

VERFAHRENSVERMERKE	AUFSTELLUNGSBESCHLUSS/EINLEITUNGSBESCHLUSS
PLANUNTERLAGEN DIGITALE LIEGENSCHAFTSKARTE	DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR STADTRAT
BEKANNTMACHUNG DES AUFSTELLUNGSBESCHLUSSES/ DES EINLEITUNGSBESCHLUSSES AM DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR STADTRAT	BÜRGERBETEILIGUNG VORENTWURF ZUR EINSICHTNAHME DER BÜRGER BEREITGELEGT VOM BIS DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR STADTRAT
ENTWURFSBESCHLUSS DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR STADTRAT	OFFENLEGUNG IM ENTWURF WURDE IN DER ZEIT VOM BIS EINSCHLIESSLICH DURCHGEFÜHRT BEKANNTMACHUNG DER OFFENLEGUNG IM ENTWURF: AM DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR STADTRAT
SATZUNGSBESCHLUSS DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR Wetzlar, den STADTRAT	RECHTSKRÄFTIG SEIT DER BEKANNTMACHUNG IN DER WETZLARER NEUEN ZEITUNG AM DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR STADTRAT
SONSTIGE VERMERKE	BEARBEITET / GEZEICHNET: PLANUNGS-UND HOCHBAUAMT DER STADT WETZLAR SACHGEBIET STADTPLANUNG AMTSLEITER

PLANUNG

Bebauungsplan Nr. 15/04 (KG)

"Unter der Mühle"



Stadt Wetzlar
Stadtteil Naunheim

Stadtteil: Naunheim

Maßstab: OHNE
-VERKLEINERT-



Planungs- und Hochbauamt

geplant: J. Kriegel gezeichnet: J. Kriegel

Bearbeitungsstand: 07/2011

Bebauungsplan_Unter der Mühle.dwg

- SATZUNGSBESCH.

Textfestsetzungen

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung / gemäß §9 (1) Nr.1 BauGB

Innerhalb der im Plan entsprechend festgesetzten Flächen sind je Grundstück eine Garten- bzw. Gerätehütte (einschließlich Vordächer bzw. Terrasse) und / oder ein Treibhaus zulässig. Garten- bzw. Gerätehütten dürfen eine max. Grundfläche von 15 qm bzw. ein Volumen von 30 cbm (einschl. Vordächer und Überdachungen) und eine max. Firsthöhe von 2,50 m nicht überschreiten. Treibhäuser, Frühbeete etc. dürfen ein max. Volumen von 15 cbm und eine Grundfläche von 10 qm nicht überschreiten. Dabei darf das Volumen von 30 cbm und die Grundfläche von 15 qm insgesamt nicht überschritten werden. Wohnungen, Aufenthaltsräume, Aborte sowie Feuerstätten innerhalb der Garten- bzw. Gerätehütten sind nicht erlaubt. Vorhandener Bestand darf diese baulichen Höchstmaße nicht überschreiten.

Die Errichtung neuer Gartenhütten und die Wiedererrichtung von Gartenhütten bei Verlust (z.B. Hochwasser) sind unzulässig.

2. Stellplätze / gemäß §9 (1) Nr.4 BauGB i.V. mit §12 (6) BauNVO

Die Errichtung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge auf den Gartengrundstücken ist nicht zulässig.

Ferner dürfen die Grundstücke nicht als Abstellplätze für Wohnwagen u.ä. genutzt werden.

3. Grünordnerische Festsetzungen

4.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

1. Nebenanlagen / gemäß §9 (1) Nr.4 BauGB i.V. mit §9 (1) Nr.20 BauGB

Im Bereich der Gartengrundstücke selbst ist ausschließlich die Herstellung vasserdurchlässiger Wegeflächen zulässig.

Die so befestigte Fläche eines Gartengrundstückes darf nicht mehr als 5 % der Grundstücksfläche einnehmen.

3. Schutz von Gewässern und Uferbereichen / gemäß §9 (1) Nr.16 i.V. mit §9 (1) Nr.20 BauGB und §§ 36, 76 – 78 WHG

Im Streifen von 10 m im Abstand zur Wegeparzelle 31 bzw. zur Geltungsbereichs-grenze des Bebauungsplanes ist gemäß § 38 (3) Nr. 2 WHG ist von baulichen Anlagen aller Art freizuhalten. Bestand bis 01.12.1989 ist davon ausgenommen.

2. HWG-Änderung vom 29.11.1989). Desweiteren ist nach § 78 (1) WHG u.a. das Aufbringen und Ablagern wassergefährdender Stoffe auf dem Boden, die Umwandlung von Grün- in Ackerland, das Anlegen von Baum- und Strauchpflanzungen, soweit diese den Zielen des vorsorgenden Hochwasserschutzes gemäß § 6 Absatz 1 Satz 1 Nr. 6 und § 75 Absatz 2 entgegenstehen, verboten.

Das „Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes“ (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) vom 31. Juli 2009, BGBl. I S. 2585 ff., und das Hessische Wasserhaushaltsgesetz (HWG) vom 6. Mai 2005, GVBl. I S. 305, insbesondere die genannten einschlägigen Paragraphen, sind Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplanes.

4.0 Bedingungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

1. Gemäß §9 (1) Nr.25 b BauGB

Vorhandene heimische, standortgerechte und / oder landschaftsbildprägende Laubehölze und Hochstamm-Obstbäume sind fachgerecht zu pflegen und zu erhalten. Der Schutz der Bäume umfasst den Traufbereich. Abgängige, als erhaltenswert festgesetzte Bäume sind durch entsprechende Arten der Pflanzenliste I zu ersetzen. Bei Baumaßnahmen ist die DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen" zu beachten.

2. Gemäß §9 (1) Nr.25 a BauGB

Für angefangene 200 qm Gartengrundfläche ist mind. ein hochstämmiger Obstbaum der standortgerechter heimischer Laubbaum gem. Pflanzenliste I zu pflanzen. Mindestpflanzgröße 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm. Entsprechender Bestand wird angerechnet.

3. Gemäß §9 (1) Nr.25 a BauGB

Anstelle der Baumpflanzungen kann jeweils wahlweise auch eine Gehölzgruppe aus heimischen, standortgerechten Laubsträuchern (Fläche 15 qm, pro 2 qm 1 Strauch) oder Verwendung der Arten aus Pflanzenliste II) angepflanzt werden. Mindestpflanzgröße 60-100 cm.

B. Bauordnungsrechtliche Vorschriften / Gestaltungsfestsetzungen

0 Gemäß §81 HBO i.V. mit §9 (4) BauGB

Die Gartengrundstücke müssen mindestens 200 qm groß sein.

Die Gartenlauben und Gerätehütten sind in einfacher Holzbauweise zu errichten; die Gründung ist als Punkt- oder Streifenfundament auszuführen. Eine Unterkellerung ist nicht zulässig. Blech- oder Kunststoffdeckungen der Dächer sind nicht gestattet. Als Dachform werden Sattel- und Pultdächer bis zu einer Dachneigung von 20° zugelassen. Der Anstrich der Gartenhütten ist in gedeckten Farbtönen (braun oder grün) zu wählen.

2.0 Gemäß §81 HBO i.V. mit §9 (4) BauGB

Einzäunungen dürfen eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten. Die Einzäunungen zwischen den einzelnen Gärten sollen 0,80 m Höhe nicht überschreiten.

Einfriedungen sind als Maschendrahtzaun (grüne Kunststoffummantelung oder verzinkt) auszuführen. Zaunsockel sind unzulässig. Die Einfriedung ist mit einem Abstand von 0,15 m zur Erdoberfläche zu errichten.

Einfriedungen können auch als Hecken ausgeführt werden; es sind Laubgehölze der Pflanzenliste III zu bevorzugen. Koniferen sind nicht zulässig.

Weitere Sichtschutzanlagen innerhalb der Gärten sind nur durch Baum- oder Strauchpflanzungen zu bilden.

3.0 Gemäß §81 HBO i.V. mit §9 (1) Nr.20 BauGB

Das Bohren von Brunnen sowie abflußlose Gruben zur Entsorgung auf den Grundstücken sind nicht gestattet. Bereits geschaffene Brunnen sind zu beseitigen.

Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist in geeigneten Behältnissen wie Zisternen oder Regentonnen aufzufangen und als Gleißwasser im Garten zu verwenden. Für einen Überlauf mit Anschluss an eine Versickerungsmulde ist Sorge zu tragen.

4.0 Freistellung gem. § 55 HBO

Empfehlung

Es wird empfohlen, dass die Anlage der Gärten möglichst strukturreich erfolgt. Neben der Pflanzung von heimischen, standortgerechten Gehölzen sollen Beerenobst und Staudenpflanzungen angelegt werden. Reisig- und Steinhäufen sowie sonstige, der Fauna dienende Strukturen wie Nistkästen, Insektenhotels, Ruderalflora als Insektennahrung, naturnahe Teichanlagen und Kompostwirtschaft werden empfohlen.

5.3 Pflanzenliste gem. § 9 (1) Nr. 25 u. (4) BauGB i.V.m. § 81 HBO Liste I

Laubhochstämme/ Obsthochstämme lokaler Sorten	Liste II Sträucher
<u>Großkronige Bäume</u> Acer pseudoplatanus - Bergahorn Alnus glutinosa - Schwarzerle Fraxinus excelsior - Esche Juglans regia - Walnuß Quercus robur - Stieleiche Salix alba - Silberweide Tilia cordata - Winterlinde	<u>Sträucher</u> Acer campestre - Feldahorn Amelanchier ovalis - Felsenbirne Berberis vulgaris - Berberitze Carpinus betulus - Hainbuche Crataegus monogyna - Eingrifflicher Weißdorn Crataegus laevigata - Zweigrifflicher Weißdorn Cornus mas - Kornelkirsche Cornus sanguinea - Hartriegel Corylus avellana - Hasel Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen Ligustrum vulgare - Liguster Lonicera xylosteum - Heckenkirsche Prunus spinosa - Schwarzdorn Rosa spec. - Heckenrose Rubus fruticosus - Brombeere Sambucus nigra - Schwarzer Holunder Sambucus racemosa - Traubenholunder Viburnum lantana - Wolliger Schneeball Viburnum opulus - Wassersneeball
<u>Klein- bis mittelkronige Bäume</u> Acer campestre - Feldahorn Carpinus betulus - Hainbuche Malus sylvestris - Holzapfel Prunus avium - Vogelkirsche Prunus mahaleb - Felsenkirsche Prunus padus - Traubenkirsche Pyrus communis - Wildbirne Rhamnus frangula - Faulbaum Sorbus aucuparia - Eberesche Sorbus aria - Mehlbeere Sorbus torminalis - Elsbeere	

sowie Obstbäume lokaler Sorten

6. Hinweise

6.1 Kampfmittel

Das Plangebiet befindet sich laut Kampfmittelräumdienst in einem Bombenabwurfgebiet. Daher ist vor Beginn geplanter Bauarbeiten eine systematische Überprüfung (Sondierung auf Kampfmittel, ggf. nach Abtrag des Oberbodens) auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen.

6.2 Bodendenkmäler

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

Legende



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs.7 BauGB)



Grenze Überschwemmungsgebiet Lahn



Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB)
Private Grünfläche, Zweckbestimmung Freizeitgarten
gem. Festsetzung A.1.



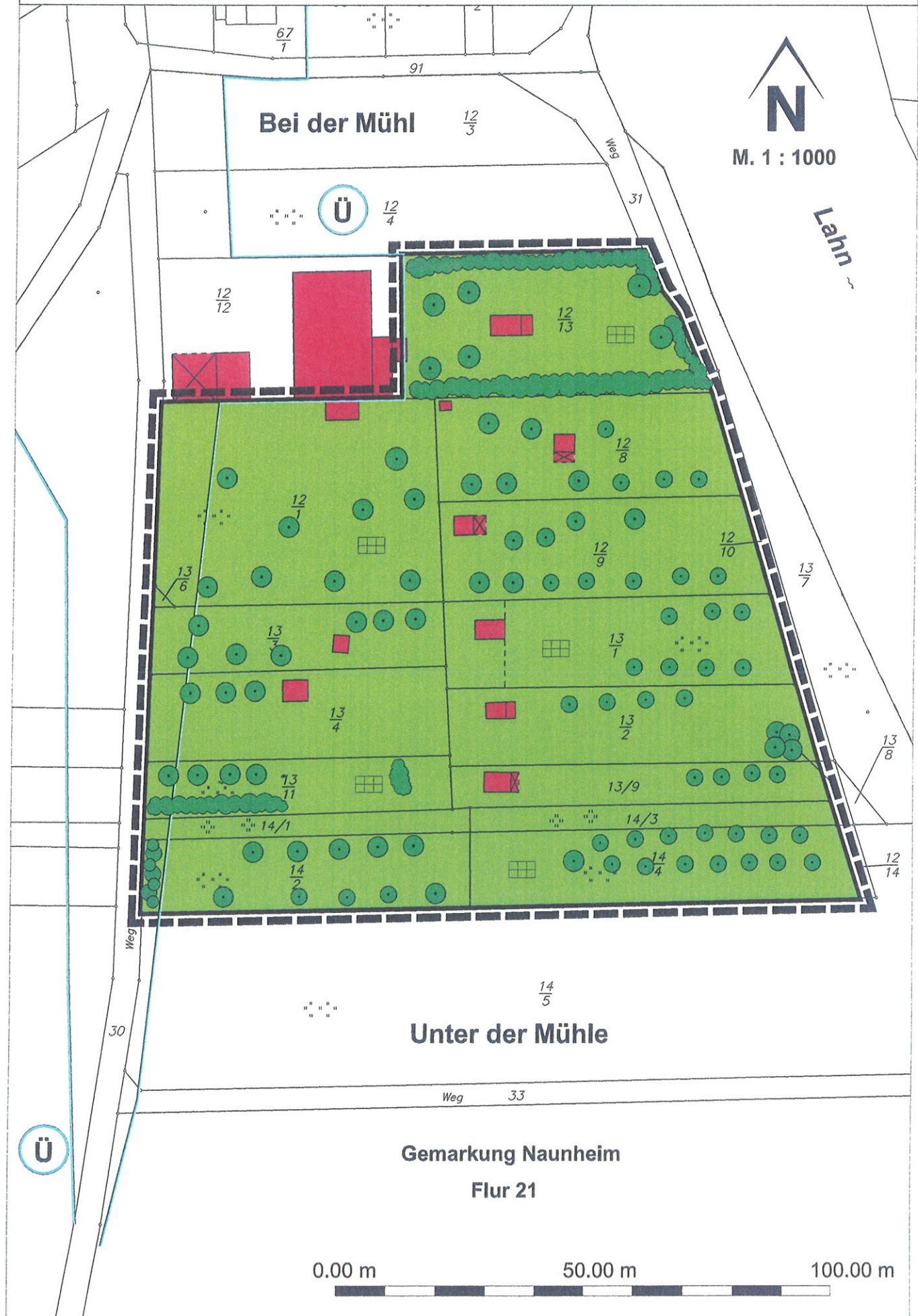
Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs.1 Nr. 25b BauGB)



Gebäude (nachrichtliche Übernahme)

Plangebiet Bebauungsplan "Unter der Mühle"

Stadt Wetzlar - Stadtteil Naunheim



Plangebiet Bebauungsplan "Unter der Mühle"

Stadt Wetzlar - Stadtteil Naunheim



Gemarkung Naunheim
Flur 21

Legende

Grenze der räumlichen Geltungsbereiche

Grenze Überschneidungsbereich Lahn

Biotoptypen innerhalb des Geltungsbereichs

94.119	Einzelbaum, Standortrecht
94.120	Einzelbaum, nicht Standortrecht
94.118	Reihengarten
94.115	Obsthalbinsel
02.500	Hecke
02.505	Schutthölzchen
04.220	Gehölzgruppe
11.224	Reisener
11.225	Reisener, extensiv, se. Pflanz
11.231	Nutzgarten
10.710	Gebäude/Gartenhaus/Gartenschuppen
	Zaun
	Brunnen
10.530	Spaltweg
10.530	Wassergebundene Decke

Der Geltungsbereich umfasst Gärten, die dem Biotoptyp-Nr. 11.212 zugezählt werden (Nutzgartencharakter). Zwar ist der Gärtenanteil nicht hoch, jedoch werden die Gärten durch die Obstbaumbestände geprägt und daher hier zugeordnet.

Biotoptypen außerhalb des Geltungsbereichs

94.119	Einzelbaum, Standortrecht
94.120	Einzelbaum, nicht Standortrecht
94.118	Reihengarten
94.115	Obsthalbinsel
02.500	Hecke
02.505	Schutthölzchen
04.220	Gehölzgruppe
11.224	Reisener
11.225	Reisener, extensiv, se. Pflanz
11.231	Nutzgarten
10.710	Gebäude/Gartenhaus/Gartenschuppen
	Zaun
	Brunnen
10.530	Spaltweg
10.530	Wassergebundene Decke

Stand Dezember 2009

BESTAND

Bebauungsplan
Nr. 15/04 (KG)

"Unter der Mühle"



Stadt Wetzlar

Stadtteil Naunheim

Stadtteil:

Stadtteil Naunheim

Planungs- und Hochbauamt

geplant: J. Krieger

Bearbeitungsstand:

12/2009

Maßstab:

M 1:1.000



Bearbeitungsstand:

12/2009

Bearbeitungsstand:

12/2009

STADT WETZLAR



Begründung

zum

**Bebauungsplan Nr. 15/04 (KG)
“Unter der Mühle”
Stadtteil Naunheim
Neuaufstellung**

Landschaftsarchitektin
Dipl.-Ing. (FH) Judith Kriegel
Hauptstraße 1 a
56237 Wirscheid

April 2011

INHALTSVERZEICHNIS

- 1.0 Lage im Raum und Geltungsbereich**
- 2.0 Ziel und Zweck der Planung**
- 3.0 Planungsvorgaben**
- 4.0 Aktuelle und zukünftige Nutzung**
- 5.0 Textfestsetzungen**
- 6.0 Grünordnungsplan**
 - 6.1 Rechtliche Grundlagen
 - 6.2 Abiotische Faktoren
 - 6.2.1 Naturräumliche Gliederung
 - 6.2.2 Geologie / Pedologie
 - 6.2.3 Hydrologie
 - 6.2.4 Klima
 - 6.2.5 Geschützte und schützenswerte Flächen und Objekte
 - 6.3 Biotische Faktoren
 - 6.3.1 Potentielle natürliche Vegetation
 - 6.3.2 Reale Vegetation
 - 6.3.3 Tierwelt
 - 6.4 Auswirkungen der geplanten Nutzung auf Natur und Landschaft
 - 6.4.1 Landschaftsbild
 - 6.4.2 Boden
 - 6.4.3 Hydrologie
 - 6.4.4 Klima
 - 6.4.5 Pflanzen- und Tierwelt
 - 6.5 Zusammenfassung
 - 6.6 Maßnahmen zur Eingriffskompensation
 - 6.6.1 Eingriffminimierung
 - 6.6.2 Ausgleichsmaßnahmen
 - 6.6.3 Flächenbilanz
- 7.0 Infrastruktur**
- 8.0 Altlasten**
- 9.0 Bodenordnende Maßnahmen**
- 10.0 Kosten der Erschließung**
- 1.0 Lage im Raum und Geltungsbereich**

Die Fläche liegt südlich des Siedlungsbereichs des Stadtteils Naunheim der Stadt Wetzlar. Östlich verläuft eine Schleife der Lahn, so dass der Untersuchungsraum fast ausschließlich in deren Überschwemmungsbereich liegt. Im Norden befindet sich die Ortslage, nach Westen erstrecken sich Streuobstwiesen und südlich des Geltungsbereichs schließen Grünlandflächen an.

Die Größe des Planungsgebietes liegt bei ca. 14.543 qm.

Die Bebauungsplanaufstellung umfasst in der Gemarkung Naunheim, Flur 21 die Flurstücke Nr. 12/1, 12/3, 12/4, 12/8, 12/9, 12/12, 12/13, 13/1, 13/2, 13/9, 14/1, 14/2, 14/3 und 14/4.

2.0 Ziel und Zweck der Planung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes hat zum Ziel, die bestehenden Gärten planungsrechtlich zu sichern.

Die bauplanungsrechtliche Absicherung des Kleingartengebietes soll allein der Bestandssicherung, der vor dem 01.12.1989 vorhandenen Anlagen dienen. Eine diesbezügliche Vorabstimmung mit der Oberen Wasserbehörde hat die Sanktionierung der bestehenden Bausubstanz ergeben.

Zugestimmt hat auch das Dezernat Regionalplanung des Regierungspräsidiums Gießen.

Die Gärten werden für die gärtnerische Nutzung als Private Grünfläche, Zweckbestimmung Freizeitgärten ausgewiesen. Die Zuwegung zu den Gärten erfolgt über das vorhandene Wegesystem.

Gemäß Hessischem Naturschutzgesetz gelten nach §5 (2) Pkt.6 Gärten im Außenbereich als Eingriff in Natur und Landschaft, soweit nicht in einem Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen getroffen sind.

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt parallel.

3.0 Planungsvorgaben

Gemäß dem Regionalen Raumordnungsplan liegt das Plangebiet vollflächig im Regionalen Grünzug. Dazu kommt die Ausweisung als „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ sowie als „Bereich für Landschaftsnutzung und -pflege“.

Ein Landschaftsschutz liegt nicht vor.

Der Geltungsbereich ist im Flächennutzungsplan der Stadt Wetzlar als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Eine Anpassung des Flächennutzungsplanes erfolgt noch.

Der Landschaftsplan der Stadt Wetzlar übernimmt in seinen Entwicklungsempfehlungen den Kleingartenbestand und schlägt für den südlichen Bereich der Parzelle 14/5 eine extensive Grünlandnutzung vor.

4.0 Gegenwärtige Nutzung

Der Aufstellungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 15/04 wird vollständig gärtnerisch genutzt. Das Schwergewicht liegt auf dem Anbau von Obstbäumen. Es sind 12 wohnungsferne Gärten vorhanden.

5.0 Textfestsetzungen

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung / gemäß §9 (1) Nr.1 BauGB

Innerhalb der im Plan entsprechend festgesetzten Flächen sind je Grundstück eine Garten- bzw. Gerätehütte (einschließlich Vordächer bzw. Terrasse) und/oder ein Treibhaus zulässig. Garten- bzw. Gerätehütten dürfen eine max. Grundfläche von 15 qm bzw. ein Volumen von 30 cbm (einschl. Vordächer und Überdachungen) und eine max. Firsthöhe von 2,50 m nicht überschreiten. Treibhäuser, Frühbeete etc. dürfen ein max. Volumen von 15 cbm und eine Grundfläche von 10 qm nicht überschreiten. Dabei darf das Volumen von 30 cbm und die Grundfläche von 15 qm insgesamt nicht überschritten werden. Wohnungen, Aufenthaltsräume, Aborte sowie Feuerstätten innerhalb der Garten- bzw. Gerätehütten sind nicht erlaubt.

Vorhandener Bestand darf diese baulichen Höchstmaße nicht überschreiten.

2. Stellplätze / gemäß §9 (1) Nr.4 BauGB i.V. mit §12 (6) BauNVO

Die Errichtung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge auf den Gartengrundstücken ist nicht zulässig.

Ferner dürfen die Grundstücke nicht als Abstellplätze für Wohnwagen u.ä. genutzt werden.

B. Grünordnerische Festsetzungen

1.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

1.1 Nebenanlagen / gemäß §9 (1) Nr.4 BauGB i.V. mit §9 (1) Nr.20 BauGB

Im Bereich der Gartengrundstücke selbst ist ausschließlich die Herstellung wasserdurchlässiger Wegeflächen zulässig.

Die so befestigte Fläche eines Gartengrundstückes darf nicht mehr als 5 % der Grundstücksfläche einnehmen.

1.3 Schutz von Gewässern und Uferbereichen / gemäß §9 (1) Nr.16 i.V. mit §9 (1) Nr.20 BauGB sowie § 23 HWG und § 38 und 78 WHG

Ein Streifen von 10 m ab Oberkante der Gewässerböschung der Lahn gemäß § 23 HWG ist von baulichen Anlagen aller Art freizuhalten. Bestand bis 01.12.1989 ist davon ausgenommen (2. HWG-Änderung vom 29.11.1989). Desweiteren sind gem. § 38 (4) WHG bzw. § 78 (1) WHG die Umwandlung von Grün- in Ackerland, das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern sowie das Neuanpflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern, der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, ausgenommen die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln und Düngemitteln, sowie die nicht nur zeitweise Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluß behindern können oder die fortgeschwemmt werden können, verboten.

Das Hessische Wassergesetz sowie das Wasserhaushaltsgesetz sind Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplanes.

**2.0 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen,
Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**

2.1 Gemäß §9 (1) Nr.25 b BauGB

Vorhandene heimische, standortgerechte und / oder landschaftsbildprägende Laubgehölze und Hochstamm-Obstbäume sind fachgerecht zu pflegen und zu erhalten. Der Schutz der Bäume umfasst den Traufbereich. Abgängige, als erhaltenswert festgesetzte Bäume sind durch entsprechende Arten der Pflanzenliste I zu ersetzen. Bei Baumaßnahmen ist die DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen" zu beachten.

2.2 Gemäß §9 (1) Nr.25 a BauGB

Pro angefangene 200 qm Gartengrundfläche ist ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen. Gebietsheimisches Pflanzgut und lokale, alte Sorten sind zu bevorzugen. Entsprechender Bestand wird angerechnet.

C. Bauordnungsrechtliche Vorschriften / Gestaltungsfestsetzungen

1.0 Gemäß §81 HBO i.V. mit §9 (4) BauGB

Die Gartengrundstücke müssen mindestens 200 qm groß sein.

Die Gartenlauben und Gerätehütten sind in einfacher Holzbauweise zu errichten; die Gründung ist als Punkt- oder Streifenfundament auszuführen. Eine Unterkellerung ist nicht zulässig. Blech- oder Kunststoffeindeckungen der Dächer sind nicht gestattet.

Als Dachform werden Sattel- und Pultdächer bis zu einer Dachneigung von 20° zugelassen. Der Anstrich der Gartenhütten ist in gedeckten Farbtönen (braun oder grün) zu wählen.

2.0 Gemäß §81 HBO i.V. mit §9 (4) BauGB

Einfriedungen sind als Laubholzhecke (maximal 1,50 m Höhe) auszuführen.

Es sind Laubgehölze der Pflanzenliste II zu bevorzugen. Koniferen sind nicht zulässig.

Die Einzäunungen zwischen den einzelnen Gärten sollen 0,80 m Höhe nicht überschreiten.

Weitere Sichtschutzanlagen innerhalb der Gärten sind nur durch Baum- oder Strauchpflanzungen zu bilden.

Neupflanzungen von Nadelgehölzen sind nicht erlaubt. Vorhandene Nadelgehölze sind durch heimische, standortgerechte Laubgehölze (Liste I und II) zu ersetzen.

Kirschlorbeer ist zu entfernen und durch heimische, standortgerechte Arten (Pflanzenliste I und II) zu ersetzen.

3.0 Gemäß §81 HBO i.V. mit §9 (1) Nr.20 BauGB

Das Bohren von Brunnen sowie abflußlose Gruben zur Entsorgung auf den Grundstücken sind nicht gestattet. Bereits geschaffene Brunnen sind zu beseitigen.

Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist in geeigneten Behältnissen wie Zisternen oder Regentonnen aufzufangen und als Gießwasser im Garten zu verwenden. Für einen Überlauf mit Anschluss an eine Versickerungsmulde ist Sorge zu tragen.

4.0 Freistellung gem. § 55 HBO

Nur in den Fällen, in denen Gebäude unter 30 cbm errichtet werden, ohne Aufenthaltsräume, Toiletten und Feuerstellen, gilt die Freistellung von der Baugenehmigungspflicht nach § 56 HBO.

Empfehlung

Es wird empfohlen, dass die Anlage der Gärten möglichst strukturreich erfolgt. Neben der Pflanzung von heimischen, standortgerechten Gehölzen sollen Beerenobst und Staudenpflanzungen angelegt werden. Reisig- und Steinhäufen sowie sonstige, der Fauna dienende Strukturen wie Nistkästen, Insektenhotels, Ruderalflora als Insektennahrung, naturnahe Teichanlagen und Kompostwirtschaft werden empfohlen.

5.3 Pflanzenliste gem. § 9 (1) Nr. 25 u. (4) BauGB i.V.m. § 81 HBO

Liste I Laubhochstämme / Obsthochstämme lokaler Sorten

Großkronige Bäume

Acer pseudoplatanus - Bergahorn
Alnus glutinosa - Schwarzerle
Fraxinus excelsior - Esche
Juglans regia - Walnuß
Quercus robur - Stieleiche
Salix alba - Silberweide
Tilia cordata - Winterlinde

Klein- bis mittelkronige Bäume

Acer campestre - Feldahorn
Carpinus betulus - Hainbuche
Malus sylvestris - Holzapfel
Prunus avium - Vogelkirsche
Prunus mahaleb - Felsenkirsche
Prunus padus - Traubenkirsche
Pyrus communis - Wildbirne
Rhamnus frangula - Faulbaum
Sorbus aucuparia - Eberesche
Sorbus aria - Mehlbeere
Sorbus torminalis - Elsbeere

sowie Obstbäume lokaler Sorten

Liste II Sträucher

Sträucher

Acer campestre - Feldahorn
Amelanchier ovalis - Felsenbirne
Berberis vulgaris - Berberitze
Carpinus betulus - Hainbuche
Crataegus monogyna - Eingrifflicher Weißdorn
Crataegus laevigata - Zweigrifflicher Weißdorn
Cornus mas - Kornelkirsche
Cornus sanguinea - Hartriegel
Corylus avellana - Hasel
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare - Liguster

Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
Prunus spinosa - Schwarzdorn
Rosa spec. - Heckenrose
Rubus fruticosus - Brombeere
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa - Traubenholunder
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball
Viburnum opulus - Wassersneeball

6.0 Grünordnungsplan

6.1 Rechtliche Grundlagen

Sind auf Grund der Aufstellung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist gemäß § 21 Abs. 1 BNatSchG über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden.

Nach § 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne u.a. die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu beachten. In der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB sind Vermeidung und Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen (§ 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

Abwägungsgrundlage ist der vorliegende Grünordnungsplan, der die Entwicklungspotentiale, die Eingriffs-/Ausgleichsbelange und die Freiflächengestaltung durch entsprechende Festsetzungen aufzeigt.

6.2 Abiotische Faktoren

6.2.1 Naturräumliche Gliederung

Nach der naturräumlichen Gliederung Hessens liegt das Planungsgebiet innerhalb der naturräumlichen Haupteinheit „Marburg-Gießener Lahntal“ (348) und gehört hier zur Teileinheit „Gießener Lahntal“ (348.10).

Das Marburg-Gießener Lahntal besteht aus dem Gießener Becken im Süden als Kernstück. Den Grund dieses Beckens bildet das Gießener Lahntal. Dieses ist als praktisch waldfreies Gebiet charakterisiert. Die früher dominierende Landwirtschaft ist gegenüber vordringender Bebauung und Industrieentwicklung (Kiesabbau zwischen Gießen und Wetzlar) rückläufig.

Der Planungsraum wird geprägt durch gärtnerische Nutzung, wobei Obstbaumpflanzungen auf Rasenflächen das Landschaftsbild deutlich charakterisieren. Auch die weite, ebene Auenlage an der Lahn trägt zur Typisierung des Geltungsbereichs bei. Das Erscheinungsbild der Gärten ist gepflegt; alle Gärten werden bewirtschaftet.

Das Gelände ist relativ eben und liegt bei ca. 150 m ü NN.

6.2.2 Geologie / Pedologie

Der geologische Untergrund wird aus alluvialen Kiesen und Sanden gebildet, die von Auenlehm überdeckt sind. Die Mächtigkeit kann bis zu 15 m betragen.

Aus den das geologische Ausgangsmaterial überlagernden Hochflutsedimenten der Lahn und/oder umgelagertem Lößlehm hat sich eine Gley-Parabraunerde entwickelt. Die Bodenart ist als schluffiger Sand bis schluffig-sandiger Lehm anzusprechen. Im Hinblick auf eine landwirtschaftliche Nutzung ist Grünland günstig, Ackerbau aufgrund von Kaltluft und gelegentlicher Überflutung, trotz geeigneter Bodenart, ungünstig.

Darüber hinaus weist die Bodenkarte von Hessen für den Planungsraum Braunen Auenboden aus Hochflutsedimenten aus. Die Bodenart ist als sandig-lehmiger Schluff bis schluffiger Lehm anzusprechen. Ackernutzung ist möglich, es besteht jedoch eine Gefährdung durch Kaltluft. Grünland ist zweckmäßig.

Die Planungsflächen besitzen ein landwirtschaftlich hohes Ertragspotential.

6.2.3 Hydrologie

Die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers ist im Planungsgebiet als mittel bis hoch zu bezeichnen. Die Grundwasserhärte variiert im Talbereich von 8° bis 18° dH (mittelhart bis hart). Die Grundwasserergiebigkeit ist im Planungsraum mit 0,5 bis 3 l/s als gering zu bezeichnen.

Das Plangebiet liegt weitgehend im Überschwemmungsgebiet der Lahn. Der Fluß verläuft jedoch außerhalb des Geltungsbereichs.

Andere offene Gewässer sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

6.2.4 Klima

Die mittlere jährliche Niederschlagshöhe beträgt 600 – 650 mm. Die Jahresdurchschnittstemperatur liegt bei 8,5° – 9° C.

Nach der Wuchsklimagliederung von Ellenberg (1974) ist das Planungsgebiet als ziemlich mild zu bezeichnen. In geeigneten Lagen ist intensiver Ackerbau sowie der Anbau von Tafel-Lagerobst und anderen Sonderkulturen möglich.

Kleinklimatisch wird das Planungsgebiet von der Auenlage geprägt. Da das Planungsgebiet bis auf einige Gartenhöfen nicht bebaut und auch durch Befestigungen nur gering versiegelt ist, stellt es als Frischluftentstehungsgebiet einen kleinklimatischen Ausgleichsraum dar. In windschwachen und klaren Nächten kommt es in der bodennahen Luftschicht zur Kaltluftbildung.

Das Geländeklima ist aufgrund der nur geringfügigen Reliefenergie als homogen zu bezeichnen.

Darüber hinaus sind die mikroklimatischen Verhältnisse in Abhängigkeit von den vorhandenen Nutzungen und Vegetationsstrukturen unterschiedlich. Höhe, Dichte und Flächenanteil der Vegetation führen zu unterschiedlichen Verhältnissen hinsichtlich Beschattung, Aufheizung oder kleinräumiger Luftkreisläufe.

Dazu kommt ein ausgeglicheneres Temperaturverhalten gegenüber bebauten Gebieten.

6.2.5 Geschützte und schützenswerte Flächen und Objekte

Der Planungsraum liegt außerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Auenverbund Lahn-Dill“.

Im Zeitraum der Kartierung wurden keine zu schützenden Arten und Lebensräume nach der FFH-Richtlinie festgestellt, bzw. sind aus vorangegangenen Untersuchungen bekannt.

Das Plangebiet liegt außerhalb der Vorschlagsflächen zur EU-Vogelschutzrichtlinie (VS-RL). Somit ist nicht von einem faktischen Vogelschutzgebiet auszugehen.

6.3 Biotische Faktoren

6.3.1 Potentielle natürliche Vegetation

Als heutige potentielle natürliche Vegetation (hPNV) wird die Klimaxgesellschaft bezeichnet, die sich spontan unter den heutigen Standortbedingungen ohne Einwirken des Menschen einstellen würde.

Dies wären im Bereich des Bebauungsplanes der Stieleichen-Hainbuchen-Auenwald (Stellario-Carpinetum) mit flußbegleitendem Erlen- oder Knackweiden-Uferwald (Stellario-Alnetum, Tieflagenform Salicetum fragilis), örtlich Erlensumpfwald und Weidengebüsch (Salicetum triandrae, Salix cinerea- und Salix triandra-Sumpfgebüsche).

Aspektprägende Baumarten dieses Mischwaldes sind Stieleiche (*Quercus robur*) und Hainbuche (*Carpinus betulus*). Stamm- bis truppweise beigemischt sind Esche (*Fraxinus excelsior*), Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Winterlinde (*Tilia cordata*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*) und Spitzahorn (*Acer platanoides*). In der Strauchschicht sind mit geringer Deckung u.a. Weißdorn (*Crataegus laevigata* agg.), Schneeball (*Viburnum opulus*) und Haselnuß (*Corylus avellana*) zu finden.

6.3.2 Reale Vegetation

Kartierung der Nutzungstypen gem. Kompensationsverordnung

Im Untersuchungsgebiet wurden die nachfolgend beschriebenen Nutzungstypen der Wertliste gem. Anlage 3 der Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, Ökokonten, deren Handelbarkeit und die Festsetzung von Ausgleichsabgaben (Kompensationsverordnung – KV) vom 01.09.2005 kartiert.

Der Geltungsbereich umfasst Gärten, die dem Biotoptyp-Nr. 11.212 zugezählt werden (Gärten mit überwiegend Nutzgartenanteil). Zwar ist der Grabelandanteil nicht hoch, jedoch werden die Gärten durch die Obstbaumbestände geprägt und daher hier zugeordnet.

Innerhalb dieses Biotoptyps befinden sich die nachfolgenden Strukturen:

04.110 Einzelbaum, standortgerecht

An heimischen Laubbäumen wurde nur die Birke (*Betula pendula*) im Gebiet gepflanzt. Außerhalb stockt im Norden eine Walnuß (*Juglans regia*).

04.120 Einzelbaum, nicht standortgerecht

Es stehen Fichte (*Picea abies*, *Picea pungens*), Lebensbaum (*Thuja spec.*) und Wacholder (*Juniperus spec.*) in den Gärten.

04.110 Obsthochstamm und Obsthastamm

Der Untersuchungsraum wird durch seinen hohen Obstbaumbestand geprägt. Es sind vor allem Apfelbäume (*Malus spec.*), nachgeordnet Zwetschge (*Prunus domestica*) und Kirsche (*Prunus avium*).

Es bestehen neben Altbäumen auch Neupflanzungen, wobei hier Halbstämme überwiegen, die überhaupt einen großen Anteil am Bestand haben.

Die Obstbäume sind sehr gepflegt, abgeerntet und überwiegend fachgerecht beschnitten.

02.500 Hecke, freiwachsend und Schnitthecke

Freiwachsende Hecken (relativ – da auch diese einem unregelmäßigen Schnitt unterliegen) bestehen im Plangebiet aus immergrünem Kirschlorbeer (*Prunus laurocerasus*) oder heimischen Arten wie Weide (*Salix spec.*) bzw. Haselnuss (*Corylus avellana*). Dazu kommen laubabwerfende Ziersträucher und Lebensbaum (*Thuja spec.*).

Auch für Schnitthecken mit regelmäßigem Rückschnitt wurde der Lebensbaum (*Thuja spec.*) verwendet. Dazu kommt Liguster (*Ligustrum vulgare*).

Es gibt insgesamt nur wenige Hecken, so dass das Gebiet nicht eingekammert wirkt und einsehbar bleibt.

04.220 Gehölzgruppe

Innerhalb der Gärten liegen häufig direkt um die Gartenhäuser Gehölzgruppen aus Nadelgehölzen wie Fichte (*Picea abies*), und Eibe (*Taxus baccata*). Dazu kommen Ziersträucher wie Kirschlorbeer (*Prunus laurocerasus*) sowie Forsythie (*Forsythia intermedia*), Spierstrauch (*Spiraea spec.*), Maiglöckchenstrauch (*Deutzia spec.*) u.ä..

Eine lineare Gehölzgruppe entlang des asphaltierten Fahrweges besteht aus Zwetschge (*Prunus domestica*).

11.224 Rasen

Innerhalb der Parzelle 12/1 liegen Rasenflächen mit häufigem Schnitt im Wochenrhythmus. Prägende Arten sind Straußgras (*Agrostis tenuis*), Ausläufer-Rotschwingel (*Festuca rubra ssp.*), Rispengras (*Poa annua*), Weidelgras (*Lolium perenne*), Ehrenpreis (*Veronica filiformis*), Gänseblümchen (*Bellis perennis*) und Gewöhnliche Prunelle (*Prunella vulgaris*).

11.225 Rasen, extensiv (Wiese intensiv)

Die Gärten werden überwiegend durch extensiv gepflegte Rasenflächen bzw. mehrfach in der Vegetationsperiode gemähte Wiesenflächen bestimmt.

Typisch sind Löwenzahn (*Taraxacum officinale*), Rispengras (*Poa annua*), Gewöhnliches Rispengras (*Poa trivialis*), Wiesenrispengras (*Poa pratensis*), Weidelgras (*Lolium perenne*), Wiesenkerbel (*Anthriscus sylvestris*), Ehrenpreis (*Veronica filiformis*), Gänseblümchen (*Bellis perennis*) und Gewöhnliche Prunelle (*Prunella vulgaris*). Dazu kommen Gemeine Schafgarbe (*Achillea millefolium*), Spitzwegerich (*Plantago lanceolata*), Kriechender Hahnenfuß (*Ranunculus repens*), Weißklee (*Trifolium repens*), Rotklee (*Trifolium pratense*) und Stumpfbblätteriger Ampfer (*Rumex obtusifolius*).

11.211 Nutzgarten/Grabeland

Die Gärten weisen kleinflächige Grabelandstellen auf, die in rechteckiger Form in den Rasen-/ Wiesenflächen liegen. Sie werden zur Kultivierung von Gemüse, Kräutern und Beerenobst verwendet.

10.530 Splittweg

Innerhalb des Gartens der Parzelle 12/1 wurde ein umfangreicherer Splittweg angelegt. Er führt vom umlaufenden Erschließungsweg zu einer Garage und wird somit als Fahrweg genutzt.

Ein Splittweg verläuft auch östlich des Geltungsbereichs.

10.530 wassergebundene Decke

Zum Gartenhaus der Parzelle 12/13 führt ein mittig das Grundstück durchziehender Weg mit wassergebundener Wegedecke.

10.710 Gebäude/Gartenhaus/Geräteschuppen

Die Gärten besitzen als wohnungsferne Gärten je ein Gartenhäuschen, das für die Lagerung von Geräten sowie für den kurzfristigen Aufenthalt genutzt wird. Die Kleingebäude sind überwiegend in Holzbauweise errichtet, aber auch Steinbauweise wurde angewandt (Parzelle 13/4).

Zaun

Die Grundstücke sind mit Zäunen abgegrenzt. Es handelt sich um Maschendraht- und Wildschutzzäune. Das Grundstück Parzelle 12/1 ist zum Erschließungsweg mit einem Metall-Stabgitterzaun abgegrenzt. Dazu kommt ein undurchsichtiges Metalltor.

Brunnen

Auf drei Grundstücken konnten Brunnen festgestellt werden, die für die Gartenbewässerung genutzt werden.

Außerhalb des Geltungsbereichs liegen an:

06.910 Grünland

Im Süden, Osten und z.T. Westen und Norden grenzen Grünlandflächen an den Geltungsbereich an. Ihre Nutzung ist mehrschürig und damit intensiv.

Es ist den Glatthaferwiesen des Verbandes Arrhenatherion zuzuordnen. Allgemein sind Obergräser gegenüber Blütenpflanzen dominant. Zu nennen sind neben Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*) Arten wie Knäuelgras (*Dactylis glomerata*), Wiesenschwingel (*Festuca pratensis*), Wiesenfuchsschwanz (*Alopecurus pratensis*), Lieschgras (*Phleum pratense*), Kammgras (*Cynosurus cristatus*), Weidelgras (*Lolium perenne*) und Ruchgras (*Anthoxanthum odoratum*). Dazu kommen Doldenblütler mit Wiesenkerbel (*Anthriscus silvestris*) und Schafgarbe (*Achillea millefolium*). Weitere, häufigere Blütenpflanzen sind Weißklee (*Trifolium repens*), Löwenzahn (*Taraxacum officinale*), Spitzwegerich (*Plantago lanceolata*), Hornkraut (*Cerastium fontanum*), Scharfer Hahnenfuß (*Ranunculus acris*) und Sauerampfer (*Rumex acetosa*).

09.130 Sukzessionsfläche

Nach Norden liegt z.T. eine Wiesenbrache an. Der hochwüchsige Vegetationsbestand wird neben den Arten von 06.910 von Kratzdistel (*Cirsium arvense*, *C. vulgare*), Rainfarn (*Tanacetum vulgare*), Beifuß (*Artemisia vulgaris*), Knäuelgras (*Dactylis glomerata*) und Großer Brennessel (*Urtica dioica*) geprägt. An Gräsern sind zudem Rot-Schwingel (*Festuca rubra*) und Wiesen-Rispengras (*Poa pratensis*) zu nennen.

03.130 Streuobstwiese

Westlich grenzt an das Gebiet die Parzelle 11/1 an. Hier befindet sich eine weitläufige Streuobstwiese. Der Bestand aus überwiegend Apfelbäumen ist sehr gepflegt, es sind Baumhöhlen vorhanden und Nistkästen aufgehängt.

10.510 Asphalt

Westlich führt ein asphaltierter Fahrweg entlang des Geltungsbereichs.

10.610 Wiesenweg

Ein nicht parzellierter Wiesenweg verläuft südlich des geplanten Geltungsbereichs.

6.3.3 Tierwelt

Faunistische Erhebungen liegen nicht vor. Daher wird die potentielle Tierwelt unter Berücksichtigung von Zufallsbeobachtungen aufgeführt.

Die Kleingärten als siedlungsnaher Lebensraum bieten den störungsunempfindlichen Tierarten der Ortslage einen Lebensraum. Die unterschiedliche Nutzung und kleinteilige Parzellierung führt zu einer relativ hohen Strukturvielfalt, die der eines strukturreichen, naturnahen Hausgartens vergleichbar ist.

Die Vogelwelt wird repräsentiert von Bachstelze, Zaunkönig, Heckenbraunelle, Rotkehlchen, Haus- und Gartenrotschwanz, Amsel, Singdrossel, Mönchsgrasmücke, Zilpzalp, Wintergoldhähnchen, Blau- und Kohlmeise, Eichelhäher, Elster, Sperling, Buchfink, Girlitz, Grünfink und Stieglitz.

An Säugern sind Igel (dichte Gebüsche, Schnittgut), verschiedene Spitzmausarten und Wildkaninchen zu nennen. Aufgrund der anschließenden freien Feldflur kann der Feldhase angenommen werden. Haselnuß, Walnuß und Zapfen der Koniferen bieten dem Eichhörnchen eine Nahrungsquelle, das außer in Kobeln auch in größeren Baumhöhlen (Spechtgröße) zu finden ist.

Potentiell sind Steinmarder, Siebenschläfer, Gartenschläfer und Mauswiesel möglich.

Basierend auf dem umliegenden Streuobstbestand und den zahlreichen Obstbäumen im Plangebiet sind als typische Baumhöhlenbewohner der Streuobstbestände an Vogelarten Grauspecht, Grünspecht, Buntspecht, Mittelspecht, Star, Gartenrotschwanz, Kohlmeise, Blaumeise, Kleiber, Gartenbaumläufer, Feldsperling zu nennen. Dazu gelten hochgradig gefährdete Arten wie Wendehals, Turteltaube, Wiedehopf, Raubwürger, Neuntöter, Schwarzstirn- und Rotkopfwürger als Charakterarten für Streuobstwiesen.

Charakteristische Säuger sind Fledermäuse, welche die Höhlen als Sommer- oder Winterquartiere nutzen. Arten sind z.B. Zwergfledermaus, Kleiner Abendsegler, Fransenfledermaus und Bechsteinfledermaus.

Für die Insekten seien Ameisenarten, Käfer, Wespenköniginnen, Hornissen, Hummeln, und als Überwinterungsgäste Mücken und Schmetterlinge wie z.B. Tagpfauenauge oder Kleiner Fuchs genannt.

6.4 Auswirkungen der geplanten Nutzung auf Natur und Landschaft

6.4.1 Landschaftsbild

Die Gärten bestehen bereits seit Ende der 60er Jahre / Anfang der 70er Jahre.

Sichtexpositionen bestehen allseitig, dennoch ist keine Landschaftsbildbeeinträchtigung abzuleiten: Die Vielzahl der Obstbäume, die bei weitgehender Wiesennutzung zu streuobstwiesenähnlicher Prägung des Gebietes führen und die insgesamt zurückhaltende Bebauung fügen sich recht gut in das Umfeld mit Grünlandnutzung und Streuobstwiese ein. Die Anordnung der Kleingärten zueinander ist kompakt und da die Gärten zur freien

Landschaft hin und untereinander nur wenig abgepflanzt sind, wirkt das Gelände transparent und großzügig.

Die vorhanden baulichen Anlagen (Gerätehöfen, Lauben, Zäune und Zuwegungen) sind als landschaftsfremde Strukturen einzustufen. Ihre Eingriffserheblichkeit ist jedoch als gering zu bewerten, da es sich um einen siedlungsangrenzenden Raum handelt. Darüber hinaus bilden die Gärten einen optisch akzeptablen Übergang von der Bebauung zur freien Landschaft.

Eine Erweiterung der vorhandenen Nutzung über den Bestand hinaus ist nicht vorgesehen.

6.4.2 Boden

Eine vollständige Schädigung der Bodenfunktionen durch Vollversiegelung findet nur geringfügig statt.

Die Ausweisung der Kleingärten ermöglicht eine max. Überbauung von ca. 210 qm (14 Grundstücke mit max. 15 qm).

Im Rahmen der Vorbesprechungen zum Bauleitplanverfahren wurde seitens des Regierungspräsidiums Gießen, Dezernat 41.2 – Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz, den Gebäuden, soweit sie nachweislich vor November 1989 errichtet wurden, die Möglichkeit des Bestandsschutz zugesagt. („Sanktionierungsparagraph § 14 HWG).

Bei der Versiegelung wird die natürliche Wasserspeicherkapazität des gewachsenen Bodens ausgeschaltet und die unmittelbare Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers unterbunden. Infolge dessen wird der Grundwasserhaushalt durch höhere Verdunstung und schnellere Ableitung des Regenwassers in den Vorfluter negativ beeinflusst. Außerdem entstehen als Auswirkungen der Versiegelung Beeinträchtigungen der Bodenstruktur und der Bodenlebewelt.

Die Erschließungswege zum Gebiet verlaufen außerhalb des Geltungsbereichs. Innerhalb der Gärten bestehen aktuell nur geringflächige Befestigungen, die zudem wasserdurchlässig angelegt sind. Geplant ist ausschließlich die Ermöglichung von wasserdurchlässigen Befestigungen innerhalb der Gärten in einem Umfang von max. 5 % der Grundstücksfläche (ca. 727 qm). Der Austausch der Bodenschichten bei der wasserdurchlässigen Befestigung führt zwar nicht zum vollständigen Verlust, jedoch zu einer Einschränkung der Bodenfunktionen.

Nach derzeitiger Einschätzung handelt es sich nicht um Böden mit herausragenden naturhistorischen bzw. archivarischen Bodenfunktionen. Auch potentiell seltene Böden und Böden, die als Extremstandorte Bedeutung für den Naturschutz haben, sind nicht betroffen.

Die Anlage von Grabeland führt zu einer starken Schädigung der Bodenfunktion. Anzuführen sind z.B. Erosionsgefährdung, Störung von Bodenlebewelt und -struktur durch Austrocknung und Bodenbewegung. Auch der Gebrauch von Spritz- und Düngemitteln ist wahrscheinlich.

Die negativen Auswirkungen auf den Faktor Boden sind insgesamt im unteren Erheblichkeitsbereich anzusiedeln.

6.4.3 Hydrologie

Die Verwendung von Spritz- und Düngemitteln innerhalb der gärtnerischen Nutzung ist wahrscheinlich. Bei Verwendung, Beseitigung und sachgemäßer Lagerung dieser Stoffe sind durch Ausspülungen Verunreinigungen des Grundwassers möglich. Des Weiteren können die Deposition von Luftschadstoffen und deren Ausspülung negative Auswirkungen haben. Ihre Ursachen sind jedoch überörtlich anzusehen.

Die Brunnen wirken sich negativ auf den Grundwasserhaushalt aus (Grundwasserverschmutzung bzw. Grundwasserabsenkung) und werden daher nicht gestattet und sind zu beseitigen.

Zu berücksichtigen sind zudem die negativen Auswirkungen von versiegelten Flächen. So entsteht eine Minderung der Wasserspeicherkapazität und die unmittelbare Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers wird z.T. unterbunden.

Eine Einschränkung der Lahn bzw. ihres Überschwemmungsbereichs findet durch den Bestandsschutz der vorhandenen Bauten statt. Sie ist als geringfügig einzustufen.

Bei Legalisierung der gärtnerisch zu nutzenden Grundstücke ist kein erheblicher Eingriff in das Schutzgut Grundwasserhaushalt zu erwarten, die die ermöglichten bzw. gestatteten Befestigungen durch Bauten und Wege etc. nur geringfügig sind.

6.4.4 Klima

Die Gärten stellen wichtige Kaltluftproduzenten dar.

Durch die Kleinbauten der Gärten und private Befestigungen entfallen diese Bodenflächen als frischluftproduzierende Gebiete, wobei der Verlust mit max. ca. 937 qm relativ gering ist.

Befestigte Flächen führen generell zu einer höheren Wasserverdunstung, wodurch weniger Wärme umgesetzt wird, so dass insgesamt eine Erhöhung der Lufttemperatur eintritt.

Die Funktion des Lahntales als Kaltluftbahn wird durch die beabsichtigte Ausweisung nicht beeinträchtigt.

Beeinträchtigungen der Luftqualität durch Zu- und Abfahrtsverkehr sind als geringfügig vernachlässigbar.

Bei einer bauleitplanerischen Ordnung der gärtnerischen Nutzung ist trotz der geringfügigen Verluste der frischluftproduzierenden Flächen durch Kleinbauten und Flächenbefestigung eine Zunahme des mikroklimatischen Leistungspotentials durch stärkeren Bewuchs und Strukturierung mit Gehölzen gegenüber einer Grünlandfläche vorhanden.

6.4.5 Pflanzen- und Tierwelt

Die gärtnerische Nutzung verhindert die Entwicklung der potentiellen natürlichen Vegetation (pnV).

Die gärtnerisch genutzten Flächen weisen ein verhältnismäßig hohes Artenspektrum an Pflanzen auf. Dabei können insbesondere Obstbäume wichtige ökologische Funktionen übernehmen (Landschaftsbildverbesserung, Biotopwert). Standortfremde Koniferen und Ziergehölze sind gegenüber anderen Gärten von geringerer Bedeutung. Durch die

anthropogene Nutzung erhöht sich das Störpotential. Daher bietet dieser Bereich vorwiegend solchen Tierarten einen Lebensraum, die entsprechend unempfindlich und hinsichtlich der Biotopansprüche weniger anspruchsvoll sind.

Die Bestandssicherung der gärtnerischen Nutzung erhält die Strukturvielfalt (die jedoch gegenüber einer extensiven Grünlandnutzung nicht landschaftsgerecht ist) und führt mit durch das erhöhte Störungspotential zu einer Verdrängung der Tierarten des Offenlandes durch Arten des Siedlungsbereiches.

6.5 Zusammenfassung

Das Untersuchungsgebiet wird geprägt durch die gärtnerische Nutzung sowie die Lahn und die umliegende Grünlandnutzung mit Obstbäumen.

Die geplante Ausweisung von Kleingärten führt zu relativ geringen Beeinträchtigungen innerhalb der Bereiche Landschaftsbild, Boden, Wasserhaushalt und Biotop- und Artenschutz, zumal es sich um eine bauleitplanerische Bestandssicherung von Anlage aus den 60er / 70 er Jahren handelt.

Aus der Bewertung der vorhandenen Landschaftsfaktoren und Nutzungen sowie anhand der Planungsvorgaben ergeben sich folgende Planungsziele:

- Ordnung der Baustrukturen durch Festlegung der zulässigen Bauten auf ein Minimum
- Rückbau der Brunnen
- Beschränkung von Befestigungen auf wasserdurchlässige Bauweise und ein quantitatives Minimum
- Aufwertung des Gebietes durch
 - Ausweisung von zu erhaltenden Gehölzen
 - Erhöhung des Anteils an Obsthochstämmen und heimischen Gehölzen

6.6 Maßnahmen zur Eingriffskompensation

6.6.1 Eingriffminimierung

Zur Minimierung der Eingriffe wird auf die Maßnahmen des Kap. 5.0 / A. Planungsrechtliche Festsetzungen, B. Grünordnerische Festsetzungen sowie C. Gestaltungsfestsetzungen verwiesen.

6.6.2 Ausgleichsmaßnahmen

Da die Gärten bereits seit Ende der 60er Jahre / Anfang der 70er Jahre bestehen, entspricht der Voreingriffszustand dem Planungsziel.
Kompensationsmaßnahmen sind somit nicht erforderlich.

6.6.3 Flächenbilanz

Bestand

Typ-Nr.	Standard-Nutzungstyp	WP/qm	Flächengröße (qm)	Wertzahl
11.212	Kleingärten	19	14.543,00	276.317,00

Planung

Typ-Nr.	Standard-Nutzungstyp	WP/qm	Flächengröße (qm)	Wertzahl
11.212	Kleingärten	19	14.543,00	276.317,00

Wertdifferenz: 0

Es besteht kein Kompensationsbedarf, da nur eine bauleitplanerische Bestandslegalisierung und -ordnung vorgenommen wird.

7.0 Infrastruktur

Die Erschließung des Geländes „Unter der Mühle“ erfolgt durch westlich und östlich entlang führende Asphalt- bzw. Splittwege.

Eine Versorgung des Gebietes mit Trinkwasser sowie eine Entsorgung von Abwasser sind nicht vorgesehen. Anfallendes Niederschlagswasser ist, soweit es nicht zur Bewässerung zurückgehalten wird, wie bisher auf den Grundstücken zu versickern.

8.0 Altlasten

Altablagerungen, Altstandorte, Altlastverdächtige Flächen und Altlasten sind in dem von der Änderung betroffenen Bereich des Bebauungsplanes nicht bekannt. Dies gilt auch für Verdachtsflächen und schädliche Bodenveränderungen.

9.0 Bodenordnende Maßnahmen

Das Planungsgelände ist bereits ausreichend parzelliert. Grunderwerb ist nicht erforderlich. Besondere bodenordnende Maßnahmen sind daher nicht erforderlich.

10.0 Kosten der Erschließung

Kosten für Erschließungsmaßnahmen entfallen, da die bisherige Infrastruktur ausreichend ist.

STADT WETZLAR



U m w e l t b e r i c h t

zum

**Bebauungsplan Nr. 15/04 (KG)
“Unter der Mühle”
Stadtteil Naunheim
Neuaufstellung**

Landschaftsarchitektin
Dipl.-Ing. (FH) Judith Kriegel
Hauptstraße 1 a
56237 Wirscheid

April 2011

Inhaltsverzeichnis

- 1. Einleitung**
 - 1.1 Allgemeines**
 - 1.2 Vorgesehene Planungen des Bebauungsplanes**
 - 1.3 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen**
- 2. Untersuchungsrelevante Schutzgüter**
 - 2.1 Schutzgut Mensch**
 - 2.1.1 Bestandsbeschreibung
 - 2.1.2 Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben
 - 2.1.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Ausgleich
 - 2.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und Landschaft**
 - 2.2.1 Bestandsbeschreibung
 - 2.2.2 Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben
 - 2.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Ausgleich
 - 2.3 Schutzgut Boden**
 - 2.3.1 Bestandsbeschreibung
 - 2.3.2 Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben
 - 2.3.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Ausgleich
 - 2.4 Schutzgut Wasser**
 - 2.4.1 Bestandsbeschreibung
 - 2.4.2 Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben
 - 2.4.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Ausgleich
 - 2.5 Schutzgut Luft und Klima**
 - 2.5.1 Bestandsbeschreibung
 - 2.5.2 Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben
 - 2.5.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Ausgleich
 - 2.6 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**
 - 2.6.1 Bestandsbeschreibung
 - 2.6.2 Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben
 - 2.6.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Ausgleich
 - 2.7 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern und Konsequenzen**
- 3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes und Planungsalternativen**
- 4. Methodik der Umweltprüfung**
- 5. Monitoring**
- 6. Zusammenfassung**

1. Einleitung

1.1 Allgemeines

Die Aufstellung des Bebauungsplanes hat zum Ziel, die bestehenden Gärten planungsrechtlich zu sichern. Die Vorabstimmung mit der Oberen Wasserbehörde hat die Sanktionierung der bestehenden Bausubstanz ergeben.

Zugestimmt hat auch das Dezernat Regionalplanung des Regierungspräsidiums Gießen.

Die Gärten werden für die gärtnerische Nutzung als Private Grünfläche, Zweckbestimmung Freizeitgärten ausgewiesen. Die Zuwegung zu den Gärten erfolgt über das vorhandene Wegesystem.

Gemäß Hessischem Naturschutzgesetz gelten nach §5 (2) Pkt.6 Gärten im Außenbereich als Eingriff in Natur und Landschaft, soweit nicht in einem Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen getroffen sind.

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt parallel.

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne u.a. die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. In der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind i. V. m. § 1a Abs. 3 BauGB die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes zu berücksichtigen. Abwägungsgrundlagen sind der Grünordnungsplan und der Umweltbericht. Den Umweltbericht hat die Gemeinde nach § 2a BauGB im Aufstellungsverfahren als einen gesonderten Teil zur Begründung zum Bauleitplanentwurf hinzuzufügen. Im Umweltbericht sind die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten Belange des Umweltschutzes darzulegen und zu bewerten.

Im vorliegenden Umweltbericht werden neben der Beschreibung der untersuchungsrelevanten Schutzgüter, die zu erwartenden Ein- und Auswirkungen auf die jeweiligen Schutzgüter durch das Vorhaben dargestellt und Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich beschrieben. Soweit relevant, werden die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern dargestellt. Der Umweltbericht beschreibt des Weiteren wie sich der Umweltzustand entwickelt, wenn das Planungsvorhaben nicht umgesetzt wird.

1.2 Vorgesehene Planungen des Bebauungsplanes

Die Größe des Planungsgebietes liegt bei ca. 14.543 qm.

Die Bebauungsplanaufstellung umfasst in der Gemarkung Naunheim, Flur 21 die Flurstücke Nr. 12/1,12/3, 12/4,12/8, 12/9, 12/12, 12/13, 13/1, 13/2, 13/9, 14/1, 14/2, 14/3 und 14/4 .

Vorgesehen ist die Bestandssicherung von Kleingärten.

1.3 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen

Regionalplan

Gemäß dem Regionalen Raumordnungsplan liegt das Plangebiet vollflächig im Regionalen Grünzug. Dazu kommt die Ausweisung als „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ sowie als „Bereich für Landschaftsnutzung und –pflege“.

Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich ist im Flächennutzungsplan der Stadt Wetzlar als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Eine Anpassung des Flächennutzungsplanes erfolgt noch.

Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Stadt Wetzlar übernimmt in seinen Entwicklungsempfehlungen den Kleingartenbestand und schlägt für den südlichen Bereich der Parzelle 14/5 eine extensive Grünlandnutzung vor.

Schutzgebiete

Das Planungsgebiet liegt nicht innerhalb eines FFH-, Vogelschutz-, Naturschutz-, Landschaftsschutz- oder Wasserschutzgebietes.

Das Plangebiet liegt fast ausschließlich im Überschwemmungsgebiet der Lahn.

Naturdenkmale

Im Planungsgebiet gibt es keine rechtsverbindlich festgesetzten Naturdenkmale.

Umweltschutzziele aus weiteren relevanten Fachgesetzen

Die Bodenschutzklausel im Sinne des § 1a Abs.2 BauGB i.V. m. §§ 1 ff. Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) ist zu beachten. Auf Kapitel 2.3 Schutzgut Boden wird verwiesen.

2. Untersuchungsrelevante Schutzgüter

2.1 Schutzgut Mensch

2.1.1 Bestandsbeschreibung

Die Fläche liegt südlich des Siedlungsbereichs des Stadtteils Naunheim der Stadt Wetzlar. Östlich verläuft eine Schleife der Lahn, so dass der Untersuchungsraum fast ausschließlich in deren Überschwemmungsbereich liegt. Im Norden befindet sich die Ortslage, nach Westen erstrecken sich Streuobstwiesen und südlich des Geltungsbereichs schließen Grünlandflächen an.

Die Gärten des Plangebietes werden aktuell alle genutzt und befinden sich in einem gepflegten Zustand.

Das Plangebiet besitzt große Erholungsfunktion insbesondere für die Tages- und Wochenenderholung

2.1.2 Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben

Durch die Bestandssicherung der Kleingartennutzung entstehen für die Anlieger sowie für Erholungssuchende im Naturraum keine Veränderungen ihres bisherigen Umfeldes.

2.1.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Ausgleich

Durch die Festsetzung von Pflanzbindungen und durch Gestaltungsvorgaben zu baulichen Anlagen wird die geplante Nutzung städtebaulich gelenkt.

Es entstehen nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine negativen Auswirkungen auf die Schutzbedürfnisse des Menschen.

Lärmschutzmaßnahmen werden nicht erforderlich.

2.2. Schutzgut Tiere, Pflanzen und Landschaft

2.2.1 Bestandsbeschreibung

Potentielle natürliche Vegetation

Mit dem Begriff „potentielle natürliche Vegetation“ (pnV) werden die Pflanzengesellschaften bezeichnet, die sich auf einem Standort entwickeln, wenn der Mensch nicht eingreift. Hierbei handelt es sich i.d.R. um Waldgesellschaften, die sich in einem ökologischen Gleichgewicht befinden. Die Gehölze der pnV geben demnach wertvolle Hinweise zur ökologisch sinnvollen Artenwahl bei Be-pflanzungsmaßnahmen.

Im Bereich des Bebauungsplanes entspräche die pnV dem Stieleichen-Hainbuchen-Auenwald (Stellario-Carpinetum) mit flußbegleitendem Erlen- oder Knackweiden-Uferwald (Stellario-Alnetum, Tieflagenform Salicetum fragilis), örtlich Erlensumpfwald und Weidengebüsch (Salicetum triandrae, Salix cinerea- und Salix triandra-Sumpfbüschel).

Aspektprägende Baumarten dieses Mischwaldes sind Stieleiche (*Quercus robur*) und Hainbuche (*Carpinus betulus*). Stamm- bis truppweise beigemischt sind Esche (*Fraxinus excelsior*), Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Winterlinde (*Tilia cordata*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*) und Spitzahorn (*Acer platanoides*). In der Strauchschicht sind mit geringer Deckung u.a. Weißdorn (*Crataegus laevigata* agg.), Schneeball (*Viburnum opulus*) und Haselnuß (*Corylus avellana*) zu finden.

Kartierung der Nutzungstypen gem. Kompensationsverordnung

Im Untersuchungsgebiet wurden die nachfolgend beschriebenen Nutzungstypen der Wertliste gem. Anlage 3 der Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, Ökokonten, deren Handelbarkeit und die Festsetzung von Ausgleichsabgaben (Kompensationsverordnung – KV) vom 01.09.2005 kartiert.

Der Geltungsbereich umfasst Gärten, die dem Biotoptyp-Nr. 11.212 zugezählt werden (Gärten mit überwiegend Nutzgartenanteil). Zwar ist der Grabelandanteil nicht hoch, jedoch werden die Gärten durch die Obstbaumbestände geprägt und daher hier zugeordnet.

Innerhalb dieses Biotoptyps befinden sich die nachfolgenden Strukturen:

04.110 Einzelbaum, standortgerecht

An heimischen Laubbäumen wurde nur die Birke (*Betula pendula*) im Gebiet gepflanzt. Außerhalb stockt im Norden eine Walnuß (*Juglans regia*).

04.120 Einzelbaum, nicht standortgerecht

Es stehen Fichte (*Picea abies*, *Picea pungens*), Lebensbaum (*Thuja spec.*) und Wacholder (*Juniperus spec.*) in den Gärten.

04.110 Obsthochstamm und Obsthalfstamm

Der Untersuchungsraum wird durch seinen hohen Obstbaumbestand geprägt. Es sind vor allem Apfelbäume (*Malus spec.*), nachgeordnet Zwetschge (*Prunus domestica*) und Kirsche (*Prunus avium*).

Es bestehen neben Altbäumen auch Neupflanzungen, wobei hier Halbstämme überwiegen, die überhaupt einen großen Anteil am Bestand haben.

Die Obstbäume sind sehr gepflegt, abgeerntet und überwiegend fachgerecht beschnitten.

02.500 Hecke, freiwachsend und Schnitthecke

Freiwachsende Hecken (relativ – da auch diese einem unregelmäßigen Schnitt unterliegen) bestehen im Plangebiet aus immergrünem Kirschlorbeer (*Prunus laurocerasus*) oder heimischen Arten wie Weide (*Salix spec.*) bzw. Haselnuss (*Corylus avellana*). Dazu kommen laubabwerfende Ziersträucher und Lebensbaum (*Thuja spec.*).

Auch für Schnitthecken mit regelmäßigem Rückschnitt wurde der Lebensbaum (*Thuja spec.*) verwendet. Dazu kommt Liguster (*Ligustrum vulgare*).

Es gibt insgesamt nur wenige Hecken, so dass das Gebiet nicht eingekammert wirkt und einsehbar bleibt.

04.220 Gehölzgruppe

Innerhalb der Gärten liegen häufig direkt um die Gartenhäuser Gehölzgruppen aus Nadelgehölzen wie Fichte (*Picea abies*), und Eibe (*Taxus baccata*). Dazu kommen Ziersträucher wie Kirschlorbeer (*Prunus laurocerasus*) sowie Forsythie (*Forsythia intermedia*), Spierstrauch (*Spiraea spec.*), Maiglöckchenstrauch (*Deutzia spec.*) u.ä..

Eine lineare Gehölzgruppe entlang des asphaltierten Fahrweges besteht aus Zwetschge (*Prunus domestica*).

11.224 Rasen

Innerhalb der Parzelle 12/1 liegen Rasenflächen mit häufigem Schnitt im Wochenrhythmus. Prägende Arten sind Straußgras (*Agrostis tenuis*), Ausläufer-Rotschwingel (*Festuca rubra ssp.*), Rispengras (*Poa annua*), Weidelgras (*Lolium perenne*), Ehrenpreis (*Veronica filiformis*), Gänseblümchen (*Bellis perennis*) und Gewöhnliche Prunelle (*Prunella vulgaris*).

11.225 Rasen, extensiv (Wiese intensiv)

Die Gärten werden überwiegend durch extensiv gepflegte Rasenflächen bzw. mehrfach in der Vegetationsperiode gemähte Wiesenflächen bestimmt.

Typisch sind Löwenzahn (*Taraxacum officinale*), Rispengras (*Poa annua*), Gewöhnliches Rispengras (*Poa trivialis*), Wiesenrispengras (*Poa pratensis*), Weidelgras (*Lolium perenne*), Wiesenkerbel (*Anthriscus sylvestris*), Ehrenpreis (*Veronica filiformis*), Gänseblümchen (*Bellis perennis*) und Gewöhnliche Prunelle (*Prunella vulgaris*). Dazu kommen Gemeine Schafgarbe (*Achillea millefolium*), Spitzwegerich (*Plantago lanceolata*), Kriechender Hahnenfuß (*Ranunculus repens*), Weißklee (*Trifolium repens*), Rotklee (*Trifolium pratense*) und Stumpfblättriger Ampfer (*Rumex obtusifolius*).

11.211 Nutzgarten/Gräbeland

Die Gärten weisen kleinflächige Gräbelandstellen auf, die in rechteckiger Form in den Rasen-/ Wiesenflächen liegen. Sie werden zur Kultivierung von Gemüse, Kräutern und Beerenobst verwendet.

10.530 Splittweg

Innerhalb des Gartens der Parzelle 12/11 wurde ein umfangreicherer Splittweg angelegt. Er führt vom umlaufenden Erschließungsweg zu einer Garage und wird somit als Fahrweg genutzt.

Ein Splittweg verläuft auch südlich des Geltungsbereichs.

10.530 wassergebundene Decke

Zum Gartenhaus der Parzelle 12/13 führt ein mittiges das Grundstück durchziehender Weg mit wassergebundener Wegedecke.

10.710 Gebäude/Gartenhaus/Geräteschuppen

Die Gärten besitzen als wohnungserne Gärten je ein Gartenhäuschen, das für die Lagerung von Geräten sowie für den kurzfristigen Aufenthalt genutzt wird. Die Kleingebäude sind überwiegend in Holzbauweise errichtet, aber auch Steinbauweise wurde angewandt (Parzelle 13/4).

Zaun

Die Grundstücke sind mit Zäunen abgegrenzt. Es handelt sich um Maschendraht- und Wildschutzzäune. Das Grundstück Parzelle 12/1 ist zum Erschließungsweg mit einem Metall-Stabgitterzaun abgegrenzt. Dazu kommt ein undurchsichtiges Metalltor.

Brunnen

Auf drei Grundstücken konnten Brunnen festgestellt werden, die für die Gartenbewässerung genutzt werden.

Außerhalb des Geltungsbereichs liegen an:

06.910 Grünland

Im Süden, Osten und z.T. Westen und Norden grenzen Grünlandflächen an den Geltungsbereich an. Ihre Nutzung ist mehrschürig und damit intensiv.

Es ist den Glatthaferwiesen des Verbandes Arrhenatherion zuzuordnen. Allgemein sind Obergräser gegenüber Blütenpflanzen dominant. Zu nennen sind neben Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*) Arten wie Knäuelgras (*Dactylis glomerata*), Wiesenschwingel (*Festuca pratensis*), Wiesenfuchsschwanz (*Alopecurus pratensis*), Lieschgras (*Phleum pratense*), Kammgras (*Cynosurus cristatus*), Weidelgras (*Lolium perenne*) und Ruchgras (*Anthoxanthum odoratum*). Dazu kommen Doldenblütler mit Wiesenkerbel (*Anthriscus silvestris*) und Schafgarbe (*Achillea millefolium*). Weitere, häufigere Blütenpflanzen sind Weißklee (*Trifolium repens*), Löwenzahn (*Taraxacum officinale*), Spitzwegerich (*Plantago lanceolata*), Hornkraut (*Cerastium fontanum*), Scharfer Hahnenfuß (*Ranunculus acris*) und Sauerampfer (*Rumex acetosa*).

09.130 Sukzessionsfläche

Nach Norden liegt z.T. eine Wiesenbrache an. Der hochwüchsige Vegetationsbestand wird neben den Arten von 06.910 von Kratzdistel (*Cirsium arvense*, *C. vulgare*), Rainfarn (*Tanacetum vulgare*), Beifuß (*Artemisia vulgaris*), Knäuelgras (*Dactylis glomerata*) und Großer Brennessel (*Urtica dioica*) geprägt. An Gräsern sind zudem Rot-Schwingel (*Festuca rubra*) und Wiesen-Rispengras (*Poa pratensis*) zu nennen.

03.130 Streuobstwiese

Westlich grenzt an das Gebiet die Parzelle 11/1 an. Hier befindet sich eine weitläufige Streuobstwiese. Der Bestand aus überwiegend Apfelbäumen ist sehr gepflegt, es sind Baumhöhlen vorhanden und Nistkästen aufgehängt.

10.510 Asphalt

Westlich führt ein asphaltierter Fahrweg entlang des Geltungsbereichs.

10.610 Wiesenweg

Ein nicht parzellierter Wiesenweg verläuft südlich des geplanten Geltungsbereichs.

Fauna, faunistisches Potential

Faunistische Erhebungen liegen nicht vor. Daher wird die potentielle Tierwelt unter Berücksichtigung von Zufallsbeobachtungen aufgeführt.

Die Kleingärten als siedlungsnaher Lebensraum bieten den störungsunempfindlichen Tierarten der Ortslage einen Lebensraum. Die unterschiedliche Nutzung und kleinteilige Parzellierung führt zu einer relativ hohen Strukturvielfalt, die der eines strukturreichen, naturnahen Hausgartens vergleichbar ist.

Die Vogelwelt wird repräsentiert von Bachstelze, Zaunkönig, Heckenbraunelle, Rotkehlchen, Haus- und Gartenrotschwanz, Amsel, Singdrossel, Mönchsgrasmücke, Zilpzalp, Wintergoldhähnchen, Blau- und Kohlmeise, Eichelhäher, Elster, Sperling, Buchfink, Girlitz, Grünfink und Stieglitz.

An Säugern sind Igel (dichte Gebüsche, Schnittgut), verschiedene Spitzmausarten und Wildkaninchen zu nennen. Aufgrund der anschließenden freien Feldflur kann der Feldhase angenommen werden. Haselnuß, Walnuß und Zapfen der Koniferen bieten dem Eichhörnchen eine Nahrungsquelle. Potentiell sind Steinmarder, Siebenschläfer und Mauswiesel möglich.

Basierend auf dem umliegenden Streuobstbestand und den zahlreichen Obstbäumen im Plangebiet sind als typische Baumhöhlenbewohner der Streuobstbestände an Vögelarten Grauspecht, Grünspecht, Buntspecht, Mittelspecht, Star, Gartenrotschwanz, Kohlmeise, Blaumeise, Kleiber, Gartenbaumläufer, Feldsperling zu nennen. Dazu gelten hochgradig gefährdete Arten wie Grauspecht, Wendehals, Turteltaube, Wiedehopf, Raubwürger, Neuntöter, Schwarzstirn- und Rotkopfwürger als Charakterarten für Streuobstwiesen.

Charakteristische Säuger sind Fledermäuse, welche die Höhlen als Sommer- oder Winterquartiere nutzen. Arten sind z.B. Zwergfledermaus, Kleiner Abendsegler, Fransenfledermaus und Bechsteinfledermaus. Zu nennen sind weiter das Eichhörnchen, das außer in Kobeln auch in größeren Baumhöhlen (Spechtgröße) zu finden ist, der Siebenschläfer und der Gartenschläfer. Für die Insekten seien Ameisenarten, Käfer, Wespenköniginnen, Hornissen, Hummeln, und als Überwinterungsgäste Mücken und Schmetterlinge wie z.B. Tagpfauenauge oder Kleiner Fuchs genannt.

2.2.2 Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben

Die gärtnerische Nutzung verhindert die Entwicklung der potentiellen natürlichen Vegetation (pnV).

Da die Gärten jedoch bereits seit den 60 er Jahren bestehen, sind diese auch als Voreingriffszustand anzunehmen. Die vorgesehene Bestandssicherung, insbesondere der Obstbaumbestände, führt somit nicht zu Veränderungen bzw. Verschlechterungen.

2.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Ausgleich

Die vorgesehene Bestandserhaltung der Obstbäume und entsprechende Pflanzgebote sichern die Erhaltung des Streuobstwiesen-Charakters der Gärten. Eine gute Durchgrünung und damit ein ausreichender Lebensraum für zahlreiche Tierarten werden sicher gestellt.

Durch Vorgaben für bauliche Anlagen hinsichtlich Umfang, Gestaltung und Anordnung auf den Grundstücken wird die Baustruktur geordnet und eine Bebauung über das vorhandene Maß hinaus nicht ermöglicht.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind keine weiteren kompensierenden Maßnahmen erforderlich.

2.3 Schutzgut Boden

2.3.1 Bestandsbeschreibung

Der geologische Untergrund wird aus alluvialen Kiesen und Sanden gebildet, die von Auenlehm überdeckt sind. Die Mächtigkeit kann bis zu 15 m betragen.

Aus den das geologische Ausgangsmaterial überlagernden Hochflutsedimenten der Lahn und/oder umgelagertem Lößlehm hat sich eine Gley-Parabraunerde entwickelt. Die Bodenart ist als schluffiger Sand bis schluffig-sandiger Lehm anzusprechen. Im Hinblick auf eine landwirtschaftliche Nutzung ist Grünland günstig, Ackerbau aufgrund von Kaltluft und gelegentlicher Überflutung, trotz geeigneter Bodenart, ungünstig.

Darüber hinaus weist die Bodenkarte von Hessen für den Planungsraum Braunen Auenboden aus Hochflutsedimenten aus. Die Bodenart ist als sandig-lehmiger Schluff bis schluffiger Lehm anzusprechen. Ackernutzung ist möglich, es besteht jedoch eine Gefährdung durch Kaltluft. Grünland ist zweckmäßig.

Die Planungsflächen besitzen ein landwirtschaftlich hohes Ertragspotential.

Im Planungsgebiet befinden sich nach derzeitigen Kenntnissen keine naturhistorisch oder geologisch bedeutenden Böden oder aufgrund historischer acker- und kulturbaulicher Methoden kulturgeschichtlich bedeutende Böden.

Die im Untersuchungsgebiet anzutreffenden Bodengesellschaften sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand weitgehend verbreitet.

Altablagerungen, Altstandorte, Altlastverdächtige Flächen und Altlasten sind in dem von der Änderung betroffenen Bereich des Bebauungsplanes nicht bekannt. Dies gilt auch für Verdachtsflächen und schädliche Bodenveränderungen.

2.3.2 Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben

Eine vollständige Schädigung der Bodenfunktionen durch Vollversiegelung findet nur geringfügig statt.

Die Ausweisung der Kleingärten ermöglicht eine max. Überbauung von ca. 210 qm (14 Grundstücke mit max. 15 qm).

Im Rahmen der Vorbesprechungen zum Bauleitplanverfahren wurde seitens des Regierungspräsidiums Gießen, Dezernat 41.2 – Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz, den Gebäu-

den, soweit sie nachweislich vor November 1989 errichtet wurden, die Möglichkeit des Bestandsschutz zugesagt.

Bei der Versiegelung wird die natürliche Wasserspeicherkapazität des gewachsenen Bodens ausgeschaltet und die unmittelbare Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers unterbunden. Infolge dessen wird der Grundwasserhaushalt durch höhere Verdunstung und schnellere Ableitung des Regenwassers in den Vorfluter negativ beeinflusst. Außerdem entstehen als Auswirkungen der Versiegelung Beeinträchtigungen der Bodenstruktur und der Bodenlebewelt.

Die Erschließungswege zum Gebiet verlaufen außerhalb des Geltungsbereichs. Innerhalb der Gärten bestehen aktuell nur geringflächige Befestigungen, die zudem wasserdurchlässig angelegt sind. Geplant ist ausschließlich die Ermöglichung von wasserdurchlässigen Befestigungen innerhalb der Gärten in einem Umfang von max. 5 % der Grundstücksfläche (ca. 727 qm). Der Austausch der Bodenschichten bei der wasserdurchlässigen Befestigung führt zwar nicht zum vollständigen Verlust, jedoch zu einer Einschränkung der Bodenfunktionen.

Nach derzeitiger Einschätzung handelt es sich nicht um Böden mit herausragenden naturhistorischen bzw. archivarischen Bodenfunktionen. Auch potentiell seltene Böden und Böden, die als Extremstandorte Bedeutung für den Naturschutz haben, sind nicht betroffen.

Die Anlage von Grabeland führt zu einer starken Schädigung der Bodenfunktion. Anzuführen sind z.B. Erosionsgefährdung, Störung von Bodenlebewelt und -struktur durch Austrocknung und Bodenbewegung. Auch der Gebrauch von Spritz- und Düngemitteln ist wahrscheinlich.

Die negativen Auswirkungen auf den Faktor Boden sind insgesamt im unteren Erheblichkeitsbereich anzusiedeln.

2.3.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Ausgleich

Durch die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung und durch Gestaltungsvorschriften wird das maximale Ausmaß der Bodenversiegelung bestimmt.

Es sollen versickerungsfähige Materialien zur Bodenbefestigung eingesetzt werden.

Unbelasteter Oberboden ist zu sichern und bei entsprechender Eignung im Plangebiet wieder zu verwenden. Durch fachgerechten Auf- und Abtrag sowie Zwischenlagerung des Oberbodens wird die belebte Bodenschicht vor Schädigung und Verlust geschützt.

Die vorgesehenen Pflanzmaßnahmen führen durch die Durchwurzelung zu einer Bodenlockerung mit positiven Auswirkungen auf den Wasser- und Luftaustausch in den durchwurzelteren oberen Bodenschichten. Der Humuseintrag stellt eine wichtige Energiequelle für viele Bodentiere und Bodenmikroorganismen dar. Dazu kommt der Schutz vor Erosion.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind keine weiteren kompensierenden Maßnahmen erforderlich.

2.4 Schutzgut Wasser

2.4.1 Bestandsbeschreibung

Die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers ist im Planungsgebiet als mittel bis hoch zu bezeichnen. Die Grundwasserhärte variiert im Talbereich von 8° bis 18° dH (mittelhart bis hart). Die Grundwasserergiebigkeit ist im Planungsraum mit 0,5 bis 3 l/s als gering zu bezeichnen.

Das Plangebiet liegt weitgehend im Überschwemmungsgebiet der Lahn. Der Fluß verläuft jedoch außerhalb des Geltungsbereichs.

Andere offene Gewässer sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

2.4.2 Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben

Die Verwendung von Spritz- und Düngemitteln innerhalb der gärtnerischen Nutzung ist wahrscheinlich. Bei Verwendung, Beseitigung und unsachgemäßer Lagerung dieser Stoffe sind durch Ausspülungen Verunreinigungen des Grundwassers möglich. Desweiteren können die Deposition von Luftschadstoffen und deren Ausspülung negative Auswirkungen haben. Ihre Ursachen sind jedoch überörtlich anzusiedeln.

Die Brunnen wirken sich negativ auf den Grundwasserhaushalt aus (Grundwasserverschmutzung bzw. Grundwasserabsenkung) und werden daher nicht gestattet.

Zu berücksichtigen sind zudem die negativen Auswirkungen von versiegelten Flächen. So entsteht eine Minderung der Wasserspeicherkapazität und die unmittelbare Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers wird z.T. unterbunden.

Eine Einschränkung der Lahn bzw. ihres Überschwemmungsbereichs findet durch den Bestandsschutz der vorhandenen Bauten statt. Sie ist als geringfügig einzustufen.

Bei Legalisierung der gärtnerisch zu nutzenden Grundstücke ist kein erheblicher Eingriff in das Schutzgut Grundwasserhaushalt zu erwarten, die die ermöglichten bzw. gestatteten Befestigungen durch Bauten und Wege etc. nur geringfügig sind.

2.4.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Ausgleich

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind zusätzlich zu den bereits im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen keine kompensierenden Maßnahmen erforderlich.

2.5 Schutzgut Luft und Klima

2.5.1 Bestandsbeschreibung

Die mittlere jährliche Niederschlagshöhe beträgt 600 – 650 mm. Die Jahresdurchschnittstemperatur liegt bei 8,5° – 9° C.

Nach der Wuchsklimagliederung von Ellenberg (1974) ist das Planungsgebiet als ziemlich mild zu bezeichnen. In geeigneten Lagen ist intensiver Ackerbau sowie der Anbau von Tafel-Lagerobst und anderen Sonderkulturen möglich.

Kleinklimatisch wird das Planungsgebiet von der Auenlage geprägt. Da das Planungsgebiet bis auf einige Gartenhütten nicht bebaut und auch durch Befestigungen nur gering versiegelt ist, stellt es als Frischluftentstehungsgebiet einen kleinklimatischen Ausgleichsraum dar. In windschwachen und klaren Nächten kommt es in der bodennahen Luftschicht zur Kaltluftbildung.

Das Geländeklima ist aufgrund der nur geringfügigen Reliefenergie als homogen zu bezeichnen.

Darüber hinaus sind die mikroklimatischen Verhältnisse in Abhängigkeit von den vorhandenen Nutzungen und Vegetationsstrukturen unterschiedlich. Höhe, Dichte und Flächenanteil der Vegetation führen zu unterschiedlichen Verhältnissen hinsichtlich Beschattung, Aufheizung oder kleinräumiger Luftkreisläufe. Dazu kommt ein ausgeglicheneres Temperaturverhalten gegenüber bebauten Gebieten.

2.5.2 Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben

Die Gärten stellen wichtige Kaltluftproduzenten dar.

Durch die Kleinbauten der Gärten und private Befestigungen entfallen diese Bodenflächen als frischluftproduzierende Gebiete, wobei der Verlust mit max. ca. 937 qm relativ gering ist.

Befestigte Flächen führen generell zu einer höheren Wasserverdunstung, wodurch weniger Wärme umgesetzt wird, so dass insgesamt eine Erhöhung der Lufttemperatur eintritt.

Die Funktion des Lahntales als Kaltluftbahn wird durch die beabsichtigte Ausweisung nicht beeinträchtigt.

Beeinträchtigungen der Luftqualität durch Zu- und Abfahrtsverkehr sind als geringfügig vernachlässigbar.

Bei einer bauleitplanerischen Ordnung der gärtnerischen Nutzung ist trotz der geringfügigen Verluste der frischluftproduzierenden Flächen durch Kleinbauten und Flächenbefestigung eine Zunahme des mikroklimatischen Leistungspotentials durch stärkeren Bewuchs und Strukturierung mit Gehölzen gegenüber einer Grünlandfläche vorhanden.

2.5.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Ausgleich

Innerhalb der Kleingärten wird durch Anpflanzungen die Verdunstungskühle erhöht und damit die Erwärmung durch Versiegelung kompensiert.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind über die bereits im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen hinaus keine kompensierenden Maßnahmen erforderlich.

2.6 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

2.6.1 Bestandsbeschreibung

Bau- bzw. Bodendenkmäler sind im Planungsgebiet nicht bekannt. Allgemein wird auf die einschlägigen denkmalpflegerischen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern (§ 20 DSchG).

2.6.2 Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben

Durch das Vorhaben ist nach gegenwärtigem Kenntnisstand kein Beeinträchtigungsrisiko für Kulturgüter und sonstige Sachgüter zu erwarten.

2.6.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Ausgleich

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

2.7 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern und Konsequenzen

In den vorangegangenen Kapiteln 2.1 bis 2.6 wurden vorhandene Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern bzw. ihren Beeinträchtigungen dargestellt. Auf diese Aussagen wird verwiesen. Eine besondere Problematik zwischen den Schutzgütern oder kumulative Wirkungen über das dargestellte Maß hinaus sind nicht zu erwarten.

3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes und Planungsalternativen

Sofern das Planungsvorhaben nicht umgesetzt wird, ist zunächst eine Fortführung der Nutzung bzw. Pflege der Grünlandflächen zu erwarten.

Da gemäß Hessischem Naturschutzgesetz nach §5 (2) Pkt.6 Gärten im Außenbereich als Eingriff in Natur und Landschaft gelten, soweit nicht in einem Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen getroffen sind, ist ohne eine bauleitplanerische Sicherung ihr Erhalt nicht gewährleistet.

Würde ein Rückbau veranlasst, so ist mit der Verbrachung der Grundstücke oder ihrer landwirtschaftlichen Nutzung zu rechnen.

Eine Planungsalternative für die Sicherung der Gärten besteht aktuell nicht, da die Nutzung grundstücksgebunden stattfindet.

4. Methodik der Umweltprüfung

Die Erhebung und –bewertung der vorliegenden Biotoptypen erfolgte in 2009. Faunistische Untersuchungen wurden nicht durchgeführt. Es wurden Zufallsbeobachtungen gemacht und Informationen der Schulleitung berücksichtigt.

Im vorliegenden Umweltbericht werden neben der Beschreibung der untersuchungsrelevanten Schutzgüter, die zu erwartenden Ein- und Auswirkungen auf die jeweiligen Schutzgüter durch das Vorhaben darge-

stellt und Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich beschrieben. Soweit relevant, werden die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern dargestellt. Der Umweltbericht beschreibt des Weiteren wie sich der Umweltzustand entwickelt, wenn das Planungsvorhaben nicht umgesetzt wird.

Die im Untersuchungsgebiet beschriebenen Nutzungstypen wurden gem. der Wertliste gem. Anlage 3 der Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, Ökokonten, deren Handelbarkeit und die Festsetzung von Ausgleichsabgaben (Kompensationsverordnung – KV) vom 01.09.2005 unterschieden.

Die Bewertung der Schutzgüter und der Eingriffserheblichkeiten erfolgt verbal-argumentativ, zusätzlich erfolgt im Grünordnungsplan eine Bilanzierung nach der oben genannten Kompensationsverordnung.

5. Monitoring

Nach § 4 c BauGB sind die Gemeinden nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen bei der Realisierung des Bauleitplanes verpflichtet. Dazu geeignete Überwachungsmaßnahmen sind im Umweltbericht darzustellen. Die Gemeinden werden durch dieses Monitoring in die Lage versetzt, unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen frühzeitig zu ermitteln und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Die Städte und Gemeinden haben die Möglichkeit, Art, Umfang und Zeitpunkt der Überwachung selbst und eigenverantwortlich aufgrund der jeweiligen Gegebenheiten vor Ort festzulegen. § 4c BauGB enthält keine Angaben darüber, ob es sich bei der Überwachung um eine einmalige Maßnahme oder um einen Prozess handelt. Es besteht auch die Möglichkeit, mehrere Bebauungsplangebiete zusammen zu fassen oder eventuell sogar für das gesamte Gemeindegebiet ein einheitliches Monitoring-Konzept zu entwickeln.

Es ist vorgesehen, das Monitoring nach § 4 c BauGB wie folgt durchzuführen:

Art der Maßnahme:	Begehung, visuelle Kontrolle
Ziel:	kontinuierliche Überwachung i. S. des § 4 c BauGB
Verantwortung / Teilnehmer:	Bauordnungsamt / Planungs- u. Hochbauamt / Untere Naturschutzbehörde
Zeitpunkt der Durchführung:	Erstkontrolle 1 Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Folgekontrolle nach 5 Jahren

Eine Dokumentation und kontinuierliche Auswertung erfolgt durch die Stadt Wetzlar. Die genannten Teilnehmer sind als Mindestvorschlag zu verstehen, der Teilnehmerkreis ist je nach Erfordernis zu erweitern.

6. Zusammenfassung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes hat zum Ziel, die bestehenden Gärten planungsrechtlich zu sichern. Die Vorabstimmung mit der Oberen Wasserbehörde hat die Sanktionierung der bestehenden Bausubstanz ergeben.

Zugestimmt hat auch das Dezernat Regionalplanung des Regierungspräsidiums Gießen.

Die Gärten werden für die gärtnerische Nutzung als Private Grünfläche, Zweckbestimmung Freizeitgärten ausgewiesen. Die Zuwegung zu den Gärten erfolgt über das vorhandene Wegesystem.

Gemäß Hessischem Naturschutzgesetz gelten nach §5 (2) Pkt.6 Gärten im Außenbereich als Eingriff in Natur und Landschaft, soweit nicht in einem Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen getroffen sind.

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt parallel.

Für die einzelnen Schutzgüter werden die derzeitige Leistungsfähigkeit und die prognostizierten Beeinträchtigungen aufgeführt. Daraus ergibt sich das jeweilige Beeinträchtigungsrisiko.

Die bei Umsetzung des Planungsvorhabens entstehenden Beeinträchtigungen sind jedoch aufgrund der vorgesehenen Bestandsicherung, der dem Voreingriffszustand entspricht, gering bis unerheblich.

Es entstehen für die betrachteten Schutzgüter keine Kompensationserfordernisse.

Durch entsprechende bau- und grünordnerische Festsetzungen können wichtige Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen vorgesehen und die Anordnung und Gestaltung baulicher Anlagen gesteuert werden.