

STADT WETZLAR



## **Begründung**

zum

**Bebauungsplan Nr. 10.01 (KG)  
“Beim Mauergarten / Mühlgarten”,  
1. Änderung**

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

Februar 2008  
Letzte Änderung  
Mai 2009

## **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 in der Welschbachau und wird im Norden durch die bestehenden Hausgärten des Ortskerns (Bereich „Wetzlarer Straße“) begrenzt. Im Süden schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen (Acker, Grünland, Streuobstwiese) sowie der Friedhof im Südosten an.

Die Größe des Planungsgebietes liegt bei ca. 3 ha, zuzüglich ca. 1,24 ha für die Erweiterungsfläche.

Die Bebauungsplanerweiterung umfasst in der Gemarkung Münchholzhausen, Flur 9 die Flurstücke Nr. 116, 117, 136 (tlw.), 138 (tlw.), 139, 140 (tlw.), 141 (tlw.), 143, 144, 155 und 160 (tlw.).

## 2.0 Ziel und Zweck der Planung

Die Erweiterung des Geltungsbereichs hat zum Ziel, bestehenden Gärten in Benachbarung zum bereits rechtskräftigen Bebauungsplanbereich zu sichern bzw. neu auszuweisen.

Die Parzelle Nr. 117 wird für die gärtnerische Nutzung als Private Grünfläche, Zweckbestimmung Freizeitgärten ausgewiesen, wobei Schutz- bzw. Entwicklungstreifen zum Welschbach nach Norden und Osten vorgesehen sind. Die Zuwegung der hier möglichen Gärten erfolgt über eine Mittelerschließung. So können bauliche Veränderungen im Uferbereich vermieden werden.

Die Parzelle Nr. 139 wird als „offener Garten“ genutzt. Der Obstmustergarten ist allgemein zugänglich und wird auch für pädagogische Zwecke (z.B. Lehrgarten für Vorschulkinder) genutzt. Seine Erhaltung und Sicherung ist damit im öffentlichen Interesse.

Ziel dieser Änderung ist es zudem, bestehende landwirtschaftliche Nutzbauten durch nachrichtliche Übernahme auf den Parzellen 138 und 160 planungsrechtlich festzuschreiben.

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.

Ein Änderungsbeschluss für den Bebauungsplan ist vorgesehen.

## 3.0 Planungsvorgaben

Gemäß dem Regionalen Raumordnungsplan liegt das Plangebiet vollflächig im Regionalen Grünzug. Dazu kommt die Ausweisung als „Bereich für besondere Klimafunktion“ sowie als „Fläche für Landschaftsnutzung und Pflege“.

Ein Landschaftsschutz liegt nicht vor.

Die Flurstücke-Nr. 138, 139, 143, 144 und 155 sind im Flächennutzungsplan der Stadt Wetzlar als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Das Flurstück-Nr. 117 ist als Fläche für die Ver- und Entsorgung festgesetzt. Das ehemals hier ausgewiesene Wasserschutzgebiet Zone I wurde mittlerweile entwidmet.

Der Flächennutzungsplan weist für das Gebiet ansonsten Kleingärten aus.

Der Landschaftsplan wertet die Anlage von Kleingärten in diesem Bereich grundsätzlich als unproblematisch, sofern der Kaltluftabfluß nicht behindert wird.

#### **4.0 Gegenwärtige Nutzung**

Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10/01 wird wie folgt genutzt:

<u>Flurstücke-Nr.</u>	<u>Nutzungsform</u>
136, 140	Wegeparzelle
116	Weide
117	Mähwiese, ehemals WSG I
138, 160	landwirtschaftliche Nutzbauten, Grünland
141	Bachlauf
139, 143, 144, 155	Kleingarten

#### **5.0 Textfestsetzungen**

##### **A. Planungsrechtliche Festsetzungen**

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

Innerhalb der im Plan entsprechend festgesetzten Flächen (Bereich F) ist 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. 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.

##### **3. Hinweis auf die Sicherung von Bodendenkmälern § 20 HDSchG**

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

##### **B. Grünordnerische Festsetzungen**

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

##### **1.1 Erschließungswege / gemäß §9 (1) Nr.11 BauGB i.V. mit §9 (1) Nr.20 BauGB**

Die Erschließungswege im Gartengebiet sind unbefestigt als Wiesenwege (Parzelle Nr. 117) oder teilversiegelt als Schotterrassen bzw. wassergebundene Decken herzustellen bzw.

zu erhalten. Vorhandene wasserundurchlässige öffentliche Wege (bis 1995) genießen Bestandsschutz.

### **1.2 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 und § 12 – 14 HWG**

Ein Streifen von 10 m ab Oberkante der Gewässerböschung des Welschbaches gemäß § 12 HWG ist von baulichen Anlagen aller Art freizuhalten. Bestand bis 01.12.1989 ist davon ausgenommen (2. HWG-Änderung vom 29.11.1989). Desweiteren ist das Aufbringen und Ablagern wassergefährdender Stoffe auf den Boden, die Umwandlung von Grün- in Ackerland, das Anlegen, Erweitern oder Beseitigen von Baum- und Strauchpflanzungen, soweit dies nicht dem Ausbau oder der Unterhaltung des Gewässers, der Erhaltung oder Wiederherstellung einer natürlichen Auenlandschaft, der Verjüngung des Pflanzenbestandes, der ordnungsgemäßen Forstwirtschaft oder der Gefahrenabwehr dient gemäß § 14 HWG verboten.

Das Hessische Wassergesetz, insbesondere die §12 - 14 sind Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplanes.

### **1.4 Gemäß §9 Abs.1 Nr. 20 BauGB**

#### **Entwicklungstreifen entlang der offenen Fließabschnitte des Welschbaches**

Entlang dem Welschbach ist gem. Plan ein Schutzstreifen von jeglicher Nutzung auszuschließen und nur alle 2-5 Jahre, nicht vor Mitte Juni, zu mähen.

## ***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 mind. ein hochstämmiger Obstbaum oder standortgerechter heimischer Laubbaum gem. Pflanzenliste I zu pflanzen. Mindestpflanzgröße 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm. Entsprechender Bestand wird angerechnet.

### **2.3 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 unter Verwendung der Arten aus Pflanzenliste II) angepflanzt werden. Mindestpflanzgröße 60-100 cm.

## **2.4 Gemäß §9 Abs.1 Nr. 25 a BauGB**

### **Abpflanzung der Gärten zur freien Landschaft**

Gem. Plan sind die Gärten südlich zur freien Landschaft hin in einem Streifen von 3 m Breite abzupflanzen. Möglich sind freiwachsende oder geschnittene Hecken. Es sind ausschließlich heimische und standortgerechte Arten der Pflanzliste 3 zu verwenden.

## **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 Satteldächer 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 entlang der öffentlichen Wege sind um 1,00 von der Grenze einzurücken und durch einheimische Laubholzhecken gem. Pflanzenliste III einzugrünen.

Sie 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 Holzstaketen- oder 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.

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.

### **Zuordnung gem. § 9 (1a) BauGB**

Die Ausgleichsflächen und -maßnahmen sind den Erweiterungsflächen des Bebauungsplanes mit den daraus resultierenden Eingriffen als Sammelmaßnahmen zuzuordnen.

Für die bereits bestehenden öffentlichen Wege sind keine Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen erforderlich, da im Bereich der Wegeführungen keine Veränderungen vorgenommen werden oder sonstige Erschließungsvorhaben geplant sind.

### **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 - Zweigriffliger 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 - Wasserschneeball

## 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 mit seinem westlichen Geltungsbereich innerhalb des „Östlichen Hintertaunus“ und ist hier der Untereinheit „Wetzlarer Hintertaunus“ zuzuordnen.

Der Östliche Hintertaunus wie auch der Wetzlarer Hintertaunus sind als Waldland zu charakterisieren, welches eine heute rückläufige Landwirtschaft, insbesondere Höhenlandwirtschaft, auf verbreiteten Grenzertragsböden im Bereich alter Rodungsinseln aufweist.

Der östliche Teil des Geltungsbereiches gehört naturräumlich zum „Marburg-Gießener Lahntal“ und ist als Untereinheit dem „Großlindener Hügelland“ zugehörig.

Das Großlindener Hügelland wird als praktisch waldfreies Gebiet eingestuft, welches als Lößlandschaft landbaulich der Wetterau sehr nahe steht. Die früher dominierende Landwirtschaft ist gegenüber vordringender Bebauung und Industrieentwicklung rückläufig.

Der Untersuchungsraum liegt in der Welschbachau und ist von gärtnerischer Nutzung geprägt. Er bildet mit seinen Obstbäumen einen guten Übergang zur freien Landschaft. Die Höhenlage liegt bei ca. 190 - 195 m ü NN. Das Gelände steigt nach Süden und öffnet sich nach Westen zur Autobahn.

#### 6.2.2 Geologie / Pedologie

Geologisch bestimmend ist stark gefalteter, devonischer Tonschiefer, wobei die geologische Übersichtskarte Hessens darüber hinaus noch Grauwacke, Kalkstein, Konglomerat und Kieselschiefer ausweist. Darüber ist eine Lößlehm- bzw. Lößauflagerung vorhanden.

Daraus entwickelten sich Parabraunerden mit mittlerem Basengehalt, örtlich Pseudogley-Parabraunerden. Die entsprechende Bodenart ist als schwach lehmiger Schluff bis schluffig-toniger Lehm, vereinzelt skeletthaltig, anzusprechen.

Ihre Eignung für die Landwirtschaft, insbesondere den Ackerbau, ist gut.

### 6.2.3 Hydrologie

Die dichtgelagerten devonischen Tonschiefer mit ihrem geringen Poren- und Kluftvolumen vermögen nur in geringem Maße Grundwasser zu speichern. Die mittlere Ergiebigkeit pro Bohrung im Hauptwasserstockwerk liegt bei nur etwa 2 - 5 l/s.

Die Grundwasserhärte liegt bei 8° - 12° dH, welches als mittelhart zu bezeichnen ist. Die Verschmutzungsempfindlichkeit liegt durch das Zusammenwirken von schlecht durchlässigen Grundwasserleitern im unteren Bereich.

Von Westen nach Osten verläuft der Welschbach, parallel zur Wegeführung. Durch seinen schmalen, geradlinigen Verlauf ist er kaum von einem Graben zu unterscheiden. Abgesehen von z.T. starker Vergrasung weist er hauptsächlich schmale begleitende Mädesüß-Bestände als typische Feuchthflora auf. Geomorphologische Strukturelemente wie Abbrüche, Schwellen etc. sind nicht vorhanden. Abschnittsweise wurde der Bachlauf in Betonhalbschalen gefaßt und wird dann schließlich verrohrt. Der Bachlauf ist insgesamt als naturfern und stark beeinträchtigt einzustufen

Die Gewässergütekarte von Hessen (1994) weist den Abschnitt des Untersuchungsraumes als mäßig belastet, Güteklasse II, aus.

### 6.2.4 Klima

Großräumig sind kontinentale Klimaverhältnisse zu beobachten. Kennzeichnende Merkmale sind

- geringe Niederschlagssummen (ca. 600 - 700 mm)
- extremere Temperaturen mit einer höheren Amplitude im Jahresgang (Durchschnittstemperatur 8° - 9°Celsius)
- geringere Windgeschwindigkeiten
- ein Regenmaximum im Sommer.

Lokalklimatisch wird das Planungsgebiet von der Auenlage geprägt. Obgleich der Welschbach hier kaum als Bachlauf, sondern vielmehr als Graben anzusprechen ist, verläuft doch aus Westen entlang der Talsenke ein bedeutender Kaltluftstrom. Als Hindernis ist u.a. die Bebauung von Münchholzhausen anzusehen.

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

Da die Erweiterungsflächen bis auf einige Gartenhütten und landwirtschaftliche Nutzgebäude nicht bebaut und auch durch Befestigungen kaum versiegelt sind, stellen sie als Frischluftentstehungsgebiete kleinklimatische Ausgleichsräume gegenüber der Ortslage Münchholzhausen dar. Dazu kommt ein ausgeglicheneres Temperaturverhalten gegenüber bebauten Gebieten.

### 6.2.5 Geschützte und schützenswerte Flächen und Objekte

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

Im Planungsgebiet gibt es keine rechtsverbindlich festgesetzten Naturdenkmale.

## 6.3 Biotische Faktoren

### 6.3.1 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.

Auf der Planungsfläche würde sich der Hainsimsen-Buchenwald (*Luzulo luzuloides*-Fagetum) einstellen.

In dieser Vegetationsform sind die Rotbuche (*Fagus silvatica*) und vereinzelte Traubeneichen (*Quercus petraea*) die bestandsbildenden Hauptbaumarten. Weiterhin gehören in diese Gesellschaft die Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Zitterpappel (*Populus tremula*), Stieleiche (*Quercus robur*), Weißbirke (*Betula pendula*), Salweide (*Salix caprea*), Faulbaum (*Rhamnus frangula*), Ein- und Zweigriffliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*, *C. laevigata*) und Besenginster (*Sarothamnus scoparius*).

Die Krautschicht wird durch bodendeckende Pflanzen wie Hainsimse (*Luzula luzuloides*), Drahtschmiele (*Deschampsia flexuosa*), Rotes Straußgras (*Agrostis tenuis*) sowie Heidelbeere (*Vaccinium myrtillus*) und diverse Farne bestimmt.

### 6.3.2 Reale Vegetation

#### Kartierung der Nutzungstypen gem. KV

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.

#### *Hecken- und Gebüsche (02.400)*

Hecken mit standortgerechten, heimischen Gehölzen sind vor allem entlang des Bachlaufs vorhanden. Es handelt sich um kurze Abschnitte aus Weide (*Salix spec.*) mit Erle (*Alnus glutinosa*), Brombeere (*Rubus fruticosus*), Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Hartriegel (*Cornus sanguinea*) und Schwarzem Holunder (*Sambucus nigra*).

Im Bereich der Parzelle Nr. 160 dehnt sich ein Gehölz aus Salweide (*Salix caprea*), Birke (*Betula pendula*) und Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*) aus.

Die Parzelle Nr. 155 ist südseits durch eine Hecke aus Stieleiche (*Quercus robur*), Vogelkirsche (*Prunus avium*) und Brombeere (*Rubus fruticosus*) begrenzt.

#### *Hecken, standortfremd (02.500)*

Im Bereich der Kleingärten Parzellen Nr. 139 und 143 kommen standortfremde Hecken als Grundstücksabgrenzungen vor. Verwendet wurden u.a. Lebensbaum (*Thuja spec.*), Fichte (*Picea abies*), Kiefer (*Pinus spec.*), Flieder (*Syringa vulgaris*), Spierstrauch (*Spirea spec.*), Buchsbaum (*Buxus spec.*), Heckenrose (*Rosa spec.*), Deutzie (*Deutzia spec.*) und Kriechmispel (*Cotoneaster spec.*). Nur in geringem Anteil sind heimische, standortgerechte Arten wie Esche (*Fraxinus excelsior*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Birke (*Betula pendula*) und Haselnuß (*Corylus avellana*) beigemischt.

#### *Einzelgehölze, standortgerecht, heimisch und Obstbäume (04.110)*

An Einzelbäumen überwiegen Obstbäume. Hier sind Apfel (*Malus spec.*), Zwetschge (*Prunus domestica*), Kirsche (*Prunus spec.*), Birne (*Pyrus spec.*) und Walnuß (*Juglans regia*) zu nennen. Dazu kommen Kastanie (*Aesculus hippocastanum*), Feldahorn (*Acer*

campestre), Birke (*Betula pendula*), Esche (*Fraxinus excelsior*) und an Solitärsträuchern Haselnuß (*Corylus avellana*) und Hartriegel (*Cornus sanguinea*).

*Einzelbäume, nicht standortgerecht, nicht heimisch (04.120)*

Kartiert wurden vor allem Nadelgehölze wie Fichte (*Picea abies*), Kiefer (*Pinus spec.*), Lärche (*Larix decidua*) und Wacholder (*Juniperus spec.*). Dazu kommt ein etwas größerer Buchsbaum (*Buxus spec.*).

*Bachlauf (05.214) / Ruderalflur frischer Standorte (09.210)*

Der Welschbach besitzt eine begleitende Feuchtvegetation aus Mädesüß (*Filipendula ulmaria*), Sumpf-Storchschnabel (*Geranium palustre*), Gefleckte Taubnessel (*Lamium maculatum*), Wald-Brustwurz (*Angelica sylvestris*), Ampfer-Knöterich (*Polygonum lapathifolium*), Brennessel (*Urtica dioica*) und Rosarotem Weidenröschen (*Epilobium roseum*), die ihn als schmalen Saum begleiten.

*Versiegelte Befestigung (10.510)*

Die Haupterschließungswege des Gebietes sind bituminös befestigt.

*Wasserdurchlässig befestigte Flächen (10.530)*

Um die neu errichtete landwirtschaftliche Halle wurden großzügige Schotterflächen für Lager- und Verkehrsflächen angelegt.

*Überbaute Flächen (10.710)*

Im Änderungsbereich befinden sich eine landwirtschaftlich genutzte Halle (Satteldach, grüne Wellblechfassade), ein Gebäude für landwirtschaftliche Nutzungen (Parzelle Nr. 160), das Gebäude der ehemaligen Wasserförderung sowie Gartenhäuser bzw. Geräteschuppen. Dazu kommt ein offener Unterstand innerhalb des Kleingartens Parzelle Nr. 142. Die Gebäude besitzen eine Baugenehmigung bzw. sind genehmigungsfrei mit Ausnahme der Gebäude auf der Parzelle Nr. 160

*Rasen (11.224)*

Die kleingärtnerisch genutzten Parzellen Nr. 139 und 142 weisen Rasenflächen intensiver bis mäßig intensiver Pflege auf. Charakteristische Pflanzen sind Straußgras (*Agrostis tenuis*), Rotschwengel-Gras (*Festuca rubra ssp.*), Rispengras (*Poa annua*), Wiesenrispengras (*Poa pratensis*), Weidelgras (*Lolium perenne*), Ehrenpreis (*Veronica filiformis*), Gänseblümchen (*Bellis perennis*) und Gewöhnliche Prunelle (*Prunella vulgaris*).

*Intensivwiese (06.910)*

Das Grünland innerhalb des Änderungsbereichs sowie umliegend wird intensiv gepflegt bzw. im Umfeld des Geltungsbereichs auch z.T. für Beweidung genutzt. Pflanzensoziologisch sind die Weiden als Weidelgras-Weißkleeweide (*Lolio-Cynosuretum*) anzusprechen. Die Bestände im Änderungsbereich sind sowie es sich nicht um Rasenflächen handelt als Intensivwiese einzustufen.

Folgende Arten sind typisch:

Gemeine Schafgarbe (*Achillea millefolium*), Gänseblümchen (*Bellis perennis*), Hirtentäschel (*Capsella bursa-pastoris*), Gewöhnliche Kratzdistel (*Cirsium vulgare*), Acker-Kratzdistel (*Cirsium arvensis*), Wiesenknäuelgras (*Dactylis glomerata*), Wiesenschwengel (*Festuca pratensis*), Herbstlöwenzahn (*Leontodon autumnalis*), Deutsches Weidelgras (*Lolium perenne*), Wiesenlieschgras (*Phleum pratensis*), Spitzwegerich (*Plantago lanceolata*), Wiesenrispengras (*Poa pratensis*), Kriechender Hahnenfuß (*Ranunculus repens*), Stumpfbblätteriger Ampfer (*Rumex obtusifolia*), Löwenzahn (*Taraxacum officinale*), Weißklee (*Trifolium repens*) und Brennessel (*Urtica dioica*).

### 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 Gebüsch, 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.

Die dazwischen liegenden Grünlandflächen sind zu kleinflächig, um für die typischen Bewohner weitläufiger Graslandbiotope von Bedeutung zu sein. Auch ein besonderer Reichtum an Insekten gegenüber den Gärten ist nicht zu verzeichnen. Innerhalb beider Biotoptypen wurden folgende, noch relativ häufig vorkommende Schmetterlingsarten beobachtet: Kleiner Fuchs, Tagpfauenauge, Admiral, Zitronenfalter, Distelfalter, Kohlweißling und diverse Bläulinge.

Hinweise auf eine biotoptypische Tierwelt zum Welschbach liegen nicht vor. Dies ist auf den naturfernen Ausbau und die bis an die Ufer heranreichende, gärtnerische Nutzung zurückzuführen.

## 6.4 Auswirkungen der geplanten Nutzung auf Natur und Landschaft

### 6.4.1 Landschaftsbild

Durch die Lage im Anschluss an die Wohnbebauung und die unmittelbare Benachbarung zum bereits ausgewiesenen Kleingartengebiet B-Plan Nr. 10/01 ist der räumliche und funktionale Zusammenhang zwischen Gartennutzung und Siedlungsbereich gegeben.

Nennenswerte Sichtexpositionen bestehen nicht. Die auszuweisenden Gärten fügen sich in den bereits rechtskräftig genehmigten Bestand ein. Die geplante Erweiterung der gärtnerischen Nutzung durch Kleingärten erfolgt im Wesentlichen als Arrondierung bzw. Lückenschluss des Bebauungsplanes. Die Anordnung der Kleingärten zueinander bleibt somit kompakt.

Die vorhandenen bzw. entstehenden baulichen Anlagen (Gerätehütten, 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.

Die Ausweisung von Bauflächen für landwirtschaftliche Gebäude erfolgt in Randbereichen zur Kleingartennutzung. Aufgrund ihrer Größe stellen landwirtschaftliche Betriebsgebäude gegenüber den baulichen Anlagen der Gartennutzung einen größeren visuellen Eingriff dar. Die Benachbarung zu vorhandenen Siedlungsstrukturen gegenüber einer Lage im

unbebauten Außenbereich wirkt hier eingriffsmindernd. Weitreichende Sichtexpositionen sind nicht vorhanden.

#### 6.4.2 Boden

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

Die Ausweisung der Kleingärten ermöglicht eine Überbauung von ca. 350 qm (14 Grundstücke mit max. 15 qm Gartenhütte zuzüglich max. 10 qm Treibhäuser, Frühbeete u.ä.)

Zur Errichtung landwirtschaftlicher Gebäude wird eine Fläche von insgesamt 670 qm ausgewiesen. Davon sind bereits 588 qm genehmigt (Parzelle Nr. 138).

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.

Der geplante Erschließungsweg innerhalb der Parzelle Nr. 117 ist nur als bewachsener Feldweg zulässig, so dass die Bodenfunktionen nur eingeschränkt beeinträchtigt werden (insbesondere durch Verdichtung).

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.

#### 6.4.3 Hydrologie

Die Verwendung von Spritz- und Düngemitteln innerhalb der gärtnerischen und der landwirtschaftlichen 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.

Pumpen und Toilettenanlagen wirken sich negativ auf den Grundwasserhaushalt aus (Grundwasserverschmutzung bzw. Grundwasserabsenkung).

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 des Welschbachs durch die Ausweisung von Gartenflächen ist durch die Einhaltung von Schutzabständen zu vermeiden.

Bei Erweiterung der gärtnerisch zu nutzenden Grundstücke und die Ermöglichung von landwirtschaftlichen Gebäuden ist keine nennenswerte Verschlechterung des Grundwasserhaushaltes zu erwarten, da die entstehenden Befestigungen durch Bauten und Wege etc. nur geringfügig sind

#### 6.4.4 Klima

Die Gärten und insbesondere die Grünlandbereiche stellen wichtige Kaltluftproduzenten dar.

Durch die Kleinbauten der Gärten, private Befestigungen und landwirtschaftliche Betriebsgebäude entfallen diese Bodenflächen als frischluftproduzierende Gebiete, wobei der Verlust mit max. ca. 432 qm mäßig hoch 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 Welschbachtals als Kaltluftbahn wird durch die beabsichtigte Ausweisung nicht beeinträchtigt.

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

Bei einer Erweiterung der gärtnerischen Nutzung auf die derzeitigen Grünlandflächen ist trotz zu erwartender, geringfügiger Minderung der frischluftproduzierenden Flächen durch Kleinbauten und Flächenbefestigung mit einer Zunahme des mikroklimatischen Leistungspotentials durch stärkeren Bewuchs und Strukturierung mit Gehölzen zu rechnen.

#### 6.4.5 Pflanzen- und Tierwelt

Die gärtnerische und landwirtschaftliche Nutzung verhindert die Entwicklung der potentiellen natürliche Vegetation (pnV).

Die an deren Stelle getretene landwirtschaftliche Nutzung ist gegenüber der pnV floristisch wesentlich artenärmer und bietet demnach auch weniger Tierarten einen geeigneten Lebensraum. 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 Erweiterung der gärtnerischen Nutzung auf die derzeitigen landwirtschaftlichen Flächen führt zu einer Erhöhung der Strukturvielfalt (die jedoch nicht landschaftsgerecht ist) und 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 und landwirtschaftliche Nutzung sowie den Welschbach.

Die geplante Ausweisung von Kleingärten und Flächen für die Errichtung landwirtschaftlicher Gebäude führt aufgrund der geringflächigen Arrondierung eines bereits ausgewiesenen Kleingartengebietes zu relativ geringen Beeinträchtigungen innerhalb der Bereiche Landschaftsbild, Boden, Wasserhaushalt und Biotop- und Artenschutz.



Maßnahme: Freihalten eines Entwicklungstreifens entlang des Welschbachs  
§9 Abs.1 Nr. 20 BauGB

Ziel der Maßnahme:

- \* Entwicklungsmöglichkeit für das Gewässer
- \* Entwicklung eines naturnahen Uferbewuchses

Beschreibung:

Innerhalb des 10 m breiten Schutzstreifens ab Oberkante der Gewässerböschung des Welschbaches sind gemäß § 12 HWG bauliche Anlagen aller Art nicht zulässig. Bestand bis 01.12.1989 ist davon ausgenommen (2. HWG-Änderung vom 29.11.1989). Desweiteren ist das Aufbringen und Ablagern wassergefährdender Stoffe auf den Boden, die Umwandlung von Grün- in Ackerland, das Anlegen, Erweitern oder Beseitigen von Baum- und Strauchpflanzungen, soweit dies nicht dem Ausbau oder der Unterhaltung des Gewässers, der Erhaltung oder Wiederherstellung einer natürlichen Auenlandschaft, der Verjüngung des Pflanzenbestandes, der ordnungsgemäßen Forstwirtschaft oder der Gefahrenabwehr dient gemäß § 14 HWG verboten.

Als gärtnerische Nutzung sind demnach die Anlage von Pflanzbeeten oder die Pflanzung von nicht pnV-konformen Gehölzen nicht zulässig. Zulässig sind die extensive Nutzung von Wiesenflächen und die Pflanzung von pnV-konformen Gehölzen, soweit sie mit o.a. Entwicklungsziel einer natürlichen Auenlandschaft übereinstimmen.

Innerhalb der Parzellen Nr. 117, 144 und 143 sind zum Welschbach 5 m von jeglicher gärtnerischer Nutzung freizuhalten.  
Ebenso ist die Parzelle Nr. 116 als Entwicklungstreifen zu pflegen.

Alternierend alle 2 - 5 Jahre (je nach Wuchsintensität) ist eine Mahd, nicht vor Mitte Juni, durchzuführen. Davon unabhängig sind die zur Gewässerunterhaltung erforderlichen Arbeiten (Verhinderung von Verkräutern zur Erhaltung des Wasserabflusses)

Kosten:           fallen nicht an



## 6.6.3 Flächenbilanz

**Bestand**

Typ-Nr.	Standard-Nutzungstyp	WP/qm	Flächengröße (qm)	Wertzahl
05.214	Bachlauf	50	750,00	37.500,00
06.910	Wirtschaftswiesen	21	13.274,00	278.754,00
10.710	Dachfläche nicht begrünt	3	588,00	1.764,00
10.510	versiegelte Wege	3	970,00	2.910,00
			15.582,00	320.928,00

**Planung**

Typ-Nr.	Standard-Nutzungstyp	WP/qm	Flächengröße (qm)	Wertzahl
05.214	Bachlauf	50	750,00	37.500,00
06.910	Wirtschaftswiesen	21	2.195,00	
46.095,00				
09.210	Ruderalflur, frisch	39	1.905,00	74.295,00
10.610	Feldwege	21	625,00	13.125,00
10.710	Dachfläche nicht begrünt	3	1.020,00	3.060,00
11.223	Kleingärten	20	8.117,00	162.340,00
10.510	versiegelte Wege	3	970,00	2.910,00
			15.582,00	339.325,00

Wertdifferenz: + 18.397,00

Die prognostizierten Eingriffe werden somit vollständig kompensiert.

## **7.0 Infrastruktur**

Die Erschließung des Geländes „Mauergarten“ erfolgt durch westlich und südlich entlang führende Wiesen- bzw. Asphaltwege. Der Bereich „Mühlgarten“ wird durch umlaufende Wege (Wiesen- und Asphaltwege erschlossen).

Die Erschließung der geplanten Gartengrundstücke des Flurstücks Nr. 117 erfolgt über einen neu anzulegenden Weg von 2,50 m Breite, der in wasserdurchlässiger Form befestigt wird. Er wird mittig des Flurstücks Nr. 117 in Nord-Süd-Richtung verlaufen.

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**

Im Plangebiet sind keine Altablagerungen, Altstandorte und Altlasten bekannt.

## **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.