

Gemeinde Neu-Anspach

BEBAUUNGSPLAN Nr. 25/I

mit integriertem Landschaftsplan

Gartengebiet "Belzbecker"

Begründung

Stand: 12. August 1996

**Bearbeitung: Dipl.Ing. Claudia Leonhardt
Dipl. Ing. Sabine Neugebauer**

**THOMAS LEYSER Diplom Ingenieur
Freier LandschaftsArchitekt BDLA
Theo-Geisel-Straße 4 61250 Usingen
Tel-Nr.06081-2070 Fax-Nr. 06081-15539**

INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
1. AUFGABENSTELLUNG	3
2. LAGE UND BEDEUTUNG DES UNTERSUCHUNGSGEBIETES	3
3. BESTANDSAUFNAHME	5
3.1 Planungsrechtliche Vorgaben	5
3.2 Naturräumliche Gegebenheiten	5
3.3 Gärten	6
3.4 Landwirtschaftliche Flächen	6
3.5 Biotopstrukturen	6
3.6 Flora und Fauna	7
3.7 Wegeflächen	7
4. BEWERTUNG	8
4.1 Ökologische Verhältnisse	8
4.2 Landschaftsbild	8
5. ENTWICKLUNGSZIELE	10
6. MASSNAHMEN	11
6.1 Gesamtkonzept	11
6.2 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung	11
6.3 Begründung der Einzelmaßnahmen	12
6.3.1 Einzelgehölze, Gehölzgruppen	12
6.3.2 Fassadengestaltung	13
6.3.3 Wegebefestigung	13
6.3.4 Verwendung von Oberflächenwasser	13
6.3.5 Art und Maß der baulichen Nutzung	13
6.3.6 Sichtschutzeinrichtungen	14
6.3.7 Gartenhäuser und Hütten	14
6.3.8 Grünflächen	14
6.4 Erschließung	15
6.5 Ver- und Entsorgung	15
6.6 Kosten	15
7. QUELLENVERZEICHNIS	16

1. AUFGABENSTELLUNG UND ZIELSETZUNG

Das Gartengebiet "Belzbecker" liegt am westlichen Ortsrand der Gemeinde Neu-Anspach. Die teilweise gärtnerisch, jedoch vorwiegend freizeitmäßig oder landwirtschaftlich genutzten Grundstücke schließen auch vorhandene Gerätehütten, Gartenlauben und Einfriedungen ein. Diese Kleinbauten wurden zum Teil ohne Genehmigung errichtet, wodurch den Aufsichtsbehörden eine Duldung dieser rechtswidrigen baulichen Anlagen grundsätzlich verwehrt wird.

Aufgrund des Gesetzes zur Ergänzung des Hessischen Naturschutzgesetzes vom 4. April 1990 (GVBl. I S.86) besteht jedoch die Möglichkeit der Legalisierung, indem die Gemeinde als Träger der Bauleitplanung dort, wo es die örtlichen Verhältnisse zulassen, im Rahmen der Bauleitplanung Flächen für Gartengebiete ausweist. Demzufolge faßte die Gemeindevertretung der Gemeinde Neu-Anspach in ihrer Sitzung vom 20.09.1993 den Aufstellungsbeschluß gemäß § 2 Abs.1 BauGB.

Das Büro Leyser ist im November 1993 von der Gemeinde Neu-Anspach beauftragt worden, für das Gartengebiet "Belzbecker" einen Bebauungsplan mit integriertem Landschaftsplan zu erarbeiten. Hierbei ist "ein gerechter Ausgleich zwischen dem Interesse der Allgemeinheit an der Erhaltung und dem ungehinderten Zugang zur freien Landschaft sowie dem Wunsch nach individueller Nutzung von bestimmten Grundstücken im Außenbereich herbeizuführen" (Gemeinsamer Erlaß des Hessischen Ministerium des Innern und des Hessischen Ministerium für Landwirtschaft, Forsten und Naturschutz vom 25. Mai 1990).

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes für das Gartengebiet „Belzbecker“ beabsichtigt die Gemeinde Neu-Anspach, dem vorhandenen Bedarf und der Nachfrage nach privaten Grünflächen, zum Teil auch mit landwirtschaftlichem Charakter, nachzukommen und gleichzeitig die Möglichkeit zu eröffnen, Grundstücke innerhalb festgesetzter Grenzen mit einer Gartenhütte zu versehen. Die Nutzung bzw. Umwidmung in kleingärtnerisches Gelände ist nicht beabsichtigt. Vielmehr soll der Charakter mit großen Grundstücken und einem nur geringen Anteil an einzelnen Gartenhütten erhalten bleiben bzw. ermöglicht werden.

Neben einem Textteil in dem die Bestandsaufnahme, deren Bewertung und die Beschreibung der geplanten Maßnahmen nebst Begründung enthalten ist, umfaßt der Bebauungsplan noch die Karten "Bestandsplan" und "Entwurf".

2. LAGE UND BEDEUTUNG DES UNTERSUCHUNGSGBIETES

Das Untersuchungsgebiet befindet sich am südwestlichen Rand des Ortsteiles Anspach der Gemeinde Neu-Anspach. Im Nordosten grenzt das Untersuchungsgebiet unmittelbar an die Bebauung Anspachs an.

Ein vorhandenes Kleingartengebiet, das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. I/30 "Johanniswiesen" liegt, schließt an die südöstliche Gebietsgrenze an. Ansonsten wird das ca. 3,35 ha große Planungsgebiet von landwirtschaftlichen Nutzflächen (Ackerflächen, Obstwiesen, Grünland) umgeben.

Erschlossen wird das Gebiet vorwiegend von dem Anspacher Ortskern über die Schmittener Straße oder von der südlich des Untersuchungsgebietes verlaufenden Weilstraße (L 3041).

Das Gebiet liegt in einer leichten Hanglage und fällt von Nordwesten mit einer Geländehöhe von 370 m ü.NN Richtung Südosten auf 360 m ü.NN.

Das Untersuchungsgebiet umfaßt (ausschließlich der Wegeparzellen) ca. 19 Flurstücke, die sowohl als Freizeitgärten als auch landwirtschaftlich genutzt werden. Nur ein Grundstück wird teilweise als reiner Nutzgarten bewirtschaftet. Alle Grundstücke werden in irgendeiner Weise genutzt und entsprechend bewirtschaftet bzw. gepflegt.

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches sind im Plan mit einer dicken Strichlinie dargestellt und verlaufen wie folgt:

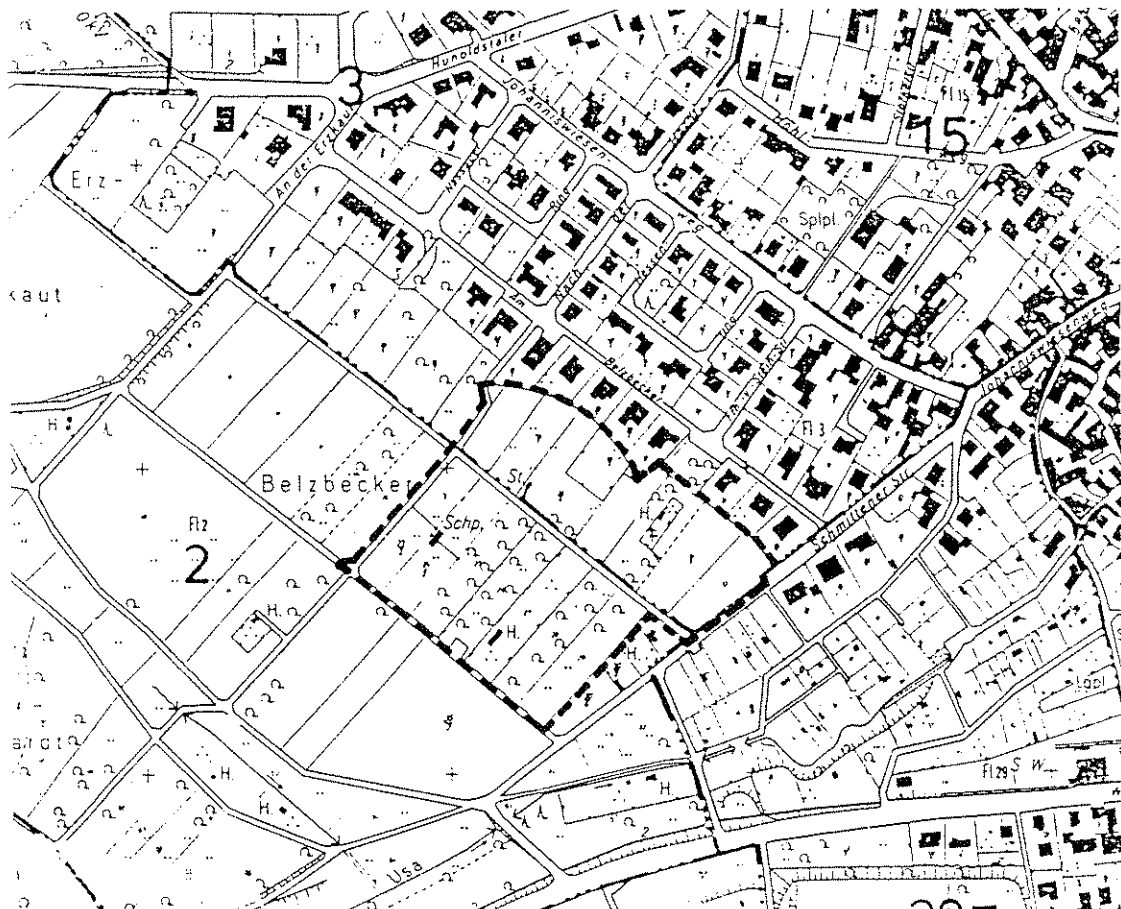
Im Süd-Osten entlang der Schmittener Straße bzw. entlang der Fortführung als Feldweg, angrenzend an den Bebauungsplan Nr. 1/30 mit integriertem Landschaftsplan "Johanniswiesen", d.h. die Grenze verspringt an dem Feldweg und verläuft entlang der Grenze Flurstück 29.

Im Süd-Westen bildet die Außenkante des Feldweges Flurstück 36/2 die Grenze.

Im Nord-Westen verläuft die Grenze an der Außenkante des Feldweges Flurstück 62/2 und im Nord-Osten grenzt der Geltungsbereich an die Bebauung, die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 0/1 "Am Belzbecker" liegt.

Bedingt durch seine Lage ist das Gartengebiet nicht nur für die Freizeitnutzung bedeutsam, sondern auch als Ortsrandgrün, d.h. als Übergangszone zwischen dem bebauten Bereich und der freien Landschaft.

Bebauungsplan Nr. 25/1, Gartengebiet "Belzbecker"
Übersichtsplan M. 1:5.000



3. BESTANDSAUFNAHME

Die Bestandsaufnahme als Grundlage für die Planung wurde im Mai/Juni sowie im Oktober 1994 durchgeführt. Dabei wurden einerseits die Arten und Formen der jeweiligen Flächennutzung, die Vegetationsbestände, Einfriedungen sowie die Hütten erfaßt.

Bezüglich der Gartengrundstücke wurde die jeweilige Hauptnutzungsstruktur (Nutzgarten, Ziergarten oder Freizeitgarten) und zusätzlich sonstige Flächennutzungen, Bebauung sowie die vorhandenen Vegetationselemente kartiert. Als Vegetationselemente wurden alle markanten Einzelbäume und Baumgruppen sowie Hecken erfaßt.

Weder die Größe noch der genaue Standort der Hütten und Bäume sind eingemessen worden, daher beruhen alle diesbezüglichen Eintragungen auf Schätzungen, woraus gewisse Ungenauigkeiten resultieren können. Die Bestandsaufnahme wurde anhand des Luftbildes, Maßstab ca. 1:5000, Streifen 15/1, Bild Nr. 699 des Umlandverbandes Frankfurt überprüft und ergänzt.

Die landwirtschaftlich genutzten Flächen wurden in verschiedene Nutzungstypen (Acker, Wiese, Streuobst u.s.w.) unterteilt. Auch auf diesen Flächen wurden die Vegetationsstrukturen soweit landschaftsbildprägend und/oder ökologisch wertvoll (z.B. Trittsteinfunktion) aufgenommen.

3.1 Planungsrechtliche Vorgaben

Der Landschaftsplan des Umlandverbandes Frankfurt (UVF) und der daraus entwickelte Flächennutzungsplan machen für das Planungsgebiet weitgehend die gleiche Aussage. Das gesamte Gebiet wird als Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Wohnungsferne Gärten" dargestellt. Umgrenzt wird das Gebiet von den Wohnbauflächen bzw. den gemischten Bauflächen im Norden und Osten, sowie dem von Osten bis Süden verlaufenden Kleingartengebiet. Desweiteren begrenzen landwirtschaftliche Flächen den Geltungsbereich.

Die südwestlich des durch den Geltungsbereich verlaufenden Weges gelegene Fläche ist, zudem als "sonstige öffentliche und private Grünfläche" dargestellt.

Das Planungsgebiet liegt nicht im Landschaftsschutzgebiet Taunus (gemäß Verordnung vom 20.01.1976 in der Fassung der 2. Änderungsverordnung vom 26.02.1991). Insofern bedarf es im Rahmen des Bauleitplanverfahrens keiner landschaftsschutzrechtlichen Genehmigung. Da der Flächennutzungsplan den Bereich bereits als "wohnungsferne Gärten" darstellt, ist die vorliegende Bauleitplanung als "aus dem Flächennutzungsplan entwickelt" anzusehen (gemäß § 8 Abs.2 BauGB).

3.2 Naturräumliche Gegebenheiten

Naturräumlich gehört das Gebiet zum östlichen Hintertaunus bzw. zur naturräumlichen Untereinheit Usinger Becken. Dieser Bereich wird gekennzeichnet durch im Untergrund anstehende devonische Gesteine (Ton- und Grauwackenschiefer), auf denen sich zusammen mit umgelagertem Löß tiefgründige, tonig-lehmige, an den Hängen flachgründige Böden gebildet haben. Das Usinger Becken wird weitgehend ackerbaulich genutzt, in den Talauen findet sich Grünland. Bei Jahresniederschlägen von ca. 700 mm beträgt die durchschnittliche Jahrestemperatur 7,8°C, die Hauptwindrichtung ist Nord-West.

3.3 Gärten

Nur ein Teil der Grundstücke im Planungsgebiet werden derzeit als "Gärten" in verschiedenster Ausprägung genutzt.

Auf allen "gärtnerisch" genutzten Flächen sind -bis auf ein Grundstück- Lauben- bzw. Gartenhäuser oder Schuppen vorhanden.

Ein Garten erstreckt sich über zwei Flurstücke und weist verschiedene Nutzungsstrukturen auf. So wird das Flurstück 26 als Obstgarten genutzt. Das angrenzende Flurstück Nr. 27 besteht zu ca. 30 - 35 % aus einem "Fichtenwäldchen". Daran grenzt ein kleiner Nutzgartenteil an. Die restliche Fläche ist als Ziergarten mit einem hohen Koniferenanteil angelegt. Ansonsten weist dieser Ziergartenteil verschiedene Kleinstrukturen, wie z.B. einen kleinen Teich und Staudenbeete auf. Auf diesem Grundstück gibt es außer zwei eng nebeneinanderliegenden Gartenhäusern mit einer Gesamtgröße von 70 - 80 m² noch ein Carport im Eingangsbereich sowie einen Holzschuppen im Bereich zwischen dem Nutzgarten und dem Wäldchen.

Das Flurstück 59/5 in der Flur 2, umgeben von höherwachsenden Nadel- und Laubgehölzen, ist durch eine Wiesen-Rasenfläche geprägt. Darauf befindet sich ein Spielgerät sowie ein höherer, gemauerter Grill. Vereinzelt stehen Beerenobststräucher in der Rasenfläche.

Lediglich ein Garten wird fast ausschließlich als Nutzgarten bewirtschaftet. Darauf ist ein für die Bewirtschaftung notwendiger Schuppen, der von einzelnen heimischen Gehölzen umgeben ist, errichtet worden.

3.4 Landwirtschaftliche Flächen

Alle übrigen Flächen im Planungsgebiet werden weitgehend landwirtschaftlich genutzt. Dazu zählen zwei Obstwiesen, eine Ackerfläche, die sich über zwei Flurstücke erstreckt, eine Pferdekoppel mit einem Pferdestall sowie Wiesen mit vereinzelt Vegetationsstrukturen, die zum Teil erst vor kurzer Zeit (z.B. Flurstück 58/3) angelegt wurden. Zwei benachbarte Grundstücke, eines davon ist eine Obstwiese, wurden zum Zeitpunkt der Bestandsüberprüfung im Oktober 1994, als Schafweide genutzt.

Auf einer Wiesenfläche befindet sich ein von Ziergehölzen umgebener Schuppen. Eines der daran angrenzenden Grundstücke ist brach gefallen.

3.5 Biotopstrukturen

Die Biotopstrukturen im Planungsgebiet werden weitgehend durch Art und Intensität der Flächennutzung bestimmt.

Aufgrund der intensiven Nutzung der Ackerfläche sowie der Pferdekoppel gibt es auf den betroffenen Grundstücken praktisch keine Vegetationsbestände die sich frei entwickeln können.

Gleiches gilt für die Wiesenflächen, die aufgrund der Bewirtschaftung keinen höheren Aufwuchs ermöglichen.

Die Grünlandflächen sind für den Biotopverbund und auch als Lebensraum für Flora und Fauna nutzungsbedingt weniger bedeutend, jedoch tragen diese als Kaltluftproduzenten wesentlich zur Klimaverbesserung und Frischluftzufuhr bei.

Die zum Teil vorhandenen Vegetationsstrukturen, Einzelbäume und Laubhecken bilden wichtige Kleinstrukturen, die den Lebensraum Wiese aufwerten.

Insbesondere sei dabei die Neuanlage von Obstgehölzen und Sträuchern auf dem Grundstück 58/3 positiv erwähnt.

Als wertvoller Biotoptyp erweisen sich die Streuobstwiesen. Dazu zählt auch der Obstgarten, auch wenn dieser durch eine Hecke abgegrenzt ist. Diese Obstbaumbestände bieten verschiedenste Lebensräume u.a. für Insekten, Kriechtiere, Kleinsäuger und Vögel. Gleichzeitig prägen sie das Bild des Ortsrandes.

Auch die gärtnerisch genutzten Flächen weisen verschiedene Kleinstrukturen auf, die das Biotoptypenspektrum im Planungsgebiet ergänzen. Allerdings ist vor allem in den Ziergärten der Anteil der nicht standortgerechten Pflanzen (hauptsächlich Koniferen) relativ hoch.

3.6 Flora und Fauna

Für das Untersuchungsgebiet liegen keine faunistischen Daten vor, insofern können nur aus eigenen Beobachtungen Rückschlüsse gezogen werden.

Sicherlich ist davon auszugehen, daß in diesem Gebiet in der Ortsrandlage über die bereits erwähnten hinaus, keine besonders seltenen Biotoptypen vorkommen. Insofern ist das Vorhandensein seltener Tierarten eher unwahrscheinlich.

Dennoch bietet das Gebiet in Teilbereichen zahlreichen, die Anwesenheit des Menschen tolerierenden Tierarten Lebensraum, d.h. vor allem Vögel wie Sperling, Amsel, Star, Gartenrotschwanz, Kohlmeise, Blaumeise etc., Kleinsäuger wie Igel, Feldmaus, Spitzmaus; Insekten wie Käfer, Spinnen, Schmetterlinge u.s.w. sowie Lurche (-laut mündlichen Angaben wurden auch schon Feuersalamander gesichtet).

3.7 Wegeflächen

Ein Wirtschaftsweg umschließt das Plangebiet dreiseitig. Ein von Nord-West nach Süd-Ost verlaufender Weg teilt das Gebiet in zwei Teile.

Der Zufahrtsweg, Verlängerung der Schmittener Straße, liegt außerhalb des Geltungsbereiches. Der westliche Begrenzungsweg ist auf einem Teilstück geschottert. Durch die seltene Nutzung sind bereits Gräser aufgewachsen. An den Rändern haben sich schmale Krautstreifen entwickelt, die aufgrund ihrer unzureichenden Ausprägung kaum ökologisch wirksam sind. Auch die Wegeparzelle 36/2 ist zum Teil geschottert, jedoch ohne jegliche Vegetation.

Die beiden übrigen Wege sind Erdwege mit Grasbewuchs. Teilweise sind die Fahrspuren infolge starker Beanspruchung vegetationslos. Die Wege werden zum Teil durch die Grundstücksnutzer gemäht. In den Randbereichen haben sich gleichfalls schmale Krautstreifen entwickelt.

4. BEWERTUNG

4.1 Ökologische Verhältnisse

Gärten sind grundsätzlich stark anthropogen bestimmte Bereiche und daher von unterschiedlichster Ausprägung. Zwischen der Überlassung in eine Selbstentwicklung und der vollständigen Eindämmung jeder naturgemäßen Form durch Einsatz von Giften oder völlige Versiegelung sind alle Zwischenformen vorstellbar. Meist bildet ein Garten ein Mosaik unterschiedlicher Flächen. Je nach Form von Bewirtschaftung, Pflege des Gartens und Einbringung von Fremdstoffen sind auch auf kleinen Flächen die verschiedensten Lebensraumverhältnisse vorzufinden. Diese sehr allgemeine Beschreibung trifft auch auf die Gärten innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes mit Landschaftsplan Gartengebiet "Belzbecker" zu.

Als positiv sind die in Kapitel 3.5 bereits erwähnten vielfältigen und kleinteiligen Flächennutzungen der Gärten zu bewerten. Der Anteil einheimischer und standortgerechter Vegetation ist zwar nicht besonders hoch, er wirkt sich jedoch positiv, insbesondere auf den faunistischen Wert aus.

Als besonders wertvoll sind die Streuobstwiesen sowie die Hecken- und Gebüschstrukturen auf den Wiesengrundstücken zu werten. Diese Strukturen bieten nicht nur Lebensräume für Flora und Fauna, sondern erfüllen auch eine Funktion in der Biotopvernetzung. Den Obstwiesen kommt außerdem eine hohe kulturhistorische Bedeutung als Ortsrandgrün zu.

Da die vorhandenen Strukturen, insbesondere die Gebüsche zum Teil relativ klein sind, beschränkt sich ihre Aufgabe weitgehend auf eine "Trittsteinfunktion". Die Krautstreifen entlang der Wege haben eine relativ geringe Bedeutung. Jedoch sollten diese erhalten und gefördert werden, da solche Kleinstrukturen Korridorfunktionen in der Biotopvernetzung erfüllen.

Da die eingefriedigten Grundstücke vorwiegend mittels Hecken begrenzt sind, ist die Ausbreitungsmöglichkeit für Insekten, Kleinsäuger und Kriechtiere nicht maßgeblich gestört.

Der Anteil der versiegelten Flächen im prozentualen Verhältnis zu der Gesamtfläche des Gartengebietes "Belzbecker" ist ziemlich niedrig. Dadurch ist die nachteilige Auswirkung auf die ökologischen Verhältnisse gleichfalls relativ niedrig.

Durch die intensive Nutzung der Ackerfläche ist deren ökologischer Wert gering, zumal der Boden zum Teil offenliegt und mit einem Eintrag von Dünge- und Spritzmitteln in den Boden zu rechnen ist.

Gleichfalls ist auch der Wert der Koppel relativ gering, insbesondere wegen der Beweidung, des Nährstoffeintrages und der Trittbelastung durch die Tiere. Ein Aufwuchs von höheren Vegetationsstrukturen ist nicht oder kaum möglich, zudem wirkt sich diese Nutzung auf den Boden nachteilig (Struktur, Verdichtung) aus.

4.2 Landschaftsbild

Insgesamt fügt sich das "Gartengebiet" recht gut in die Landschaft ein. Dies ist insbesondere bedingt durch die Streuobstwiesen, die einen harmonischen Übergang zwischen der Bebauung und der freien Landschaft bilden.

Das gesamte Gebiet, ergänzt durch die von zahlreichen hohen Vegetationselementen geprägten Gärten im angrenzenden Baugebiet, bildet ein "grünes Band" als Übergangszone zwischen dem bebauten und unbebauten Bereich.

Die meisten vorhandenen Bauten wirken sich wenig störend auf das Landschaftsbild aus, da diese weitgehend durch die Hecken dem Blick entzogen sind. Die Eingangssituation eines Grundstückes -geprägt durch ein massives Holztor- beeinflusst in dieser Randlage, das Landschaftsbild negativ. Gleiches gilt für den als "Pferdestall" genutzten Schuppen.

Für das Landschaftsbild nachteilig ist zudem der außerordentlich hohe Koniferen- und Zierstrauchbestand auf den Gartengrundstücken. Die Landschaft wirkt dadurch eher künstlich bzw. unnatürlich.

Es konnten keine nachteiligen Auswirkungen, die vom ruhenden Verkehr ausgehen, festgestellt werden. Dies ist sicherlich dadurch bedingt, das nur die "Freizeitgärten" regelmäßig und für längere Dauer besucht werden und daher nur diese Nutzergruppe mit dem PKW anreist. Ein Grundstücksnutzer hat auf seinem Grundstück eine Stellmöglichkeiten für seinen PKW in Form eines Carports geschaffen.

Die Anfahrt zu den landwirtschaftlichen Flächen erfolgt vorwiegend mit landwirtschaftlichen Maschinen zum Zwecke der Bewirtschaftung.

5. ENTWICKLUNGSZIELE

Das grundsätzliche Planungsziel im Geltungsbereich ist die Entwicklung einer ökonomisch, ökologisch, ästhetisch und klimatisch befriedigenden Situation durch entsprechende Festsetzungen. Im einzelnen bedeutet dies:

- Neuschaffung von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere.
- Vernetzung der Lebensräume für Pflanzen und Tiere innerhalb und außerhalb des Planungsgebietes.
- Erhaltung des Luft- und Wasseraustausches mit dem Boden und der Bodenfunktion.
- Erhaltung eines günstigen Kleinklimas.
- Erhaltung ökologisch und stadtgestalterisch wertvoller Strukturen.
- Ausmaß, Anordnung und Gestaltung von Hütten nach landschaftsökologischen und ästhetischen Gesichtspunkten.
- Schaffung eines Übergangsbereiches zwischen der Bebauung und der freien Landschaft; d.h. Ortsrandbegrünung unter ökologischen, stadtgestalterischen und kulturhistorischen Aspekten.
- Förderung der ökologischen Vielfalt.
- Erhaltung und Schaffung eines Erholungsbereiches entsprechend den Freizeitbedürfnissen der Nutzergruppe.
- Erhaltung des vorhandenen, standortgerechten Baumbestandes, insbesondere der Obstbäume.
- Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes unter Berücksichtigung der Ortsrandlage.
- Sichern der natürlichen Lebensgrundlagen unter Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes, insbesondere die Schutzgüter
 - Wasser
 - Luft
 - Boden
 - Klima
- Erhaltung der gesunden Wohnverhältnisse im angrenzenden Wohngebiet.

6. MASSNAHMEN

6.1 Gesamtkonzept

Um die in Kap. 5 beschriebenen Planungsziele zu erreichen, soll der hier vorgelegte Bebauungsplan:

- a) der bauordnerischen Konsolidierung der vorhandenen Bebauung dienen,
- b) der bauordnerischen Ausweisung von weiteren zur Bebauung freizugebenden Flächen im Geltungsbereich Rechnung tragen,
- c) durch Festlegung der maximalen Größe (Volumen, Höhe) der Gartenhäuser u.ä., eine Bebauung sicherstellen, die grundsätzlich nicht dem dauerhaften Aufenthalt von Personen dienen dürfen und auch nicht dienen können (woraus somit auch kein Anspruch auf infrastrukturelle Ausstattung abgeleitet werden kann) sowie
- d) in besonderem Maße für eine Einbindung der durch den Bauleitplan geregelten Bebauung in Natur und Landschaft sorgen, insbesondere durch
 - Zurückdrängen standortfremder Gartenflora zugunsten standortgerechter Pflanzungen
 - Erhalt des vorhandenen, standortgerechten Baumbestandes
 - Festlegung landschaftsverträglicher Baumaterialien
 - Verbot von störenden Elementen (z.B. Antennenanlagen)
 - Sicherstellung einer Verwendung von anfallendem Oberflächenwasser (Niederschlagswasser) auf dem Grundstück

(aus dem Vermerk über Aufstellungsbeschlüsse für Bebauungspläne "SO wohnungsferne Gärten" [7])

Die gesetzten Planungsziele werden außerdem durch den nachfolgend beschriebenen Maßnahmenkatalog erreicht:

Das gesamte Planungsgebiet wird als "Private Grünfläche - wohnungsferne Gärten, Gartenland, Grabegärten o.ä." festgesetzt.

Zusätzlich wird festgesetzt:

- Maximaler Grad der Oberflächenbefestigung
- erhaltenswerte und ökologisch wertvolle Vegetationsstrukturen
- Pflanzmaßnahmen (z.B. Gehölzpflanzungen)
- Baugrenzen

6.2 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Durch die Aufstellung des vorliegenden Bauleitplanes für das Gebiet Gartengebiet "Beizbecker" soll lediglich ordnend und konsolidierend in den Bestand eingegriffen werden. Dabei soll die Flächennutzung nicht grundlegend verändert werden. Eine gewisse Dynamik soll bei der Entwicklung der Nutzungsformen möglich bleiben. Jedoch soll einer größeren Flächenversiegelung in diesem Gebiet entgegengewirkt werden.

Durch die planungsrechtlichen Festsetzungen ist eine Umnutzung der Grundstücke, die ggf. zu einer Biotopwertabnahme führt, möglich. Es ist zudem möglich, daß weitere Hütten errichtet werden, deren Umfang jedoch durch die Festsetzungen in vertretbaren Grenzen gehalten wird. Zudem sichern die Festsetzungen eine Einbindung der Bauwerke in die Landschaft. Durch die zusätzlich mögliche Bebauung und Befestigung kann der Gesamtbiotopwert theoretisch sinken.

Umgekehrt führen die Festsetzungen aber auch zur deutlichen Aufwertung einzelner Grundstücke (z.B. Rückbau von Schuppen und Hütten auf ein Minimum, Umwandlung standortfremder in standortgerechte Vegetation, Erhalt bzw. Anpflanzen von Obstbäumen, Pflanzungen entlang der Wegeparzellen, etc.).

Es kann davon ausgegangen werden, daß sich der Biotopwert des Gartengebietes bei Einhaltung und Durchführung der Festsetzungen nicht verringert. Deshalb wird an dieser Stelle auf eine zahlenmäßige Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung zum Bebauungsplan verzichtet.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind mit den vorgesehenen Festsetzungen abgedeckt.

Es ist zu erwarten, daß während des Aufstellungszeitraumes dieses Bebauungsplanes eine Verordnung über die Landschaftsplanung zum neuen Hessischen Naturschutzgesetz (Stand Dezember 1994) erlassen wird. In dieser Verordnung wird voraussichtlich eine Aussage über die Eingriffs-Ausgleichshandhabung in der Bauleitplanung getroffen. Ggf. sind danach Ergänzungen zu diesem Bebauungsplan erforderlich.

6.3 Begründung der Einzelmaßnahmen

6.3.1 Einzelgehölze, Gehölzgruppen

Durch verschiedene Pflanzvorschriften zum Erhalt bzw. Pflanzung von Gehölzen in Form von Hecken, Strauchgruppen und Einzelbäumen im Geltungsbereich werden wichtige Ziele zur ökologischen, funktionalen und gestalterischen Aufwertung des Gartengebietes erfüllt:

- intensive, dauerhaft wirksame Durch- und Eingrünung der Grundstücke zur Verbesserung des Landschaftsbildes, zur Qualitätsverbesserung als siedlungsnaher Erholungsfläche und zur Abgrenzung und Überleitung des Wohngebietes zur freien Landschaft
- Entwicklung von Vernetzungsstrukturen für den Artenschutz
- günstige kleinklimatische Wirkungen wie Sauerstoffproduktion, erhöhte Verdunstung und Staubbindung zum Ausgleich von Überbauungen und Versiegelungen
- Strukturierung und Gliederung des Gartengebietes mittels Gehölzgruppen und Einzelbaumpflanzungen entlang der Wege
- Erhaltung von Gehölzen, um deren Funktion (z.B. Lebensraum für Tiere, Vernetzungselement, Einbindung des Gebietes in die Landschaft) zu sichern
- Ersatz von standortfremder Flora durch weitgehend standortgerechte Flora zur Steigerung des Biotopwertes und Aufwertung des Landschaftsbildes

6.3.2 Fassadengestaltung

Festsetzungen zur Fassadengestaltung sichern vor allem eine positive ästhetische Gesamtgestalt des Gartengebietes durch Verwendung einheitlicher landschafts-einbindender Baustoffe.

Der zum Bau der Gartenhäuser festgesetzte Baustoff Holz ist zum einen ein sehr natürlicher und zum anderen der derzeit überwiegend verwendete Baustoff im Gartengebiet. Er ermöglicht eine landschaftsgerechte Einbindung der Gartenhäuser und Schuppen im Ortsrandbereich.

Die Verwendung von gedeckten Farbtönen begünstigt ebenfalls die harmonische Einbindung der Gartenanlage in die angrenzende Kulturlandschaft.

6.3.3 Wegebefestigung

Da die vorhandenen Wege lediglich als Wirtschaftswege dienen, wird aus ökologischen Gründen, d.h. z.B. Schutz der Bodenlebewesen, des Grundwassers sowie der kleinklimatischen Gesamtsituation, ein geringer Versiegelungsgrad angestrebt. Das heißt, die Wegeflächen sollen aus einer wasserdurchlässigen Oberfläche bestehen. Die geringe Frequentierung der Wege läßt zudem eine Begrünung zu. Aus diesem Grund soll lediglich ein bisher nicht begrüntes Wegestück im Zuge der Maßnahme eingesät werden. Weitere Maßnahmen sind im Bereich der Wege nicht erforderlich.

Um den Versiegelungsgrad möglichst gering zu halten, sind Wege innerhalb der Grundstückspartellen nur für die Erschließung der Hütten zulässig. Diese sind gleichfalls aus wasserdurchlässigem Material herzustellen. Geeignete Materialien für die Befestigung sind z.B.:

- Drain-, Rasenfugenpflaster
- Natursteinpflaster mit breiten Fugen
- Rindenmulchwege
- Schotterrasen
- wassergebundene Wegedecke

6.3.4 Verwendung von Oberflächenwasser

Das anfallende Oberflächenwasser von den Dachflächen kann in einzelnen Zisternen auf dem jeweiligen Gartengrundstück gesammelt und zur Gartenbewässerung verwendet werden oder ist alternativ direkt auf dem Grundstück zu versickern. Das Oberflächenwasser der teilbefestigten Wege- und Platzflächen ist in den angrenzenden Vegetationsflächen zu versickern. Damit soll gesichert werden, daß das Regenwasser dem Wasserkreislauf an Ort und Stelle wieder zugeführt wird.

6.3.5 Art und Maß der baulichen Nutzungen

Bebauung und Flächenversiegelungen:

Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung gewährleisten durch Bestimmung von Obergrenzen (Bauwerkshöhen, -größen, max. Versiegelung) eine weitgehend gleichartige bebauung. Außerdem begrenzen sie die visuelle und ökologische Eingriffswirkung durch die Baukörper bzw. die Flächenbefestigungen. Der Versiegelungsgrad und die Hüttenanzahl soll nicht nur aus ökologischen, sondern auch aus visuellen Gründen begrenzt werden. Da es sich hier um einen Übergangsbereich zwischen bebauter und unbebauter Landschaft handelt, soll die bebauung möglichst locker sein. Die Hütten sollen keinesfalls ein dominantes Element in dem Geltungsbereich werden.

Durch den Ausschluß von Unterkellerungen, Feuerstätten, Aborten und Wohnungen etc., wird einer Fehlnutzung der Gartenhäuser bzw. Hütten vorgebeugt und damit der Charakter der Gartenanlage gesichert, der dauerhafte Aufenthalt von Personen soll damit ausgeschlossen werden. Dadurch sind alle Ansprüche auf infrastrukturelle Erschließung (Strom, Wasser, Abwasser etc.) unbegründet, schließlich hat die Wasserversorgung und die verkehrsmäßige Erschließung der Gärten und Bauobjekte auch vor der Ausweisung des Gebietes als "Private Grünfläche" ohne spezielle Erschließung funktioniert.

Gleichzeitig wird aus ökologischen Gründen (Versiegelungsgrad u.ä.) eine Mindestgröße für Grundstücke (mindestens 600 m²) vorgeschrieben, um ein Gartenhaus, Hütte o.ä. errichten zu können. Damit soll aber auch gesichert werden, daß das Landschaftsbild weitgehend erhalten bleibt und entsprechend der Übergangslage zwischen Bebauung und freier Landschaft Hütten nur in begrenztem Umfang errichtet werden können.

Die Baugrenzen befinden sich mindestens 10 m von den Wegeparzellen entfernt. Dies dient vorwiegend der Erhaltung des Landschaftsbildes, d.h. der besseren Einbindung der Hütten. Von der vorhandenen Bebauung befinden sich die Baugrenzen in 15 m Abstand von den Grundstücksgrenzen. Eine mögliche Beeinträchtigung der Wohnqualität soll hiermit auf ein minimales Maß begrenzt werden.

Einfriedungen

Das Verbot von Sockelmauern und Streifenfundamenten reduziert nicht nur die optisch trennende Wirkung, vielmehr wird insbesondere Kleinsäugetern, aber auch anderen Tieren, das Wandern entlang oder durch die Grundstücke erleichtert. Durch die Beschränkung der Einfriedungshöhe soll die trennende Wirkung reduziert werden. Aus diesem Grunde und zur Erhöhung der ökologischen Vielfalt sowie der Durchgrünung des Gebietes sind Drahtzäune einzugrünen. Hecken sind bis zu 2,00 m zulässig, da diese zur Eingrünung des Gebietes und als Biotopvernetzungselement wirken.

6.3.6 Sichtschutzeinrichtungen

Das Aufstellen von Sichtschutzeinrichtungen wird aus visuellen Gründen untersagt. Sichtschutzeinrichtungen vermitteln, auch wenn sie aus Naturmaterialien hergestellt werden (z.B. Strohmatte, Holzgeflechte) in der Regel einen Fremdkörpereindruck, der vor allem das Landschaftsbild negativ beeinflusst.

6.3.7 Gartenhäuser und Hütten

Die Gartenhäuser und Hütten sollen ohne geschlossene Fundamentplatte und in Holzbauweise hergestellt werden. Die Dimension der Bauwerke soll auf ein Minimum begrenzt werden. Damit wird der Eingriff und die damit verbundenen negativen Einflüsse auf den Naturhaushalt, der durch die Errichtung eines Bauwerkes entstehen, minimiert. Gleichzeitig trägt die Verwendung von natürlichen Materialien und gedeckten Farbtönen zur Integration der Bauwerke in das Landschaftsbild bei.

6.3.8 Grünflächen

Die Grünflächen in diesem Bereich sollen weitgehend naturnah gestaltet werden. Dies dient u.a. der Förderung der heimischen Vegetation und der Integration dieses Gebietes in das Landschaftsbild. Zum Schutze des Bodens sollten die Flächen weitgehend ganzjährig begrünt sein.

6.4 Erschließung

Die Erschließung des Planungsgebietes erfolgt über die vorhandenen Wege. Die einzelnen Grundstücke sind über diese Wege hinreichend erschlossen. Um eine geringstmögliche Versiegelungsrate zu erhalten, werden deshalb keine weiteren Wege geplant.

6.5 Ver- und Entsorgung

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 25/I Gartengebiet "Belzbecker" ist bisher nicht von Ver- und Entsorgungsleitungen erschlossen. Da dieses Gebiet nicht zu Wohnzwecken, sondern ausschließlich zur Freizealnutzung vorgesehen ist, ist eine Ver- und Entsorgung, wie Strom, Wasser, Abwasser, nicht erforderlich.

Zur Wahrung des Landschaftsbildes ist das Anbringen von Antennenanlagen unzulässig. Leitungen für Telekommunikationseinrichtungen dürfen deshalb auch nicht verlegt werden.

6.6 Kosten

Für die Umsetzung der Maßnahme entstehen für die Gemeinde als Träger der Bauleitplanung lediglich die Kosten für die Einsaat des Schotterweges.

Die Kosten werden auf ca. DM 1.000,00 geschätzt.

7. QUELLENVERZEICHNIS

- [1] Umlandverband Frankfurt
Flächennutzungsplan, Blatt-Nr. 15/6070
M. 1:10.000
Frankfurt, November 1988
- [2] Umlandverband Frankfurt
Flächennutzungsplan
Erläuterungsbericht
Frankfurt, 1988
- [3] BdB-Handbuch, Teil V:
Gehölzsortimente und ihre Verwendung
Georg P.Kröger, Pinneberg, 1984
- [4] Jedicke, E.:
Biotopverbund,
Ulmer Verlag,
Stuttgart, 1990
- [5] Hessisches Landesamt für Bodenforschung (Hersg.)
Geologische Karte von Hessen,
Karten Nr. 5617
M. 1:25.000
Wiesbaden, 1977
- [6] *Gemeinsamer Erlaß des Hessischen Ministerium des Innern und
des Hessischen Ministerium für Landwirtschaft, Forsten und
Naturschutz vom 25. Mai 1990*
- [7] *Vermerk über Aufstellungsbeschlüsse für Bebauungspläne
"SO wohnungsferne Gärten" von T.Kluge,*
Amt für Umwelt und Naturschutz des Hochtaunuskreises
vom 13. Mai 1992
- [8] *Landschaftsplan (§ 4 HENatG) gemäß Beschluß des
Verbandstages des Umlandverbandes Frankfurt (UVF)*
vom 2. Oktober 1984
- [9] *Baugesetzbuch* in der Fassung vom 01.06.1994
C.H.Beck, München