

94

Gemeinde Nauheim

Bebauungsplan

„Im Gartenfeld“

B e g r ü n d u n g

**planungsbüro für städtebau
basan neumann bauer**

im rauhen see 1
64846 groß-zimmern
telefon (0 60 71) 4 93 33
telefax (0 60 71) 4 93 59

Auftrags-Nr. P110505-B
Bearbeitet: Dezember 1999
Geändert: September 2001

Inhaltsverzeichnis

	<u>Seite</u>
1 Zweck	1
2 Übergeordnete Planungen.....	1
3 Lage des Plangebietes.....	1
4 Landschaftsplanerische Bestandsbeschreibung und -bewertung.....	2
5 Landschaftsplanerische Zielsetzung	5
6 Planung	5
6.1 Fläche für die Errichtung von Anlagen für die Kleintierhaltung - Geflügel- und Vogelzuchtverein.....	5
6.2 Fläche für die Errichtung von Anlagen für die Kleintierhaltung - Hundeverein.....	7
6.2.1 Planung	7
6.2.2 Immissionsschutzproblematik	8
6.3 Private Grünfläche - Garten.....	10
6.4 Fläche für die Landwirtschaft - Gartenbauliche Erzeugung.....	13
6.5 Öffentliche Verkehrsfläche - Parkplatz	14
6.6 Private Grünfläche - Obstbaumbestand / gärtnerische Nutzung.....	14

7	Grundwasser-Bewirtschaftungsplan „Hessisches Ried“	15
8	Verkehrliche Erschließung	16
9	Eingriffs-/Ausgleichsproblematik	17
10	Städtebauliche Daten	17
11	Ver- und Entsorgung.....	18
12	Erschließungskosten	18

Anlage

Bestandskarte
Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

1 Zweck

Durch diesen Bebauungsplan sollen die innerhalb des Plangeltungsbereichs vorhandenen Gartennutzungen unter Beachtung der Belange von Natur und Landschaft planungsrechtlich abgesichert und städtebaulich geordnet werden. Gleichzeitig werden zur langfristigen Bedarfsdeckung auf bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen zusätzliche Gärten ausgewiesen. Darüber hinaus sollen aber auch die vorhandenen Vereinsanlagen planungsrechtlich abgesichert werden.

2 Übergeordnete Planungen

Der Regionalplan Südhessen 2000 (RPS) weist den Teil des Plangebietes, der südlich des Weges Flur 7 Nr. 222 liegt, insgesamt als Gebiet für Landschaftsnutzung und -pflege aus. Gemäß des Textteils zum RPS können diese Bereiche durchaus als Wirtschaftsraum für die landwirtschaftliche Nutzung sowie als Erholungsraum für die Bevölkerung dienen. Lediglich der Ostrand wird von der Signatur „Regionaler Grünzug“ überdeckt. Aber auch diese Bereiche dienen gemäß des Textteils des RPS u. a. der Erhaltung und Entwicklung von Naherholungsgebieten. Die nördlichen Teilbereiche sind dagegen als Wald ausgewiesen.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan der Gemeinde Nauheim weist das gesamte Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft aus. Dieses wird aber aufgrund vorhandener Streuobstbestände zudem als geplanter Landschaftspflegebereich vorgeschlagen. Das bestehende Vereinsgelände des Geflügel- und Vogelzuchtvereins ist durch das Symbol „Kleintierzucht, Geflügelzucht“ dokumentiert. Von den o.g. Darstellungen ausgenommen ist lediglich das Grundstück Flur 7 Nr. 172, das am unmittelbaren Ostrand des Plangebietes liegt, sowie das Gelände des örtlichen Schäferhundevereins. Diese Flächen sind als Grünflächen ausgewiesen, wobei das erstgenannte Grundstück für einen geplanten Bolzplatz vorgesehen ist, das o.g. Vereinsgelände ist als Hundeübungsplatz dargestellt.

Zur Zeit wird der Flächennutzungsplan der Gemeinde Nauheim überarbeitet, zeitgleich wird ein eigenständiger Landschaftsplan i. S. d. § 4 HENatG erstellt. Diese Planentwürfe enthalten, analog zu den jeweiligen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes, die entsprechenden Darstellungen.

3 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt östlich bzw. südöstlich der bebauten Ortslage von Nauheim zwischen der Berzallee im Westen und dem Freizeitgelände am Hegbachsee bzw. der Bundesautobahn A 67 im Osten. Während im Süden und Westen landwirtschaftlich genutzte Flächen angrenzen, liegen nördlich der Wegeparzelle Flur 7 Nr. 222 zusammenhängende Baumbestände, die zu den Waldbeständen gehören, die sich bis an den Ostrand der Gemarkung von Nauheim erstrecken. Nach Nordwesten hin bildet die verlängerte Berzallee eine klare Grenze. Nördlich daran grenzt das Wohngebiet „Wolfsberg“ an.

4 Landschaftsplanerische Bestandsbeschreibung und -bewertung

Das Plangebiet wird durch unterschiedliche Biotop- und Nutzungsstrukturen charakterisiert, deren Flächenanteile recht unterschiedlich sind. Dabei wechseln diese Strukturen zum Teil von Grundstück zu Grundstück, zum Teil bilden sie aber auch zusammenhängende, einheitlich genutzte Bereiche. Mit Ausnahme des Vereinsgeländes des Geflügel- und Vogelzuchtvereins sowie des Grundstücks Flur 7 Nr. 172, bei denen es sich um gemeindeeigene Flächen handelt, sind die übrigen Grundstücke insgesamt in Privatbesitz.

Am Westrand des Plangebietes befindet sich innerhalb der Grundstücke Flur 7 Nr. 198 und 199 ein zusammenhängender Streuobstbestand, wobei diese Flächen durch Fräsen vegetationsfrei gehalten werden. Im südlichen Teil dieses Bereichs, der mit einem Maschendrahtzaun eingezäunt ist, steht eine kleinere Gerätehütte. Aufgrund dessen, dass die umgebenden Flächen stark verbuscht sind, tritt diese aber optisch kaum in Erscheinung. Nach Auskunft des Regierungspräsidiums Darmstadt handelt es sich bei dem o. g. Streuobstbestand um einen nach § 23 Abs. 1 HENatG geschützten Lebensraum und Landschaftsbestandteil. Das östlich angrenzende Grundstück Flur 7 Nr. 197 wird gärtnerisch genutzt und ist gegen die Nachbarparzellen durch einen Zaun abgegrenzt. Im südlichen Teil dieses Grundstücks stehen einzelne Obstbäume sowie eine kleinere Gerätehütte. Auch die östlich angrenzenden Grundstücke sind insgesamt eingezäunt, wobei sich diese allerdings als Viehweiden darstellen.

Die Nutzung der Grundstücke Flur 7 Nr. 194 und 195 ist zweigeteilt. Während die nördlichen Teilflächen sich ebenfalls als Weiden darstellen, wobei in den straßennahen Bereichen einzelne Obstbäume stehen, werden die südlichen Teilflächen dagegen gärtnerisch genutzt.

Auch bei den Grundstücken Flur 7 Nr. 192 und 193 handelt es sich um eingezäunte Gärten, wobei die jeweiligen Hütten innerhalb der südlichen Teilflächen stehen. Die Grundstücke Flur 7 Nr. 188 bis 190 sind wiederum durch eine zweigeteilte Nutzung charakterisiert, wobei die nördlichen Teilflächen als Viehweiden, die südlichen dagegen gärtnerisch bzw. für die Kleintierhaltung genutzt werden. Auf diesen Flächen wurden einzelne größere Gartenhütten bzw. ein Stall für die oben genannten Kleintiere errichtet. Das Grundstück Flur 7 Nr. 191, das zwischen den oben genannten Flächen liegt und eine Breite von lediglich 6 m aufweist, stellt sich als Grünlandfläche dar, die durchgängig mit einer einreihigen Obstbaumpflanzung bestanden ist. Die Grundstücke Flur 7 Nr. 182 bis 187 unterliegen ausschließlich einer landwirtschaftlichen Nutzung, wobei allerdings die Grundstücke Flur 7 Nr. 182 und 183 zum Betriebsgelände einer ortsansässigen Gärtnerei gehören, die innerhalb dieser Flächen Freilandpflanzen heranzieht. Im nördlichen Teilbereich dieser Grundstücke steht ein Gewächshaus sowie ein kleiner Container, in dem die Produkte der Gärtnerei verkauft werden. Entlang der Straße wurde eine Schotterfläche angelegt, die als provisorischer Kundenparkplatz dient. Die östlich angrenzenden Grundstücke Flur 7 Nr. 176 bis 181 sind durch unterschiedliche Nutzungsstrukturen charakterisiert. So werden diese Teilbereiche gärtnerisch genutzt, innerhalb derer zum Teil Garten- und Gerätehütten errichtet wurden. Die übrigen Teilbereiche dieser Grundstücke stellen sich dagegen als Viehweiden dar oder werden ackerbaulich genutzt. Auch diese Grundstücke sind insgesamt gegen die angrenzenden Nutzungen durch Zäune abgegrenzt.

Die Grundstücke Flur 7 Nr. 175/5 bis 175/8 gehören insgesamt zum Gelände des örtlichen Geflügel- und Vogelzuchtvereins 1904, Vogelschutzgruppe e. V. Nauheim. Innerhalb des Geländes stehen mehrere Außenvoliere, die über mit wasser gebundenen Materialien befestigte Wegeflächen erreicht werden können. Das gesamte Vereinsgelände ist mit zahlreichen, z.T. alten Laubbäumen bestanden und durch Einzelgehölze bzw. durch Hecken gegen angrenzende Nutzungen bzw. zur freien Landschaft hin optisch umfassend eingegrünt. Innerhalb der nördlichen Teilbereiche des Grundstücks Flur 7 Nr. 175/8 steht das Vereinsheim, in dem neben Aufenthaltsräumen auch Stallungen und Lagerräume untergebracht sind. Aufgrund des hohen Sockels – das Erdgeschoss wird über eine mehrstufige Treppe erreicht – tritt es optisch als zweigeschossiges Gebäude in Erscheinung. Die Stellplätze befinden sich unmittelbar entlang des Weges Flur 7 Nr. 222. In den letzten Jahren wurden innerhalb der südlichen Teilflächen der Grundstücke Nr. 175/5 und 175/6 zwei Folienteiche erstellt.

Während es sich bei den o.g. gärtnerisch und landwirtschaftlich genutzten Flächen innerhalb der westlichen Teilbereiche des Plangebietes um recht schmale Parzellen unterschiedlicher Breiten handelt, die sich insgesamt zwischen Berzallee bzw. der o. g. Wegeparzelle Flur 7 Nr. 222 und dem Südrand des Plangebietes erstrecken, weisen die einzelnen Grundstücke im östlichen Teilbereich des Plangebietes wesentlich größere Breiten auf. Diese erstrecken sich, wie die o. g. Grundstücke auch, zwischen Nord- und Südrand des Plangebietes. Sie werden, mit Ausnahme des am Ostrand des Plangebietes gelegenen Grundstücks Flur 7 Nr. 172, insgesamt gärtnerisch genutzt. Dabei weisen sie eine sehr gute Ein- und Durchgrünung auf, wobei neben nieder-, halb- und hochstämmigen Obstbäumen auch Beerensträucher angepflanzt wurden. Auch innerhalb dieser Gärten wurden einzelne Hütten und Gartenlauben errichtet. Sämtliche Grundstücke sind eingefriedet, wobei die Zäune z. T. mit Knöterich oder Efeu berankt sind. Das am Ostrand des Plangebietes gelegene Grundstück Flur 7 Nr. 172 ist in Teilbereichen geschottert, z. T. stellt sich diese Fläche als offener Boden dar, der allerdings stark verdichtet ist. Diese Fläche, die sich im Eigentum der Gemeinde Nauheim befindet, wird temporär als Holzlagerplatz genutzt. Zudem stellen die Eigentümer der o. g. Gärten bzw. Naherholungssuchende zeitweise ihre Kfz auf dieser Fläche ab. Das gesamte Grundstück ist, besonders entlang der o. g. Wegeparzelle Nr. 222, durch heckenartig gewachsene Gehölze abgegrenzt.

Unmittelbar nördlich des Einmündungsbereichs Berzallee / Wegeparzelle Nr. 222 befindet sich das Gelände des Vereins für Schäferhunde Nauheim. Die überwiegenden Teilbereiche stellen sich als Rasenflächen dar, wobei sich im östlichen Teil des Vereinsgeländes die eingezäunten Übungsflächen für die Hundeausbildung befinden. Innerhalb der mittleren Teilflächen wurde das Vereinsheim mit Gaststätte errichtet. Die Stellplätze für die Vereinsmitglieder sowie für Gäste befinden sich unmittelbar östlich des Einmündungsbereichs Berzallee / Wegeparzelle Flur 7 Nr. 222. Sowohl in den Randbereichen dieser Stellplätze als auch im sonstigen Vereinsgelände stehen mehrere ältere Laubbäume. Unmittelbar östlich des Vereinsgeländes befinden sich zusammenhängende Baumbestände, die zu den Waldflächen gehören, welche sich zwischen Berzallee und der o. g. Wegeparzelle Flur 7 Nr. 222 in östlicher Richtung über die BAB A 67 hinaus bis an den östlichen Gemarkungsrand von Nauheim erstrecken. Südlich und westlich des Plangebietes befinden sich ausschließlich ackerbaulich genutzte Flächen, die völlig gehölzfrei sind und keine floristischen Besonderheiten aufweisen.

100

Nordwestlich des Plangebietes verläuft – wie bereits erwähnt - die Berzallee. Die Fahrbahnen werden durch Baumreihen gegen die parallel verlaufenden Fuß- und Radwege optisch abgegrenzt. Unmittelbar nördlich grenzt das Wohngebiet „Wolfsberg“ an. Dieses ist im wesentlichen durch eine Bebauung mit freistehenden Wohnhäusern charakterisiert, wobei die Vorgartenbereiche als Garagenzufahrten bzw. als Stellplätze sowie als Ziergärten genutzt werden, innerhalb derer verschiedene Laub- und Nadelgehölze anzutreffen sind. Die rückwärtigen Grundstücke stellen sich entweder als Zier- oder Nutzgärten dar, die zur optischen Abschirmung gegen Nachbargrundstücke in ihren Randbereichen z. T. mit Laub- und Nadelgehölzen bzw. Hecken abgepflanzt sind.

Aufgrund der anthropogenen Prägung dieses Gebietes mit den oben beschriebenen unterschiedlichen Nutzungsformen besitzt das Plangebiet nur eine mäßige Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz. Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass sich das Gebiet in einem Übergangsbereich zwischen bebauter Ortslage und freier Feldflur sowie Wald und freier Feldflur befindet. So übernimmt das Plangebiet für viele Tierarten Puffer- und Übergangsfunktion zwischen den oben beschriebenen unterschiedlichen Biotop- und Nutzungsstrukturen. Die zum Teil sehr gute Eingrünung des Plangebietes mit hochstämmigen Obst- und Laubbäumen stellt für viele Tierarten einen Lebensraum dar. Hierbei ist besonders der Streuobstbestand im westlichen Teil des Plangebietes zu erwähnen, der nach § 23 HENatG besonders geschützt ist.

Wie oben schon erläutert, befindet sich das Plangebiet in einer Übergangszone zwischen Ortslage und freier Feldflur. Somit übernimmt vor allem dessen westlicher Teil eine Funktion als Ortsrandeingrünung. Zudem besitzt das Plangebiet für die Erholung - hier insbesondere die Naherholung - eine besondere Bedeutung. Neben der gärtnerischen Nutzung auf großen Teilen des Plangebietes sind hier auch verschiedene Vereinsanlagen enthalten. Darüber hinaus befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft der Hegbachsee, der ebenfalls als Naherholungsgebiet mit Camping und Wochenendhäusern genutzt wird. Hinsichtlich der topographischen Gegebenheiten ist festzustellen, dass das gesamte Plangebiet, wie auch die umgebenden Bereiche, insgesamt völlig eben sind.

Hinsichtlich der Bedeutung des Plangebietes für das Lokalklima ist festzustellen, dass das gesamte Gemeindegebiet von Nauheim aufgrund seiner Lage im Rhein-Main-Gebiet in einer Zone mit hohen bioklimatischen Belastungen liegt. Daher sind besonders Kaltluftentstehungsgebiete, Kaltluftabflüsse sowie Luftfilterwirkung und Frischluftproduzierung von Bedeutung. Aufgrund der vorhandenen Vegetation besitzt das Plangebiet eine gewisse Bedeutung hinsichtlich Luftfilterwirkung und Frischluftproduzierung.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Wasserschutzgebietes Zone III B der Trinkwassergewinnungsanlagen der Stadt Mainz, Wasserwerk Hof Schönau. Fließ- und Stillgewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Im Plangebiet kommen zwei unterschiedliche Bodentypen vor. Im größten Teil des Plangebietes ist die Braunerde mit Bändern/Gley-Braunerde über Flugsand oder Terrassensand vorhanden. Die vorkommende Bodenart kann als schwach schluffiger Sand bis lehmiger Sand charakterisiert werden. Im südwestlichen Teil des Plangebietes kommt die Parabraunerde aus Decksedimenten über Flugsand oder Terrassensand vor. Die hier vorkommende Bodenart kann als Sand bis lehmiger Sand charakterisiert werden. Aufgrund der vorkommenden Bodentypen bzw. Bodenarten besitzt das Plangebiet eine mittlere bis hohe Wasserdurchläss-

101

sigkeit sowie allgemein ein geringes Nitrathaltvermögen. Diese Eigenschaften führen zu einer mittleren bis großen Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers im Plangebiet, was jedoch, mit Ausnahme der Auenbereiche, für das gesamte Gemeindegebiet zutrifft.

5 Landschaftsplanerische Zielsetzungen

Aus der o. g. landschaftsplanerischen Bestandsbeschreibung- und -bewertung ergeben sich folgende landschaftsplanerischen Zielsetzungen:

- Vermeidung von Beeinträchtigungen des Landschafts- und Ortsbildes durch geeignete Höhenfestsetzungen der geplanten Gebäude sowie Abpflanzungen in den Randbereichen. Darüber hinaus ist eine ausreichende Durchgrünung des Plangebietes selbst zu gewährleisten.
- Sicherung des vorhandenen Streuobstbestandes innerhalb der Grundstücke Flur 7 Nr. 198 und 199.
- Weitgehender Erhalt der vorhandenen Gehölzbestände und Einzelbäume.
- Vermeidung großflächiger Versiegelungen.

6 Planung

Die innerhalb des Plangebietes vorgesehenen Nutzungen werden im nachfolgenden einzeln erläutert.

6.1 Fläche für die Errichtung von Anlagen für die Kleintierhaltung - Geflügel- und Vogelzuchtverein

Durch diese Flächenausweisung wird im wesentlichen das bestehende Vereinsgelände des Vogel- und Geflügelzuchtvereins 1904 - Vogelschutzgruppe e.V. Nauheim planungsrechtlich abgesichert. Dabei werden durch die entsprechenden Festsetzungen einer überbaubaren Grundstücksfläche innerhalb der nördlichen Teilbereiche des Grundstücks Flur 7 Nr. 175/8 in einem begrenzten Umfang auch Erweiterungen des bestehenden Vereinsheims ermöglicht. Die entsprechenden baugestalterischen Festsetzungen berücksichtigen die der Gemeinde Nauheim bereits vorliegende Planung, wonach das Gebäude, welches derzeit über ein schwach geneigtes Pultdach verfügt, zukünftig ein Satteldach erhalten soll. Diese Maßnahme wird notwendig, um, ohne weitere Freiflächen versiegeln zu müssen, innerhalb des bestehenden Gebäudes zusätzliche Aufenthalts- und Lagerräume im Dachraum vorsehen zu können. Damit allerdings ein Satteldach errichtet wird, das der Lage des Plangebietes gerecht wird, sind lediglich Neigungen von 10° bis maximal 30° zulässig, wobei das Dach zudem ausschließlich mit dunklen Materialien eingedeckt werden darf.

102

Außerdem lässt der Bebauungsplan auch die Errichtung sogenannter zweckgebundener baulicher Anlagen zu. Dazu gehören neben Volieren u. a. auch Gerätehütten und Einfriedigungen, die jetzt schon zum Großteil vorhanden sind. Außerdem wird die Errichtung einer Ausstellungshalle im Bereich des Vereinsgeländes ermöglicht. Diese Halle ist deshalb notwendig, da die bisher vom Verein genutzte Halle eines örtlichen Gärtnereibetriebes langfristig nicht mehr für derartige Ausstellungen zur Verfügung steht. Andererseits können aber auch die Sporthallen in Nauheim aufgrund der dort vorhandenen Fußbodenbeläge (empfindlich gegen Begehen mit Straßenschuhen) bzw. aufgrund tierbedingter Geruchsbildungen nicht für Ausstellungen genutzt werden. Diese sind von Seiten des Vereins aber auch zukünftig deshalb notwendig, um interessierten Bürgern die Vereinsarbeit nahezubringen. Zudem soll dadurch die Möglichkeit geschaffen werden, auch innerhalb des Vereinsgeländes Geflügel- und Vogelzuchtausstellungen ausrichten zu können, ohne dass die Tiere über größere Distanzen transportiert werden müssen.

Um die Dimensionierung der Ausstellungshalle aber lediglich auf ein Maß zu begrenzen, das der Ortsrandlage des Plangebietes gerecht wird, wird deren Grundfläche auf maximal 350 qm begrenzt. Damit sie zudem optisch möglichst nur geringfügig in Erscheinung tritt, ist von Vereinsseite her vorgesehen, die Fußbodenplatte ca. 1,3 m in den Erdboden zu versenken, so dass sich oberirdische Außenwandhöhen von lediglich 1,2 m ergeben. Da zudem beabsichtigt ist, ein Satteldach mit einer Neigung von etwa 25° zu erstellen, wird der zukünftige Hallenbau eine Firsthöhe von ca. 3,5 m über dem natürlichen Gelände aufweisen. Da deshalb aus landschaftsplanerischer Seite keine Negativauswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu erwarten sind, wird deshalb auch keine Notwendigkeit gesehen – z. B. durch Ausweisung einer überbaubaren Grundstücksfläche - den Hallenstandort auf bestimmte Teilbereiche des Vereinsgeländes zu beschränken. Vielmehr soll dem Verein die Möglichkeit gegeben werden, in Anpassung zu seinen sonstigen Gegebenheiten und Planungen, den Standort frei wählen zu können.

Die Festsetzungen zur Art der Einfriedigungen sollen zum einen das Entstehen massiver, das Landschaftsbild negativ beeinträchtigender Zäune oder Mauern unterbinden, zum anderen aber auch ein Mindestmaß an Durchlässigkeit, z. B. für Kleintiere gewährleisten. Neben den Maschendrahtzäunen, die bereits derzeit innerhalb des Plangebietes vorhanden sind und im wesentlichen die Vereinsanlagen sowie die privaten Gärten gegen angrenzende Nutzungen abgrenzen, ist auch die Pflanzung von Hecken aus standortgerechten und einheimischen Laubgehölzen innerhalb des Plangebietes zulässig.

Zur Eingrünung des Geländes des Geflügel- und Vogelzuchtvereins setzt der Bebauungsplan im Süden eine Fläche für Anpflanzungen fest. Diese Fläche ist mit standortgerechten und einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen, wobei vorhandene Gehölze zu integrieren sind. Um eine ausreichende Durchgrünung zu gewährleisten, setzt der Bebauungsplan fest, dass pro angefangener 250 qm Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger Obst- oder Laubbaum anzupflanzen ist.

103

6.2. Fläche für die Errichtung von Anlagen für die Kleintierhaltung - Hundeverein

6.2.1 Planung

Am Nordwestrand des Plangebietes, unmittelbar östlich des Einmündungsbereichs Berzallee / Wegeparzelle Flur 7 Nr. 222 befindet sich das Gelände des Vereins für Deutsche Schäferhunde e.V. Nauheim. Neben dem eigentlichen Hundeübungsplatz, der sich im wesentlichen innerhalb der östlichen Teilbereiche dieser Fläche befindet, wurden innerhalb der westlichen Teilflächen neben dem Vereinsheim auch die notwendigen Stellplätze erstellt. Um auch zukünftig diese Nutzungen zu ermöglichen, setzt der Bebauungsplan in diesem Bereich speziell eine Fläche für die Errichtung von Anlagen für die Kleintierhaltung - Hundeverein fest. Im Bereich des bereits bestehenden Vereinsheims wird eine überbaubare Grundstücksfläche ausgewiesen, die allerdings über den derzeitigen Bestand hinausgeht, um in einem gewissen Umfang auch bauliche Erweiterungen zuzulassen. Zur Klarstellung, dass, über den eigentlichen Clubbetrieb hinaus, in der vorhandenen Gaststätte auch für Nicht-Mitglieder und somit für die Öffentlichkeit gewerbsmäßig Speisen und Getränke verabreicht werden sollen, enthält der Bebauungsplan eine klarstellende Festsetzung, wonach innerhalb des Vereinsheims auch eine Schank- und Speisewirtschaft zulässig ist.

Die zur Schutz- und Gebrauchshundebildung erforderlichen Übungen (Fährtenarbeit, Unterordnung, Schutzdienst) sollen, wie bisher auch, innerhalb der östlichen Teilbereiche des Vereinsgeländes durchgeführt werden, wobei die bereits derzeit für diese Bereiche benötigten Flächen entsprechend festgesetzt werden. Dabei ist auch die Errichtung von Hundeboxen oder Zwingern zulässig, die allerdings lediglich der Unterbringung der Hunde während der laufenden Ausbildungszeit, nicht aber dem Daueraufenthalt oder sogar der Zucht dienen sollen. Im Hinblick auf die sich aus der benachbarten Wohnbebauung ergebenden Immissionsschutz-Problematik sind Hundeboxen ausschließlich innerhalb der südlichen Teilflächen des Geländes (Grundstück Fl. 7 Nr. 171/8) zulässig.

Um auch im Bereich des Vereinsgeländes ausschließlich Einfriedigungen zu ermöglichen, die bereits derzeit vorhanden sind bzw. hinsichtlich ihrer Ausgestaltung der Lage des Plangebietes gerecht werden, werden diesbezüglich die gleichen Regelungen getroffen, wie sie auch für die Vereinsanlagen des örtlichen Geflügel- und Vogelzuchtvereins vorgenommen wurden (vergl. hierzu Kapitel 6.1).

Zur Eingrünung und Abgrenzung des zukünftigen Geländes des Hundevereins zur Berzallee und somit zum Wohngebiet „Wolfsberg“ setzt der Bebauungsplan im Norden eine Fläche für Anpflanzungen fest. Diese ist im Bereich der Stellplätze in einer Breite von mindestens 3 m und im Bereich des Übungsgeländes in einer Breite von mindestens 5 m ausgewiesen. Darüber hinaus ist eine Fläche für Anpflanzungen innerhalb der östlichen Grenze vorgesehen, um so eine Abgrenzung bzw. Übergangszone zwischen Übungsplatz und den angrenzenden Waldflächen zu erzielen. Die Flächen für Anpflanzungen sind mit standortgerechten und einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen, wobei vorhandene Gehölze zu integrieren sind. Um eine ausreichende Durchgrünung zu gewährleisten, setzt der Bebauungsplan ferner fest, dass pro angefangener 250 qm Grundfläche mindestens ein standortgerechter Laubbaum anzupflanzen ist.

104

6.2.2 Immissionsschutzproblematik

Da unmittelbar nördlich der Berzallee die bestehende Wohnbebauung im Bereich „Am Wolfsberg / Im Staudenfeld“ liegt, sind auch die Immissionsschutzaspekte in die Abwägung einzustellen. Vor diesem Hintergrund hat die Gemeinde Nauheim im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens eine schalltechnische Untersuchung mit der Aufgabe in Auftrag gegeben, die Geräuscheinwirkungen durch die Nutzung des Hundesportgeländes auf das o. g. Wohngebiet zu ermitteln sowie Aussagen darüber zu treffen, inwieweit gegebenenfalls Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sind bzw. unter welchen Voraussetzungen von derartigen Einrichtungen abgesehen werden kann.

An der Hundesportanlage wurden verdeckte Schallpegelmessungen ohne Ankündigung durchgeführt. Aus den dabei ermittelten Messwerten wurden, unter Berücksichtigung der Nutzungszeiten der Anlage, die Beurteilungspegel berechnet. Die Fremdgeräuschpegel durch Straßen- und Flugverkehr betragen während der Messung:

- Mittelungspegel: 61 dB(A)
- 95-Perzentil als Maß für ständig vorherrschende Fremdgeräusche: 45 dB(A).

Aufgrund der häufig auftretenden Störgeräusche durch KFZ- und Flugverkehr wurden für die Taktmaximalpegel ersatzweise die innerhalb von 1-s- Takten auftretenden maximalen Schalldruckpegel erfasst, die einem Ereignis auf dem Hundeübungsplatz zugeordnet werden konnten und den Fremdgeräuschpegel um mindestens 10 dB(A) überstiegen.

Zur Prognose der Wirkung einer Lärmschutzwand wird vom Untersuchungsgebiet ein digitales Schallquellen-, Gelände- und Hindernismodell erstellt. Der Übungsplatz wird durch eine Flächenschallquelle mit einer Höhe von 1 m über Gelände repräsentiert. Immissionsort ist das gegenüberliegende Wohnhaus, „Im Staudenfeld“ Nr. 1. Die Immissionshöhen betragen 2,5 m für das Erdgeschoss und jeweils 2,8 m für das 1. OG und das Dachgeschoss.

Während des Messtermins waren etwa 10 Hundeführer mit ebenso vielen Hunden sowie ein Ausbilder anwesend. An der benachbarten Wohnbebauung waren zwischen KFZ-Vorbeifahrten und Vorbeiflügen von Flugzeugen die Anweisungen des Ausbilders und die Kommandos der Hundeführer wahrnehmbar, oft sogar verständlich. Hundegebell konnte ca. 5 mal festgestellt werden. Da das Bellen auch die Ausbildung stört, wurde es stets vom zugehörigen Hundeführer unterbunden. Während des Messtermins wurden auch drei Schüsse aus einer Schreckschusspistole abgefeuert.

Grundlage für die zeitliche Beurteilung sind die Nutzungszeiten des Hundeübungsplatzes (gemäß Angaben des Vereinsvorsitzenden):

- Wöchentliche Veranstaltungen:
Montags 17.00 Uhr – 19.30 Uhr und samstags vormittags (kleine Rassen),
Donnerstags und Freitags 17.00 Uhr – 19.30 Uhr (Gebrauchshunde),
Anfangsgruppe ca. 10 Hunde, danach je 2 Hunde auf dem Platz.
- Jährliche Prüfungen (zweimal pro Jahr):
samstags und sonntags 9.00 Uhr -13.00 Uhr, insgesamt ca. 10 Hunde, davon je 2 Hunde auf dem Platz
- Jährliche Nachtübung (zweimal pro Jahr):
bis ca. 24.00Uhr, 15 – 20 Hunde, Aufenthalt sowohl auf dem Platz als auch im Umfeld.

105

Zusammenfassung:

- a) Werktags- sowie sonn- und feiertags ist außerhalb der Ruhezeiten der maßgebliche Immissionsrichtwert der 18. BImSchV für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) eingehalten. (Ruhezeiten werktags 6.00-8.00 Uhr, 20-22.00 Uhr, sonn- und feiertags 7.00-9.00 Uhr, 13.00-15.00 Uhr, 20.00-22.00 Uhr).
- b) Innerhalb der o. g. Ruhezeiten ist ein Betrieb der Anlage nur bis zu einer Stunde zulässig.
- c) Im Nachtzeitraum (22.00 Uhr – 6/7.00 Uhr) ist eine Nutzung der Anlage nur bis zu 18 mal pro Jahr für 35 Minuten möglich (seltene Ereignisse nach 18. BImSchVO). Hierbei wird die zulässige Überschreitung des Immissionsrichtwertes von 40 dB(A) um 10 dB(A) allerdings vollständig ausgeschöpft.

Diese Beurteilung gilt nur für den Fall, dass Hundegebell umgehend unterbunden wird. Länger andauerndes Hundegebell, insbesondere während der Ruhezeiten und des Nachtzeitraums, führt zu Überschreitungen der maßgeblichen Immissionsrichtwerte.

Beim Bellen der Hunde wurde an der benachbarten Wohnbebauung ein Spitzenpegel von bis zu 60 dB(A) gemessen. Damit ist der Immissionsrichtwert für kurzzeitige Geräuschspitzen tags außerhalb der Ruhezeiten von $(55 + 30) \text{ dB(A)} = 85 \text{ dB(A)}$ sowie tags innerhalb der Ruhezeiten $(50+30) \text{ dB(A)} = 80 \text{ dB(A)}$ eingehalten. Nachts (22.00 – 6/7.00 Uhr) ist der Immissionsrichtwert für kurzzeitige Geräuschspitzen von $(40+20) \text{ dB(A)} = 60 \text{ dB(A)}$ allerdings vollständig ausgeschöpft. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass nachts einzelne besonders laute Hunde den zulässigen Spitzenpegel überschreiten.

Nach Aussagen des o. g. schalltechnischen Gutachtens ist eine uneingeschränkte Nutzung des Übungsgeländes innerhalb der Ruhezeiten sowie nachts nur dann möglich, wenn zum Schutze des Dachgeschosses der benachbarten Wohnhäuser, die über zwei Vollgeschosse und Dachgeschoss verfügen, eine Lärmschutzwand mit einer Mindesthöhe von 4 m und einer Mindestlänge von 50 m errichtet wird. Diese würde dann allerdings, durch Schallreflexionen des Straßenverkehrslärms, an den Wohnhäusern wiederum zu - zwar nicht wahrnehmbaren - Lärmerhöhungen (von weniger als 1 dB(A)) führen. Kein aktiver Lärmschutz ist dann notwendig, wenn, wie bereits zurzeit, die Veranstaltungen auch weiterhin während des Tageszeitraums ausschließlich außerhalb der Ruhezeiten stattfinden. Voraussetzung ist allerdings, dass während dieser Veranstaltungen Hundegebell unterbunden wird, wie es (während der durchgeführten Lärmmessungen) zu beobachten war. Zudem dürfen die zweimal pro Jahr stattfindenden Nachtübungen lediglich für höchstens ½ Std. während des Nachtzeitraums durchgeführt werden.

Im Rahmen der Gesamtabwägung wird im Bebauungsplan von einer Festsetzung, die zwingend die Errichtung einer Lärmschutzeinrichtung am Nordrand des Vereinsgeländes vorsehen würde, abgesehen. So würde nämlich aufgrund der gutachterlich ermittelten Mindesthöhen und -längen eine solche Lärmschutzeinrichtung (mindestens 4 m Höhe, mindestens 50 m Länge) erhebliche Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes mit sich bringen, die aus städtebaulicher und landschaftsplanerischer Sicht nicht vertretbar sind. Diese Einschätzung erfolgt auch im Hinblick darauf, dass die aus dem Vereinsbetrieb resultierenden Überschreitungen der Immissionsrichtwerten lediglich durch Hundebellen verur-

sacht werden. Dies wird aber, wie auch während der Lärmmessungen beobachtet, von den Hundehaltern umgehend, unterbunden wird, da es die Ausbildung der Hunde stört. Zudem beschränken sich die o. g. Überschreitungen der Immissionsrichtwerte im wesentlichen auf die Ruhe- und Nachtzeiten. Der Übungs- und Trainingsbetrieb findet aber, wie bereits erwähnt, sowohl werktags wie auch an Sonn- und an Feiertagen überwiegend während des Tagzeitraumes statt. Vor diesem Hintergrund, aber auch im Hinblick darauf, dass die betroffenen Wohngebäude auch durch den Flugverkehr des Frankfurter Flughafens bzw. durch Straßenverkehrslärm (z. B. Autobahn) einer gewissen Lärmvorbelastung unterliegen, sind die Belästigungen, die sich aus der zeitweiligen Überschreitung der zulässigen Spitzenwerte durch das Bellen einzelner Hunde ergeben, im Rahmen der Abwägung von den betroffenen Anwohnern hinzunehmen.

Eine Möglichkeit, z. B. die Benutzung des Hundevereinsgeländes auf einen bestimmten Zeitraum zu beschränken bzw. den „Nachtbetrieb“ zu untersagen, kann gemäß der entsprechenden Kommentierung zum § 9 Abs. 1, Nr. 23 BauGB in einem Bebauungsplan nicht festgesetzt werden. Auch von der Festsetzung eines flächenbezogenen Schalleistungspegels wird im vorliegenden Fall abgesehen, da eine Überprüfung, inwieweit ein bestimmter Geräuschpegel durch Hundegebell oder sonstige nutzungsbedingte Immissionen eines Hundedressurplatzes eingehalten wird, nicht praktikabel und auch für die Hundehalter nicht kontrollierbar ist.

Um aber darauf hinzuweisen, dass z. B. entsprechende Auflagen in die nachfolgende Baugenehmigungen aufzunehmen sind, enthält der Bebauungsplan diesbezügliche Hinweise (z. B. Nutzung des Hundeübungsplatzes tagsüber ausschließlich außerhalb der Ruhezeiten, Nachtübungen maximal an zwei Terminen pro Jahr für höchstens ½ Stunde).

Für einen geordneten und sinnvollen Übungsbetrieb sind auch weiterhin Hundeboxen notwendig. Aus den o. g. Immissionsschutzaspekten dürfen diese aber ausschließlich innerhalb der südlichen Teilflächen des Vereinsgeländes angeordnet werden. Bei dem zwischen die Öffnungen der jeweiligen Boxen nach Süden hin orientiert und damit von der o. g. Wohnbebauung abgewandt sein. Damit aber bei einer solchen Anordnung der Boxen, z. B. innerhalb der südlichen Teilflächen, die dort untergebrachten Hunde nicht durch Hunde von Spaziergängern, welche den südlich des Vereinsgeländes verlaufenden Weg Flur 7 Nr. 222 benutzen, wiederum zum Bellen animiert werden, sieht der Bebauungsplan - als optischen „Sichtschutz“ - auch am Südrand des Vereinsgeländes eine Fläche für Anpflanzungen vor.

6.3 Private Grünfläche - Garten

Der überwiegende Teil des Plangebietes wird bereits derzeit gärtnerisch genutzt. Dabei zeichnen sich diese Gärten, wie bereits in Kap. 4 dargelegt, durch eine z. T. gute bis sehr gute Ein- und Durchgrünung aus, wobei im wesentlichen nieder-, halb- und hochstämmige Obstbäume sowie Beerensträucher angepflanzt wurden. Der überwiegende Teil der Gartengrundstücke ist eingezäunt, wobei die Zäune z. T. mit Knöterich oder Efeu berankt sind. Für die Unterbringung von Gartengeräten wurden innerhalb der einzelnen Gärten auch Gartenhütten errichtet.

107

Um diese Nutzung planungsrechtlich abzusichern, werden die Gärten, die insgesamt privaten Eigentümern gehören, im Bebauungsplan als private Grünfläche - Garten ausgewiesen. Wurden Gärten früher überwiegend zur Produktion von Obst und Gemüse genutzt, so hat sich deren Charakter mit der Veränderung der Bevölkerungsstruktur gewandelt: Mehr und mehr dienen Gärten der Freizeitgestaltung, d.h. sie übernehmen heutzutage auch gewisse soziale Funktionen innerhalb des Siedlungsbereichs. So kommt auch dem langfristigen Erhalt dieser Gartenparzellen eine vermehrte Bedeutung zu. Neben der planungsrechtlichen Absicherung der o. g. vorhandenen Gärten werden auch bisher ackerbaulich genutzte Flächen als Gärten festgesetzt. Obwohl diese Flächen Bestandsschutz genießen und somit auch weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden dürfen, kann durch diese Maßnahme adäquates Ersatzgelände angeboten werden, auf dem legal Gartenhütten errichtet werden können. So besteht das gemeindliche Planungsziel darin, das gesamte Plangebiet im Sinne des § 1 Abs.3 BauGB langfristig ausschließlich zu einem Bereich mit Freizeit- und Erholungsfunktionen zu entwickeln. Dadurch kann neben den o. g. Vereinsnutzungen zum einen der langfristig zu erwartende Bedarf an wohnungsfremden Gärten abgedeckt werden, andererseits können aber auch nicht mehr zulässige Nutzungen im sonstigen Außenbereich des Gemeindegebietes, zum Beispiel innerhalb der Flächen des „Seichböhls“, in diese Flächen verlagert werden.

Da es sich bei der privaten Grünfläche - Garten ausschließlich um private Grundstücke handelt, wird auf eine Aufteilung der Fläche verzichtet. So soll der derzeitige Charakter erhalten bleiben und keine kleinteiligen Gartenparzellen entstehen, die dann den Charakter eines Kleingartengebietes im Sinne des Bundeskleingartengesetzes erzeugen.

Je Garten ist eine Gartenhütte einschließlich überdachtem Freisitz zulässig, wobei die überbaute Fläche 24 m² nicht überschreiten darf. Um zudem lediglich einen Versiegelungsgrad zu ermöglichen, der aus landschaftsplanerischer Sicht vertretbar ist, setzt der Bebauungsplan fest, dass insgesamt nicht mehr als 5 % der jeweiligen Gartenfläche überbaut bzw. befestigt werden dürfen. Der als Bezugsgröße verwendete Begriff „Garten“ umfasst dabei ein von einem Eigentümer oder Pächter genutztes Grundstück, ein Teilstück desselben oder den Zusammenschluss mehrerer Grundstücke, das zur nicht erwerbsmäßigen Erzeugung von Obst und Gemüse sowie der Freizeitnutzung und Erholung dient. Trotz der o. g. einschränkenden Festsetzung ist in einem gewissen Umfang durchaus eine Teilung der derzeit bestehenden Gärten möglich, wobei durch den am Südrand des Plangebietes verlaufenden Landwirtschafts- und Gartenerschließungsweg auch zukünftig – wie bisher schon – eine ausreichende Zuwegung dieser Bereiche von Süden her gewährleistet ist.

Einzelne Gartenbesitzer halten derzeit auch Tiere innerhalb ihrer Gärten. Die Kleintierhaltung gehört gemäß der Kommentierung zum Bundeskleingartengesetz allerdings ausdrücklich nicht zur kleingärtnerischen Nutzung. Da aber die o. g. Gartenbesitzer ein großes Interesse daran bekundet haben, auch weiterhin Tiere auf ihren Grundstücken halten zu dürfen, wird in den Bebauungsplan eine klarstellende Regelung aufgenommen, wonach diese Nutzung ausdrücklich zulässig ist. Um allerdings zu verdeutlichen, dass weder eine Tierzucht oder sogar eine Intensivtierhaltung im größeren Rahmen zugelassen werden soll, sondern lediglich Kleintiere in dem Umfang gehalten werden dürfen, der für ein derartiges Gartengelände typischerweise üblich ist und lediglich der Freizeitbetätigung dient, wird ausschließlich die „Hobbytierhaltung“ zugelassen. Für den Begriff „Kleintiere“ selbst gibt es keine Legaldefinition. Lediglich in den verschiedenen

Kommentierungen zum BauGB und zur Baunutzungsverordnung, jeweils resultierend aus verschiedenen Rechtsprechungen, hat sich eine Begriffsbestimmung entwickelt. So sollen gemäß der gemeindlichen Planungsabsichten ausdrücklich Hühner, Gänse, Enten (Geflügel überhaupt), Kaninchen sowie Ziegen, Schafe und Ponys zugelassen werden, während die Haltung von Pferden, Rindern/ Kühen sowie von Schweinen nicht ermöglicht werden soll.

Aufgrund des im Norden angrenzenden Waldes setzt der Bebauungsplan für die östlich des Geflügel- und Vogelzuchtvereinsgeländes gelegenen Gärten fest, dass in einem 25 m breiten Streifen parallel der Wegeparzelle Flur 7 Nr. 222 die Errichtung von Gartenhütten unzulässig ist. Hierdurch kann ein ausreichender Waldabstand im Sinne des § 6 Abs. 15 HBO eingehalten werden.

Um auch weiterhin eine umfassende Ein- und Durchgrünung der Gärten gewährleisten zu können, wird je 250 qm Gartenfläche das Anpflanzen eines hochstämmigen Obstbaumes oder Laubbaumes vorgeschrieben. Diese Pflanzpflicht von Obstbäumen, die auch für die z.Z. noch ackerbaulich intensiv genutzten Bereiche gilt, führt zum einen zur Aufwertung des Arten- und Biotoppotentials, zum andern aber auch zur Attraktivierung des Orts- und Landschaftsbildes. Die Vorgabe der Verwendung von hochstämmigen Obstbäumen erfolgt im Hinblick auf deren deutlich erhöhte ökologische Wertigkeit gegenüber halb- und niederstämmigen Obstbäumen. Aufgrund der freien Standortwahl der Baumpflanzungen und der Tatsache, dass in den meisten Fällen nicht die gesamte Fläche des Gartengrundstücks zur Anpflanzung von Obst und Gemüse genutzt wird, sind unzumutbare Beeinträchtigungen für die Gartennutzer (z.B. eine aus den Bäumen resultierende Verschattung) nicht zu erwarten. Dabei können die Obstbäume nicht nur zur Durchgrünung der Gärten beitragen und die Lebensraumfunktionen des Gesamtgeländes insgesamt verbessern, sie sind auch im Hinblick auf die Lage des Plangebietes am Ortsrand von Bedeutung.

Aufgrund der unmittelbaren Ortsrandlage wird aus landschaftsplanerischer Sicht, über die innerhalb der Gärten festgesetzten Obstbaumpflanzungen hinaus, eine mindestens 3 m breite Fläche für Anpflanzungen am Südrand der Gärten festgesetzt. Durch die ausschließlich zulässige Verwendung von einheimischen und standortgerechten Laubgehölzen, die aufgrund entsprechender Festsetzungen eine geschlossene Anpflanzung ergeben müssen, kann somit eine ausreichende optische Abschirmung der Gärten gegen die angrenzende freie Feldflur gewährleistet werden. Dabei sind vorhandene Bäume und Sträucher in die Anpflanzungen zu integrieren. Um eine Erschließung der Gärten über die am Südrand verlaufende Wegeparzelle Flur 7 Nr. 220 zu ermöglichen, ist pro Garten ein maximal 2,5 m breiter Zugang zulässig, der von Anpflanzungen freigehalten werden darf. Durch diese Regelung zur Schaffung einer durchgehenden Ortsrandeingrünung sind zumindest langfristig die derzeit vereinzelt am Südrand der Gärten bestehenden Kfz-Stellplatzflächen nicht mehr möglich. Dabei wird im Rahmen der Abwägung aber dem o. g. landschaftsplanerischen Ziel der Vorrang eingeräumt vor der Möglichkeit, auch zukünftig unmittelbar am Südrand der Gärten Autos abstellen zu können (z. B. für An- und Abtransport von Gartengeräten, -materialien oder von Obst und Gemüse).

Wie bereits erwähnt, dienen die vorhandenen Gärten innerhalb des Plangebietes im wesentlichen dem Anbau von Obst und Gemüse. Um, wie bereits bisher schon, auch weiterhin Einzäunungen der Gartenflächen zu ermöglichen, die zur Vermeidung von Verbisschäden, z.B. durch Kaninchen und Hasen, und damit zur Vermeidung von Ernte- und Qualitätseinbußen notwendig sind, enthält der Bebauungsplan diesbezüglich entsprechende Regelungen. Damit allerdings auch im Bereich der Gärten lediglich solche Einfriedigungen vorgenommen werden, die der unmittelbaren Ortsrandlage des Plangebietes gerecht werden, enthält der Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen (vergl. diesbezüglich auch Kapitel 6.1).

Da die Gärten ausschließlich von Bewohnern von Nauheim genutzt werden und diese Flächen in fußläufig zumutbarer Entfernung zur bebauten Ortslage liegen, wird im Rahmen dieses Planverfahrens von der Ausweisung öffentlicher Parkplätze oder Stellplätze abgesehen. Auch ist bisher nicht bekannt, dass, wenn Gartenbesitzer z. B. Materialien anliefern oder geerntetes Obst oder Gemüse abtransportieren, das Abstellen ihrer Fahrzeuge im Bereich des Plangebietes oder in den angrenzenden Flächen zu Beeinträchtigungen oder sogar Störungen des übrigen Verkehrs geführt hätten.

6.4 Fläche für die Landwirtschaft - Gartenbauliche Erzeugung

Da auch weiterhin die gartenbauliche Nutzung innerhalb der Grundstücke Fl. 7 Nr. 182 und 183 (vgl. hierzu Kapitel 4) erhalten bleiben soll, werden diese Grundstücke als Fläche für die Landwirtschaft - Gartenbauliche Erzeugung festgesetzt. Damit aber, wie bisher auch, nicht nur Pflanzungen im Freiland vorgenommen werden können, sondern auch Pflanzen in Gewächshäusern herangezogen werden können, läßt der Bebauungsplan durch eine entsprechende Regelung auch derartige bauliche Anlagen zu. Um allerdings den Versiegelungsgrad innerhalb der Grundstücke auf ein verträgliches Maß zu begrenzen, ist der Flächenumfang dieser baulichen Anlagen begrenzt. Da die visuellen Beeinträchtigungen, die aus derartigen baulichen Anlagen resultieren, unabhängig von deren Standort auf den Grundstücken, aus landschaftsplanerischer Sicht als gleichwertig zu beurteilen ist, wird keine Notwendigkeit gesehen, explizit überbaubare Grundstücksflächen auszuweisen bzw. diese baulichen Anlagen nur auf bestimmte Bereiche des Geländes zu beschränken. Darüber hinaus hat der Eigentümer ein starkes Interesse daran bekundet, auch weiterhin seine Erzeugnisse direkt vor Ort verkaufen zu wollen. Da der Standort dieser baulichen Anlage aus städtebaulicher und landschaftsplanerischer Sicht, wie bisher, auch weiterhin lediglich in den wegenahen Bereichen sinnvoll ist, wird diese gemäß einer entsprechenden Regelung ausschließlich in den nördlichen Teilbereichen dieser Grundstücke zugelassen. Dabei werden Grundfläche und Höhe des Ladens so begrenzt, dass dieses Gebäude nicht zu Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes führt. Vor dem selben Hintergrund werden auch verschiedene gestalterische Festsetzungen zu Bauart und Farbgestaltung getroffen. Um, wie bereits bisher vorhanden, auch die notwendigen Kundenparkplätze anbieten zu können, wird, ebenfalls im wegenahen Bereich der Wegeparzelle Flur 7 Nr. 222, eine Fläche für Stellplätze ausgewiesen, wobei diese zukünftig mit mindestens zwei geeigneten Laubbäumen zu überstellen ist. Um eine ausreichende Eingrünung des Geländes zur freien Landschaft hin zu erreichen, wird an dessen Südrand eine 3 m breite Abpflanzung mit einheimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

6.5 Öffentliche Verkehrsfläche - Parkplatz

Da das Grundstück Flur 7 Nr. 172, wie bisher, auch zukünftig Naherholungssuchenden als Parkplatz zur Verfügung stehen soll, wird dieser Bereich als Öffentliche Verkehrsfläche Parkplatz ausgewiesen. Um die Parkplätze ausreichend beschatten zu können, sind innerhalb dieser Fläche Einzelbäume anzupflanzen, deren Mindestanzahl sich aus dem Umfang der Parkplätze ergibt. Dabei werden ausschließlich züchterisch veränderte Formen von einheimischen Gehölzarten vorgeschlagen, da gerade diese einen geringeren Kronendurchmesser aufweisen, trockenheitsverträglicher und schnellwüchsiger sind und somit für derart extreme Standorte wesentlich besser geeignet sind als die züchterisch unveränderten Sorten.

Dieses Grundstück wird aber nicht nur als Parkplatz genutzt. Vielmehr dient es auch als Holzlagerplatz für Bäume, die in der westlich des Seeuferweges gelegenen Waldfläche geschlagen werden. Da eine Lagerung an anderen Stellen aus fachbehördlicher Sicht problematisch ist bzw. in unmittelbarer Nähe der Einschlagstellen keine sonstigen geeigneten Lagerflächen zur Verfügung stehen, wird deshalb eine klarstellende Regelung in den Bebauungsplan aufgenommen, wonach der Parkplatz auch für die Holzlagerung genutzt werden darf.

Um eine ausreichende optische Abschirmung gegen die freie Landschaft gewährleisten zu können und einen aus landschaftsgestalterischer Sicht sinnvollen einheitlich gestalteten Übergangsbereich zur freien Landschaft zu schaffen, sind auch innerhalb der Randbereiche dieser Flächen Anpflanzungen vorgesehen, die aufgrund entsprechender Regelungen so auszugestaltet sind, dass sie mit den o. g. Randeingrünungen der Gärten vergleichbar sind. Auch hier sind vorhandene Bäume und Sträucher in die Anpflanzungen zu integrieren.

6.6 Private Grünfläche – Obstbaumbestand/gärtnerische Nutzung

Während der überwiegende Teil der Grundstücke innerhalb des Plangebietes zwar über einen Gehölzbestand verfügt, dieser aber nur relativ lückig ist, ist innerhalb der Grundstücke Flur 7 Nr. 198 und 199, die sich am unmittelbaren Westrand des Plangebietes befinden, ein zusammenhängender Streuobstbestand anzutreffen. Da es sich dabei im wesentlichen um hochstämmige Obstgehölze handelt, aber auch aufgrund seiner Ausgestaltung und Größe, wurde dieser Bereich aus fachbehördlicher Sicht als geschützter Lebensraum oder Landschaftsbestandteil im Sinne des § 23 Abs. 1 HENatG eingestuft.

Um den Charakter dieses Streuobstbestandes auch langfristig erhalten zu können, enthält der Bebauungsplan eine Regelung, wonach neben dem Erhalt der vorhandenen Obstbäume abgängige Gehölze ausschließlich durch einheimische und standortgerechte hochstämmige Obstbäume zu ersetzen sind. Weitergehende Schutz- und Pflegemaßnahmen werden als Festsetzungen nicht für notwendig erachtet, da, wie bereits erwähnt, diese Flächen dem Schutz des § 23 Abs. 1 HENatG unterliegen. So sind gemäß § 23 Abs. 3 HENatG Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung derartiger Lebensräume oder Landschaftsbestandteile führen, unzulässig. Zudem sind, obwohl der Pflegeschnitt von Gehölzen in der Zeit vom 01.09. bis 15.03. weiterhin zulässig ist, Pflegemaßnahmen so vorzunehmen, dass die Gehölze dauerhaft erhalten bleiben und ihre Funktion als Lebensraum nicht beeinträchtigt wird.

Um dem Eigentümer dieser Grundstücke aber nicht nur eine Nutzung der vorhandenen Obstbäume in dem o. g. zulässigen Umfang zuzugestehen, sondern auch, wie bisher bereits (vergleiche hierzu Kapitel 4), eine Gartenhütte zur Unterbringung von Gerätschaften und zur temporären Lagerung von Obst zu ermöglichen, lässt der Bebauungsplan auch die Errichtung einer solchen baulichen Anlage mit einer maximalen Fläche von 24 m² zu. Zudem sind in dem bereits bestehenden Umfang auch Einfriedigungen zulässig, begrenzt auf maximal 300 m² dieser Obstbaumflächen. So soll zum einen unterbunden werden, dass der gesamte Bereich eingefriedet wird, gleichzeitig besitzt der Eigentümer nach wie vor die Möglichkeit, einen Teilbereich des Grundstücks einzuzäunen, um z. B. den mit der o. g. Gartenhütte bestandenen Grundstücksteil gegen unbefugtes Betreten schützen zu können. Durch die Zulässigkeit von Gartenhütten und Einfriedigungen in dem o. g. Umfang sind somit Eingriffe in diesem Bereich zulässig, der, wie bereits erwähnt, als besonders geschützter Lebensraum im Sinne des § 23 HENatG eingestuft wird. Diese Eingriffe sind bei der Errichtung der o. g. baulichen Anlagen im Rahmen des dann notwendig werdenden Befreiungsantrags im Sinne des § 23 Abs. 4 HENatG aufzuzeigen und zu behandeln. Diesbezüglich enthält der Bebauungsplan einen entsprechenden Hinweis.

7 Grundwasser-Bewirtschaftungsplan „Hessisches Ried“

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Grundwasserbewirtschaftungsplanes „Hessisches Ried“. Dieser wurde mit Datum vom 09.04.1999 gemäß der §§ 118 und 119 HWG festgestellt und im Staatsanzeiger des Landes Hessen vom 24.05.1999, Nr. 21, S. 1.659 - 1.747 veröffentlicht. Im Rahmen der Umsetzung dieser wasserwirtschaftlichen Fachplanung sind teilweise großflächige Grundwasserspiegel-Anhebungen beabsichtigt, die im Rahmen der Durchführung künftiger Baumaßnahmen zu beachten sind. Maßgeblich sind dabei jeweils die langjährigen Messstellenaufzeichnungen des Grundwasserdienstes und speziell die Richtwerte der Referenzmessstellen des Grundwasser-Bewirtschaftungsplanes.

Aufgrund der o. g. geplanten großflächigen Grundwasserspiegel-Anhebungen können demzufolge bei der Errichtung baulicher Anlagen innerhalb des Plangebietes Abweichungen von den üblichen Standards, Nutzungseinschränkungen und ggf. zusätzliche Aufwendungen erforderlich sein. Nutzungsbeschränkungen können sich beispielsweise ergeben durch den Verzicht auf Unterkellerungen bzw. auf eine gebäudenahere Regenwasserversickerung. Zusätzliche Aufwendungen ergeben sich bei Vernässungsgefahr durch bauliche Vorkehrungen gegen eindringende und aufsteigende Feuchtigkeit sowie bei Setzrissgefahr durch bauliche Vorkehrungen gegen ungleichmäßige Untergrundsetzungen (z. B. Verzicht auf Streifenfundamente zugunsten ausreichend bewerteter Bodenplatten oder anderer Gründungsarten).

Die für die Bemessung der einzelnen Gründungs- und Bauhilfsmaßnahmen erforderlichen Bemessungskennwerte sowie detaillierte Angaben zur Gründung geplanter baulicher Anlagen und zur Bauausführung sind im Einzelfall ggf. noch in gesonderten Gründungsgutachten zu erarbeiten.

Wer in ein bereits vernässtes oder vernässungsgefährdetes Gebiet hineinbaut und keine Schutzvorkehrungen gegen Vernässungen trifft, kann bei auftretenden Vernässungen keine Entschädigungen verlangen.

ML

Um künftige Bauherren auf die Lage des Plangebietes im Geltungsbereich des Grundwasser-Bewirtschaftungsplanes „Hessisches Ried“ und die sich daraus ergebenden o. g. Konsequenzen aufmerksam zu machen, wird das gesamte Plangebiet gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten (hier: hohe bzw. schwankende Grundwasserstände) erforderlich sind.

8 Verkehrliche Erschließung

Sämtliche Flächen des Plangebietes sind, wie bereits derzeit, über die Wegeparzelle Flur 7 Nr. 222 bzw. über die am Süd- und Westrand verlaufenden Wege Flur 7 Nr. 220 und 223 erschlossen. Da diese direkt oder indirekt auf die Berzallee führen, ist das Plangebiet somit auch an das örtliche und überörtliche Straßennetz angebunden. Die Wegeparzelle Flur 7 Nr. 222 dient aber nicht nur der Erschließung des Plangebietes, sondern auch als Zufahrt zum Freizeitgelände am Hegbachsee. Über die Wegeparzellen Flur 7 Nr. 220 und 223 werden sowohl die einzelnen Grundstücke innerhalb des Plangebietes als auch die südlich bzw. westlich gelegenen weitgehend landwirtschaftlich genutzten Flächen erschlossen.

Im Bebauungsplan sind für die unterschiedlichen Vereinsnutzungen, diesen direkt zugeordnet, spezielle Flächen für die Errichtung von Stellplätzen vorgesehen. Um dabei, wie auch im Bereich des öffentlichen Parkplatzes am Ostrand des Plangebietes, das Entstehen ausgedehnter, ungegliederter Stellplatzflächen mit den entsprechenden negativen Auswirkungen auf das Ortsbild und das Kleinklima zu unterbinden, trifft der Bebauungsplan die Festsetzung, wonach eine an der Zahl der Stellplätze/Parkplätze orientierte Mindestanzahl von Laubbäumen anzupflanzen und im Bestand zu erhalten ist. Neben der Beschattung dieser Flächen leisten diese Baumpflanzungen auch einen wesentlichen Beitrag zur Durchgrünung des Gebietes. So ist je vier Stellplätze/Parkplätze mindestens ein standortgerechter Laubbaum anzupflanzen und zu erhalten, wonach gemäß einer entsprechenden Vorschlagsliste Arten bzw. Sorten verwendet werden sollen, die dem Standort angepasst sind. Derartige Baumarten sind aufgrund dessen, dass sie trockenheitsverträglicher und unempfindlicher gegen Rückstrahlung bzw. gegen den Eintrag von Streusalz sind, wesentlich besser für solche Standorte geeignet als die entsprechenden züchterisch unveränderten Arten. Ausgenommen von dieser Verpflichtung, Einzelbäume im Stellplatz-/Parkplatzbereich anzupflanzen, sind allerdings das Vereinsgelände des Geflügel- und Vogelzuchtvereins sowie die nördlichen Teilflächen des o. g. Parkplatzes. So lässt nämlich die unmittelbare Nähe zum nördlich der Wegeparzelle Flur 7 Nr. 222 gelegenen Wald und die Tatsache, dass die Kronen einzelner Waldbäume in die ausgewiesenen Stellplatzbereiche hineinragen, kein gesundes Wachstum von Stellplatz-/Parkplatzbäumen in diesen Bereichen zu, sodass hier auf die zwingende Festsetzung, Bäume anzupflanzen, verzichtet wird.

Innerhalb der Gärten wird aus den bereits in Kapitel 6.3 dargelegten Gründen auf die explizite Ausweisung von Stellplatz- bzw. öffentlichen Parkplatzflächen verzichtet.

Die mit Einzelbäumen bestandenen Geländestreifen, die sich zwischen dem Vereinsgelände des Hundevereins und der Berzallee bzw. der Wegeparzelle Flur 7 Nr. 222 befinden, werden, da es sich um gemeindeeigene Flächen handelt, insgesamt als öffentliche Verkehrsfläche – Verkehrsgrün festgesetzt. Zur Klarstellung, dass der innerhalb der Parzellen Flur 7 Nr. 171/6 und 171/7 vorhandene Fußweg erhalten bleiben soll, enthält der Bebauungsplan auch diesbezüglich eine entsprechende Regelung. Diese Maßnahme ist deshalb sinnvoll, da dieser Weg von Erholungssuchenden frequentiert wird, die zu Fuß oder mit dem Fahrrad entweder zum Freizeitgelände „Am Hegbachsee“ gelangen wollen oder für Spaziergänger von Bedeutung ist, die, zur Naherholung, in die nordöstlich des Plangebietes gelegenen Waldflächen gelangen möchten.

9 Eingriffs-/Ausgleichsproblematik

Gemäß § 8a BNatSchG i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB ist bei der Aufstellung von Bebauungsplänen auch die Eingriffs-/Ausgleichsproblematik in die Abwägung einzustellen.

Die als Anlage beiliegende Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung kommt zu dem Ergebnis, dass die durch die Planung ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft, die über den bereits derzeit vorhandenen Bestand hinausgehen, kompensiert werden können.

10 Städtebauliche Daten

Gesamtfläche	6,20 ha
davon:	
Private Grünfläche - Garten	3,90 ha
Fläche für die Landwirtschaft - Gartenbauliche Erzeugung	0,30 ha
Öffentliche Verkehrsfläche - Parkplatz	0,20 ha
Fläche des Geflügel- und Vogelzuchtvereins	0,85 ha
Fläche des Hundevereins	0,45 ha
Öffentliche Verkehrsfläche incl. Verkehrsgrün	0,30 ha
Landwirtschafts- und Gartenerschließungswege	0,20 ha

114

11 Ver- und Entsorgung

Die innerhalb des Plangebietes vorhandenen Vereinsgebäude sind bereits derzeit an das gemeindliche Wasser- und Abwassernetz angeschlossen. Die Stromversorgung wird durch die Überlandwerk Groß-Gerau GmbH (ÜWG) übernommen. In der möglichen Erweiterung der einzelnen bestehenden Anlagen bzw. in der Errichtung einer Ausstellungshalle wird keine „wesentliche Siedlungszunahme“ im Sinne des Kriterienkatalogs zur Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange in der Bauleitplanung gesehen. Deshalb besteht keine Notwendigkeit, entsprechende wasserwirtschaftliche Nachweise zu erstellen, da auch ohne derartige Berechnungen aus den o. g. Gründen absehbar ist, dass durch die bereits vorhandenen Leitungen auch zukünftig eine ausreichende Ver- und Entsorgung des Plangebietes möglich ist.

12 Erschließungskosten

Da alle Grundstücke des Plangebietes bereits derzeit erschlossen sind und somit keine Erweiterungen der bestehenden Erschließungsanlagen oder entsprechende Neuerrichtungen notwendig sind, entstehen durch diesen Bebauungsplan keine Kosten im öffentlichen Bereich.

Anlage

Bestandskarte *s. Blatt 93*
Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

115

Gemeinde Nauheim

Bebauungsplan

„Gartenfeld“

Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

**planungsbüro für städtebau
basan neumann bauer**

im rauhen see 1

64846 groß-zimmern

telefon (0 60 71) 4 93 33

telefax (0 60 71) 4 93 59

Auftrags-Nr. P110505-B

Stand: September 2001

116

Inhaltsverzeichnis

	<u>Seite</u>
1 Aufgabenstellung und Zielsetzung	1
2 Bewertungsmethodik	1
3 Bewertung des Bestandes	2
4 Bewertung der Planung	5
5 Ergebnis	8

Anlagen

- A) Bestandsbilanzierung
- B) Planungsbilanzierung

117

1 Aufgabenstellung und Zielsetzungen

Im Hinblick auf § 8 a des Bundesnaturschutzgesetzes sollen die aufgrund der vorliegenden Planung zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft ermittelt und den Ausgleichsmaßnahmen gegenübergestellt werden, die sich bereits aus der Planung ergeben.

Mit Hilfe dieser überschlägigen Bilanzierung wird für die bauleitplanerische Abwägung, in der gemäß § 1a Abs. 2 Ziff. 2 des Baugesetzbuches auch die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen sind, eine quantifizierbare Grundlage geschaffen.

2 Bewertungsmethodik

Um festzustellen, inwieweit der ökologische Wert des Plangebietes nach der Bauausführung dem jetzigen Geländewert entspricht, wird jedem unterschiedlichen Biotop-/Nutzungstyp (Bestand und Planung) eine Wertzahl zugeordnet. Dieser Punktwert wird mit der jeweiligen Flächengröße multipliziert; das Produkt dieser Multiplikation gibt den gesamten Punktwert der betreffenden Fläche an. Somit läßt sich der Gesamtwert des Bestandes wie der Planung sowie die Differenz der beiden Werte berechnen.

Die Methodik orientiert sich an der Ausgleichsabgabenverordnung (AAV) des Hessischen Ministers für Landesentwicklung, Wohnen, Landwirtschaft, Forsten und Naturschutz vom 09.02.1995 (GVBl. I S. 120). In dieser Verordnung ist eine Wertliste nach Standard-Nutzungstypen enthalten, die die Nutzungstypen klassifiziert und jedem eine bestimmte Anzahl von Wertpunkten pro Flächeneinheit zuordnet.

Diese vorgegebenen Flächenklassifizierungen beruhen auf einer ideellen Typisierung bzw. Standardisierung und müssen insofern in der konkreten Situation stets überprüft und gegebenenfalls abgeändert werden. Dies bedeutet, daß die der Abgabenverordnung anliegenden Wertliste der Standard-Nutzungstypen den jeweiligen örtlichen Gegebenheiten angepaßt werden muß. Diese Bewertungskorrektur erfolgt durch einen Zu- oder Abschlag von bis zu 10 Wertpunkten je Flächeneinheit.

Um bei dieser Quantifizierung eine Nachvollziehbarkeit zu gewährleisten, wurde eine Bewertungsgewichtung aufgestellt, bei der die Abstufung zwischen den verschiedenen Erheblichkeitsstufen mit jeweils 2 Wertpunkten gegliedert ist.

Relevanz für die Auswirkung
auf Natur und Landschaft

Auf- bzw. Abwertungsstufen

- sehr hoch	(Stufe 1)	+/-	10
- hoch	(Stufe 2)	+/-	8
- mittel	(Stufe 3)	+/-	6
- mäßig	(Stufe 4)	+/-	4
- gering	(Stufe 5)	+/-	2

118

Einen Sonderfall stellen Einzelbäume dar; ihre Traufflächen werden mit dem jeweiligen, in der Wertliste angegebenen Wert multipliziert. Der sich daraus ergebende Gesamtwert aller Einzelbäume wird - sofern dies nach der Verordnung für die betreffende Fläche zulässig ist - zu dem jeweiligen Gesamtwert der Fläche, auf der die Einzelbäume stehen, addiert. Die Größe der Trauffläche wird in der Bilanzierung allerdings durch eine „Korrektur“ wieder abgezogen, da sie nicht zur Gesamtfläche addiert werden kann.

In der Bilanzierung wurden nicht die Flächen der Öffentlichen Verkehrsfläche (20 Ar), der Öffentlichen Verkehrsfläche - Verkehrsgrün (10 Ar) sowie der Öffentlichen Verkehrsfläche - Landwirtschafts- und Gartenerschließungsweg (22 Ar) berücksichtigt, da sich diese Strukturen, aufgrund der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen, gegenüber dem Bestand nicht verändern bzw. keine Veränderungen zu erwarten sind. Ebenfalls nicht in die Bewertung aufgenommen werden die Grundstücke Flur 7 Nr. 198 und 199, da die in diesem Bereich möglichen Eingriffe (Gartenhütte Einfriedigung) im Rahmen des ggf. notwendigen Befreiungsantrags i. S. d. § 23 Abs. 4 HENatG zu bewerten sind.

3 Bewertung des Bestandes

Eine detaillierte Beschreibung der Lage des Plangebietes sowie der derzeitigen Nutzung der für die Planung in Anspruch genommenen Flächen ist bereits in der Begründung zum Bebauungsplan enthalten. Die in der Bestandskarte verzeichneten Biotop-/Nutzungsstrukturen werden daher nachfolgend nur noch kurz erläutert und in die vorgegebenen Standard-Nutzungstypen mit ihren zugehörigen Typnummern eingeordnet:

Acker

Die vorhandenen Ackerflächen werden in die Typnummer 11.191 mit dem Biotopwert 13 eingestuft (Acker, intensiv genutzt).

Gärtnergelände

Das vorhandene Gewächshaus sowie die Verkaufscontainer werden in die Typnummer 10.710 mit dem Biotopwert 3 eingestuft (überbaute Fläche, Dachfläche nicht begrünt).

Die mit Platten und Verbundsteinpflaster befestigten Flächen werden der Typnummer 10.520 mit dem Biotopwert 3 zugeordnet (nahezu versiegelte Fläche; Platten, Verbundsteinpflaster).

Die Stellplatzflächen sind wasserdurchlässig befestigt und werden in die Typnummer 10.530 mit dem Biotopwert 6 eingeordnet (wasserdurchlässige Flächenbefestigung).

Das verbleibende Gärtneriegelände, auf dem Gemüse sowie Zierpflanzen angebaut werden, wird in die Typnummer 03.211 mit dem Biotopwert 13 eingeordnet (Erwerbsgartenbau / Sonderkultur).

Weide

Die innerhalb dieser Fläche vorhandenen Gebäude werden der Typnummer 10.710 mit dem Biotopwert 3 zugeordnet (überbaute Fläche, Dachfläche nicht begrünt).

Die intensiv genutzten Weidenflächen werden der Typnummer 06.200 mit dem Biotopwert 21 zugeordnet (Weide, intensiv genutzt).

Die in diesen Bereichen vorhandenen Obstbäume werden in die Typnummer 04.110 mit dem Biotopwert 31 eingestuft (Einzelbaum, einheimisch, standortgerecht; Obstbaum). Hierbei wird pro Baum eine Trauffläche von 15 qm angenommen, so daß bei einer Gesamtanzahl von 13 Bäumen ca. 2 Ar zu bewerten sind.

Wohnungsferne Gärten

Die vorhandenen wohnungsfernen Gärten werden zumeist zum Anbau von Obst und Gemüse genutzt. Sie sind in aller Regel mit Beerensträuchern, nieder-, halb- und hochstämmigen Obstbäumen sowie einheimischen und standortgerechten Laubgehölzen und sonstigen Ziergehölzen sehr gut ein- und durchgrünt. Die Bewertung dieser Flächen erfolgt in zwei Typen. Die mit Gebäuden überstellten Flächen werden in die Typnummer 10.710 mit dem Biotopwert 3 eingestuft (überbaute Fläche, Dachfläche nicht begrünt).

Die sonstigen Flächen werden in die Typnummer 11.212 mit dem Biotopwert 19 eingestuft (Garten / Kleingartenanlage mit überwiegendem Nutzgartenanteil). In dieser Bewertung sind die vorhandenen Sträucher und Bäume bereits berücksichtigt.

Gelände des Geflügel- und Vogelzuchtvereins

Die mit Gebäuden überbauten Flächen werden der Typnummer 10.710 mit dem Biotopwert 3 zugeordnet (überbaute Fläche, Dachfläche nicht begrünt).

Die im Norden befindlichen Stellplatzflächen, die wasserdurchlässig befestigt sind, werden in die Typnummer 10.530 mit dem Biotopwert 6 eingeordnet (wasserdurchlässige Flächenbefestigung).

120

Für die verbleibenden Flächen, die zum einen als Außenvolieren intensiv genutzt werden, zum anderen sich als extensiv genutzte Grünflächen darstellen, erfolgt eine Mischbewertung aus der Typnummer 11.221 mit dem Biotopwert 14 (strukturarme Grünanlage) und der Typnummer 11.223 mit dem Biotopwert 20 (Kleingartenanlage mit überwiegender Ziergartenanteil). Die vorhandenen Sträucher und Bäume sind hierbei bereits berücksichtigt.

Gelände des Schäferhundevereins

Die überbauten Flächen werden in die Typnummer 10.710 mit dem Biotopwert 3 eingestuft (überbaute Fläche, Dachfläche nicht begrünt).

Die Stellplatzflächen im Westen des Geländes werden der Typnummer 10.530 mit dem Biotopwert 6 zugeordnet (wasserdurchlässige Flächenbefestigung).

Im Norden des Geländes befindet sich eine Fläche, die als Wald kartiert wurde. Hierbei handelt es sich um eine schlagflurähnliche Gesellschaft mit Brombeere, Himbeere, Schwarzer Holunder etc. Darüber hinaus befinden sich hier einige Einzelbäume. Die Fläche wird aufgrund des vorhandenen Vegetationsbestandes in die Typnummer 01.152 mit dem Biotopwert 32 eingestuft (Schlagflur, Naturverjüngung, Sukzession im und am Wald).

Die verbleibende Fläche, die sich als Grünfläche darstellt bzw. als Übungsplatz genutzt wird, wird in die Typnummer 11.221 mit dem Biotopwert 14 eingestuft (arten- und strukturarme Grünfläche).

Flurstück Flur 7 Nr. 172

Dieses Grundstück, das zeitweilig als Parkplatz bzw. als Lagerplatz für in den benachbarten Bereichen eingeschlagenes Holz genutzt wird, ist mit Schotter bzw. Kies wasserdurchlässig befestigt. Die Einordnung dieser Struktur erfolgt in die Typnummer 10.530 mit dem Biotopwert 6 (wasserdurchlässige Flächenbefestigung). Da sich innerhalb dieser Fläche an verschiedenen Stellen Ruderalfluren entwickelt haben, erfolgt eine Aufwertung dieses Standard-/Nutzungstypes um 4 auf insgesamt 10 Wertpunkte.

Die in diesem Bereich vorhandenen Gebüsche werden besonders berücksichtigt. Hier erfolgt die Einordnung in die Typnummer 02.100 mit dem Biotopwert 36 (Gebüsch, trocken bis frisch, sauer).

121

4 Bewertung der Planung

Die sich aus der Planung ergebenden Strukturen werden wie folgt den Standard-/Nutzungstypen zugeordnet:

Private Grünfläche - Garten / Obstbaumbestand - gärtnerische Nutzung

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes ist je Garten eine durch Gartenlauben einschließlich überdachtem Freisitz überbaute Fläche von maximal 24 qm zulässig. Die überbauten bzw. befestigten Flächen dürfen jedoch nicht mehr als 5 % der jeweiligen Gartenfläche in Anspruch nehmen. Diese 5 %, der als private Grünfläche - Garten festgesetzten Fläche, werden der Typnummer 10.710 mit dem Biotopwert 3 zugeordnet (überbaute Fläche, Dachfläche nicht begrünt).

Die verbleibenden Gartenflächen werden in die Typnummer 11.212 mit dem Biotopwert 19 eingestuft (Garten / Kleingartenanlage mit überwiegendem Nutzgartenanteil). In diesem Biotopwert sind die vorhandenen sowie anzupflanzenden Bäume und Sträucher bereits vorhanden.

Öffentliche Verkehrsfläche - Parkplatz

Im Hinblick darauf, dass die Parkplätze ausschließlich mit wasserdurchlässigen Materialien befestigt werden dürfen, erfolgt eine Zuordnung in die Typnummer 10.530 (wasserdurchlässige Flächenbefestigung) mit dem Biotopwert 6. Durch die Parkplatzbäume und aufgrund der daraus resultierenden Wirkungen (vergl. Kapitel 6.5 und 7 der Begründung) erfolgt eine Aufwertung um 1 Wertpunkt.

Die festgesetzten Flächen für Anpflanzungen werden der Typnummer 02.400 mit dem Biotopwert 27 zugeordnet (Hecken-/Gebüschpflanzung, einheimisch, standortgerecht), wobei eine Abwertung von 2 auf 25 Wertpunkte aufgrund des anzunehmenden Störungspotentials erfolgt. Da sich die festgesetzte Fläche für Anpflanzungen im Norden mit einer schon bestehenden Hecke überschneidet und nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes vorhandene Sträucher und Bäume in die Anpflanzung zu integrieren sind, erfolgt für diese Flächen die Einordnung parallel der Bestandsbilanzierung in die Typnummer 02.100 mit dem Biotopwert 36 (Hecken, trocken bis frisch, sauer). Aufgrund des o.g. Störungspotentials erfolgt auch hier eine Abwertung dieses Standard-/Nutzungstypes um 2 auf insgesamt dann 34 Wertpunkte.

Fläche für die Errichtung von Anlagen für die Kleintierhaltung - Geflügel- und Vogelzuchtverein

Da zweckgebundene bauliche Anlagen innerhalb dieser Fläche zulässig sind, und es hierfür keine festgesetzte Obergrenze gibt, wird im Rahmen dieser Bilanzierung angenommen, daß die vorhandene Dichte mit Gebäuden innerhalb der Flurstücke Flur 7 Nr. 175/8 und 175/7 mit ca. 15 % der Fläche, zukünftig auch auf die Flurstücke Flur 7 Nr. 175/6 und 175/5 zutrifft. Zusätzlich zu diesen zweckgebundenen baulichen Anlagen wird im Rahmen der Bilanzierung dann noch das Vereinsheim sowie die geplante Ausstellungshalle berücksichtigt, so daß insgesamt mit einer zukünftig überbauten Fläche von ca. 18 Ar zu rechnen ist. Parallel hierzu wurde auch für die wassergebundenen Wegeflächen verfahren, wobei hier zusätzlich die Stellplatzflächen mit eingerechnet wurden, so daß insgesamt mit ca. 17 Ar wasser-durchlässig befestigter Fläche zu rechnen ist.

Für die verbleibende Fläche wurde parallel der Bestandsbilanzierung eine Mischbewertung aus der Typnummer Nr. 11.221 mit dem Biotopwert 14 (strukturarme Grünanlage) und der Typnummer 11.223 mit dem Biotopwert 20 (Garten / Kleingartenanlage mit überwiegendem Nutzgartenanteil) angenommen.

Fläche für die Errichtung von Anlagen für die Kleintierhaltung - Hundeverein

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes dürfen die baulichen Anlagen maximal 100 qm Grundfläche überdecken. Darüber hinaus ist die Errichtung eines maximal 250 qm großen Vereinsgebäudes zulässig. Diese Flächen werden der Typnummer 10.710 mit dem Biotopwert 3 zugeordnet (überbaute Fläche, Dachfläche nicht begrünt).

Die ausgewiesenen Stellplatzflächen sind ausschließlich wasserdurchlässig zu befestigen und werden somit der Typnummer 10.530 mit dem Biotopwert 6 zugeordnet (wasserdurchlässige Flächenbefestigung).

Die festgesetzten Anpflanzungen von standortgerechten und einheimischen Bäumen und Sträuchern im Norden und Osten werden der Typnummer 02.400 mit dem Biotopwert 27 zugeordnet (Hecken / Gebüschpflanzung; einheimisch, standortgerecht). Aufgrund des anzunehmenden Störungspotentials erfolgt eine Abwertung um 2 auf 25 Wertpunkte.

Die verbleibende Fläche wird in die Typnummer 11.221 mit dem Biotopwert 14 eingeordnet (strukturarme Grünfläche).

123

Fläche für die Landwirtschaft - Gartenbauliche Erzeugung

Innerhalb der Fläche für die Landwirtschaft - Gartenbauliche Erzeugung ist die Errichtung zweckgebundener baulicher Anlagen mit einer maximalen Grundfläche von 250 qm zulässig. Darüber hinaus ist die Errichtung eines 30 qm großen Ladens zulässig. Diese Flächen werden der Typnummer 10.710 mit dem Biotopwert 3 zugeordnet (überbaute Fläche, Dachfläche nicht begrünt).

Bei den Wegeflächen sowie den Stellplatzflächen wird angenommen, dass diese wasserdurchlässig befestigt werden. Die Einordnung erfolgt daher in die Typnummer 10.530 mit dem Biotopwert 6 (wasserdurchlässige Flächenbefestigung).

Das verbleibende Gärtneriegelände wird parallel der Bestandsbilanzierung in die Typnummer 03.211 mit dem Biotopwert 13 eingeordnet (Erwerbsgartenbau / Sonderkultur).

Einzelbäume im Stellplatzbereich

Im Bereich des Hundevereins sind Stellplatzflächen ausgewiesen, die den Bau von insgesamt ca. 24 Stellplätzen ermöglichen. Da für je 4 Stellplätze ein standortgerechter Laubbaum anzupflanzen ist, sind in der Bilanzierung somit ca. 6 Laubbäume zu berücksichtigen. Darüber hinaus sind im Bereich der Stellplätze innerhalb der Fläche für die Landwirtschaft - Gartenbauliche Erzeugung ebenfalls mindestens 2 Laubbäume anzupflanzen.

Die anzupflanzenden 8 Laubbäume im Bereich der Stellplatzflächen werden in die Typnummer 04.110 mit dem Biotopwert 31 eingeordnet (Einzelbaum, standortgerecht). Hierbei wird pro anzupflanzenden Baum eine Trauffläche von 10 qm angenommen.

124

5 Ergebnis

Stellt man die Summen der Wertzahlen von Bestand und Planung, die den in einer dimensionslosen Zahl ausgedrückten jeweiligen „Wert“ für die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege wiedergeben, einander gegenüber, so ergibt sich bei Annahme eines maximalen Eingriffs eine Differenz (Wertminderung) von:

Flächenbewertung - Bestand	9.302 Wertpunkte
Flächenbewertung - Planung	<u>8.875 Wertpunkte</u>
Differenz	<u>427 Wertpunkte</u>

Im Vergleich liegt die Bewertung der Planung um 427 Wertpunkte niedriger als die Bestandsbewertung. Unter Berücksichtigung der überschlägigen Flächenermittlung sowie der angenommenen Ausgangssituation des maximalen Eingriffes ist dieser Wertunterschied als vernachlässigbar anzusehen. Dies bedeutet, daß durch die getroffenen landschaftsplanerischen Maßnahmen innerhalb des Plangeltungsbereiches die vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft ausgeglichen werden können.

Anlagen

- A) Bestandsbilanzierung
- B) Planungsbilanzierung

125

Bestandsbilanzierung

Strukturbezeichnung der Bestandskarte Standard-Nutzungstyp aus der Wertliste	Typ-Nr.	Größe Ar	Wert- punkte	+/-	Gesamt- wert
Acker					
Acker, intensiv genutzt	11.191	63	13	0	819
Einzelbaum, einheimisch, standortgerecht, Obstbäume	04.110	2	31	0	62
Korrektur		-2			
Gärtneriegelände					
Überbaute Fläche, Dachfläche nicht begrünt	10.710	2	3	0	6
Nahezu versiegelte Fläche (Pflaster)	10.520	2	3	0	6
Wasserdurchlässige Flächenbefestigung	10.530	2	6	0	12
Erwerbsgartenbau/Sonderkultur	03.211	24	13	0	312
Weide					
Überbaute Fläche, Dachfläche nicht begrünt	10.710	2	3	0	6
Weiden (intensiv)	06.200	74	21	0	1.554
Einzelbaum, einheimisch, standortgerecht, Obstbäume	04.110	2	31	0	62
Korrektur		-2			
Wohnungsferne Gärten					
Überbaute Fläche, Dachfläche nicht begrünt	10.710	6	3	0	18
Gärten / Kleingartenanlage mit überwiegendem Nutzgartenanteil	11.212	232	19	0	4.408
Gelände des Vogel- und Geflügelzuchtvereins					
Überbaute Fläche, Dachfläche nicht begrünt	10.710	7	3	0	21
Wasserdurchlässige Flächenbefestigung	10.530	10	6	0	60

26

Strukturbezeichnung der Bestandskarte Standard-Nutzungstyp aus der Wertliste	Typ-Nr.	Größe Ar	Wert- punkte	+/-	Gesamt- wert
Mischbewertung aus:					
Strukturarme Grünanlagen	11.221	28	14	0	392
Kleingarten mit überwiegendem Ziergartenanteil	11.223	28	20	0	560
Gelände des Hundeverein					
Überbaute Fläche, Dachfläche nicht begrünt	10.710	2	3	0	6
Wasserdurchlässige Flächenbefestigung	10.530	3	6	0	18
Schlagfluren, Naturverjüngung, Sukzession im und am Wald	01.152	6	32	0	192
Strukturarme Grünfläche	11.221	35	14	0	490
Flurstück Flur 7 Nr. 172					
Wasserdurchlässige Flächenbefestigung	10.530	19	6	4	190
Trockene bis frische, saure Gebüsche, Hecken, Säume	02.100	3	36	0	108
		548			9.302

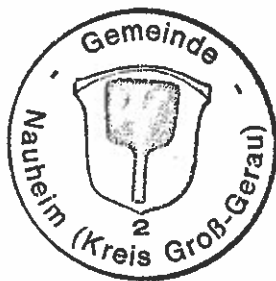
127

Planungsbilanzierung

Strukturbezeichnung der Planung Standard-Nutzungsstyp aus der Wertliste	Typ-N	Größe Ar	Wert punkte		Gesamt- wert
Private Grünfläche - Garten Überbaute Fläche, Dachfläche nicht begrünt	10.710	18	3	0	54
Gärten / Kleingartenanlage mit überwiegendem Nutzgartenanteil	11.212	348	19	0	6.612
Öffentliche Verkehrsfläche - Parkplatz					
Wasserdurchlässige Flächenbefestigung	10.530	18	6	1	126
Hecken-/Gebüschpflanzung (heimisch, standortgerecht)	02.400	3	27	-2	75
Trockene bis frische, saure Gebüsche, Hecken, Säume	02.100	1	36	-2	34
Fläche für die Errichtung von Anlagen für die Kleintierhaltung - Geflügel- u. Vogelzuchtverein Überbaute Fläche, Dachfläche nicht begrünt	10.710	18	3	0	54
Wasserdurchlässige Flächenbefestigung	10.530	17	6	0	102
Mischbewertung aus: Strukturarme Grünanlage	11.221	25	14	0	350
Kleingartenanlage mit überwiegendem Ziergartenanteil	11.223	24	20	0	480
Fläche für die Errichtung von Anlagen für die Kleintierhaltung - Hundeverein Überbaute Fläche, Dachfläche nicht begrünt	10.710	4	3	0	12
Wasserdurchlässige Flächenbefestigung	10.530	6	6	0	36
Hecken-/Gebüschpflanzung (heimisch, standortgerecht)	02.400	6	27	-2	150
Strukturarme Grünfläche	11.221	30	14	0	420
Fläche für die Landwirtschaft - gartenbauliche Erzeugung					
Überbaute Fläche, Dachfläche nicht begrünt	10.710	3	3	0	9

128

Strukturbezeichnung der Planung Standard-Nutzungstyp abs. der Wertliste	Typ-Nr.	Größe Ar	Wert- punkte	Wp	Gesamt- wert
Wasserdurchlässige Flächenbefestigung	10.530	3	6	0	18
Erwerbsgartenbau/Sonderkulturen überwiegend Monokultur, intensive Bewirtschaftung	03.211	24	13	0	312
Einzelbäume im Stellplatzbereich Einzelbaum, einheimisch, standortgerecht, Obstbäume Korrektur	04.110	1 -1	31	0	31
		548			8.875



14. Jan. 02

Fischer
Bürgermeister