

# **STADT LANGEN**

## **BEBAUUNGSPLAN MIT LANDSCHAFTSPANUNG WOHNUNGSFERNE GÄRTEN**

**NR. 37 XVII "IM WINGERT"**

**OFFENBACH  
10. MAI 1999**

# BEBAUUNGSPLAN MIT LANDSCHAFTSPLANUNG

## WOHNUNGSFERNE GÄRTEN

### Nr. 37 XVII "Im Wingert"

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
2.5	Sonstige Planungen	5
3.	BESTANDSERHEBUNG, -ANALYSE UND BEWERTUNG	7
3.1	Allgemeine Gebietsbeschreibung, naturräumliche Zuordnung, Landschaftsnutzung	7 7
3.2	Wasserhaushalt	7
3.2.1	Bestandsbeschreibung	7
3.2.2	Vorbelastungen	8
3.2.3	Planungsrelevante Bewertung des Bestandes	8
3.3	Boden	8
3.3.1	Bestandsbeschreibung	8
3.3.2	Vorbelastungen	9
3.3.3	Planungsrelevante Bewertung des Bestandes	9
3.4	Flora	9
3.4.1	Bestandsbeschreibung	9
3.4.2	Vorbelastungen	11
3.4.3	Planungsrelevante Bewertung des Bestandes	11
3.5	Fauna	12
3.5.1	Bestandsbeschreibung	12
3.5.2	Vorbelastungen	13
3.5.3	Planungsrelevante Bewertung des Bestandes	13
3.6	Örtliches Klima	13
3.6.1	Bestandsbeschreibung	13
3.6.2	Vorbelastungen	14
3.6.3	Planungsrelevante Bewertung des Bestandes	14
3.7	Erholungswert	14
3.7.1	Bestandsbeschreibung	14
3.7.2	Vorbelastungen	15
3.7.3	Planungsrelevante Bewertung des Bestandes	15

3.8	Landschaftsbild	15
3.8.1	Bestandsbeschreibung	15
3.8.2	Vorbelastungen	15
3.8.3	Planungsrelevante Bewertung des Bestandes	16
3.9	Nutzungsstrukturen	16
3.9.1	Bestandsbeschreibung	16
3.9.2	Vorbelastungen	16
3.9.3	Planungsrelevante Bewertung des Bestandes	16
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

## 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 6.11.1996 wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Landschaftsplanung Wohnungsferne Gärten Nr. 37 XVII "Im Wingert" von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen.

Die Stadt Langen verfolgt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes:

- die Deckung des Bedarfs an Nutz- und Freizeitgärten im Stadtgebiet,
- die Sicherung von freier Landschaft zur Erholungsnutzung für die Allgemeinheit,
- eine gesteuerte Flächennutzung, mit der die Ziele des Natur- und Landschaftsschutzes zur Freihaltung wertvoller Landschaftsteile verwirklicht werden kann.

Das Planungsgebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand der Stadt Langen (vgl. Lageplan, S.6).

## 2. PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

### 2.1 Regionaler Raumordnungsplan

Der Regionale Raumordnungsplan Südhessen 1995 (RROPS) trifft für das Planungsgebiet die folgenden Planungsaussagen:

- Gebiet für den Arten- und Biotopschutz
- Gebiet zur Landschaftsnutzung und Landschaftspflege
- Gebiet für die Grundwassersicherung
- 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 mittlere und nördliche Bereich ist Teil einer Grünverbindung. Zu den bestehenden Gehölzen sollen insbesondere entlang der Autobahn weitere Pflanzungen ergänzt werden
- Das nordwestliche Planungsgebiet nördlich der Verlängerung der Karl-Nahrgang-Straße wird als geplante Wohnbaufläche ausgewiesen.

### **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.

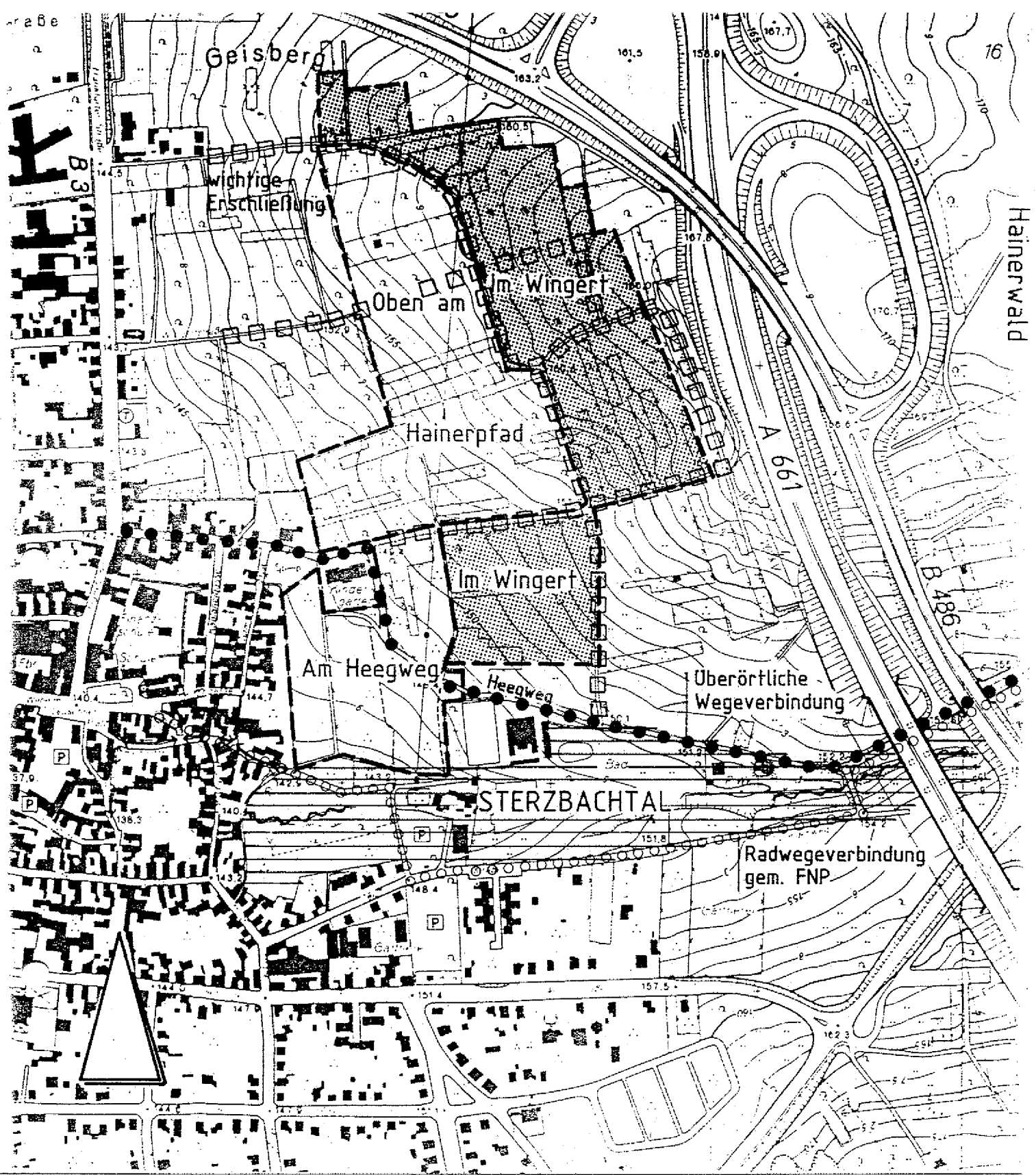
### **2.4 Bereits bestehende Bebauungspläne**

Im Westen schließt der Bebauungsplan Wohnungsferne Gärten Nr. 37/XV "Oben am Hainer Pfad" an (vgl. Lageplan, S. 6).

### **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" ist in diesem Bereich geplant. Darüberhinaus sieht das Regionalpark-Konzept entlang der Haupttrouten neben dem eigentlichen Weg beidseitig zehn Meter breite Randstreifen vor, in denen Alleen, Hecken, Strauchgruppen, Hochstaudenfluren, Wiesen oder ähnliches angepflanzt werden sollen.

In Flur 56, Flurstück 61 soll eine Grillhütte errichtet werden.



STADT LANGEN  
 BEBAUUNGSPLAN MIT LANDSCHAFTSPLANUNG  
 WOHNUNGSFERNE GÄRTEN NR.37XVII 'IM WINGERT'

LAGEPLAN

M. 1 : 5000

HEIL + STOCKERT

OFFENBACH AM MAIN

JULI 1997

### **3. BESTANDSERHEBUNG, -ANALYSE UND BEWERTUNG**

#### **3.1 Allgemeine Gebietsbeschreibung, naturräumliche Zuordnung, Landschaftsnutzung**

Auf Basis der floristischen Kartierung von Stowasser 1987 mit Ergänzungen von I. Engler 1990 erfolgte eine Aktualisierung des Bestandes durch eigene Begehungen im Juni 1997.

Das Planungsgebiet liegt am Ortsrand von Langen und wird im Süden und Westen von Garten-, Streuobst- und Brachflächen umgeben. Südlich des Planungsraumes liegt das schmale Sterzbachtal. Entlang der nördlichen und östlichen Grenze verlaufen im Abstand von 40-50 m die A 661 bzw. die B 459.

Naturräumlich gesehen liegt das Planungsgebiet am Übergang der westlichen Untermainebene zum Messeler Hügelland. Einflüsse des Hügellandes sind in der leichten Hanglage nach Westen und der geologischen Beschaffenheit erkennbar. Klausning 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."

Im Gebiet befindet sich eine hohe Anzahl schmaler Gärten. Dies läßt sich auf Teilungen der Grundstücke aufgrund der Erbfolgeregelung zurückführen. Das Gebiet unterlag ursprünglich überwiegend der Streuobstwiesennutzung. Heute zeichnet sich das Planungsgebiet durch einen zunehmenden Nutzungswandel hin zu Gartennutzung und Sozialbrache aus. Streuobstwiesen befinden sich im wesentlichen im mittleren, höhergelegenen Bereich.

#### **3.2 Wasserhaushalt**

##### **3.2.1 Bestandsbeschreibung**

Oberflächengewässer kommen im Planungsgebiet nicht vor. Grundwasserleiter sind Tone, Schluffe und tonige Sandsteine. Die Rotliegende Gesteine haben nur wenige Fugen, die Grundwasser leiten können. Nach der Standortkarte von Hessen - Hydrogeologische Karte - ist die Grundwasserer giebigkeit bei Bohrung im Hauptwasserstockwerk mit <2 l/s sehr gering. Für die im nördlichen Planbereich befindlichen Lockergesteine aus quartären und tertiären Sanden wird eine mittlere Ergiebigkeit von 2-5 l/s angegeben, was einer geringen Ergiebigkeitsstufe entspricht.

Nach Auskunft eines Gartenbesitzers östlich des Planungsgebietes wurde das Grundwasser durch den Bau der Autobahn angeschnitten und abgesenkt. Während früher eine Wasserversorgung der Gärten über Brunnen möglich war, erfolgt heute eine Bewässerung im wesentlichen über Regenwassersammlung. Teilweise wird Wasser mittels Kanister zum Garten transportiert.

Aufgrund mächtiger, schlecht durchlässiger Deckschichten besitzt das Grundwasser überwiegend eine sehr geringe Verschmutzungsempfindlichkeit. Für den nördlichen Bereich wird aufgrund der durchlässigeren Sande und Kiese eine geringe bis mittlere Verschmutzungsempfindlichkeit angegeben.

### 3.2.2 Vorbelastungen

Schadstoffbelastungen des Grundwassers sind nicht bekannt. Eine Belastung 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 Bedeutung. Eine Nutzung des Grundwassers erscheint bei ausreichender Brunnentiefe nur im südlichen Bereich in Nähe des Sterzbachtales möglich. Für die geplante gärtnerische Nutzung gelten die allgemeingültigen Beschränkungen in der Wasserschutzgebietszone III.

## 3.3 Boden

### 3.3.1 Bestandsbeschreibung

Nach der geologischen Übersichtskarte von Hessen steht im Planungsgebiet überwiegend 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, oft skeletthaltig.

Im nördlichen Bereich überdecken Flugsande aus dem quartären Pleistozän das Ausgangsgestein Rotliegende. 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.



### 3.3.2 Vorbelastungen

Der Versiegelungsgrad im Untersuchungsgebiet ist sehr gering. Im Geltungsbereich des B-Planes sind keine Flächen bekannt, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

### 3.3.3 Planungsrelevante Bewertung des Bestandes

Nutzungsbeschränkungen für die geplante "freizeit"-gärtnerische 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**

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 Wohnungsferne Gärten 'Im Wingert' stellt einen relativ großen Ausschnitt daraus dar.

Offene Streuobstwiesen befinden sich im wesentlichen im mittleren Planungsgebiet. Die südlich anschließenden Bereiche werden überwiegend gärtnerisch genutzt. Jedoch lassen sich hier alte Streuobstwiesennutzungen erkennen. Die Obstwiesen weisen unterschiedliche Düng- und Feuchte-Zustände auf. Frischere und nährstoffreichere Obstwiesen liegen im wesentlichen im südlichen tiefer gelegenen Teil des Planungsgebietes. 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 Wiesen werden überwiegend mehrmals im Jahr gemäht.

Die Obstwiesen im nördlichen Teil des Untersuchungsgebiet zeichnen sich durch eine Pflanzenzusammensetzung aus, die auf einen trockeneren und nährstoffärmeren Standort hinweisen. Hier tritt der Glatthafer fast vollständig zurück. Wesentliche Gräser sind Rotschwingel (*Agrostis tenuis*) und in Teilbereichen das Knäulgras. Trockenheitszeigend ist auch das vermehrte Vorkommen von wildem Dost (*Origanum vulgare*). Die mäßig trockenen Glatthaferwiesen werden in der Regel einmal im Jahr gemäht.

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

Die Streuobstwiesen nehmen ungefähr die Hälfte des Planungsgebietes ein. Gegenüber der Vegetationskartierung von 1987 läßt sich zum einen eine Zunahme der Brachen festzustellen. Zum anderen wurden in den letzten 10 Jahren auch diverse Streuobstwiesen in Gärten umgewandelt. Dies trifft vor allem für den stadtnäheren, südlichen Bereich zu.

Das Alter der Obstbäume im Planungsgebiet zeichnet sich durch eine weite Stufung aus. Neben Neupflanzungen sind auch alte Bäume mit Astlöchern und abgestorbenen Ästen sowie einzelne bereits tote Bäume vorhanden. Die Neupflanzungen lassen auf die Pflege und Nutzung der Flächen schließen.

### **Wiesenbrachen vor der Verbuschung**

Teile der Obstwiesen weisen eine eher ruderale Vegetation auf, die auf einen nährstoffreichen, frischen Standort schließen lassen. Hier kommen in der Artenzusammensetzung verstärkt Brennessel (*Urtica dioica*), Beifuß (*Artemisia vulgaris*), Ackerkratzdistel (*Cirsium arvensis*) und Mäusegerste (*Hordeum murinum*) vor. Die Mäusegerste wächst häufig auch am Stammfuß der Obstbäume. Auf den mäßig trockenen Standorten im Norden treten nach Aufgabe der Nutzung sowohl Schlehen (*Prunus spinosa*), Besenginster (*Cytisus scoparius*) und Brombeeren (*Rubus fruticosus*) auf.

### **Aufwuchs, Hecken**

Die oben beschriebenen Wiesenbrachen entwickeln sich bei längerer Nutzungsaufgabe zu Gebüsch, die überwiegend von Brombeeren (*Rubus fruticosus*) dominiert werden. Je nach Standort kommen noch Holunder (*Sambucus nigra*), Rosen (*Rosa canina*) oder Schlehen (*Prunus spinosa*) vor. Im Bereich von Zwetschenbäumen bildet sich nach Nutzungsaufgabe ein dichter Bestand an Wurzelschößlingen.

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

### **Feldgehölzartige Bestände**

Aufgelassene, verwilderte Gärten sowie alte Gebüsche haben sich zu feldgehölzartige Beständen entwickelt. Neben den unter - Aufwuchs, Hecken - beschreibenden Gehölzarten befinden sich in diesen Beständen alte Obst- und Laubbäume.

### **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.

### **Nitrophiler Saum**

Nitrophiler Saum hat sich am Rand von Gebüsch und feldgehölzartigen Beständen insbesondere durch die Ablagerung von Schnittgut entwickelt. Dominierend sind hier die Brennessel (*Urtica dioica*) und das Kleblabkraut (*Galium mollugo*).

#### **3.4.2 Vorbelastungen**

Das Planungsgebiet ist Teil eines heute ca. 32 ha großen von Autobahn und Bauflächen umgebenen Inselbiotopes. Der westliche Bereich, anschließend an die vorhandene Bebauung, ist als Baufläche geplant.

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

#### **3.4.3 Planungsrelevante Bewertung des Bestandes**

Streuobstwiesen gehörten früher zu den landschaftsprägenden Elementen ländlicher Gebiete. Ihr Wert resultiert aus den vielfältigen Übergangsbereichen zwischen verschiedenen 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 Streuobstwiesen im Planungsgebiet stellen sich als wertvolle Bestände dar. Dies ergibt sich aus der großen zusammenhängenden Fläche, die sie im mittleren Planungsgebiet einnehmen. Ein weiterer Pluspunkt ist die ausgewogene Alterstufung an Alt- und Jungbäumen. 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.

Gärtnerisch genutzte Parzellen besitzen je nach Nutzungsintensität eine stark geminderte ökologische Wirksamkeit im Vergleich zur offenen Streuobstwiese. Die Gebüsch und Feldgehölzartigen Bestände übernehmen wichtige Funktionen als Trittsteine und Lebensräume.

## **3.5 Fauna**

### **3.5.1 Bestandsbeschreibung**

Für das Gebiet liegen Beobachtungen vom DBV Langen und von I. Engler vor. Desweiteren existiert eine faunistische Untersuchung für das westlich anschließende Gebiet 'Oben am Hainer Pfad'. Aufgrund der zusammenhängenden Lage der beiden Flächen und gleicher Standortbedingungen kann auf ein ähnliches Artenspektrum 'Im Wingert' geschlossen werden. Ergänzt mit eigenen Beobachtungen lassen sich zusammenfassend folgende Aussagen zum Gebiet treffen.

I. Engler und der DBV Langen messen dem Gebiet keine besondere ornithologische Bedeutung zu. Charakteristische Vogelarten sind Eichelhäher, Elster, Stare, Blau- und Kohlmeisen. Für das Nachbargebiet wurden Arten der offenen Landschaft wie Goldammer und Turmfalke sowie Arten der Gebüsche, Hecken und Wälder festgestellt. Unter den Rote-Liste-Arten befinden sich als typische Streuobstwiesenbewohner der Gartenrotschwanz und der Grünspecht (Malten, 1992). I. Engler schlägt zur Verbesserung der Situation der Vögel vor, "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."

Bei der Gruppe der Tagfalter Malten beobachtete 1992 13 Arten. Neben 5 Ubiquisten (u.a. Tagpfauenauge, Kleiner Fuchs, Admiral) fanden sich 4 mesophile Offenlandarten (Kleiner Heufalter, Schachbrett, Hauhechelbläuling, Ochsenauge) und 4 mesophile Waldarten (Landkärtchen, C-Falter, Faulbaumbläuling, schwarzköpfiger Braundickkopffalter). Sie sind in den meisten Wiesenbereichen sowie Waldrand- und Heckenbereichen zu finden. 5 der mesophilen Arten sind durch Bundesartenschutzverordnung geschützt.

Weitere von Malten festgestellte Tierarten sind aus der Gruppe der Heuschrecken bspw. die gemeine Sichelschrecke oder der Nachtigall-Grashüpfer.

Aufgrund der hohen Anzahl an alten Obstbäumen bzw. Totbäumen kann auf das Vorkommen der Hornisse geschlossen werden.

### **3.5.2 Vorbelastungen**

Die verinselte Lage des Planungsgebietes stellt auch im Hinblick auf die Fauna eine Vorbelastung dar. Durch die geplante Bebauung am östlichen Ortsrand Langens wird die Größe des Areals weiter beschnitten. 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.

Der Rückgang von regionaltypischen, naturnahen und ökologisch wertvollen Streuobstwiesen ist auch im Planungsgebiet deutlich. Er läßt sich auf die Umwandlung der Obstwiesen in Gärten bzw. die völlige Nutzungsaufgabe zurückführen.

Weiter ergibt sich durch die mit der Gartennutzung verbundene hohe Frequentierung des Gebietes ein Störfaktor für die Fauna.

### 3.5.3 Planungsrelevante Bewertung des Bestandes

Malten kommt durch seine faunistischen Untersuchungen im Gebiet "Oben am Hainer Pfad" zu einer mittleren bis artenreichen Wertung und stuft das Gebiet als lokal bedeutendes Vogelbrutgebiet ein. Er gibt jedoch zu Bedenken, daß der gesamte Bestand, d.h. "Oben am Hainer Pfad" zusammen mit dem Gebiet "Im Wingert" eventuell höher zu werten sei. Da I. Engler und der DBV Langen dem Gebiet keine besondere ornithologische Bedeutung geben, kann von einem lokal bedeutenden Vogelbrutgebiet ausgegangen werden, daß jedoch eine, wenn auch durch die Autobahn eingeschränkte, Trittsteinfunktion zum östlich gelegenen Hainerwald bietet.

Wertbestimmender Faktor ist der große zusammenhängende Streuobstbestand mit einer hohen Anzahl an Altbäumen und absterbenden Bäumen, die nicht nur der Avifauna Lebensraum bieten. Malten stuft den Bestand als schutzwürdig ein. Neupflanzungen strukturieren und erhalten den Bestand.

Weitere positive Strukturen sind Wiesenflächen sowie Aufwuchs und feldgehölzartige Bestände. Insbesondere die Grenzlinien zwischen Gehölz und Offenland stellen einen wertvollen Lebensraum für Tagfalter und viele Heuschreckenarten dar.

## 3.6 Örtliches Klima

### 3.6.1 Bestandsbeschreibung

Das Planungsgebiet liegt am Rand der Untermainebene, die zu den klimatisch günstigsten Gebieten der BRD gehört. Das überwiegend kontinental beeinflusste Klima charakterisiert sich durch milde Winter und warme Sommer mit mäßigen Niederschlägen. 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 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.

Die offenen Wiesenflächen insbesondere im mittleren Bereich produzieren nachts Kaltluft, sie sich aufgrund der Topografie in Richtung Ortslage bewegt. Während austauscharmer Wetterlagen ist mit Flurwinden von den Freiflächen in Richtung der Ortslage zu rechnen.

### 3.6.2 Vorbelastungen

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

Desweiteren ist mit einer hohen Immissionsbelastung durch den Straßenverkehr zu rechnen.

### 3.6.3 Planungsrelevante Bewertung des Bestandes

Die offenen Wiesenflächen im Gebiet können als kaltluftproduzierend eingestuft werden. Aufgrund der relativ geringen Flächenausdehnung der kaltluftproduzierenden Freiflächen und des in Richtung der Ortslage zunehmend dichten Bewuchses kann nur von einer Wirksamkeit dieser Flurwinde nur im unmittelbaren Ortsrandbereich ausgegangen werden.

## 3.7 Erholungswert

### 3.7.1 Bestandsbeschreibung

Das Untersuchungsgebiet zeichnet sich durch eine hohe Anzahl natürlicher, erlebniswirksamer Strukturen aus. Dies sind insbesondere die Streuobstwiesen und Brachflächen. Durch ihren frei zugänglichen Charakter sind diese Flächen für die Allgemeinheit verfügbar und können sich von den Erholungssuchenden angeeignet werden. Gartenanlagen besitzen dagegen für den Spaziergänger einen eher eingeschränkten Wert, da nur das Betrachten, jedoch nicht ein Verweilen auf der Fläche möglich ist. Das Planungsgebiet kann in Bezug auf freie Zugänglichkeit in zwei Bereiche gegliedert werden. Der tiefergelegene, südliche Bereich zeichnet sich durch eine höhere Nutzungsintensität in Form von Gärten aus. Offene Streuobstwiesen sind nur noch vereinzelt zu finden. Dagegen sind die Wiesen im mittleren, hoch gelegenen Bereich für die Allgemeinheit frei zugänglich.

Erholungseinrichtungen sind innerhalb des Planungsgebietes nicht vorhanden. Im Norden, am Rande des Untersuchungsgebietes, steht unter einem Apfelbaum eine Sitzbank, die gut angenommen wird.

Das Gebiet ist durch das vorhandene Wegenetz optimal erschlossen. Durch die ortsnahe Lage hat das Gebiet große Bedeutung für die Feierabend- und Naherholung. Vor allem Spaziergänger mit Hunden sind im Gebiet anzutreffen.

Das Planungsgebiet besitzt keine direkte fußläufige Verbindung über die Autobahn zum Hainerwald.

### 3.7.2

#### Vorbelastungen

Die Bundesstraße B 486, welche die Autobahn A 661 überquert, ist im Norden des Planungsraumes visuell wirksam. Beeinträchtigungen ergeben sich für das Gebiet in hohem Maße durch die Lärmimmissionen der Straßen. Angaben oder Messungen zur Höhe des Lärmpegels liegen nicht vor.

### 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 wohnungsfernen Gärten eignet sich zur Steuerung derzeitiger illegaler und wilder gärtnerischen Nutzung der Landschaft. Damit verbunden ist die Zielsetzung, auch Flächen in der Landschaft in ausreichender Größe als Freiraum für die Allgemeinheit zu sichern.

## 3.8 Landschaftsbild

### 3.8.1

#### Bestandsbeschreibung

Die Landschaft zeichnet sich durch eine Vielfalt an unterschiedlichen Strukturen aus. Durch die Neigung des Geländes nach Südwesten ergeben sich immer wieder Blickbeziehungen auf die nähere und weitere Umgebung, z.T. bis in den Taunus.

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.

Eher gärtnerisch intensiv genutzte Bereiche schränken Blickbeziehungen ein, insbesondere dort, wo hohe Heckenpflanzungen die Gärten begrenzen. Standortfremde Nadelgehölze in einigen Gärten stören wegen Fremdartigkeit das naturhafte Landschaftsbild.

### 3.8.3 Planungsrelevante Bewertung

Das Landschaftsbild wird als empfindlich gegenüber den Eingriffen bewertet, da der Wert insbesondere in der Offenheit liegt.

## 3.9 Nutzungsstrukturen

### 3.9.1 Bestandsbeschreibung

Das Gebiet wird im wesentlichen durch die Nutzung Streuobstwiesen und Gärten charakterisiert.

Die Streuobstwiesen im mittleren und nördlichen Bereich werden extensiv genutzt. Die Übergänge von nur gelegentlicher Nutzung zur Nutzungsaufgabe sind fließend. Dagegen unterliegen ein Großteil der südlichen Obstwiesen einer mehrschürigen Mahd.

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.

### 3.9.2 Vorbelastungen

Die Gärten sind ohne Genehmigung auf Streuobstwiesen entstanden.

### 3.9.3 Planungsrelevante Bewertung des Bestandes

Die vorhandenen großen Gärten ermöglichen eine weitgehend extensive Nutzung. 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**

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, jedoch entstehen heute mehr und mehr gärtnerische Nutzungen und Sozialbrachen. Der Grad der Erschließung ist gering.

Der Planungsraum besitzt eine hohe Bedeutung sowohl für den Biotop- und Naturschutz wie auch als Freiraum für die Naherholung. Besonders wertbestimmend sind hier die vorhandenen Streuobstwiesen im mittleren Bereich.

Als problematisch stellt sich der Rückgang der Streuobstwiesen durch nachlassende Nutzung und Verbrachung einerseits und die zunehmende 'wilde' Gartennutzung andererseits dar, die mehr und mehr wertvolle großflächige Bestände betrifft. Gleichzeitig ist anhand der zunehmenden Gartennutzung auch der Bedarf an Gärten im Gemeindegebiet Langen erkennbar. Neben der unter naturschutzfachlichen Aspekten problematischen Verdrängung naturnaher Biotope mindert die 'wilde' Gartennutzung auch die Qualität des Raumes für Erholungssuchende, da die Durchlässigkeit und Aneigenbarkeit des Gebietes abnimmt. Der für Streuobstwiesen typische offene Charakter geht verloren.

#### **4. ENTWICKLUNGSZIELE**

Die Bestandsaufnahme und Bewertung zeigt einen vielfältigen Landschaftsraum mit hoher Bedeutung sowohl für die stadtnahe Erholung als auch für den Arten- und Biotopschutz.

Entsprechend den Vorgaben der übergeordneten Planungsebene FNP 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. Zum Erhalt der Vielfältigkeit und zur Minderung der Eingriffe ist eine konsequente Beachtung vorhandener Strukturen notwendig: Auf eine Kleingartenanlage im herkömmlichen Sinne sollte verzichtet werden. Leitbild der Planung ist verträgliche gärtnerische Nutzung, der Erhalt und die Entwicklung wertvoller Bestände, sowie die behutsame und ökologisch verträgliche Erhöhung der Anzahl der Gärten innerhalb des Geltungsbereiches.

- Schutz, Pflege und Entwicklung der zusammenhängende Streuobstwiesen beidseits der Verlängerung Wingertstraße, entlang der östlichen Planungsgrenze und in Teilbereichen im Süden: Festsetzung als Obstwiesengärten
- Schutz, Pflege und Entwicklung von Einzelbäumen und des Obstbaumbestandes in den Gärten.
- Erhalt verbuschter Gehölzbestände
- Erhalt kaltluftproduzierender Flächen Streuobstwiesen
- Deckung des Bedarfs an Gärten: Entwicklung von Eigentümergeärten zwischen den Obstwiesengärten und dem Hainerpfad sowie südlich des Hainer Pfades
- Teilung der Grundstücke bei gleichzeitiger Beibehaltung möglichst großer Gartenflächen
- Keine Intensivierung der gärtnerischen Nutzungsmöglichkeiten durch Erschließung des Gebietes mit Trinkwasser, Strom und Kanalisation oder durch den Bau eines Vereinshauses
- Anlage schmaler Wege zur Erschließung der durch Teilung der Grundstücke entstandenen Gartenflächen, Beibehaltung der bestehenden Erschließung über vorhandene Feldwege
- Sicherung und Entwicklung der Erholungsqualität durch Stärkung des visuellen Gesamteindruckes der Anlage, Einfriedungen entlang der Erschließungswege 2-5 m von der Grundstücksgrenze zurückversetzen, Entwicklung Wiesensäumen mit 3-maliger Mahd/Jahr, Erhalt offener Wiesenflächen

## 5. BEGRÜNDUNG DER PLANERISCHEN UND TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen wurden mit Hinblick auf eine Deckung des Bedarfes an Gärten einerseits bei gleichzeitigem Schutz wertvoller Bestände andererseits entwickelt. Die Festsetzungen richten sich nach dem in § 1a BauGB geforderten Grundsatz eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Desweiteren wird die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft verfolgt (§ 1a (2) Nr. 2 BauGB).

### Obstwiesengärten

Die Flächen beidseits der Verlängerung des Wingertweges, Bereiche entlang der östlichen Planungsgebietsgrenze sowie Teilbereiche im Süden des Planungsgebietes werden als 'Obstwiesengärten' festgesetzt. Die Wiesenflächen sollen einer zweischürigen Mahd unterliegen. Desweiteren sind bestehende Gehölze zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Auf eine gärtnerische Nutzung soll verzichtet werden.

Im Hinblick auf den § 23 HENatG wird eine kleingärtnerische Nutzung in diesem Bereich aufgrund der zusammenhängenden Streuobstwiesen für unzulässig erachtet. Mit der Festsetzung 'Obstwiesen' erfolgt die Ausweisung einer extensiven Nutzungsform, die dazu beiträgt, die vorhandenen Obstwiesen dauerhaft zu pflegen und zu entwickeln. Eine Umwandlung zu intensiven Kleingärten oder die Verbrachung und die damit einhergehende Zerstörung der Obstwiesen wird vermieden. Zur Stärkung des offenen Charakters der Obstwiesen müssen die bestehenden Eigentümergeärten auf den Grundstücken Nr. 36, 44, 51, 84, 90 Flur 56 entfernt werden. Auf eine Einzäunung der Flächen wird verzichtet, um den typischen, offenen Charakter dauerhaft zu sichern und den Austausch mit benachbarten Flächen zu gewährleisten.

Mit der Ausweisung der mittleren Flächen als Obstwiesen werden die Obstwiesen des Planungsgebietes 'Oben am Hainer Pfad' an die freie Landschaft angebunden.

### Eigentümergeärten/Wohnungsferne Gärten

Die bereits überwiegend gärtnerisch genutzten Flächen werden als 'Eigentümergeärten' ausgewiesen. Diese zeichnen sich durch eine extensive Nutzung der Fläche mit geringem Nutzgartenanteil aus.

Um Eingriffe durch übermäßige Erschließung und Zerschneidung sowie Verinselung des Gebietes zu vermeiden, wird auf eine Parzellierung der Grundstücke verzichtet. Zur notwendigen Erhöhung der Gartenzahl wird jedoch die Teilung großer Grundstücke festgesetzt. Dafür ist die Anlage von vier schmalen Erschließungswegen notwendig. Bei der Ausweisung neuer Gartenflächen wird sich an den vorhandenen Strukturen orientiert, um die Eingriffe zu mindern. Trotz Teilung bleibt eine überwiegend große Grundstücksfläche, die die Nutzungsintensität mindert und gleichzeitig den Biotopwert des Gartengeländes stärkt.

Mit der Festsetzung vorhandener Gärten in diesem Bereich sowie der ökologisch verträglichen Erhöhung der Anzahl der Gärten wird die Deckung des erkennbaren Bedarfes an Gärten im Gemeindegebiet Langen angestrebt. Durch die Konzentration von Gärten innerhalb des Planungsgebietes wird der Forderung nach schonendem Umgang mit Natur und Landschaft Rechnung getragen. Die geordnete, konzentrierte Entwicklung von wohnungsfernen Gärten hält gleichzeitig andere Flächen frei und stärkt damit Natur und Landschaft. Innerhalb der ausgewiesenen Eigentümergeärten liegen die Grundstücke Nr. 75, Flur 56 und Nr. 112, Flur 18. Beide liegen im Grenzbereich der nach der 'Verordnung über bestimmte Lebensräume und Landschaftbestandteile' vom 15.12.97 festgesetzten Minimalgröße und könnten so als geschütztes Biotop nach § 23 HENatG eingestuft werden. Die Planung geht jedoch davon aus, daß sich eine dauerhafte Streuobstwiesennutzung nicht durchsetzen wird, da die schmalen Grundstücke bereits eine einsetzende Verbrachung aufweisen und von Garten-nutzung bzw. Gehölz eingerahmt sind. Um einerseits der bereits angesprochenen geordneten, konzentrierten Entwicklung gerecht zu werden und andererseits den offenen Charakter der Flächen zu wahren, werden die Grundstücke als Eigentümergeärten ausgewiesen. Die Flurstücke Nr. 113 und 114, Flur 18 werden wegen der geringen Anzahl an Obstbäumen als Wiese gewertet. Durch das Zurückversetzen der Zäune in der im Plan angegebenen Breite bei einer maximal 1 m hohen Einfriedung aus Laubgehölzen wird der bestehende offene Charakter des Planungsgebietes erhalten und gestärkt. Dies trägt zur Verbesserung der Erholungsqualität des Planungsgebiets bei.

#### Art und Maß der baulichen Nutzung/Bauweise

Die Gartenlauben der Eigentümergeärten werden auf 30 m<sup>3</sup> umbauter Raum begrenzt. Im Bereich der Obstwiesen ist keine Hütt zulässig. Die Hütten dürfen eine maximale Höhe 2,50 m haben. Desweiteren werden Angaben zur Bauweise bezüglich der Materialauswahl und der Dachform getroffen. Eine intensive Nutzung der Gartenlauben 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 großmässige Begrenzung der Gartenlauben wird der Forderung des BauGB nach schonendem Umgang mit Grund und Boden bzw. der Begrenzung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß (§1a (1) BauGB ) gefolgt. Mit der Festsetzung wird sowohl die Versiegelung offenen Bodens reduziert als auch eine Zersiedlung des Außenbereiches verhindert. Durch die Festsetzungen zur Bauweise wird eine Einbindung der Hütten in die Landschaft erreicht. Auf den offenen Wiesenflächen im Bereich der 'Obstwiesengärten' besitzen bauliche Anlagen nachteilige Wirkungen auf das Landschaftsbild. Da es sich bei diesen Flächen um nach dem Naturschutzgesetz besonders geschützte Lebensräume handelt, ist das Errichten von Gartenlauben hier nicht zulässig.

### Verkehrsfläche/Stellplätze

Vor oder innerhalb der Eigentümergärten kann ein Fahrzeug auf unbefestigten Flächen abgestellt werden. Im Bereich der Obstwiesengärten sind Stellplätze auf den Grundstücken untersagt. Für das Abstellen der Fahrzeuge sind am westlichen Rand des Planungsgebietes zwei öffentliche Stellplatzflächen ausgewiesen. Durch die Ausweisung mehrerer, kleiner Parkplatzflächen wird eine höhere Akzeptanz erreicht, die ein 'wildes' und ungeordnetes Parken vermeidet und die damit einhergehende Beunruhigungen reduziert. Bei gleichzeitigem Verbot einer Befestigung privater Stellplätze bleibt der Eingriff in Natur und Landschaft gering.

Bei allen Wege- und Platzflächen sowie Zufahrten und öffentlichen Stellplätzen wird eine wassergebundene Wegedecke als maximale Befestigung festgesetzt. Die dadurch notwendige Entsiegelung (Aufbrechen von Asphalt) von Wegeflächen trägt zur Eingriffsvermeidung und zum Ausgleich bei. Der nach § 1a (1) BauGB geforderten Begrenzung der Bodenversiegelung wird entsprochen.

### Wiesenstreifen entlang Erschließungswegen

Entlang der Erschließungswege im Bereich der Eigentümergärten werden Wiesenstreifen unterschiedlicher Breite angelegt. Die Streifen unterliegen einer 3-schürigen Mahd

Hierdurch ergeben sich gute Bedingungen für die Vernetzung von Strukturen untereinander sowohl innerhalb als auch mit Strukturen außerhalb des Planungsgebietes. Das Biotoppotential des Raumes wird gestärkt.

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

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

### Saum/Biotopentwicklungsfläche

Nördlich der Verlängerung der Karl-Nahrgang-Straße wird ein vorhandener Saum entlang einer verbuschten Streuobstwiese durch eine 3-schürige Mahd erhalten. Dadurch werden die angrenzenden Gehölzflächen in ihrer Funktion gestärkt.

Mit der Festsetzung des Wiesensaumes wird ebenso zur Minderung der Eingriffe 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.

## 7. BILANZIERUNG GEMÄß AAV

Formblätter Blatt 1 bis 4

Trotz des Planungsgrundsatzes der Vermeidung von Eingriffen verbleibt ein Defizit von 38.535 Punkten; das sind ca. 2 % des Biotopwertes 'Bestand' von 2.197.925 Punkten. Der Verlust resultiert im wesentlichen aus der vermehrten Ausweisung von Gartenflächen. Maßnahmen wie Baum-Neupflanzungen, Anlage von Wiesenrainen entlang der Wege oder das Aufbrechen der Asphaltflächen können nicht vollständig zum Ausgleich beitragen.

Nach dem § 1a (3) BauGB kann der Ausgleich auch außerhalb des Planungsgebietes stattfinden. Im vorliegenden Fall bietet es sich an, den durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 37 XIX 'Am Heegweg' aufgetretenen Überschuß zum Ausgleich heranzuziehen. Abzüglich dieses Überschusses von 9.647 Punkten verbleibt ein Defizit von 28.888 Punkten.

**MAGISTRAT DER STADT LANGEN**  
Stadtplanungsamt  
Südliche Ringstraße 80  
63225 Langen (Hessen)

**Erster Stadtrat**

10. Mai 99

Blatt Nr.: 1  
 Ermittlung der Abgabe nach § 6b und § 6c des Hessischen Naturschutzgesetzes der AAV

Maßnahme: Stadt Langen  
 Bebauungsplan mit Landschaftsplanung  
 Wohnungserneuerung Gärten Nr. 37 XVII 'im Wingert'

Typ-Nr.	Nutzungstyp	Bezeichnung	BWP/qm	Fläche je Nutzungstyp in qm		Blotopwert		Differenz
				vorher	nachher	vorher	nachher	
<b>BESTAND</b>								
02.100	Gehölzaufwuchs, trocken-frisch, sauer		36	1.340	-	48.240	-	
03.120	Streuobstwiese, neu		31	1.420	-	44.020	-	
03.130	Streuobstwiese, ext.		50	22.000	-	1.100.000	-	
06.310/ 06.910	Wiese, mäßig extensiv		(21+44) : 2 = 33	755	-	24.915	-	
06.310/ 06.910	nicht genehmigte Hütten, ehemals Wiese mäßig extensiv		(21+44) : 2 = 33	1.375	-	45.375	-	
06.320	Frischwiese, intensiv		27	235	-	6.345	-	
09.120	Nitrophile Ruderalflur		23	190	-	4.370	-	
09.130	Wiesenbrache		39	400	-	15.600	-	
	<b>Übertrag/Summe</b>			<b>27.715</b>	<b>-</b>	<b>1.288.865</b>	<b>-</b>	



Blatt Nr.: 2

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

Maßnahme: Stadt Langen  
Bebauungsplan mit Landschaftsplanung  
Wohnungsfeme Gärten Nr. 37 XVII 'Im Wingert'

Typ-Nr.	Nutzungstyp Bezeichnung	BWP/qm	Fläche je Nutzungstyp in qm		Blotopwert		Differenz
			vorher	nachher	vorher	nachher	
	<b>Summe/Übertrag</b>		<b>27.715</b>	-	<b>1.288.865</b>	-	
09.250	Sireuobstwiesen- brache vor/mit beginnender Verbuschung	42	5.450	-	228.900	-	
09.260	Sireuobstwiesen- brache nach Verbuschung	56	3.210	-	179.760	-	
10.510	Asphalt	3	735	-	2.205	-	
10.520	Pflaster	3	275	-	825	-	
10.530	Schotter	6	1.800	-	10.800	-	
10.610	Wiesenberg	21	1.170	-	24.570	-	
11.211	Einzelgärten in der Landschaft	14	26.400	-	369.600	-	
11.225	Extensivrasen	21	4.400	-	92.400	-	
	<b>Übertrag/Summe</b>		<b>71.155</b>	-	<b>2.197.925</b>	-	

Blatt Nr.: 3

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

Maßnahme: Stadt Langen

Bebauungsplan mit Landschaftsplanung

Wohnungserne Gärten Nr. 37 XVII 'Im Wingert'

Nutzungstyp		BWP/qm	Fläche je Nutzungstyp in qm		Biotopwert		Differenz
Typ-Nr.	Bezeichnung		vorher	nachher	vorher	nachher	
<b>PLANUNG</b>							
	<b>Übertrag/Summe</b>		<b>71.155</b>	-	<b>2.197.925</b>	-	
02.100	Gehölzaufwuchs, trocken-frisch, sauer	36	-	920	-	33.120	
03.130	Obstwiesengärten	50	-	26.560	-	1.328.000	
04.110	Neupflanzung Laub-/Obstbäume	31	-	(30)	-	930	
09.150	Wiesenrain	36	-	4.015	-	144.540	
09.260	Streuobstwiesen- brache nach Verbuschung	56	-	3.210	-	179.760	
10.530	Schotter	6	-	3.350	-	20.100	
10.610	Wiesenberg	21	-	1.020	-	21.420	
	<b>Übertrag/Summe</b>		<b>71.155</b>	<b>39.075</b>	<b>2.197.925</b>	<b>1.727.870</b>	

Blatt Nr.: 4

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

Maßnahme: Stadt Langen  
Bebauungsplan mit Landschaftsplanung  
Wohnungsferne Gärten Nr. 37 XVII 'im Wingert'

Nutzungstyp		BWP/qm	Fläche je Nutzungstyp in qm		Biotopwert		Differenz
Typ-Nr.	Bezeichnung		vorher	nachher	vorher	nachher	
	Übertrag/Summe		71.155	39.075	2.197.925	1.727.870	
10.715	Hütten, mit Regenwasserversickerung	6	-	1.2.200	-	13.200	
11.211	Einzelgärten in der Landschaft	14	-	29.880	-	418.320	
	Übertrag/Summe		71.155	71.155	2.197.925	2.159.390	- 38.535