

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 812 „Zwischen Bahnlinie und Speckweg“

Inhalt

1.0 Anlass

2.0 Lage, Größe und räumlicher Geltungsbereich

3.0 Planungsrechtliche Vorgaben und Verfahren

- 3.1 Raumordnungs- und Landesplanung
- 3.2 Flächennutzungsplanung der Stadt Hanau
- 3.3 Schutzgebiete und Schutzobjekte
- 3.4 Gültige Bebauungspläne

4.0 Allgemeine Grundlagen, Bestand

- 4.1 Lage / Topografie
- 4.2 Klima
- 4.3 Geologie und Böden
 - 4.3.1 Allgemeine geologische und bodenbürtige Verhältnisse
 - 4.3.2 Oberflächennahe Lagerstätten
 - 4.3.3 Altlasten und Altablagerungen
- 4.4 Oberflächengewässer / Grundwasser
- 4.5 Immissionen
- 4.6 Realnutzung, reale Vegetation
- 4.7 Erschließung
- 4.8 Infrastruktur

5.0 Planung

- 5.1 Widmung
- 5.2 Art der Planung, Nutzung und Gestaltung
 - 5.2.1 Private Grünflächen – Freizeitgärten
 - 5.2.1.1 Streuobstwiesen, Feldgehölze
 - 5.2.1.2 Tierhaltung
 - 5.2.2 Größe der Gärten
 - 5.2.3 Bauweise, Ausführung und Gestaltung
 - 5.2.4 Freiflächengestaltung, Pflanz- und Erhaltungsgebote
- 5.3 Infrastruktur
- 5.4 Erschließung

6.0 Natur- und Landschaftsschutz / Eingriffsregelung

1. Anlass

Die Stadt Hanau beabsichtigt einen Bebauungsplan für das Plangebiet „Zwischen der Bahnlinie und Speckweg“ in Hanau Klein-Auheim zu erarbeiten. Ziel des vorliegenden Bebauungsplanes ist es, vorhandene Freizeitgärten planungsrechtlich zu sichern. Ein erster Beschluss zur Planaufstellung wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 26.04.1982 gefasst. Neben der damaligen Absicht Freizeitgärten durch die Bauleitplanung zu legalisieren sollte der vorhandene Friedhof Erweiterungsflächen erhalten, eine Überführung über die Bahn vorgesehen werden und eine Regelung der Bebauung im Bestand erfolgen. Von diesen Planungen wurde Abstand genommen, Anlass der aktuellen Planung ist das Gesetz zur Ergänzung des Hess. Naturschutzgesetzes vom 04.04.1990 und der gemeinsame Erlass des Hess. Ministeriums des Inneren sowie des Hess. Ministeriums für Landwirtschaft, Forsten und Naturschutz `Illegale Kleinbauten im Außenbereich` vom 25.05 1990, nachdem bislang baurechtlich nicht gesicherte, aber `legalisierungsfähige` Gärten im Außenbereich im Rahmen einer gerechten und sorgfältigen Prüfung (Abwägung nach § 1 (6) BauGB) Fortbestand gewährt werden kann. Das Gebiet der Freizeitgärten am südlichen Rand von Klein-Auheim erfüllt die städtebaulichen und sonstigen Anforderungen, die einen Fortbestand der Freizeitgärten rechtfertigen.

2. Lage, Größe und räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 812 / Zwischen Bahnlinie und Speckweg liegt im Süden von Klein – Auheim, umfasst eine Fläche von rund 15,5 und wird wie folgt begrenzt:

- | | |
|-----------|--|
| Im Norden | Ab dem Speckweg durch die Nordseite des Wegstücks 215, Flur 16, der Ostseite des Weiskircher Weges, der Nordseite des Wegstücks 183, Flur 16, der Westseite des Talwegs Flurstück Wegstücks 114/1, Flur 16, der Nordseite des Flurstücks 124, Flur 16, der sich anschließenden Westseite des Wegstücks 132/1, Flur 16, der Nordseite des Flurstücks 136, Flur 16, und entlang der Seligenstädter Strasse bis zur Westseite des Wegstücks 144, Flur 16. |
| Im Osten | Entlang der Westseite der Wegstücks144, Flur 16 bis zur Südseite des Flurstücks 401 und entlang der Westseite des Wegflurstücks 395 bis zum Wegeflurstück 381, Flur 16. |
| im Süden | Entlang der Südseite dieses Wegstücks, der Ostseite des Talwegs und der Südseite des Wegeflurstücks 410, Flur 16, bis zum Weiskircher Weg. Entlang dessen Westseite und der Südseite des Wegeflurstücks 351 bis zum Wegeflurstück 235, entlang dessen Ostseite bis zum Flurstück 343, und entlang dessen Südseite, alle Flur 16, bis zum Speckweg. |
| im Westen | Entlang der Westseite des Speckweges bis zum Ausgangspunkt. |



Der Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 812 / Zwischen Bahnlinie und Speckweg beinhaltet folgende Parzellen:

Flur 16: 114/1, 114/2 (teilweise), 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132/1, 136, 137, 138/1, 138/2, 139, 140, 141, 142, 143, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 154/2, 154/3, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184/2, 184/3, 184/4, 185, 186/1, 186/2, 187, 188, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235 (teilweise), 236, 238/1, 238/2, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 46 (teilweise), 338 (teilweise), 339, 340, 341, 342, 343, 351, 364, 365/1, 365/2, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 395 (teilweise) 396, 397, 398, 399, 400, 401 und 410.

3. Planungsrechtliche Vorgaben und Verfahren

3.1 Raumordnungs- und Landesplanung

In dem mit Erlass vom 05. Februar 2001, veröffentlicht im Staatsanzeiger 6/2001 bekannt gemachten Regionalplan Südhessen 2000 ist das Untersuchungsgebiet als

- Regionaler Grünzug
- Bereich oberflächennaher Lagerstätten
- Bereich landwirtschaftlich wertvoller Flächen
- Gebiet für Landschaftsnutzung- und Pflege

festgelegt worden.

Durch eine freizeitgärtnerische Nutzung des Gebietes wird den Vorgaben des Regionalplanes Südhessen 2000 entsprochen.

3.2 Flächennutzungsplanung

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Hanau vom 25.11.81 sind die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes als geplante Grünflächen –Kleingärten – dargestellt. Entlang einzelner Wege werden aufgelockerte Pflanzungen, entlang der südwestlichen Grenze des Gebiets durchgehende Pflanzungen vorgeschlagen.

Der Bebauungsplan entspricht weiten Teilen des Flächennutzungsplanes.

3.3 Schutzgebiete und Schutzobjekte

Nach Angaben der Unteren Naturschutzbehörde befinden sich folgende als Biotope nach § 15 d Hessisches Naturschutzgesetz festzusetzende Flächen:

Zwei größere Streuobstwiesen im südöstlichen Geltungsbereich sowie zwei Feldgehölzbestände mit gut entwickelten Brombeergebüschen im nordöstlichen und nordwestlichen Bereich des Plangebietes.

Weiterhin werden mehrere, das Gebiet prägende Bäume als zu erhaltende Bäume festgesetzt.

3.4 Gültige Bebauungspläne (Stand 22.07.99)

Nordwestlich des Plangebietes liegt der B-Plan 809 „Westlich der Sudetendeutschen Strasse“, der am 15.07.78 rechtskräftig wurde. Südwestlich liegt das B-Plangebiet 808 „Klein-Auheimer See“, rechtswirksam seit dem 08.02.86.

4. Allgemeine Grundlagen, Bestand

4.1. Lage / Topografie

Das Plangebiet liegt am südlichen Rand des Stadtteils Klein-Auheim. Im Norden wird das Gebiet vom Friedhof und 1-2 Familienhaus-Gebieten begrenzt. Südlich und westlich schließt sich das meist ackerbaulich genutzte Klein-Auheimer Offenland an. Im Osten begrenzt die Bahnlinie Hanau- Eberbach das Gebiet.

Naturräumlich und geomorphologisch betrachtet gehört das Gebiet zu der Teileinheit Östliche Unterrainniederung. Der Planungsraum befindet sich in der Auheim-Kleinostheimer Mainniederung.

Die Geländeoberfläche ist fast eben, das Untersuchungsgebiet liegt zwischen 100 und 110 m üNN.

4.2 Klima

Die ebenen Freiflächen des Klein-Auheimer Offenlandes südlich Klein-Auheim sind Kaltluftentstehungsraum mit bioklimatischer und lufthygienischer Bedeutung (Klimagutachten 1992). Dem Gebiet wird bioklimatische Relevanz für das Stadtgebiet von Hanau eingeräumt.

Die Abkühlungsrate ist relativ hoch. Klimatisch ordnen sich die Strukturen im Plangebiet in kühle Freiflächen mit großer Abstrahlung (offene Wiesen und Äcker) bis zu temperierten Freiflächen mit mittlerer Abstrahlung (dichte Freizeitgärten) ein.

Gemäss dem Klimagutachten der Stadt Hanau sind die Flächen südlich Klein-Auheims als Kaltluftwirkungsbereich zu erhalten und zu fördern.

4.3. Geologie und Böden

4.3.1 Allgemeine geologische und bodenbürtige Verhältnisse

Der geologische Aufbau des Planungsgebietes wird hauptsächlich durch mächtige Ablagerungen des Tertiärs und des Quartärs aus Flug-, Dünen- und Terrassensanden und Kiesen des Pleistozäns bestimmt.

Entsprechend kommen schwach lehmige, teilweise schluffige bis sandige, meist carbonatfreie, durchlässige Böden vor. Es handelt sich hierbei um eine laszierte Braunerde.

4.3.2 Oberflächennahe Lagerstätten

Das Plangebiet liegt zu großen Teilen innerhalb einer, im gültigen Regionalplan Südhessen 2000 als „Bereich oberflächennaher Lagerstätten > 10 ha“ ausgewiesenen Rohstoffsicherungsfläche. (siehe Anlage) Es handelt sich hierbei um eine wertvolle Sand- und Kieslagerstätte. Die Ausweisung von „Bereichen oberflächennaher Lagerstätten“ dient der mittel- und langfristigen Sicherung von Lagerstätten für den Abbau. Die Ausweisung beinhaltet grundsätzlich keine Abbaugenehmigung, sondern soll die Überlagerung unterschiedlicher Nutzungsansprüche darstellen. Bereiche oberflächennaher Lagerstätten stehen einer anderweitigen, zwischenzeitlichen Ausweisung oder Nutzung nicht entgegen, wenn hierdurch künftiger Abbau nicht unmöglich gemacht oder unzumutbar erschwert wird. Dies ist beim vorliegenden Planungsvorhaben berücksichtigt.

4.3.3 Altlasten und Altablagerungen

Im aktuellen Altlastenkataster der Stadt Hanau sind keine Verdachtsflächen auf Altlasten für das Planungsgebiet verzeichnet. Es liegen keine Hinweise auf Bodenbelastungen vor.

4.4. Oberflächengewässer / Grundwasser

Oberflächengewässer kommen im Plangebiet nicht vor. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten.

Nach dem Hydrologischen Kartenwerk liegt ein Grundwasserleiter mit mittlerer Verschmutzungsempfindlichkeit und geringmächtigen Deckschichten vor (HLfB, Wiesbaden 1991)

Eine Einschränkung der Grundwasserqualität aufgrund potentieller Vorbelastungen des Grundwassers durch gärtnerische Nutzungen und Tierhaltung ist durch den relativ mächtig entwickelten Boden weitgehend auszuschließen.

Eine Beeinträchtigung des lokalen Wasserhaushalts durch Überbauung oder Versiegelung ist nicht gegeben.

4.5 Immissionen

Schädliche Immissionen sind für das Plangebiet derzeit nicht nachweisbar.

4.6 Realnutzung, reale Vegetation

Das Plangebiet wird zu großen Teilen bereits als gewachsenes Freizeitgartengebiet genutzt.

Die Gärten überwiegen im nördlichen und westlichen Bereich des Plangebietes angrenzend an die Wohnbebauung und den Friedhof. Weiterhin kommen einzelne Gärten eingestreut in Wiesen-, Obstwiesen-, Weiden und Ackerflächen vor.

Die Gartenflächen bestehen aus ca. 78 Einzelparzellen und nehmen eine Fläche von ca. 5 ha ein. Die Größe der Parzellen reichen von 300 m² für die kleinen Gärten bis hin zu über 1500 m² für die größten Gärten..

Der östliche und südliche Teilbereich des Plangebietes im Übergang zur offenen Feldflur wird zum überwiegenden Teil noch landwirtschaftlich genutzt. Die Nutzungsformen reichen über Äcker, junge Ackerbrachen, Wiesen, vorwiegend extensiv genutzte Pferdeweiden und mehr oder minder intensiv genutzte Standweiden bis hin zu Streuobstwiesen.

4.7 Erschließung

Die Erschließungsstruktur des Gebietes kann als sehr gut angesehen werden. Die fußläufige Erreichbarkeit aus den angrenzenden Wohngebieten ist an vielen verschiedenen Stellen gegeben.

Die Verkehrsanbindung des Plangebietes erfolgt über den Speckweg, den Weiskircher Weg, den Talweg sowie über den Weg entlang der Bahnlinie.

Die innere Erschließung des Gebietes erfolgt durch ein verzweigtes und ausreichendes Fahr- und Fußwegenetz.

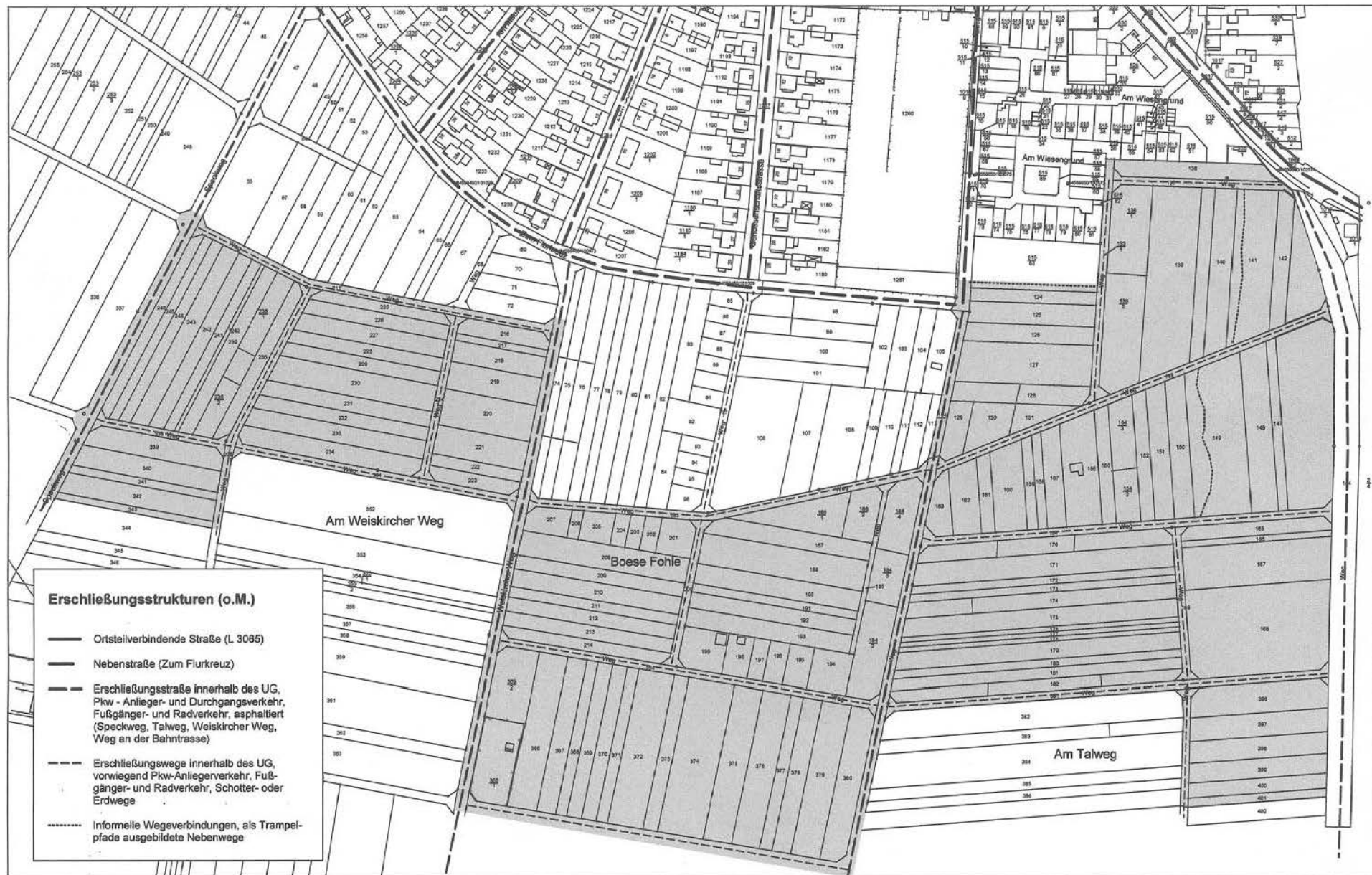
Die Hauptwege, Speckweg und Weiskircher Weg sind in einer Breite von ca. 3,50 m asphaltiert und verfügen über einen breiten Grasrandstreifen.

Die übrigen Wege sind in der Regel als wasserdurchlässige Schotter- Gras- oder Erdwege ausgeführt. Vereinzelt existieren auf extensiv oder ungenutzten Parzellen Trampelpfade. Stellplätze sind vereinzelt, als Rasenflächen ausgeführt, auf den Parzellen eingerichtet. In der Regel werden die breiten Randstreifen der Wege zum Parken genutzt.

4.8 Infrastruktur

Da in den Gartengebieten kein dauerhafter Aufenthalt vorgesehen ist, existieren keine entsprechenden Ver- und Entsorgungsanlagen.

Entlang der östlichen Grenze des Geltungsbereiches verläuft in Nord-Süd-Richtung eine Gas-Hochdruckleitung der Stadtwerke Hanau GmbH. Den vorliegenden Unterlagen zufolge, verläuft die Gasleitung ab der Höhe des Flurstückes 401 bis zur Höhe des Flurstückes 166 in dem parallel zur Bahnlinie verlaufenden Weg mit der Flurstück Nr. 144. Der weitere Verlauf der Gasleitung liegt innerhalb der Flurstücke 166, 165, 146 und 143 und führt anschließend wieder auf den Weg mit der Flurstück Nr. 144.



5. Planung

5.1 Ziel

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes verfolgt die Stadt Hanau die Absicht, den Gebietscharakter und das Landschaftsbild der kleinteiligen privaten Grünflächen in Form von Freizeitgärten, Obstwiesen und Pferdeweiden zu erhalten und durch eine maßvolle Nutzung und angepasste Pflege dauerhaft zu sichern.

5.2 Art der Planung, Nutzung und Gestaltung

Das Gartengebiet dient der Freizeit und Erholung sowie der gärtnerischen und landschaftspflegerischen Nutzung. Die bestehenden Nutz- und Freizeitgärten sowie die Obstwiesen werden mit einer Ausweisung als private Grünflächen gesichert. In einzelnen Gartengebieten ist zur Sicherung der derzeitigen Freizeitnutzung, zur Sicherung der vielfältigen Vegetations- und Nutzungsstrukturen und der damit einhergehenden offenen Struktur des Gesamtgebietes, Tierhaltung (Pferdehaltung) ausnahmsweise zulässig. In den sonstigen Gartengebieten ist Tierhaltung unzulässig. Zur Deckung des Freizeitgartenbedarfs wird eine Fläche von ca. 6,0 ha für neue Gärten auf bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen ausgewiesen.

Diese Fläche entspricht in etwa dem Gebiet das z.Z. noch als Freizeitgärten genutzt wird, jedoch langfristig durch die geplante Friedhofserweiterung und durch geplante Wohnbebauung wegfallen wird.

Weiterhin wird damit der großen Nachfrage nach Gärten entsprochen. Der Bebauungsplan schreibt die bisher bestehende private Gartennutzung und Tierhaltung fort. Der Art der Nutzung entsprechend werden die Festsetzungen getroffen.

5.2.1 Private Grünflächen - Freizeitgärten

Innerhalb der Freizeitgartenanlage sind Gartenhäuser zulässig. Die überbaubare Fläche je Garten wird in Anlehnung an das Bundeskleingartengesetz auf maximal 24 m², einschließlich Vordächer und überdachter Terrassen, begrenzt.

Die Größenbeschränkung bezieht sich auf die Gartenparzellen, nicht auf einzelne Flurstücke.

Innerhalb der Gartengebiete in denen Tierhaltung erlaubt ist sind Stallungen bzw. Unterstände zulässig. Die Größe der Stallungen / Unterstände ist auf 50 m² überbaubare Fläche, pro angefangene 750 m² Grundstücksfläche, begrenzt. Sie dürfen jedoch nicht 100 m² überbaubare Fläche überschreiten.

Gartenhäuser sind bauliche Anlagen, die zur Unterbringung von Gartengeräten und anderen für den Aufenthalt von Personen auf dem Grundstück benötigten Gegenständen wie Gartenstühle, Sonnenschirme etc. dienen. Außerdem sollen sie vor Unbilden des Wetters schützen.

Zulässig sind nur ebenerdige und nicht unterkellerte bauliche Anlagen, die nicht zum dauernden Aufenthalt von Menschen oder zu gewerblichen Zwecken genutzt werden dürfen und auch als solche nicht geeignet sind.

Ersatzbauten von vorhandenen Gartenhäusern sind zum Schutz der belebten Bodenzonen nur am selben Standort zulässig. Ersatzbauten und neu zu bauende Gar

tenhäuser und Stallungen sind mit Ausnahme punktförmiger Fundamente ohne Eingriffe in den Untergrund zu errichten.

Ausführung und Gestaltung der Gartenhäuser und der Stallungen / Unterstände richtet sich nach den textlichen Festsetzungen Nr. 7.2.1.7, 7.3.1 und 7.3.2 (siehe auch Begründung Nr. 5.2.3)

5.2.1.1 Streuobstwiesen, Feldgehölze (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

Streuobstwiesen und Feldgehölze stehen unter dem besonderen Schutz des Hessischen Naturschutzgesetzes. Nach § 15 d Abs. 1 HENatG sind Handlungen, die zu einer Zerstörung oder sonstigen erheblichen Beeinträchtigung führen können, unzulässig. Der Bebauungsplan setzt den Erhalt durch Nutzung und Pflege der Obstbäume, Wiesen und Feldgehölze fest. Innerhalb der Biotope ist eine freizeitgärtnerische Nutzung nicht zulässig.

5.2.1.2 Tierhaltung

Die in dem Gebiet verbreitete Pferdehaltung ist in ihrem Bestand zu sichern. Sie ist wichtige Grundlage der offenen Landschaftsstruktur des Gebietes sowie der vielfältigen, kleinteilig wechselnden Vegetationsstrukturen (Wiesen, Weiden, lückige Trittpflanzengesellschaften, Saumgesellschaften). Die für die Pferdehaltung genutzten Wiesen und Weiden bilden gemeinsam mit den Obstwiesen einen offenen Übergang zur südlich angrenzenden Feldflur und verzahnen die beiden Landschaftsstrukturen miteinander.

5.2.2 Größe der Gärten (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Als Gartengebieten G 1 werden die Gärten, die in Anlehnung an die bestehenden Gärten und Parzellengrößen eine Mindestgröße von 300 m² aufweisen, festgesetzt. In den Gartengebieten G 2, die in den Randbereichen zur offenen Feldflur liegen, wird die Mindestgröße eines Gartens auf 750 m² festgesetzt. In diesen Gärten ist mindestens ein Drittel der Gartenfläche als Obstwiese anzulegen (siehe auch Textfestsetzung Nr. 7.2.1.9 – Anpflanzung von Obstbäumen). Die Festlegung der Mindestgartengrößen in den Gartengebieten dient dem Schutz, der Pflege und der Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft durch

- die Erhaltung und Entwicklung der Wiesengesellschaften und der Obstbaumbestände
- den Schutz des Bodens durch Umwandlung von Ackerflächen in Obstbaumwiesen
- der Erhöhung der Artenvielfalt von Flora und Fauna
- sowie der Erhaltung und Entwicklung der offenen und mit Obstbäumen geprägten Struktur des Gebietes.

Zusammen mit der Festsetzung zur Anlage von Obstwiesen wird eine Stärkung des Ortsrandcharakters sowie eine Minimierung des Eingriffs in diesem Gebiet erreicht. Die Festsetzung der Obstwiesen entspricht auch der Forderung des Flächennutzungsplanes entlang der Grenzen zur offenen Feldflur Pflanzungen vorzusehen.

5.2.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB), Ausführung und Gestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 81 HBO)

In den privaten Grünflächen dürfen die Gebäude zum Erhalt der bestehenden Gebäudestrukturen ausnahmsweise in der abweichenden Bauweise errichtet werden, d.h. mit einseitiger Grenzbebauung. Werden sie mit seitlichen Grenzabstand errichtet, so muß dieser mindestens 2 m betragen.

Zur besseren Einbindung in das Landschaftsbild wird für bauliche Anlagen Fassadenbegrünung empfohlen. Weiterhin gelten für die zulässigen baulichen Anlagen folgende Gestaltungsvorschriften:

Gartenhäuser, Stallungen/Unterstände

Bauwerke in Holzbauweise;

alle äußeren Wände sind in Brettschalung auszuführen. Anstriche mit gedeckten Farbtönen sind zulässig.

Gewächshäuser:

Temporäre Bauwerke einfacher Ausführung

5.2.4 Freiflächengestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 81 Abs. 1 Nr. 3 und 5 HBO) sowie Pflanz- und Erhaltungsgebote für Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB in Verbindung mit § 81 Abs. 1 Nr. 3 und 5 HBO)

Einfriedung der Grundstücke

Für die privaten Grünflächen werden Festsetzungen für die Grundstückseinfriedung getroffen:

Für Gartengebiete ist eine Einfriedung mit Hecken, senkrechten Holzstaketen und Maschendraht bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig. Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.

Pflanzgebote

Alle Pflanzungen sind mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern anzulegen, hierzu werden Arten in den Textlichen Festsetzungen Nr. 9 empfohlen.

Gemäß den zeichnerischen Festsetzungen sind entlang des Weiskircher Weges und dem Talweg Baumreihen mit einem Mindeststammumfang der Bäume von 12/14 cm zu pflanzen. Der Abstand der Bäume in der Reihe sollte 15 m nicht überschreiten. Als zu pflanzende Arten werden Acer (Ahorn) in Sorten empfohlen.

Erhaltungsgebote

Die gemäß den zeichnerischen Festsetzungen als zu erhalten eingetragenen Bäume sind durch fachgerechte Pflege zu erhalten und ggf. zu ersetzen.

5.3 Infrastruktur

Für die privaten Grünflächen sind keine infrastrukturellen Einrichtungen wie der Anschluss an des Wasserversorgungs- und Abwasserentsorgungsnetz, erdverkabelte Telekommunikationseinrichtungen sowie die Stromversorgung geplant.

5.4 Verkehrserschließung

Die Erschließung der Freizeitgärten ist entsprechend den funktionalen Anforderungen hinreichend gesichert.

Der zu erwartende Verkehr im Geltungsbereich kann als gering eingestuft werden. Die im Bebauungsplan bereits vorhandenen und ausgebauten Wege werden im derzeitigen Ausbauniveau (Oberflächenbelag/Wegequerschnitt) erhalten. Werden Ausbaumaßnahmen notwendig, sind diese durch den Bebauungsplan ausnahmsweise bis zu einer Breite von drei Metern als wassergebundene Fahrbahn zulässig.

Eine gesonderte Ausweisung von Stellplätzen für den ruhenden Verkehr wird nicht angestrebt.

6. Natur- und Landschaftsschutz / Eingriffsregelung

Dem Schutz der Natur und des Landschaftsbildes wird durch den Bebauungsplan ein hoher Stellenwert eingeräumt.

Die planungsrechtliche Sicherung der vorhandenen Nutzung stellt keinen Eingriff nach § 5 HENatG dar.

Über den Bebauungsplan werden nur geringe zusätzliche Versiegelungspotentiale ermöglicht. Durch die Umwandlung von Ackerflächen und Wiesen in Freizeitgärten sind Eingriffe in Flora und Fauna nicht zu vermeiden. Die Bilanzierung gemäß der Ausgleichsabgaben-Verordnung ergab einen theoretischen Punkteüberschuß von ca. 16.000 Punkten. Die Eingriffe in Natur- und Landschaft sind somit ausgeglichen.

Als wesentliche Inhalte der Planung und als Ergebnis des landschaftsplanerischen Gutachtens werden Festsetzungen getroffen, die eine über die normale freizeitgärtnerische Tätigkeit hinausgehende Nutzung sowie Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes nicht zulassen. Der Bebauungsplan schreibt die bestehende Nutzung fort und sichert auch somit die durch die Nutzung entstandenen Vegetationsstrukturen.

Durch die Umwandlung von Acker- und Wiesenflächen in Freizeitgärten werden zusätzlich Festsetzungen getroffen, die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen beinhalten.

Festsetzungsvorschläge aus dem Grünordnungsplan werden insbesondere zur Sicherung der Streuobstwiesen, der Feldgehölze, der Wiesen und Weiden sowie wertvoller Bäume und Lebensräume, weiterhin zur Anpflanzung von Obstwiesen und Bäumen, zur Gehölzverwendung, zur Begrenzung der qualitativen und quantitativen Versiegelung in den Gärten und der Verkehrsflächen sowie zum Maß der baulichen Nutzung gemacht.

Zur Minimierung des Eingriffs sind in den Gartengebieten II ein Drittel der Gartengrundstücke mindestens jedoch 250 m² je Grundstück als Obstwiese anzulegen. Weiterhin werden durch den Bestandsschutz der Pferdehaltung die Wiesen und Weiden in den hierfür markierten Bereichen langfristig gesichert. Als Ausgleichsmaßnahme sind entlang des Weiskircher Weges und dem Talweg Baumreihen mit einem Mindeststammumfang der Bäume von 12/14 cm zu pflanzen. Vorgeschlagen wird die Pflanzung von Ahorn in Sorten.