2.2	Flächennutzungsplan	4
2.3	Schutzgebiete (HENatG, ForstGes, HWG)	5
2.4	Bereits bestehende Bebauungspläne	5
3.	BESTANDSERHEBUNG, -ANALYSE UND BEWERTUNG	6
3.1	Allgemeine Gebietsbeschreibung, naturräumliche Zuordnung, Landschaftsnutzung	6 6
3.2	Wasserhaushalt	6
3.2.1	Bestandsbeschreibung	6
3.2.2	Vorbelastungen	7
3.2.3	Planungsrelevante Bewertung des Bestandes	7
3.3	Boden	7
3.3.1	Bestandsbeschreibung	7
3.3.2	Vorbelastungen	7
3.3.3	Planungsrelevante Bewertung des Bestandes	7
3.4	Flora	8
3.4.1	Bestandsbeschreibung	8
3.4.2	Vorbelastungen	9
3.4.3	Planungsrelevante Bewertung des Bestandes	9
3.5	Fauna	10
3.6	Örtliches Klima	10
3.6.1	Bestandsbeschreibung	10
3.6.2	Vorbelastungen	11
3.6.3	Planungsrelevante Bewertung des Bestandes	11
3.7	Erholungswert	11
3.7.1	Bestandsbeschreibung	11
3.7.2	Vorbelastungen	12
3.7.3	Planungsrelevante Bewertung des Bestandes	12
3.8	Landschaftsbild	12
3.8.1	Bestandsbeschreibung	12
3.8.2	Vorbelastungen	13
3.8.3	Planungsrelevante Bewertung des Bestandes	13
3.9	Nutzungsstrukturen	13
3.9.1	Bestandsbeschreibung	13
3.9.2	Vorbelastungen	13
3.9.3	Planungsrelevante Bewertung des Bestandes	13

3.10	Zusammenfassung	13
4.	ENTWICKLUNGSZIELE	14
5.	BEGRÜNDUNG DER PLANERISCHEN UND TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN	14
6.	TABELLARISCHE ÜBERSICHT DER FLÄCHENNUTZUNGEN	16
7.	BILANZIERUNG GEMÄß AAV	17
Anhang: Faunistische Untersuchungen		

1. PLANUNGSANLASS/PLANUNGSBEREICH

Die hessische Landesregierung beabsichtigt illegale Gartenanlagen nicht weiterhin zu dulden und stellt zum Jahr 1996 die Beseitigung nicht genehmigter Gartenanlagen in Aussicht.

Die Stadt ist gehalten Rechtssicherheit für bislang illegale Kleinbauten im Außenbereich durch die Aufstellung von Bebauungsplänen zu schaffen. Mit Beschluß vom 31.10.1991 wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Landschaftsplan Nr. 37 XV Kleingärten "Oben an Hainer Pfad" von der Stadverordnetenversammlung beschlossen.

Die Stadt Langen verfolgt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes drei Ziele:

- Die Stadt Langen möchte den Bedarf an Nutz- und Freizeitgärten im Stadtgebiet decken.
- Gleichzeitig soll damit dem Nutzungsdruck auf die Landschaft, der sich in der großen Zahl 'wilder' Gärten darstellt, entgegengewirkt werden und freie Landschaft zur Erholungsnutzung für die Allgemeinheit gesichert werden.
- Zum Dritten sollen durch die gesteuerte Flächennutzung die Ziele des Natur- und Landschaftsschutzes zur Freihaltung wertvoller Landschaftsteile verwirklicht werden.

Das Planungsgebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand der Stadt Langen.

2. PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

2.1 Regionaler Raumordnungsplan

Im Regionalen Raumordnungsplan Südhessen 1995 (RROPS) sind für das Planungsgebiet die folgenden Planungsaussagen enthalten:

- Gebiet zur Landschaftsnutzung und Landschaftspflege
- Gebiet für die Grundwassersicherung
- Landschaftsschutzgebiet
- Regionaler Grünzug.

2.2 Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan

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

- Das Planungsgebiet ist als Grünfläche 'wohnungsferne Gärten' dargestellt.
- Der nördliche Bereich ist Teil einer Grünverbindung.

2.3 Schutzgebiete (HENatG, ForstGes, HWG)

Schutzgebiete nach HENatG oder ForstGes sind im Planungsgebiet nicht vorhanden. Nach dem HWG liegt der Untersuchungsraum im Wasserschutzgebiet Zone III A.

Teile des 'Vogelschutzgehölz im Wingert' reichen in das Planungsgebiet hinein.

2. Bereits bestehende Bebauungspläne

Im Südwesten schließt der Bebauungsplan Nr. 20 im Abstand von 50 bis 100 Metern an.

3. BESTANDSERHEBUNG, -ANALYSE UND BEWERTUNG

3.1 Allgemeine Gebietsbeschreibung, naturräumliche Zuordnung, Landschaftsnutzung

Grundlage für die Bestandserhebung, -analyse und Bewertung ist die floristische Bestandsaufnahme von Stowasser 1987 mit Ergänzungen von I. Engler 1990. Die Bestandsaufnahmen wurden durch eigene Begehungen aktualisiert. Außerdem erfolgte für die Planung der Kleingartenanlage eine zoologische Bestandsaufnahme vom 'Fachbüro Faunistik und Ökologie', Dreieich.

Das Planungsgebiet liegt am Ortsrand von Langen und wird von Garten-, Streuobst- und Brachflächen umgeben. Die südliche Grenze des Gebietes bildet der Hainer Pfad.

Naturräumlich gesehen liegt das Planungsgebiet am südlichen Rande der westlichen Untermainebene. Es grenzt westlich an das Messeler Hügelland an. Einflüsse von dort sind in der leichten Hanglage und der geologischen Beschaffenheit erkennbar.

Klausing schreibt in 'Naturräume Hessens': "Auffällig für die Untermainebene ist das weitgehende Fehlen von Löß. Dafür sind die überwiegend sandigen Böden relativ nährstoffarm. Des der Tieflage entsprechenden günstigen Klimas wegen findet sich neben Ackerbau vor allem Obstbau, sowie in jüngster Zeit verbreitet Sozialbrache."

Durch Erbfolgeregelungen kam es immer wieder zur Teilung der Grundstücke. Daraus entstand die heute im Gebiet anzutreffende große Anzahl oft nur schmaler Grundstücke.

Heute läßt sich das Planungsgebiet als vorwiegend extensiv genutztes Streuobstgebiet mit zunehmendem Nutzungswandel hin zu Gartennutzung und Sozialbrache charakterisieren.

3.2 Wasserhaushalt

3.2.1 Bestandsbeschreibung

Oberflächengewässer kommen im Planungsgebiet nicht vor. Grundwasserleiter sind geringmächtige Sande und Lehme des Quartärs über Tonen des Tertiärs. Nach Auskunft eines Gartenbesitzers östlich des Planungsgebietes wurde das Grundwasser durch den Bau der Autobahn angeschnitten und abgesenkt. Früher erfolgte die Wasserversorgung der Gärten über Brunnen. Bei der Begehung des Planungsgebietes wurde nur in einem der Gärten ein Brunnen festgestellt. Nach der Übersicht der mittleren Grundwasserergiebigkeit besitzt das Grundwasser bei Bohrung im Hauptwasserstockwerk mit < 2 l/s nur eine geringe mittlere Ergiebigkeit.

Aufgrund mächtiger, schlecht durchlässiger Deckschichten besitzt das Grundwasser eine sehr geringe Verschmutzungsempfindlichkeit.

- 3.2.2 Vorbelastungen
Schadstoffbelastungen des Grundwassers sind nicht bekannt. Belastungen durch die vorhandenen Nutzungen ist wegen der geringen Intensität nicht anzunehmen.
- 3.2.3 Planungsrelevante Bewertung des Bestandes
Für die gärtnerische Nutzung des Gebietes ist die Brauchwasserversorgung von erheblicher Bedeutung. Die Nutzung des Grundwassers erscheint bei ausreichender Brunnentiefe möglich.
Nutzungsbeschränkungen für die geplante kleingärtnerische Nutzung ergeben sich auf Grund des Wasserhaushaltes nicht.

3.3 Boden

- 3.3.1 Bestandsbeschreibung
Nach der geologischen Übersichtskarte von Hessen steht im Planungsgebiet das Rotliegende Permgestein mit Konglomeraten, Sandstein sowie Schluff- und Tongestein an. Daraus entwickelte sich der Bodentyp der Braunerden mit geringem Basengehalt. Der im Gebiet anzutreffende Boden, ist überwiegend sandig bis schwach lehmig.
- 3.3.2 Vorbelastungen
Der Versiegelungsgrad im Untersuchungsgebiet ist sehr gering.
- 3.3.3 Planungsrelevante Bewertung des Bestandes
Nutzungsbeschränkungen für die geplante kleingärtnerische Nutzung ergeben sich aufgrund des Bodens nicht.

3.4 Flora

3.4.1 Bestandsbeschreibung

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

Als reale Vegetation lassen sich folgende Biotoptypen unterscheiden:

Streuobstwiesen

Streuobstwiesen gehörten früher zu den landschaftsprägenden Elementen ländlicher Gebiete. In den letzten Jahren ist ein starker Rückgang dieser Nutzungsform zu verzeichnen. Gründe liegen sowohl im Flächenverbrauch für Straßenbau und Siedlungsflächen als auch in der Intensivierung der landwirtschaftlichen Flächennutzung (Ackerbau) oder in der Aufgabe der Streuobstnutzung. Streuobstwiesen sind ökologisch überaus wertvoll. Sie sind reich an Übergangsbereichen zwischen Pflanzengesellschaften. Untersuchungen bestätigen, daß die Beseitigung dieser Übergangsbereiche für den Rückgang von 36 % der inzwischen gefährdeten Pflanzenarten mitverantwortlich ist. Aus Sicht der Tierökologie übernehmen die Streuobstwiesen vor allem die Funktionen von Rückzugsräumen und Vernetzungselementen in der freien Landschaft. Über die ökologische Bedeutung für Tier- und Pflanzenarten hinaus fungieren die Streuobstbestände als Erosionsschutz und besitzen hierbei ähnliche bodenschützende Eigenschaften wie der Wald.

Die Vegetationskartierung 'Oben am Hainer Pfad' von Stowasser 1987 mit Ergänzung durch I. Engler 1990 umfaßt das gesamte Gebiet zwischen der Ortslage Langen im Westen und der Autobahn im Norden und Osten. Im Süden reicht es bis zum Schwimmbad. Das Planungsgebiet für die Kleingärten stellt nur einen Ausschnitt daraus dar.

Nach I. Engler liegen die floristisch besonders interessanten mageren Wiesen außerhalb des hier untersuchten Planungsraumes für eine Kleingartenanlage. Weiter heißt es bei I. Engler: 'Die Vegetation der Obstwiesen läßt ihren teilweise besseren Düngeszustand erkennen. Neben dem vorherrschenden Glatthafer mit Knäuelgras kommt auch der Wiesenfuchsschwanz vor. Bei Brachfallen besteht die Tendenz zur Entwicklung einer Stickstoff-Staudenflur mit Brennessel, Kanadischer Goldrute und Acker-Kratzdistel.'

Im Norden des Gebietes (beiderseits des Weges, der die Fortsetzung der Wingertstraße Richtung Autobahn bildet) zeigt das verstärkte Vorkommen der Rasenschmiele feuchtere, bzw. wechselfeuchte Bereiche an. Dieses Gras erschwert durch seinen horstigen Wuchs das Mähen der Wiesen. Dadurch wird die Tendenz verstärkt, diese Wiesen brachfallen zu lassen.'

Im Untersuchungsgebiet nehmen die Streuobstwiesen etwa die Hälfte der Fläche ein. Gegenüber der Vegetationskartierung von 1987 ist eine Zunahme der Brachen mit Brombeeraufwuchs festzustellen. Die mäßig trockenen Glatthaferwiesen werden in der Regel einmal im Jahr gemäht. In einem großen Teil der Wiesen weist beginnender Brombeeraufwuchs auf die zunehmend extensive Nutzung hin.

Wiesen im Übergang zur Brache

Teile der Obstwiesen weisen eine eher ruderale Vegetation auf. Hier kommen in der Artenzusammensetzung verstärkt Brennnessel (*Urtica dioica*), Beifuß (*Artemisia vulgaris*), Ackerkratzdistel (*Cirsium arvensis*) und Mäusegerste (*Hordeum murinum*) vor. Die Mäusegerste wächst häufig auch am Stammfuß der Obstbäume.

Brombeergebüsch

Überall dort, wo die Nutzung nachläßt oder aufhört entwickeln sich dichte Brombeergebüsche. Gegenüber dem Bestand von vor fünf Jahren läßt sich bei Brombeergebüsch eine Verdoppelung der Fläche feststellen.

Die dichten Brombeerhecken können eine ähnliche Schutzfunktion für Vögel und Kleinsäuger übernehmen, wie Feldgehölze.

Gebrauchsrasen

Die Wiesenfläche der Einfahrten und Eingangsbereiche der Gärten 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.

3.4.2 Vorbelastungen

Das Planungsgebiet ist Teil eines heute ca. 32 ha großen von Autobahn und Bauflächen umgebenen Inselbiotopes. Teile davon im Westen des Gebietes, anschließend an die vorhandene Bebauung, sind als Baufläche geplant.

Der Rückgang von regionaltypischen, naturnahen und ökologisch wertvollen Streuobstwiesen ist auch im Planungsgebiet deutlich. (vgl. Bestandsplan)

3.4.3 Planungsrelevante Bewertung des Bestandes

Die Streuobstwiesen besitzen eine sehr hohe ökologische Bedeutung.

Die Alterstufung der Obstbäume im Planungsgebiet ist als gut zu bezeichnen.

Neben Neupflanzungen sind auch einzelne bereits tote Bäume vorhanden. Die Neupflanzungen lassen auf die Pflege und Nutzung der Flächen schließen.

Besonders positiv ist die anhaltende Pflege auch schon sehr alter Obstbäume mit Astlöchern und Totholz innerhalb der gärtnerisch genutzten Parzellen zu werten.

Die Lage des Planungsgebietes als Teil eines von Autobahn und Bebauung umschlossenen Gebietes schränkt den ökologischen Wert der Fläche ein. Die Größe der umschlossenen ökologisch wirksamen Fläche beträgt ca. 25 ha. Sie stellt nach Heydemann 1981 das Minimalareal für Kleinsäuger (10-20 ha) und Kleinvögel (Populations-Minimalareal 20-100 ha) dar. Die 'Makrofauna B' (Wirbellose Tiere, Körperlänge 10-50 mm) benötigt für lauffähige Arten ein Minimalareal von 10-20 ha.

Nach I. Engler liegen die floristisch besonders interessanten mageren Wiesen außerhalb des hier untersuchten Planungsraumes für eine Kleingartenanlage.

Gärtnerisch genutzte Parzellen besitzen je nach Nutzungsintensität eine stark geminderte ökologische Wirksamkeit im Vergleich zur Streuobstwiese. Brombeergebüsch übernimmt die Funktion von Feldhecken, welche im Planungsgebiet vollkommen fehlen.

Die Streuobstwiesen im Planungsgebiet stellen in Verbindung mit benachbarten Beständen besondere Lebensräume nach § 23 HENatG dar.

3.5 Fauna

I. Engler schreibt zum Vogelschutzgehölz 'Im Wingert':
 "Nach Aussagen des DBV Langen und nach eigenen Beobachtungen kommt dem so bezeichneten Gebiet zur Zeit keine besondere ornithologische Bedeutung zu. Eichelhäher, Elster, Gartenrotschwanz und Stare sind die charakteristischen Vögel des Gebietes. Im Herbst findet man Distelfinken und im Winter Grünfinken in kleinen Trupps im Gebiet." Um die Situation für die Vögel zu verbessern, wäre es erforderlich nördlich und südlich des Wingert-Weges in den Obstwiesen (z.B. in den Parzellen 32-34, 46-49) Vogelschutzgehölze neu anzulegen. Dadurch würde ein Ausgleich dafür geschaffen, daß diesem Gebiet durch die Autobahn der Kontakt zum nahen 'Hainer Wald' beschnitten wird.'

Faunistische Untersuchungen durch das Fachbüro 'Faunistik und Ökologie' im Anhang.

3.6 Örtliches Klima

3.6.1 Bestandsbeschreibung

Die Untermainebene an deren Rand das Planungsgebiet liegt, gehört zu den klimatisch günstigsten Gebieten der BRD. In der überwiegend kontinentalen Klimatönung herrschen milde Winter und warme Sommer mit mäßigen Niederschlägen vor. An 40% der Tage werden schwach windige, austauscharme Wetterlagen registriert. 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 beginnt im Gebiet Mitte März und endet Mitte November.

Die 'Lufthygienisch-metereologische Modelluntersuchung in der Region Untermain' gibt für den Raum Langen Regionalwindzirkulationen aus nordöstlicher Richtung an.

Die offenen Wiesenflächen im Gebiet können als kaltluftproduzierend eingestuft werden. Während austauscharmer Wetterlagen ist mit Luftbewegungen von den Freiflächen in Richtung der Ortslage zu rechnen. Auf Grund der geringen Flächenausdehnung der kaltluftproduzierenden Freiflächen und des in Richtung der Ortslage zunehmend dichten Bewuchses kann nur von einer äußerst geringen Wirksamkeit dieser Frischluftzufuhr ausgegangen werden.

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

3.6.3 Planungsrelevante Bewertung des Bestandes
Die offenen Wiesenflächen im Gebiet können als kaltluftproduzierend eingestuft werden. Während austauscharmer Wetterlagen ist mit Flurwinden von den Freiflächen in Richtung der Ortslage zu rechnen. Aufgrund der geringen Flächenausdehnung der kaltluftproduzierenden Freiflächen und des in Richtung der Ortslage zunehmend dichten Bewuchses kann nur von einer äußerst geringen Wirksamkeit dieser Flurwinde ausgegangen werden.

3.7 Erholungswert

3.7.1 Bestandsbeschreibung
Das Gebiet weist mit seiner Naturausstattung eine hohe Zahl erlebniswirksamer Strukturen auf.

Erholungseinrichtungen sind innerhalb des Planungsgebietes nicht vorhanden. Im Norden, am Rande des Untersuchungsgebietes, steht unter einem Apfelbaum eine Sitzbank die, wenn man das aus dem hinterlassenen Unrat schließen kann, gut angenommen wird.

Durch die ortsnahe Lage hat das Gebiet große Bedeutung für die Feierabend- und Naherholung. Vorallem Spaziergänger mit Hunden sind im Gebiet anzutreffen. Während der Begehung wurden auch Personen angetroffen, die in der Mittagspause einen kurzen Spaziergang machten. Der Fußweg, der in Verlängerung der Wingertstraße Richtung Autobahn führt, besitzt eine wichtige Erschließungsfunktion für diese Freiflächen.

Sowohl die Streuobstwiesen als auch die Brachflächen besitzen sehr gute Freiraumqualitäten. Sie sind frei zugänglich und weitgehend allgemein verfügbar. Auch Gartenanlagen besitzen für Spaziergänger einen gewissen Erholungswert. Sie sind jedoch nicht allgemein verfügbar. Erholungssuchende können sich diese Flächen nicht 'aneignen'. Gerade die Möglichkeit eine Fläche in Besitz zu nehmen hat für Kinder und Jugendliche sehr große Bedeutung. Das Planungsgebiet besitzt keine fußläufige Verbindung über die Autobahn zum Wald.

3.7.2 Vorbelastungen

Im Norden des Planungsgebietes ist die Bundesstraße B 486, welche die Autobahn A 661 überquert, visuell wirksam. Beeinträchtigungen erfolgen im Gebiet durch die Lärmimmissionen der Straßen. Angaben oder Messungen zur Höhe des Lärmpegels liegen nicht vor.
Eine Wegeverbindung zum Wald fehlt.

3.7.3 Planungsrelevante Bewertung des Bestandes

Die ortsnahen Freiräume sind als Naherholungsbereiche von größter Bedeutung für die Bewohner. Die Sicherung ausreichend großer Freiflächen ist eine wesentliche Aufgabe zur Erhaltung der Wohn- und Lebensqualität für Siedlungsflächen.

Die ohne Steuerung zunehmende gärtnerische Nutzung des Gebietes hat eine geringere Durchlässigkeit zur Folge. Damit wird die Erholungswirksamkeit für die Allgemeinheit beeinträchtigt.

Die Ausweisung von Kleingärten ist geeignet die derzeitige illegale und wilde gärtnerische Nutzung der Landschaft zu steuern. Damit verbunden ist die Zielsetzung, auch Flächen in der Landschaft in ausreichender Größe als Freiraum für die Allgemeinheit zu sichern.

Die Anlage von Kleingärten im Gebiet geht zu Lasten eines wichtigen Freiraumes am Ortsrand von Langen.

3.8 Landschaftsbild

3.8.1 Bestandsbeschreibung

Die Landschaft stellt sich mit einer Vielzahl erlebniswirksamer Kleinstrukturen dar. Der Ortsrand von Langen wird durch die Obstgärten in hervorragender Weise landschaftlich eingebunden.

Hohe Gebäude wie die Stadtkirche, aber auch Hochhäuser am Ortsrand von Langen bleiben sichtbar.

3.8.2 Vorbelastungen

Die ehemalige Abfolge der Landschaftsnutzung von Siedlungsfläche - siedlungsnahen Gärten - Streuobstwiesen und landwirtschaftliche Nutzflächen bis zum Wald wird durch die Autobahn und die Bundesstraße mit Kreuzungspunkt vor dem Beginn des Waldes unterbrochen. Die Straßenbauwerke sind in Teilen bis in den nördlichen Bereich des Planungsgebietes hinein wirksam.

Das Planungsgebiet wird von einer 20 kV-Leistung gequert.

- 3.8.3 Planungsrelevante Bewertung
 Das Landschaftsbild wird als empfindlich gegenüber den geplanten Eingriffen bewertet.
 Veränderungen, wie die Anlage von Kleingärten im Gebiet, würden die visuell wirksame Landschaftsstrukturen erheblich beeinträchtigen.

3.9 Nutzungsstrukturen

- 3.9.1 Bestandsbeschreibung
 Das Gebiet weist zwei wesentliche Nutzungsstrukturen auf:
 Streuobstwiesen und Gärten.
 Die Gärten im Untersuchungsgebiet werden vornehmlich als Zier- und Obstgärten genutzt. Intensiver Gemüseanbau ist wegen der unzureichenden Wasserversorgung selten. Der Charakter der Mehrzahl der Gärten ist eher als extensiv zu bezeichnen. Dichte Pflanzungen mit fremden Zier- und Nadelgehölzen sind selten.
 Die Streuobstwiesen werden extensiv genutzt. Die Übergänge von nur gelegentlicher Nutzung zur Nutzungsaufgabe sind fließend.

- 3.8.2 Vorbelastungen
 Die Gärten sind ohne Genehmigung entstanden.

Nutzungskonflikte grundsätzlicher Art bestehen mit den Zielen des Naturschutzes. Im allgemeinen sollte im Gebiet aus naturschutzfachlicher Sicht die Fortsetzung der extensiven Streuobstnutzung angestrebt werden.

- 3.9.3 Planungsrelevante Bewertung des Bestandes
 Die vorhandenen großen Gärten sind im Vergleich zu Kleingärten durch eine weitgehend extensive Nutzung geprägt. Mit einer Zunahme der Sozialbrache im Bereich der offenen Streuobstwiesen ist zu rechnen.
 Nutzungskonflikte grundsätzlicher Art treten mit den Zielen des Naturschutzes auf. Aus naturschutzfachlicher Sicht wird die weitestgehende Fortsetzung der extensiven Streuobstnutzung angestrebt.

3.10 Zusammenfassung

Das Planungsgebiet besitzt sowohl hohe Bedeutung für den Biotop- und Naturschutz wie auch als Freiraum für die Naherholung. In beiderlei Hinsicht sind die noch vorhandenen Streuobstwiesen als besonders wertvoll zu bezeichnen.

4. ENTWICKLUNGSZIELE

Aus Bestandsaufnahme und Wertung lassen sich folgende Ziele für den Bebauungsplan mit Landschaftsplan entwickeln:

- Schutz, Pflege und Erhalt zusammenhängender Streuobstwiesen
- Schutz, Pflege und Erhalt von Einzelbäumen und des Obstbaumbestandes in den Gärten.
- Beibehaltung möglichst großer Gartenflächen
- Keine Intensivierung der gärtnerischen Nutzungsmöglichkeiten durch Erschließung des Gebietes mit Trinkwasser, Strom und Kanalisation oder durch den Bau eines Vereinshauses.
- Beibehaltung der bestehenden Erschließung über vorhandene Feldwege.
- Keine zusätzliche Flächeninanspruchnahme für Stellplätze. Abstellmöglichkeiten für PKWs sind auf dem jeweiligen Grundstück innerhalb der Einfriedung zu schaffen.
- Einfriedungen sind entlang der Erschließungswege 3,0 m von der Grundstücksgrenze zurückzusetzen und ein Wiesen- oder Waldsaum mit 2-maliger Mahd/Jahr auszubilden. Damit wird der visuelle Gesamteindruck der Anlage für Naherholungssuchende verbessert.

5. BEGRÜNDUNG DER PLANERISCHEN UND TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

Entsprechend den Vorgaben der übergeordneten Planungsebene geht die Planung davon aus, daß das Gelände dauerhaft der überwiegenden Nutzung als 'Wohnungsferne Gärten' dienen soll. Der durch die große Zahl 'wilder' Gärten erkennbare Bedarf an gärtnerisch zu nutzender Fläche soll befriedigt werden.

Die Lage des Gebietes ist gekennzeichnet durch die Nähe zu Wohngebieten und Lage am Ortsrand des Stadtkerns von Langen im Bereich von Flächen für die Nah- und Feierabenderholung.

Die ehemals intensive Nutzung als Obstwiesen prägt noch das Gebiet. Heute finden sich überwiegend gärtnerische Nutzungen und Sozialbrachen.

Der Grad der Erschließung ist sehr gering.

Insgesamt weist das Gebiet ein hohes Biotoppotential auf. Ziel der Planung ist der Schutz- und Erhalt wertvoller Bestände, eine verträgliche gärtnerische Nutzung und die behutsame und ökologisch verträgliche Erhöhung der Anzahl der Gärten innerhalb des Geltungsbereiches.

Art und Maß der Nutzung

Zur Vermeidung von Eingriffen durch Erschließung und Zerschneidung sowie Verinselung des Gebietes wird auf eine Parzellierung der Grundstücke verzichtet. In Bereichen, in denen ein Gartengrundstück von zwei Schmalseiten durch vorhandene Wege erschlossen wird, ist eine mittige Teilung des Grundstückes möglich. Die Anzahl der Nutzer kann damit erhöht werden, bei gleichzeitiger Beibehaltung großer Gärten und Verzicht auf zusätzliche Erschließungsmaßnahmen.

Die Flächen bleiben im Eigentum der Grundstückseigentümer.

Streuobstwiesen sind aufgrund ihrer hohen ökologischen Wirksamkeit und des Arteninventars in ihrem Bestand zu sichern. Zusammenhängende Teile dieser Streuobstwiesen werden als 'Obstwiesengärten' festgesetzt. Im Unterschied zu den 'Eigentümergeärten' soll auf diesen Flächen keine gärtnerische Nutzung erfolgen, sondern die Streuobstwiesennutzung dauerhaft gesichert werden. Diese Flächen besitzen einen hohen Erholungswert. Zu ihrer Nutzung ist ein kleiner Geräteschuppen zulässig. Auf den offenen Wiesenflächen besitzen bauliche Anlagen besonders nachteilige Wirkungen auf das Landschaftsbild und müssen stark beschränkt bleiben, sollen aber gleichzeitig eine angemessene Nutzung der Flächen ermöglichen. Auf eine Zäunung der Flächen muß verzichtet werden, um den typischen, offenen Charakter dauerhaft zu sichern und den Austausch mit benachbarten Flächen zu gewährleisten.

Übrige Festsetzungen

Um einen gewissen parkartigen und offenen Charakter der Anlage für die Allgemeinheit zu erreichen, sollen den Gärten entlang der Wege Wiesenstreifen vorgelagert werden.

Zäune sind durch außen vorgelagerte, geschnittene Hecken aus Laubgehölzen einzubinden. Für Obstwiesengärten ist eine Einfriedung unzulässig, um den typischen offenen Charakter von Obstwiesen und den biotischen Austausch mit Nachbarflächen dauerhaft zu gewährleisten.

Erschließung

Die vorhandene Erschließung des Gebietes entspricht dem Bedarf und ist mit geringen Ergänzungen entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze ausreichend.

Ver- und Entsorgung

Das Gebiet wird weder an die öffentliche Stromversorgung angeschlossen noch mit Trinkwasser versorgt oder an die Kanalisation angeschlossen. Ziel ist eine rein gärtnerische Nutzung. Andernfalls würde der Daueraufenthalt bis hin zur Wohnnutzung ermöglicht. Dies soll ausgeschlossen sein.

Zur gärtnerischen Nutzung benötigtes Wasser kann durch Sammeln von Regenwasser gewonnen werden. Der Einbau von Komposttoiletten ist möglich.

6. TABELLARISCHE ÜBERSICHT DER FLÄCHENNUTZUNGEN

	Bestand	Planung
Streuobstwiese vernachlässigt	25.192	
Streuobst extensiv		9.629
Streuobst verbuscht	1.983	
Wiesenrain		4.053
Feldweg bewachsen	1.091	1.091
Kiesweg		100
Dachfläche nicht begrünt		2.197
Einzelgarten in der Landschaft	20.150	35.626
Extensivrasen	2.378	
Wirtschaftswiese	747	
<u>Acker</u>	<u>1.155</u>	
Summe	52.696 m ²	52.696 m ²

7. BILANZIERUNG GEMÄß AAV

Formblätter Blatt 1 bis 2

Anhang: Faunistische Untersuchungen

Anlage

Flächenbilanz

Bez.d. Maßnahme: Bebauungsplan mit Landschaftsplan Nr.37/XV 'Oben am Hainer Pfad'

Blatt: 1 Kreis-Nr.: Maßnahmen-Nr.:

Nutzungs-/Biotoptyp nach Biotopwertliste	Wertpunkte je m ²	Flächenanteil (m ²) je Biotop-/Nutzungstyp nach Maßnahme		Biotopwert	
		vor Maßnahme	Sp. 3	Sp. 4	vorher Sp.2 x Sp.3
Sp. 1	Sp. 2	Sp. 3	Sp. 4	Sp. 5	Sp. 6
Übertrag					
BESTAND					
03.130 Streuobstwiese, vernachlässigt	$\frac{50+32}{2} = 41$	25 192	---	1 032 872	---
09.260 Streuobstwiesnbrache nach Verbuschung	56	1 983	---	111 048	---
10.610 Feldweg, bewachsen	21	1 091	---	22 911	---
06.910 Wirtschaftswiese	21	747	---	15 687	---
11.211 Einzelgärten in der Landschaft	14	20 150	---	282 100	---
11.225 Extensivrasen	21	2 378	---	49 938	---
11.191 Acker, intensiv	13	1 155	---	15 015	---
Summe/Übertrag		52 696	---	1 529 571	---
Biotopwertdifferenz: Summen der Sp. 5 minus Sp. 6 auf letztem Blatt für Gesamtmaßnahme				Biotopwertdifferenz:	
Kosten der Maßnahme bei Ersatzmaßnahmen		Planung: _____ Grundstücksbereitstellung: _____ Technische Baumaßnahme: _____ Biologische Baumaßnahme: _____		Bei Ersatzmaßnahmen: Sa. _____ DM	
				Bei Ersatzmaß- nahmen DM/Punkt	

Anlage

Flächenbilanz

Bez.d. Maßnahme: Bebauungsplan mit Landschaftsplan Nr. 37/XV 'Oben am Hainer Pfad'

Blatt: 2 Kreis-Nr.: Maßnahmen-Nr.:

Nutzungs-/Biototyp nach Biotopwertliste	Wertpunkte je m ²	Flächenanteil (m ²) je Biotop-/Nutzungstyp nach Maßnahme		Biotopwert	
		Sp. 3 vor Maßnahme	Sp. 4 nach Maßnahme	Sp. 5 vorher Sp. 2 x Sp. 3	Sp. 6 nachher Sp. 2 x Sp. 4
Sp. 1	Sp. 2	Sp. 3	Sp. 4	Sp. 5	Sp. 6
Übertrag		52 696	---	1 529 571	---
<u>PLANUNG</u>					
03.130 Streubstwiese extensiv	50	---	9 629	---	481 450
09.150 Wiesenrain	36	---	4 053	---	145 908
10.590 Kieswege	6	---	100	---	600
10.610 Feldwege, bewachsen	21	---	1 091	---	22 911
10.710 Dachfläche, nicht begrünt	3	---	2 197	---	6 591
11.211 Einzelgärten in der Landschaft	14	---	35 626	---	498 764
04.110 Neupflanzung heim., standortgerechter Laubbäume, StU 14/16	31	---	(1)	---	31
Summe/Übertrag		52 696	52 696	1 529 571	1 156 255
Biotopwertdifferenz: Summen der Sp. 5 minus Sp. 6 auf letztem Blatt für Gesamtmaßnahme					
				Biotopwertdifferenz: - 373 316	
Kosten der Maßnahme bei Ersatzmaßnahmen		Planung: _____ Grundstücksbereitstellung: _____ Technische Baumaßnahme: _____ Biologische Baumaßnahme: _____		Bei Ersatzmaßnahmen: Sa. _____ DM	
				Bei Ersatzmaßnahmen: _____ DM	