

MAGISTRAT DER STADT BENSHEIM

Bebauungsplan - BF 12

Pachtkleingärten im Außenbereich

in Bensheim-Fehlheim

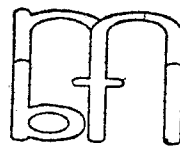
Bebauungsplan "BF 12"

- Kleingärten im Außenbereich -

in Bensheim - Fehlheim

Begründung

Planverfasser



Büro für Landschaftsplanung
Dipl.-Ing. Rainer Mühlinghaus BDLA
Hauptstraße 52 • 64625 Bensheim
Tel 06251-64252 • Fax 06251-65229

Bensheim

19.5.1999

Büro für Landschaftsplanung Dipl.-Ing. Rainer Mühlinghaus
Hauptstr. 52 • 64625 Bensheim • Tel. 06251-64252 • ProjektNr. 9655
Bearbeiter: Dipl.-Ing. (FH) W. Hohenadel

Begründung zum Bebauungsplan 'BF 12' in Bensheim mit integriertem Grünordnungsplan

1.	Einführung	1
1.1	Anlaß und Aufgabe der Planung.....	1
1.2	Planungsvorgaben.....	1
1.3	Naturräumliche Lage und aktuelle Nutzung.....	2
1.4	Städtebauliche Situation	2
1.5	Verkehrssituation.....	3
2.	Beschreibung und Bewertung der Landschaftspotentiale	4
2.1	Boden.....	4
2.2	Wasser.....	5
2.3	Klima / Luft.....	5
2.4	Pflanzen- und Tierwelt.....	6
2.5	Landschaftsbild und Erholungsfunktion	6
3	Planungsinhalt	7
3.1	Städtebauliches Grundkonzept.....	7
3.2	Bauliche Nutzung	8
3.3	Gestaltung der baulichen Anlagen.....	8
3.4	Stellplätze.....	8
3.5	Erschließung	9
3.5.1	Verkehr.....	9
3.5.2	Ver- und Entsorgung.....	9
4.	Landschaftspflegerische Beurteilung	9
4.1	Grünplanerisches Entwicklungskonzept.....	10
4.2	Boden.....	11
4.3	Wasser.....	11
4.4	Klima / Luft.....	11
4.5	Pflanzen- und Tierwelt.....	11
4.6	Landschaftsbild und Erholungsfunktion	12
4.7	Zusammenfassende Bewertung.....	12
5.	Textliche Festsetzungen	14
Pläne im Maßstab 1 : 1000.....		(beigefügt)
Plan 1	Bestand	
Plan 2	Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan	

1. Einführung

1.1 Anlaß und Aufgabe der Planung

Der Magistrat der Stadt Bensheim beabsichtigt die Legalisierung illegaler Kleingärten innerhalb der Gemarkung Bensheim durch die Aufstellung von Bebauungsplänen. Anlaß dazu ist das Gesetz zur Ergänzung des Hessischen Naturschutzgesetzes (idF vom 4. April 1990, GVBl. I S. 86), konkretisiert durch den gemeinsamen Erlass des Hessischen Ministeriums des Innern und des Hessischen Ministeriums für Landwirtschaft, Forsten und Naturschutz (idF vom 25. Mai 1990, StAnz. 25, S. 1200) mit dem die Gemeinden aufgefordert werden, illegale Kleingärten im Außenbereich zu beseitigen oder durch Planungskonzepte im Rahmen der Bauleitplanung zu legalisieren.

Der Aufstellungsbeschluß erfolgte am 10.12.1992, die Bekanntgabe und die Veröffentlichung der betroffenen Flurstücke erfolgte im "Bergsträßer Anzeiger" am 23.12.1992.

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungs- und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für die Legalisierung der kleingärtnerischen Nutzung der Grundstücke geschaffen werden. Dazu erfolgt eine konzeptionelle Überplanung des Gebietes im Sinne des Bundeskleingartengesetzes (BKleingG), sowie die Festsetzung von Rahmenbedingungen der zulässigen baulichen Nutzung auf der Grundlage des Baugesetzbuches. Gemäß § 8a Bundesnaturschutzgesetz (Eingriffsregelung) sind dabei Ausgleich und Ersatz für Eingriffe in Natur und Landschaft im Rahmen der Bauleitplanung abschließend zu regeln.

Es ist Aufgabe des Grünordnungsplanes zum Bebauungsplan, die mit der Nutzung einhergehenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft in ihrer Art und ihrem Ausmaß zu erfassen und zu bewerten, sowie Maßnahmen zu nennen, die Eingriffe in Natur und Landschaft vermindern und ausgleichen. Für diese Maßnahmen sind planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen für die Übernahme in den Bebauungsplan zu treffen. Es ist weiterhin der Nachweis zu führen, daß alle sinnvollen Möglichkeiten ausgeschöpft worden sind, die mit der kleingärtnerischen Nutzung einhergehenden Eingriffe in Natur und Landschaft sowie die daraus resultierenden, erkennbaren Konflikte mit den auf der Fläche und der unmittelbaren Umgebung vorhandenen Nutzungen so weit wie möglich zu vermeiden, zu vermindern und nicht vermeidbare Eingriffe zu kompensieren.

1.2 Planungsvorgaben

Das Untersuchungsgebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Bensheim-Fehlheim, unmittelbar an der Gemarkungsgrenze. Im Osten grenzt das Gebiet an die Kreisstraße K 67, Östlich davon liegt eine Waldfläche, die Teil des LSG "Forehahi" ist. Der derzeit gültige Raumordnungsplan (1995) weist das Bearbeitungsgebiet als freizuhaltenden Bereich, als Teil eines regionalen Grünzuges im Gebiet für Landschaftsnutzung und -pflege aus.

Der derzeit noch gültige Flächennutzungsplan der Stadt Bensheim (1977) weist die Fläche bereits als private Grünfläche der Zweckbestimmung Dauerkleingärten aus.

Den übergeordneten Planungen sind somit keine Vorgaben zu entnehmen, die gegen die Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Regelung der kleingärtnerischen Nutzung in diesem Gebiet sprechen.

1.3 Naturräumliche Lage und aktuelle Nutzung.

Das Bearbeitungsgebiet liegt in der naturräumlichen Einheit "Bergstraße" bzw. der Untereinheit "Mittlere Bergstraße" (Vergl. KLAUSING, 1988).

Als potentielle natürliche Vegetation wäre gemäß der vorhandenen Standortausprägung und in Anlehnung an die Standortkarte der Vegetation (HLfU, 1986) ein Perlgras-Buchenwald zu erwarten. Da das Planungsgebiet seit vielen Jahren als Kleingartenland genutzt wird, und in der unmittelbaren Umgebung die Ortschaft sowie landwirtschaftlich genutzte oder Verkehrsflächen liegen, sind Aspekte der potentiellen natürlichen Vegetation im Gelände nicht mehr zu finden. Es sollte jedoch bei größeren Pflanzmaßnahmen (z.B. Eingrünung der Kleingartenanlage) bei der Pflanzenauswahl darauf geachtet werden, daß vorwiegend einheimische, der potentiellen natürlichen Vegetation entsprechende standortgerechte Arten verwendet werden (s. textliche Festsetzungen, Nr. A 3).

Das Bearbeitungsgebiet liegt in einem von Wald (LSG "Forehahi") und landwirtschaftlicher Nutzung geprägten Bereich westlich der Kreisstraße K 67. Den östlichen Rand des Bearbeitungsgebietes bildet eine Ackerfläche, der überwiegende Teil des Untersuchungsgebietes wird bereits kleingärtnerisch genutzt.

1.4 Städtebauliche Situation

Das Bearbeitungsgebiet mit ca. 1,0 ha umfaßt Grundstücke der Flur 30 mit der Flurstücksnummer 2. Die Flächen sind im Besitz der Stadt Bensheim, sie werden zum Zweck der landwirtschaftlichen und kleingärtnerischen Nutzung an die einzelnen Nutzer direkt verpachtet.

Das Planungsgebiet liegt am nördlichen Stadtrand von Bensheim-Fehlheim, unmittelbar westlich der Kreisstraße K 67. Die umliegenden Flächen werden überwiegend landwirtschaftlich genutzt (Acker, Grünland), topographische Besonderheiten sind in diesem ebenen Gebiet nicht vorhanden. Südlich des Bearbeitungsgebietes verläuft in west-östlicher Richtung ein offener, temporär wasserführender Graben, der die Abgrenzung zur Ortschaft bildet.

Die Grundstruktur des Gebietes wird von einer Nord-Südausrichtung geprägt. Die Ackerfläche am Ostrand des Gebietes folgt dieser Ausrichtung ebenso wie die beiden Graswege innerhalb der Kleingartenfläche. Die Gartenparzellen gruppieren sich in West-Ostausrichtung um diese beiden Wege, entlang der Südgrenze liegt eine Gruppe von Gartenparzellen in Nord-Südausrichtung.

Die Form der Gärten ist eher uneinheitlich, die Größe orientiert sich in etwa an den Grenzwerten des BKleingG. Die Standorte der Gartenlauben sind nicht geordnet, lediglich am Südrand der Fläche liegen alle Gartenlauben im unmittelbaren Randbereich der Parzellen. Besonders stark variiert die äußere Gestalt der Lauben, es finden sich unterschiedlichste Bauformen bis hin zu Containern, die als Unterstand genutzt werden.

Da es sich bei den Gartenflächen um Einzelpachtgärten handelt, gibt es keine gemeinschaftlich genutzten baulichen Einrichtungen. Als Gemeinschaftsflächen sind die Graswege innerhalb des Gebietes, sowie ein Randstreifen entlang der Nord- und Westgrenze anzusprechen. Die Einzäunungen bestehen aus Maschen- draht, dienen aber ebenfalls nur der Einfriedung der einzelnen Gärten, ohne gemeinsame, durchgängige Eingrünung.

1.5

Verkehrssituation

Die Erreichbarkeit der Kleingärten ist als sehr gut zu bezeichnen. Die Anbindung für Fußgänger und Radfahrer ist über vorhandene Fuß- und Radwege parallel zur K 67 gegeben, Pkw können über eine Abzweigung direkt von der Kreisstraße zum Kleingartengebiet gelangen.

Für den ruhenden Verkehr werden die Rasenstreifen am Außenrand der Anlage genutzt. Am Nordrand des Gebietes finden sich zudem zwei kleinere Aufweitungen in den Randstreifen, die jeweils für mehrere Pkw als Abstellfläche genutzt werden können.

2. Beschreibung und Bewertung der Landschaftspotentiale

Als Grundlage der verbal-argumentativen Beurteilung und Bewertung der mit den B-Planaussagen verbundenen Eingriffen in Natur und Landschaft ist es erforderlich, kurz auf die natürlichen Gegebenheiten (in Plan 1: "Bestand" vereinfacht dargestellt) innerhalb des Planungsgebietes einzugehen. Dies geschieht im folgenden für die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, Arten und Biotope sowie Landschaftsbild/Mensch getrennt, um als Fazit die Eignung der Flächen für die kleingärtnerische Nutzung einzustufen.

2.1 Boden

Den geologischen Untergrund bilden Ablagerungen im Bereich der jüngeren Hochflutlehmgebiete und der Neckaraltaue, im Südteil des Gebietes (großräumig im Bereich des Grabens) auch solche mit organogenen Bildungen.

Das Ausgangsmaterial der Bodenbildung sind Gley-Pseudogleye aus tonigen Hochflutlehm über Terrassensand, örtlich begrenzt auch Anmoorgley über torfigem Sand oder Kies. Die vorherrschenden Bodenarten sind daher sandiger Lehm bis toniger Lehm, stellenweise bis zu lehmigem Ton. Diesen Böden wird eine mittlere Eignung für Ackernutzung zugesprochen.

Das Filterpotential der Böden im Großteil des Bearbeitungsgebietes ist von mittlerer Güte. Bei geringer Wasserdurchlässigkeit haben sie ein mittleres Nitratrückhaltevermögen, mit Schwermetallen sind sie jedoch nicht belastbar. Im Bereich der Anmoorböden finden sich bei guter Wasserdurchlässigkeit nur geringe Filtereigenschaften, diese Böden sollten möglichst wenig Belastungen ausgesetzt werden. (Bodenkarte der nördlichen Oberrheinebene, Hess. Landesamt für Bodenforschung, Wiesbaden, 1990)

Vorbelastungen:

Immissionsbelastung: Über die Vorbelastungen des Bodens durch Eintrag von Schadstoffen aus der Luft oder durch landwirtschaftliche Nutzung liegen keine konkreten Angaben vor. Aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft zur stark befahrenen Kreisstraße ist dagegen mit erhöhten Schadstoffkonzentrationen im Boden zu rechnen. Problematisch ist die intensive landwirtschaftliche Nutzung im Bereich der Anmoorböden einzustufen (Schadstoffeintrag).

Überformung gewachsener Böden: Die bauliche Nutzung der Böden auch in geringem Umfang zur Anlage von Gartenlauben, Wegen und Nebenflächen muß grundsätzlich als Eingriff gewertet werden. Die kleingärtnerische Nutzung der Flächen im Bearbeitungsgebiet mit Bodenbearbeitung und Einbringung von Fremdmaterial und Bodenhilfsstoffen wird ebenso wie die landwirtschaftliche Nutzung von Teilflächen seit Jahrzehnten durchgeführt, daher muß insgesamt von stark anthropogen beeinflussten und gestörten Böden ausgegangen werden.

2.2

Wasser

Der mittlere Grundwasserflurabstand im Planungsgebiet beträgt ca. 1 - 2 m (Hessisches Landesamt für Umwelt: Hydrologisches Kartenwerk Hessisches Ried und Untermain, 1993).

Südlich des Bearbeitungsgebietes liegt ein offener, in West-Ostrichtung verlaufender Graben mit temporärer Wasserführung, sonstige Oberflächengewässer sind weder im Bearbeitungsgebiet selbst noch in dessen unmittelbarer Umgebung vorhanden.

Entscheidend für die Beurteilung dieses Potentials ist die Grundwasserneubildungsrate, die vor allem durch die Art der Flächenbefestigung und den Anteil an versiegelten Flächen bestimmt wird. Uneingeschränkte Grundwasserneubildung ist grundsätzlich in den unbebauten Bereichen möglich, Anschlüsse an die Kanalisation sind nicht vorhanden. Anfallendes Oberflächenwasser der Gartenhöfen wird gesammelt und zur Bewässerung verwendet, sodaß die Grundwasserneubildung insgesamt nahezu uneingeschränkt hoch ist.

Vorbelastungen:

Grundwasserneubildung: Einschränkungen der Neubildungsrate bestehen derzeit nur kleinräumig durch Bebauung (Verdunstungsverluste).

Grundwasserqualität: Geringe Standort- und nutzungsbedingte Beeinträchtigungen sind zu erwarten (s. Bodenpotential), genaue Untersuchungen der Grundwasserqualität liegen nicht vor.

2.3

Klima / Luft

Das Bergstraßenklima zeichnet sich durch lange, intensive Sonneneinstrahlung und geringe Frostgefährdung aus. Das Großklima ist gekennzeichnet durch mittlere Niederschlagsmengen von 750-800 mm pro Jahr und einer Jahresmitteltemperatur von ca. 9,5° C. Am häufigsten wehen Winde aus Südwest.

Das Untersuchungsgebiet liegt großräumig in einer Zone, die von klimawirksamen Freiflächen (Wald, Grünland) gebildet wird. Durch die Nähe zur Ortslage ist trotz der negativen Klimawirkungen der Kreisstraße von Luftaustauschströmungen zwischen Siedlung und Offenland auszugehen, auf Bebauung in diesem Bereich sollte daher weitgehend verzichtet werden. Die Gartenlauben der Kleingärten dürften jedoch aufgrund der lockeren, niedrigen Bauformen wenig Barrierewirkung haben, natürliche Hindernisse wie Bäume oder Hecken überlagern diese Beeinträchtigungen lokaler Windsysteme.

Vorbelastungen:

Oberflächenversiegelung: Negative Klimawirkungen (stärkere Aufheizung, Verstärkung klimatischer Extreme) gehen derzeit nur in sehr geringem Umfang von den vollständig versiegelten oder bebauten Flächen aus.

Immissionsbelastung: Messungen mit lokalem Bezug zur Immissionsbelastung liegen nicht vor. Durch die verkehrsbedingten Immissionen ist allerdings mit erhöhten Schadstoffkonzentrationen in der Luft zu rechnen.

2.4

Pflanzen- und Tierwelt

Im Gebiet finden sich folgende Nutzungs- und Biotoptypen:

- Gehölzpflanzungen,
- kleingärtnerisch genutzte (gepflegte) Flächen,
- Acker,
- überbaute Flächen,
- versiegelte oder teilversiegelte Flächen.

Die **Gehölzpflanzungen** dienen überwiegend zur Eingrünung einzelner Gärten, eine umfassende Eingrünung in Form von Hecken fehlt. Da es sich dabei überwiegend um räumlich eng begrenzte Strukturen handelt, zudem oft auch um geschnittene Hecken, kann diesen Pflanzungen nur ein mittlerer Biotopwert zugesprochen werden. Von geringem Wert sind die Koniferen im Gebiet, die z.T. (v.a. entlang der Ostabgrenzung zur Ackerfläche hin) als Baumgruppe oder Hecke angepflanzt wurden.

Den größten Flächenanteil nehmen die **Kleingärten** ein. Es handelt sich überwiegend um Gärten mit hohem Nutzflächenanteil aus Beeten, Obstgehölzen oder Spalieren und unterschiedlich hohem Zierflächenanteil, meist Rasen und Ziergehölze. Aufgrund der relativ intensiven Nutzung kann ihnen nur ein mittlerer Biotopwert zugesprochen werden. Besonders negativ sind zwei Gärten an der Ostgrenze zu bewerten, die überwiegend zur Kleintierhaltung genutzt werden, und daher größere Flächen ohne Vegetationsbestand beinhalten.

Entlang der Kreisstraße liegt eine ca. 20 m breite **Ackerfläche**. Sie wird derzeit offensichtlich noch bewirtschaftet, Säume oder Gehölze fehlen. Aufgrund der monostrukturellen, intensiven Nutzung in unmittelbarer Nachbarschaft zur Kreisstraße wird dieser Fläche nur ein geringer Biotopwert zugesprochen.

Komplett **versiegelten oder überbauten Flächen** (Gebäude, Wege innerhalb der Gärten) wird keine positive Wirkung auf das biotische Potential zugeschrieben. Ähnliches gilt für die **teilversiegelten Flächen** und begrünten Wegflächen. Hier besteht allerdings grundsätzlich noch die Möglichkeit der Besiedelung durch spezialisierte Arten.

Vorbelastungen:

Beeinträchtigungen für das biotische Potential ergeben sich neben verkehrsbedingten Beeinträchtigungen vor allem durch die intensive Nutzung der Kleingärten und der Ackerfläche und der dadurch bedingten, eingeschränkten Artenzusammensetzung.

2.5

Landschaftsbild und Erholungsfunktion

Das Untersuchungsgebiet liegt im unmittelbaren Ortsrandbereich der Ortschaft Bensheim-Fehlheim. Geprägt wird dieser Bereich durch den Übergang von Wald (Teil des LSG "Forehahi") zu besiedelten und Offenlandbereichen. Gegliedert wird der Raum in Nord-Südrichtung durch die parallel zum Wald verlaufende Kreisstraße K 67, in West-Ostrichtung durch einen temporär wasserführenden Graben, der im weiteren Verlauf in den Lindenbruchgraben mündet, der im Bereich der Altneckarschlinge liegt.

Der Erholungswert der Flächen im Großraum des Untersuchungsgebietes ist als hoch zu bezeichnen. Entlang des Grabens und nördlich der Kleingärten führen Wirtschaftswege in die freie Landschaft, östlich der K 67 bietet sich der Wald als Erholungsziel an. Auch die Kleingärten sind über vorhandene Wege sowohl für Fußgänger als auch für Radfahrer gut erreichbar, für Pkw besteht nördlich der Kleingärten eine Abzweigung von der Kreisstraße.

Das Kleingartengelände und die vorgelagerte Ackerfläche bilden den nördlichen Ortsrand Fehlheims. Insgesamt fügen sich die Kleingärten gut in diesen Bereich ein, allerdings ist die unzureichende Eingrünung des Gesamtgebietes zu bemängeln. Nur vereinzelt finden sich Grünstrukturen entlang der Außengrenzen, besonders negativ wirkt dieser Mangel an der Südgrenze, die durch die baulichen Einrichtungen in den Gärten dominiert wird (die gerade hier sehr uneinheitlich und ungeordnet wirkt). Nach Osten zur Kreisstraße und dem überörtlichen Radweg fehlt eine durchgängige Eingrünung ebenso, hier dominieren die fremd wirkenden Koniferen, die oft in Gruppen oder als Hecke gepflanzt wurden. Die Großbaumreihe (Pappeln) zwischen der Kreisstraße und dem Radweg kann diesen Eindruck kaum mindern, da der Kronenansatz der Bäume (aus verkehrstechnischen Gründen) zu hoch liegt.

Vorbelastungen:

Beeinträchtigungen der Erholungseignung der Flächen ergeben sich in erster Linie durch die Auswirkungen der angrenzenden Verkehrswege. Von den Kleingärten bzw. deren Nutzung gehen keine Störwirkungen aus. Beeinträchtigungen für das Landschaftsbild ergeben sich aus der unzureichenden Eingrünung der Kleingartenanlage und der Dominanz von Ziergehölzen.

3 Planungsinhalt

3.1 Städtebauliches Grundkonzept

Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll vorrangig die bestehende kleingärtnerische Nutzung der Flächen langfristig sichern und deren zukünftige Entwicklung steuern. Da es sich bei den Kleingärten um Flächen in Einzelpacht handelt, fehlt es bislang offensichtlich an einheitlichen Regelungen zur Nutzung und Gestaltung der Gärten. Daher sieht das städtebauliche Konzept vorwiegend eine Ordnung der baulichen Nutzung und der Gesamtgestaltung der Anlage vor.

Das Gesamtgebiet wird als: "private Grünfläche - Zweckbestimmung Dauerkleingärten" festgesetzt. Die Gärten sollen ausschließlich der kleingärtnerischen Nutzung dienen, dauerndes Wohnen oder sonstige nicht zweckgebundene Nutzungen sind nicht zulässig. In Bezug auf die Nutzung und Gestaltung der Kleingärten wird grundsätzlich auf die Gültigkeit des BKleingG verwiesen. Zur Sicherung organisatorischer und gestalterischer Details sollte eine Gestaltungssatzung (auf der Grundlage des BKleingG) Bestandteil der Pachtverträge werden.

Die Gesamtfläche gliedert sich im wesentlichen in die gemeinschaftlich bzw. öffentlich genutzten Bereiche und die eigentlichen Gartenparzellen. Die Parzellen sind im B-Plan (ohne Aufmaß) zeichnerisch dargestellt. Als Grundlage für eine Umnutzung der Ackerfläche zu Kleingartengelände ist weiterhin ein Parzellierungsvorschlag zeichnerisch dargestellt, mit Bauzone und möglichem Standort für Gartenlauben. Grundlage für die Einteilung der

Parzellen ist das Bundeskleingartengesetz, demnach sollen Kleingartenparzellen ca. 300 m² - 400 m² groß sein.

Der B-Plan sieht die Ausweisung bebaubarer Zonen, im Plan als "Fläche für Nebenanlagen: Bereich zum Bau zulässiger Gartenlauben" vor. Diese Bauzonen orientieren sich an dem axial in Nord-Südrichtung verlaufenden Wegesystem, das die Gesamtfläche in vier Teile gliedert. Sie markieren die Bereiche, die grundsätzlich und ausschließlich zur Bebauung mit zulässigen Gartenlauben zur Verfügung stehen.

Ziel dieser Festsetzung ist die Schaffung von Zonen mit konzentrierter, geordneter Bebauung durch Lauben, bei gleichzeitiger Schaffung großer, möglichst zusammenhängender, unbebauter Gartenflächen. Gartenlauben in zulässiger Größe und Ausführung, die derzeit nicht im Bereich der Bauzonen liegen genießen Bestandsschutz, bei Änderung der Pachtverhältnisse oder Umgestaltung des Gartens sind die Vorgaben des B-Planes einzuhalten.

3.2

Bauliche Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird auf der Grundlage des BKleingG gem. § 16 (2) BauNVO durch die Festsetzung der maximal überbaubaren Grundfläche und der zulässigen Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

Als maximal zulässige Größe der Gartenlauben werden **GR = 24 m²** festgesetzt, Nebenanlagen wie Terrassen etc. sind mit einzurechnen. Die Lage der Gartenlauben wird durch die Festsetzung der Bauzonen (Fläche für Nebenanlagen) vorgegeben. Das zulässige Maß der Höhe baulicher Anlagen wird durch das Maß der Firsthöhe **FH = 3 m** festgesetzt, als Bezugspunkt gilt dabei die Geländehöhe.

3.3

Gestaltung der baulichen Anlagen

Die Gestaltung der Baukörper wird von deren Funktion bestimmt. Sie dienen vorrangig der Unterbringung von Geräten und Material, sowie dem kurzfristigen Aufenthalt. Einrichtungen die dem Wohnen dienen sind nicht zulässig. Zur Minderung der Fernwirkung der Gartenhütten wird deren Höhe durch das max. zulässige Maß der Firsthöhe begrenzt (s.o.), zulässige Dachformen sind Pult- und Satteldach. Eternit als Material der Dacheindeckung ist nicht zulässig.

3.4

Stellplätze

Der Bebauungsplan sieht die Ausweisung zulässiger Stellflächen in den Randstreifen nördlich des Gebietes vor, sie werden als "Flächen für Nebenanlagen, hier: Stellplätze" festgesetzt und zeichnerisch dargestellt, sonstige Stellplätze (v.a. im Bereich zwischen Kleingärten und Graben) sind nicht zulässig. Daraus folgt die rechnerische Bedarfsdeckung gem. städt. Stellplatzsatzung (1 Stellplatz je 3 Kleingärten):

- Gesamtzahl der Kleingärten: 27 (max. mögliche Zahl nach Neuparzellierung)
- erforderliche Stellplatzzahl: 9
- ausgewiesene Stellplätze: ca. 16 (**Summe: + 7**)

3.5 Erschließung

3.5.1 Verkehr

Die Erschließung und Anbindung (besonders günstig auch für Fußgänger und Radfahrer) an das Verkehrsnetz ist über vorhandene Wege, sowie über eine Zufahrt nördlich des Gebietes von der Kreisstraße aus gegeben. Zusätzliche Neuversiegelung durch Straßenbaumaßnahmen oder Neuordnungen der bestehenden Verkehrswege sind nicht erforderlich.

3.5.2 Ver- und Entsorgung

Versorgung:

Für die Gartenparzellen bzw. die Gartenlauben sind keine Versorgungsanschlüsse vorgesehen. Stromanschlüsse sind nicht zulässig, die Wasserversorgung soll durch die Nutzung von Niederschlagswasser sichergestellt werden (Brunnen gem. § 44 HWG sind anzeigepflichtig).

Entsorgung:

Die Ableitung von Regenwasser in die Kanalisation ist nicht zulässig. Das anfallende Dachflächenwasser ist zur weiteren Nutzung als Brauchwasser in Zisternen oder geeigneten Behältern aufzufangen, überschüssiges Wasser ist flächig auf dem Grundstück zu versickern.

Anfallendes Oberflächenwasser von Wegen, Plätzen etc. ist vor Ort zu versickern, bzw. in angrenzende Grünflächen abzuleiten.

4. Landschaftspflegerische Beurteilung

Im Rahmen des Bebauungsplanes muß gem. § 8a Bundesnaturschutzgesetz (Eingriffsregelung) eine Beurteilung der Eingriffe mit abschließender Regelung erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen erfolgen. Im vorliegenden Fall wird in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde beim Kreis Bergstraße auf eine Bilanzierung der Eingriffe verzichtet, die Eingriffsbeurteilung erfolgt in verbalargumentativer Form.

Grundlage der Eingriffsbewertung ist die Tatsache, daß es sich bei der Aufstellung des B-Planes um eine Überplanung mit der Zielsetzung handelt, vorhandene kleingärtnerische Nutzungsstrukturen zu legalisieren. Da es sich zudem um Nutzungen handelt, die bereits seit mehreren Jahrzehnten vorhanden sind, wird im Zuge des Bebauungsplanverfahrens keine Nutzungsänderung erfolgen, auch bestehende Biotopstrukturen werden durch die Festsetzungen des B-Planes nicht gefährdet. Weiterhin ist zu berücksichtigen, daß es sich bei kleingärtnerischer Nutzung um eine Bodennutzung handelt, die keinen Eingriff im Sinne des HeNatG darstellt; die Anlage von Gartenlauben und Gemeinschaftseinrichtungen (im zulässigen Rahmen) ist als zweckgebundene, gebietstypische Bebauung ebenfalls grundsätzlich zulässig. Die Eingriffsregelung im Rahmen der Bauleitplanung stellt somit eine Sammelgenehmigung für die (auf der Basis der Festsetzungen des B-Planes) zulässigen baulichen Anlagen dar, die derzeit vorhanden bzw. zukünftig im Rahmen von Veränderungen neu zu errichten sind.

Im folgenden wird zunächst das grünplanerische Entwicklungskonzept in Stichpunkten erläutert. Anschließend werden für jedes Potential in verbal-argumentativer Form die nutzungsbedingten Eingriffe aufgezeigt und bewertet, sowie eventuell erforderliche Ausgleichsmaßnahmen genannt.

4.1 Grünplanerisches Entwicklungskonzept

Das grünplanerische Entwicklungskonzept sieht im wesentlichen eine Bestandsfestschreibung vor, die Ausweisung von Nutzungsänderungen oder zweckfremder baulicher Anlagen ist grundsätzlich nicht geplant. Grundlage der Festsetzungen ist eine möglichst naturnahe Nutzung der Flächen, sowie eine gute Eingliederung der Gesamtanlage in das Landschaftsbild. Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Grünordnungsplanes werden in den Bebauungsplan integriert.

- Der Grad der Oberflächenversiegelung ist möglichst gering zu halten. Daher wird mit der Grundflächenzahl ein Grenzwert für die maximal überbaubare Fläche festgesetzt (24 m² je Gartenparzelle), untergeordnete Flächen sind nur mit teilversiegelnden, begrünbaren Belägen zu versehen. Weiterhin wird der Flächenanteil zusätzlicher Versiegelung (z.B. für Lagerflächen, Folienteiche etc.) auf max. 10 % der Parzellengröße begrenzt.
- Die Eingrünung des Gesamtgebietes ist zu verbessern. Dazu ist vorgesehen, bereits vorhandene Heckenstrukturen zu ergänzen, unbegrünte Außenränder (v.a. auch bei Neuparzellierung bzw. Umnutzung der Ackerfläche entstehende Abgrenzungen) sind durch Heckenpflanzungen einzugrünen.
- Um die Grundwasserneubildungsrate der Gesamtfläche weitgehend zu erhalten, wird anfallendes Dachflächenwasser zur weiteren Verwendung gesammelt, überschüssiges Niederschlagswasser ist auf der Fläche zu versickern. Wege und Plätze werden wasserdurchlässig angelegt, überschüssiges Niederschlagswasser ist in angrenzenden Grünflächen zu versickern.
- Die Nutzung der Kleingartenflächen soll im Sinne des integrierten Anbaus und Pflanzenschutzes erfolgen, die Verwendung von Torfprodukten ist nicht zulässig.
- Die als Fläche für Stellplätze ausgewiesenen Randbereiche sind als Rasenflächen zu erhalten.
- Die Dach- und Wandflächen, sowie Stützen von Pergolen etc. sollen mit geeigneten Pflanzen fachgerecht begrünt werden.

4.2 Boden

Die Aufstellung des Bebauungsplanes sieht keine Änderung der derzeitigen Bodennutzung vor. Die kleingärtnerische Nutzung fügt sich in einen Bereich ein, der großräumig durch landwirtschaftliche Nutzung (Grünland) und Wald geprägt ist, anthropogen nicht überprägte Böden sind daher nicht mehr zu finden. Eingriffe in das Bodenpotential entstehen somit vorrangig durch Bebauung. Der B-Plan sieht keine wesentliche Erhöhung der Gesamtzahl an bereits vorhandenen baulichen Anlagen vor (bei Neuparzellierung können in geringer Zahl zusätzliche Lauben entstehen, diese möglichen Eingriffe sind jedoch durch die Bepflan-