

**Bebauungsplan KG 1
Kleingartengebiet „Vor der Oberweid“**

der Gemeinde Echzell, OT Bingenheim

B e g r ü n d u n g

PLANUNGSGRUPPE FREIRAUM UND SIEDLUNG

61206 Wöllstadt / 1997

Februar 1999

Inhaltsverzeichnis

Seite

1.	Vorwort	1
2.	Natürliche Grundlagen, Beschreibung der derzeitigen Nutzung	2
3.	Eingriffsbeschreibung und Bewertung	5
4.	Planung	11
5.	Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz.....	14
6.	Allgemeine Bemerkungen der Träger öffentlicher Belange aus dem Verfahren gem. § 4 (1) BauGB^.....	16

1. Vorwort

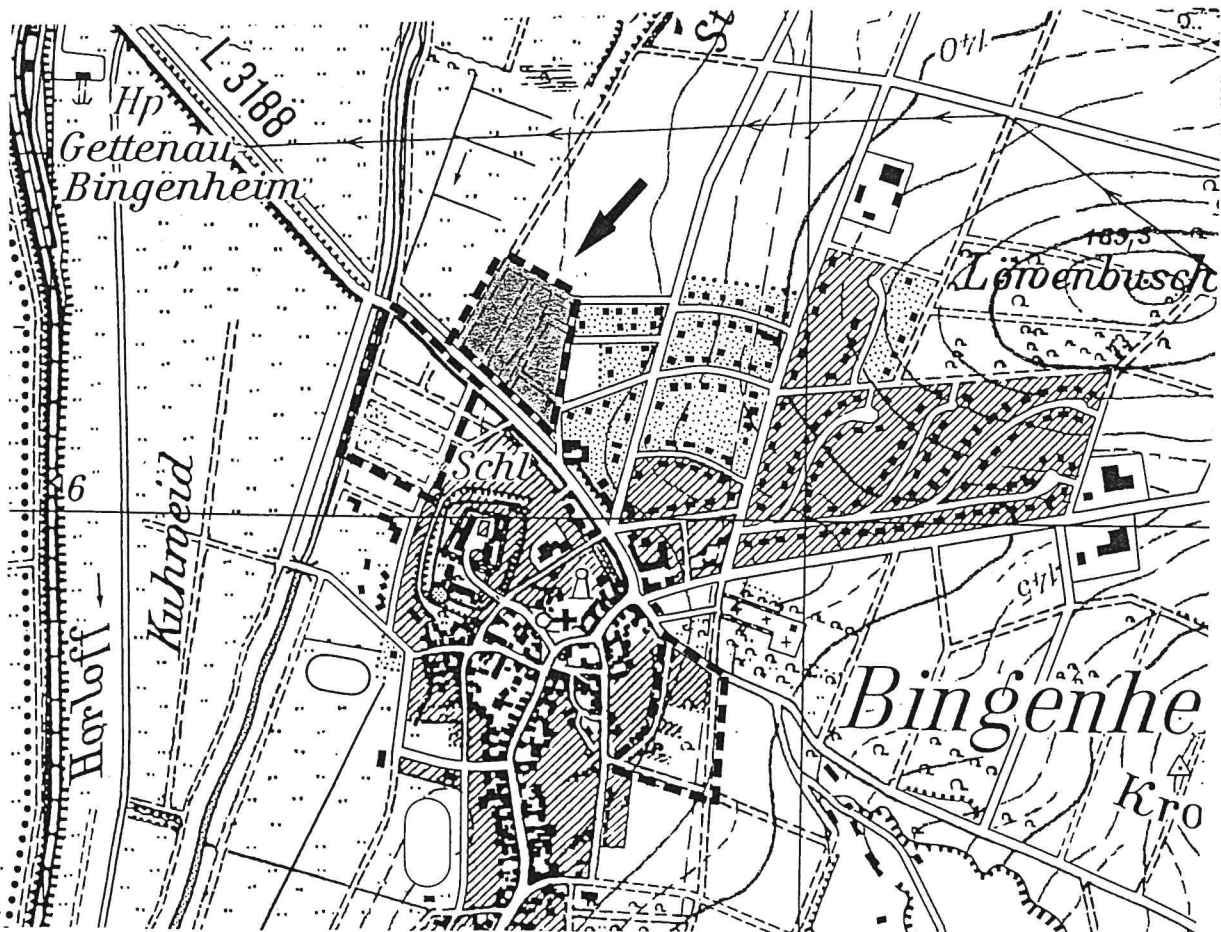
Die Gemeinde Echzell hat 1996 eine Bestandsaufnahme verschiedener Freizeitgartenflächen des Gemeindegebietes durchführen lassen, mit jeweiliger Kurzbeschreibung der einzelnen Projekte und einer farbigen Karte der landespflegerischen Bestandsaufnahme und Bewertung im Maßstab 1 : 2.000.

Diese Vortudie wurde mit für die Freizeitgarten-Planung wichtigen Trägern öffentlicher Belange (TÖB) am 1. Juli 1996 in Echzell besprochen. Ein Protokoll über das Sitzungsergebnis ist im Anhang der Begründung zum Bebauungsplan beigefügt.

Diejenigen Projekte mit denen die TÖB einverstanden waren, werden jetzt als Bebauungspläne aufgestellt. Bei der o.g. Sitzung wurden auch die Grenzen möglicher Geltungsbereiche abgesteckt.

Der Bebauungsplan "Vor der Oberweid" gehört zu den in der Vorprüfung akzeptierten Kleingartengebieten.

Die Lage des Gebietes geht aus der untenstehenden Skizze 1 : 10.000 hervor:



2. Natürliche Grundlagen, Beschreibung der derzeitigen Nutzung

Lage im Raum

Am Nordwestrand von Bingenheim, am linken Rand der Horloffau in ca. 140 m Höhe üNN am flachen Nordwesthang gelegen.

Naturraum

Nr. 234.01, Horloffniederung, an der Grenze zu Nr. 350.4 - Westlicher unterer Vogelsberg.

Größe

Ca. 1,75 ha, davon rd. 0,18 ha vorhandene Freizeitgärten und ca. 0,4 ha Grabeland.

Geologie

Tertiäre Sande und Tone, schwach von Löß überdeckt.

Böden

Braunerden (Kolluvium), ackerfähig, in Teilbereichen heute noch beackert, Textur lehmiger Schluff.

Bodenerosionsgefährdung

Wegen der geringen Hangneigung und der eher lehmigen Bodentextur ist die Erosionsgefährdung gering. Aktuell wirken auch die derzeitige Gartennutzung und die Grünlandnutzung im Nordteil erosionshemmend.

Lokalklima

Windoffener, flacher, gut besonnener Nordwesthang; teilweise geringflächiges Teilschattklima der Obstbaumbestände.

Wasserhaushalt

- Die Horloffau fließt in ca. 200 m Entfernung im Westen; im Gebiet selbst sind weder Fließ- noch Stillgewässer vorhanden.
- Der Grundwasserspiegel dürfte auf Horloffniveau liegen, d.h. ca. 7 m tiefer als die Gärten. Die mittlere Grundwasserergiebigkeit liegt bei unter 2 l/s pro Bohrung im Hauptgrundwasserstockwerk. Die Grundwasserhärte liegt bei 12 - 18° dH = hart.

- Die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers ist mittel, da relativ durchlässige Deckschichten bestehen.

Schutzgebiete

- Das Plangebiet liegt in der Zone IV (qualitativ) und der Zone "D" (quantitativ) des festgesetzten Heilquellenschutzgebietes für die staatlich anerkannten Heilquellen in Bad Salzhausen; der Planungsraum ist außerhalb vom LSG gelegen,
- das nordwestliche Fünftel des Gebietes mit den Westteilen der Parz. 217, 218, 219 und 258 liegt im Überschwemmungsgebiet der Horloff.

Potentielle natürliche Vegetation

Typischer Perlgras-Buchenwald

Flora der Biotoptypen

Die Gärten im Planungsraum werden überwiegend als Grabeland genutzt, d.h. erdige Anbauflächen ohne Zaun und Hütte sind aspektprägend. Im Bereich der Grabelandparzelle 190 im Süden ist ein charakteristisches Bauernstaudenbeet u.a. mit Rittersporn und Tränendem Herz angelegt.

Typische Gärten mit Zaun und in der Regel mit Hütte befinden sich am Südost- und Westrand des Plangebietes. Sowohl Rasenflächen als auch erdige Anbauflächen sind in den Gärten vorhanden. Charakteristische Gehölze sind halb- und niederstämmige Obstbäume, Beerensträucher sowie allochthone Nadelgehölze insb. Fichte und Thuja. Im Garten am Südwestrand des Plangebietes sind autochthone Arten aspektprägend insb. Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Hainbuche (*Carpinus betulus*) und Birke (*Betula pendula*).

Die Ackerflächen im Plangebiet werden mittelintensiv genutzt.

Kleinflächig werden u.a. Erdbeeren und Rhabarber angebaut. Typische Ackerwildkrautarten gehören u.a. zu den Knöterich-Gänsefuß-Gesellschaften (Polygono-Chenopodietalia). Artenbeispiele sind Hirtentäschel (*Capsella bursa-pastoris*), Vogelmiere (*Stellaria media*) und Floh-Knöterich (*Polygonum persicaria*).

Das Grünland wird überwiegend als Pferdekoppel genutzt. Charakteristische Artenbeispiele sind Kennarten der Fettweiden (*Lolio-Cynosuretum*). Vereinzelt kommt als Wechselfeuchtezeiger u.a. der Große Wiesenknopf (*Sanguisorba officinalis*) vor.

Fauna der Biotoptypen

Das ortsnahe und straßennahe Plangebiet ist faunistisch nur von geringem Interesse. In den Koniferen und in den wenigen Obstbäumen, nisteten 1997 u.a. Hänfling, Grünling, Amsel - also Ubiquisten die in jeden größeren Gartenbiotopstrukturen vorkommen.

Die Koppeln und Wiesen im Nordteil sind zwar Teilareal des größeren Horlofftal-Grünland-Verbundes, der eine ganze Reihe von Brutvogelarten beherbergt, jedoch ist dieses Gebiet des Planungsraumes wegen der Ortsnähe aktuell von keinerlei Brutvögeln besiedelt. Als einzige Großsäuger kommen sporadisch und zwar nur als Nahrungsgast Hase und Fuchs vor, die das Gebiet i.d.R. nur nachts aufsuchen.

Amphibienarten sind in Ausnahmefällen durch den Grasfrosch vertreten, der Laichplätze in den Amphibientümpeln weiter nordwärts im Horlofftal besetzt.

Reptilien kommen nicht vor.

Insekten: Eine wesentliche Insektenpopulation die planungsrelevant wäre ist im Planungsraum nicht zu verzeichnen.

Landespflegerische Bewertung

Landespflegerisch unproblematischer Freizeitgartenstandort, bereits teilweise mit gut gestalteten Kleingärten und als Grabeland genutzt. Im Gebiet sind bisher sechs Kleinbauten vorhanden sowie ein Weideschuppen.

Eine Grabelandparzelle (Nr. 218) liegt zur Hälfte im Überschwemmungsgebiet. Tatsächliche Überschwemmungen waren hier bisher kaum zu verzeichnen. Der Bebauungsplan muß dieser Situation im Nordwesten des Planungsgebietes aber Rechnung tragen (s. Entwicklungsteil).

In ihrer Größe entsprechen die Kleinbauten dem hessischen Kleingartenerlaß. Eine Erweiterung ist im Bedarfsfalle auf die wenigen noch beackerten Parzellen und die Intensivkoppeln im Nordteil möglich.

3. Eingriffsbeschreibung und Bewertung

Das insg. 1,75 ha große Plangebiet wird z.Zt. wie folgt genutzt:

Tab. 1: Bestehende Nutzung

	qm
Beerstrauchplantage	400
Freizeitgärten	1.700
Lauben in Freizeitgärten	75
Plattenweg in Freizeitgärten	25
Freizeitgärten insg.	1.800

Grabeland	4.000
Plattenpfade im Grabeland	50
Grabeland insg.	4.050

Koppel intensiv	5.000
Koppel ruderal	200
Koppel insg.	5.200

Wiese intensiv	1.000
Staudenstreifen ruderal	50
Acker	2.800

Graswege	1.800
Schotterwege	400
Wege insg.	2.200

Geltungsbereich

17.500

Im Geltungsbereich sind, wie die obenstehende Auflistung zeigt, bereits Gärten vorhanden. Diese gelten aber, da sie ungenehmigt sind, als Eingriff. Als Situation vor der Anlage dieser Gärten wird Acker unterstellt (Luftbilddauswertung von 1961)

Die vorhandenen Feldwege sind genehmigt und gelten nicht als Eingriff.

Das Plangebiet liegt mit Teilen der Parzellen 217 - 219 im Nordwesten im Überschwemmungsgebiet der Horloff - insgesamt 1.700 m², wovon 200 m² Grabeland und 1.500 m² Koppel sind.

Eingriffe insgesamt:

Die folgende Tabelle zeigt den Soll-Zustand im Plangebiet sowie die daraus resultierenden Eingriffe

Tab. 2: Geplante Nutzung und Eingriffssituation

Extensivgärten als Grabeland im Nordwesten in den vom Überschwemmungsgebiet betroffenen Teilen und ... deren Randzonen	2.700 m ²
Geringer Eingriff, da Biozideinsatzverbot	
Betroffene Biotoptypen:	
Derzeitige Koppel	(2.300 m ²)
Grabeland	(400 m ²)
Freizeitgärten	11.300 m ²
Betroffene Biotoptypen:	
Koppel	(2.700 m ²)
Ruderalkoppel	(200 m ²)
Beerstrauchfläche	(400 m ²)
Wiese	(1.000 m ²)
Grabeland	(3.600 m ²)
Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	1.300 m ²
Davon betroffene Biotoptypen:	
Wiese	(120 m ²)
Beerstrauchfläche	(120 m ²)
Koppel	(500 m ²)
Grabeland	(300 m ²)
Freizeitgarten	(260 m ²)
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:	
Landwirtschaftliche Wege und Freizeitgartenzufahrt, geschottert am Nordrand	400 m ²
Bisheriger Biotoptyp: Schotterweg (100 m x 4 m)	(400 m ²)

Vorhandene Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Landwirtschaftlicher Weg und Freizeitgartenzufahrt, unbefestigt am Westrand (150 x 4 m)	600 m ²
Bisheriger Biototyp: "Grasweg"	(600 m ²)
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Gartenwege" unbefestigt	1.200 m ²
Bisheriger Biototyp: "Grasweg"	(1.200 m ²)
Insgesamt "nachher"	17.500 m²

Aus dieser Eingriffsübersicht resultieren folgende Eingriffsaspekte:

Eingriff in den Boden = 1.060 m²

- Geplantes Grabeland (Extensivwiese im Überschwemmungsgebiet)

Bei insg. 2.700 m² Grabeland und mittlerer Parzellengröße von 400 m² sind 6 Grabelandparzellen zu erwarten.

Gerätehütten sind bis 6 m² Grundfläche zulässig (15 m³ umbauter Raum).

Daraus resultiert eine geringfügige Beeinträchtigung des Bodens von:

Bei insg. 2.700 m² Grabeland und mittlerer Parzellengröße von 400 m² sind 6 Grabelandparzellen zu erwarten.

Gerätehütten sind bis 6 m². Daraus resultiert eine geringfügige Beeinträchtigung des Bodens von:

6 Lauben x 6 m² = ca.

40 m²

Bei 6 Grabelandparzellen sind in etwa 20 m Plattenwege à max. 1 m Breite pro Parzelle zu erwarten. Daraus resultiert der mögliche Eingriff in den Boden von 6 x 20 m² =

120 m²

Max. Eingriff in den Boden im Grabeland

160 m²

- Geplante Freizeitgärten

Setzt man pro Freizeitgarten 400 m² an, ergeben sich bei 11.300 m² Gartenfläche maximal 28 Parzellen. Pro Parzelle ist eine Laube à 12 m² Grundfläche möglich, was einen geringfügigen Eingriff in den Boden von 28 x 12 m² ausmacht = 336 m² = rd.

340 m²

Setzt man pro Freizeitgarten-Parzelle 20 lfdm Plattenweg an (1 m breit), ergeben sich Eingriffe von 20 x 28 m² =
Eingriff in den Boden in Freizeitgärten

560 m²900 m²

Max. Eingriff in den Boden insgesamt:

1.060 m²

Eingriff in den Wasserhaushalt

- Hier gilt das für den Boden Gesagte. Die Eingriffswirkung auf den Wasserhaushalt ist minimal.

1.060 m²

Eingriff in das Lokalklima

- kein Eingriff

Eingriff in die Biotoptypen

- Als Ausgangszustand wird für die bereits realisierten Freizeitgärten im Süden „Acker“ angenommen, zumindest von Osten her bis zur Graswegeparzelle 209/5, die den Planungsraum im Westteil von Südwesten nach Nordosten zerteilt.
Die Umwandlung von Acker im Freizeitgärten und Grabeland wird nicht als Eingriff in die Biotoptypen angesetzt, da sich keine Biotopwertminderung ergibt.

Von den insgesamt geplanten 14.000 m² Grabeland und Freizeitgärten (Tab. 2) sind als Eingriff diejenigen Gartenflächen abzuziehen, die entweder bereits auf Ackerland eingerichtet wurden oder auf Ackerland geplant werden. Es handelt sich um den Flächenkomplex im Südosten mit insgesamt 7.000 m².

Eingriff in die Biotoptypen durch Gärten und Grabeland mithin insgesamt 14.000 m² minus 7.000 m² =

7.000 m²

Der Eingriff in die Biotoptypen ist in seiner Wirkung unter den Standortbedingungen des Freizeitgartengebietes „Vor der Oberweid“ gering:

.. die Umwandlung von Acker in Gärten stellt unter den Restriktionen des Bebauungsplanes (z.B. Biozidverbot) eher eine Biotopverbesserung dar.

.. die Umwandlung von Intensivweide in Gärten ist ebenfalls als relativ gering anzusetzen, da in den Gärten neben dem Biozidverbot z.B. die Verwendung autochthoner Laubbäume und hochstämmiger Obstbäume vorgeschrieben ist.

Die Gärten können also vom Biotopwert her relativ hoch angesetzt werden.

.. Faktisch werden in den Freizeitgärten und Grabeflächen die gleichen Tierarten Lebensraum finden, die jetzt schon auf den Koppeln, Äckern und auf dem kleinen Wiesenstück anzutreffen sind (Maulwurf, Feldmaus, Hase als Nahrungsgast, zahlreiche Vögel als Nahrungsgäste, Grasfrosch u.s.w.). Hinzu kommen verschiedene Brutvogelarten, die in den neuen Grünbeständen nisten.

Auch neue Insektenarten stellen sich ein, sobald das Blütenangebot durch Etablierung der Gartennutzung zunimmt: Hummelarten, die bisher auf den Koppeln überwiegend nur Weißkleeblüten vorfanden, haben dann Obstbaumblüten, Obststrauchblüten, Gartenblumenblüten etc. zur Verfügung.

Eingriff in das Landschaftsbild = 11.700 m² (alle Kleingärten, alles Grabeland)

- Der Eingriff in das Landschaftsbild ist, wenn man als Ausgangszustand Acker und Koppel unterstellt, fühlbar, da auch Zäune und Lauben die Dorfrandlandschaft trotz starker Begrünung verändert wird.
Ob diese Veränderung eher negativ oder z.B. angesichts von blühenden Obstbäumen eher positiv ist, bleibt Geschmackssache.
Auf jeden Fall können gut gestaltete Gärten durchaus als akzeptabler Bestandteil dorfnaher Kulturlandschaft angesehen werden.

4. Planung

- Grabeland

- Im Geltungsbereich werden 2.700 m² Grabeland als private Grünfläche im nordöstlichen Teil festgesetzt auf den Parzellen 217 - 219, die z.T. im Überschwemmungsgebiet liegen. Hier soll die Bewirtschaftung als "Extensivgrabeland" erfolgen, d.h. Biozideinsatz ist verboten, Düngereinsatz ist trotz des Überschwemmungsgebietes erlaubt und wird auch vom Amt für Umwelt des RP akzeptiert. Zäune sind wegen des Überschwemmungsgebietes verboten. Kleine Gerätehütten aus Holz sind bis max. 6 m² Grundfläche (max. 15 m³ umbauter Raum) gestattet. Eine Parzellierung in Grabelandstücke von mind. 400 m² und maximal 1.000 m² Größe wird empfohlen.

- Freizeitgärten

- 11.300 m² Fläche außerhalb des Überschwemmungsgebietes werden als private Grünfläche "Freizeitgärten" festgesetzt.

In den Freizeitgärten ist ebenfalls der Einsatz von Bioziden verboten, hier aber nicht aus dringender ökologischer Notwendigkeit wie im o.g. Überschwemmungsgebiet, sondern um die Nutzung so landschaftsschonend zu gestalten, daß flächige Kompensationsmaßnahmen nicht notwendig werden. Die Gartennutzer sparen also letztlich durch Verzicht auf ohnehin gesundheitsschädliche Biozideinsätze die Kosten der Kompensationsmaßnahmen. Eine Parzellierung der Freizeitgärten wird zwischen 400 und 1.000 m² empfohlen, 400 m² werden aber als Mindestgröße formell festgesetzt, um noch eine ausreichende Möglichkeit zur Begrünung zu gewährleisten.

Pro Gartenparzelle ist eine Gartenlaube aus Holz, ohne Fundamente oder mit Punktfundamenten, ohne Feuerstelle, mit Sattel oder Pultdach bis zu einer Größe von max. 30 m³ umbautem Raum (incl. möglichem überdachtem Freisitz) bzw. mit einer Grundfläche von max. 12 m² erlaubt, so wie es der Hess. Kleingartenerlaß vom 25. Mai 1990 in Verbindung mit dem Leitfaden des Hess. Min. des Inneren und für Landwirtschaft, Forsten und Naturschutz zur Behandlung ungenehmigter baulicher Anlagen und Gärten im Außenbereich, Wiesbaden 1997, vorsieht.

An der Landesstraße L 3188 am Südwestrand ist eine Bauverbotszone von 20 m Breite, gemessen vom Fahrbahnrand, vorgesehen die auch für Gartenlauben gilt. Mithin kann zumindest die Parz. 211/1 nicht mit einer Laube bebaut werden.

- Eingrünung und Durchgrünung

- Pro 400 m² Grabeland oder 400 m⁻² Freizeitgartenfläche ist die Pflanzung oder Erhaltung eines hochstämmigen Obstbaumes oder eines autochthonen Laubbaumes zur Begrünung festgesetzt. Es erscheint sinnvoll, diesen Baum jeweils an der Gartenlaube bzw. der Gerätehütte vorzusehen.
- Pro Gartenlaube/Gerätehütte ist mind. 1 Fassade voll mit Rankpflanzen zu begrünen, wobei Efeu, Wilder Wein, Kulturwein, Clematisarten in Frage kommen (vgl. Artenliste in der Textfestsetzung). Knöterich (*Polygonum aubertii*) sollte nicht zur Anwendung kommen, da er die anderen Ranker stark bedrängt. Dachbegrünung ist gestattet.
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern: Insgesamt 1.300 m² sind zur Gebietsbegrünung festgesetzt. Nur autochthone Laubgehölze kommen gem. Pflanzenliste der Textfestsetzung in Frage.

- Verkehr

- Das Gartengebiet wird über die als Wohnstraße angesetzte "Flutbachstraße" verkehrlich von Osten her erschlossen. Diese Straße hat Anschluß an die L 3188.
- Von Norden her wird die Erschließung über die geschotterte Feldwegeparzelle 184/2 ermöglicht.
- Von Westen her ist die randliche Graswegeparzelle 880 zur Erschließung verfügbar.
- Im Süden ist der kombinierte Rad- und Fußweg (asphaltiert, außerhalb des Geltungsbeereiches) Parz. 210/2 nicht als Freizeitgarten-Zufahrt erlaubt.

- Wasser

Das Graben von Brunnen ist gemäß Textfestsetzung gestattet. Hier können gem. Auskunft der Wasserbehörde bis zu 1 m³ Gießwasser am Tag ohne besondere Entnahmegenehmigung entnommen werden. Eine Wasserleitung für Gießwasser ist nicht vorgesehen.

Gartenteiche ohne Grundwasserverbindung sind bis zu max. 50 m² Wasserfläche zulässig. Sie sollen flache Ufer aufweisen, um Gefährdungen für Kleintiere zu vermeiden. Das Sammeln von Niederschlagswasser in Zisternen, Gartentonnen etc. ist zulässig. Die Behältnisse sollen in gedeckten, unauffälligen Farben gehalten werden.

- Abwasser

Ein Kanalanschluß ist nicht vorgesehen. In den Gartenlauben sind nur Trockenaborte erlaubt.

- Stellplätze

Pro Garten oder Grabelandgrundstück ist 1 unbefestigter Pkw-Stellplatz gestattet. Zentrale Stellplätze werden wegen des damit verbundenen Gartenflächenverlustes nicht vorgesehen.

- Zäune

Nur für die Freizeitgärten sind Zäune (aus Holz oder Maschendraht) erlaubt. Sie dürfen nicht höher als 1,5 m sein, keinen Zaunsockel aufweisen und sollen vom Boden einen lichten Abstand von mind. 10 cm haben, damit Kleintieren der Durchgang möglich bleibt (Igel ec.).

- Kompensationsmaßnahmen

Gemäß § 9 (1) BauGB sind nur im Nordwesten im Überschwemmungsgebiet "Extensivgrabelandflächen" festgesetzt, in denen als Restriktion Biozidverbot, verminderte Düngung und Zaunverbot gelten.

Diesen Restriktionen kommt aber keine Kompensationswirkung, sondern lediglich eingriffsmindernde Wirkung zu.

5. Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz

- *Kompensation des Eingriffs in den Boden (Eingriff = 720 m²)*

Der Eingriff wird durch die generelle Entlastung des Bodens von Biozidbelastung im gesamten 17.500 m² großen Plangebiet kompensiert. Dies gilt um so mehr, als die Bodenstruktur durch die Gartenlauben kaum angetastet wird.

- *Kompensation des Eingriffs in den Wasserhaushalt (Eingriff = 720 m²)*

Auch hier erfolgt die Kompensation durch das Verbot von Biozideinsatz im gesamten Geltungsbereich.

- *Kompensation des Eingriffs in das Lokalklima (= -)*

Es ist kein Eingriff zu erwarten. Im Gegenteil, die Kaltluftproduktion am Horloffauenerand bleibt trotz Gartennutzung im wesentlichen bestehen.

Zusätzlich erfolgt die Entwicklung eines attraktiven Halbschatt-Kleinklimas unter den geplanten hochstämmigen Obstbäumen.

- *Kompensation des Eingriffs in die Biotoptypen (Eingriff = 7.000 m²)*

Die Eingriffswirkung auf der 7.000 m² Eingriffsfläche ist angesichts der Ausgangslage, die von Ackerland und Intensivweide geprägt wird, gering.

Nach der "Biotopwertmethode", die hier lediglich zum Vergleich herangezogen wird, ist kein "Biotopwertverlust" festzustellen:

"vorher":

-	Ackerland oder ehemaliges Ackerland	7.000 m ² x 13 Pkt. =	91.000 Pkt.
-	Wiese	1.000 m ² x 21 Pkt. =	21.000 Pkt.
-	Koppel	7.100 m ² x 21 Pkt. =	149.000 Pkt.
-	rud. Koppel	200 m ² x 27 Pkt. =	5.400 Pkt.
-	Grasweg	1.800 m ² x 21 Pkt. =	37.800 Pkt.
-	Schotterweg	400 m ² x 6 Pkt. =	2.400 Pkt.
Insgesamt:		17.500 m²	306.600 Pkt.

"nachher":

-	Extensiv. Grabeland	2.540 m ² x 21 Pkt. =	53.340 Pkt.
-	leichte Versiegelung im Grabeland (Kap. 3)	160 m ² x 3 Pkt. =	480 Pkt.
-	Freizeitgärten	10.740 x 20 Pkt. =	214.800 Pkt.
-	leichte Versiegelung in den Gärten (Kap. 3)	560 x 3 Pkt. =	1.680 Pkt.
-	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	1.300 m ² x 27 Pkt. =	35.100 Pkt.
-	Verkehrsfläche Schotterweg	400 m ² x 6 Pkt. =	2.400 Pkt.
-	Graswege	600 m ² x 21 Pkt. =	12.600 Pkt.
-	Gartenwege	1.200 m ² x 21 Pkt. =	25.200 Pkt.
Insgesamt:		17.500 m²	345.600 Pkt.

Mithin ist nach diesem Vergleichsmaßstab aufgrund der relativ hohen Bewertung der naturnahen Gärten und der Bepflanzungen bei der relativ geringen Bewertung des Ackerlandes zumindest kein Biotopwertverlust zu verzeichnen.

- *Kompensation des Eingriffs in das Landschaftsbild
(Eingriff = 720 m - Lauben und Platttenwege)*

Der Eingriff wird durch Gestaltungs- und Begrünungsrestriktionen gemindert.

6. Allgemeine Bemerkungen der Träger öffentlicher Belange aus dem Verfahren gem. § 4 (1) BauGB

Amt f. Straßen- und Verkehrswesen

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Flutbachstraße sowie die bestehende asphaltierte Zufahrt von der Landesstraße 3188 aus.

Weitere Zufahrten von der Landesstraße 3188 werden nicht zugelassen. Dies sollte in den Textfestsetzungen zum Bebauungsplan „Vor der Oberweid“ ergänzt werden, da hier der Geltungsbereich vor dem Geh- und Radweg endet. Im Bebauungsplan „Bohlenwiese“ wurde entlang der Landesstraße 3188 bereits als Bereich ohne Ein- und Ausfahrt gekennzeichnet.

Entlang der Landesstraße bzw. des kombinierten Rad- und Gehweges sind geplante Baum- bzw. Strauchpflanzungen dargestellt. Durch Eintrag der Sichtdreiecke nach RAS-K-1 im Bereich der Anbindungen an die Landesstraße 3188 (Flutbachstraße und asphaltierter Weg Parz. 640) ist zu gewährleisten, daß es zu

keiner Sichtbehinderung für den ausfahrenden Verkehr auf die Landesstraße kommen kann.

Andernfalls hat Bepflanzung > 0,80 m Höhe auszubleiben bzw. ist zurückzusetzen. ✓

Die Ausweisung des Baugebietes erfolgt in Kenntnis der von der Landesstraße 3188 ausgehenden Emissionen. ✓

Die Gemeinde Echzell hat Sorge dafür zu tragen, daß Vorkehrungen zum Schutz vor Umwelteinflüssen gemäß § 9 (1) 24 BauGB in Verbindung mit § 50 BtSchG bzw. zur Minderung solcher Einwirkungen getroffen werden. ✓

Die Hessische Straßen- und Verkehrsverwaltung übernimmt keinerlei Forderungen hinsichtlich Lärm-, Abgas- und Erschütterungsschutz, auch zu keinem späteren Zeitpunkt.

Brandversicherungskammer

Wir weisen jedoch darauf hin, daß für bauliche Anlagen in den Kleingartengebieten und dem Freizeitgelände die Löschwasserversorgung aus dem öffentlichen Wasserversorgungsnetz unter Beachtung des Arbeitsblattes W 405 (Wasserversorgung, Rohrnetz/Löschwasser) Ziffer 4, Ausgabe Juli 1978, des DVGW sichergestellt sein muß.

Außerdem müssen die zu den baulichen Anlagen führenden Straßen und Wege so ausgelegt und die Radien so bemessen sein, daß sie jederzeit von Lösch- und Rettungsfahrzeugen ungehindert befahren werden können. ✓