

**Bebauungsplan KG 9
Kleingartengebiet „Die Böhlenwiese“**

der Gemeinde Echzell, OT Echzell

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 Nutzungen.....	2
3.	Eingriffsbeschreibung und Bewertung.....	4
4.	Planung	8
5.	Eingriffs- und Ausgleichsbilanz	11
6.	Allgemeine Bemerkungen der Träger öffentlicher Belange aus dem Verfahren nach § 4 (1) BauGB	13

Tabellenverzeichnis

Tab. 1	Bestehende Nutzung.....	4
Tab. 2	Geplante Nutzung und Eingriffssituation.....	5

1. Vorwort

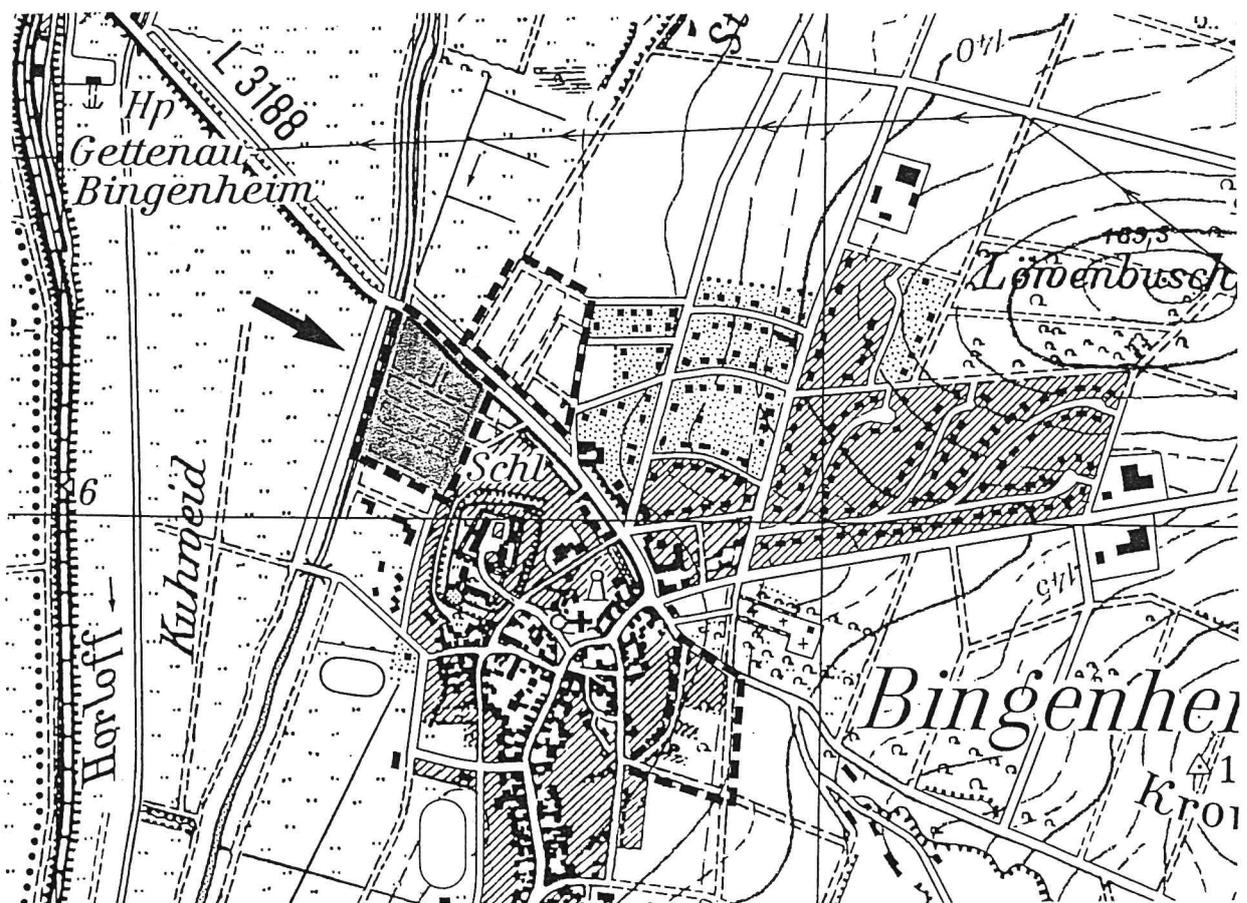
Die Gemeinde Echzell hat im Vorentwurf der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes am westlichen Ortseingang von Bingenheim, südlich der L 3188 ein dort bereits vorhandenes großes Grabelandstück am linken Rand des Horlofftals als geplantes Sondergebiet für die Erweiterung der Lebensgemeinschaft Bingenheim e.V. vorgesehen. Diese Planungsabsicht wurde dann aber in der endgültigen Fassung des Flächennutzungsplanes auf die Grenzen des Bebauungsplanes "Sondergebiet Bohlenwiese" reduziert, so daß 2/3 der Gartenflächen für andere Nutzungen frei wurden.

Die Gemeinde beabsichtigt nun, diese freigewordene Fläche als Grabeland- und Kleingartengebiet (Freizeitgartengebiet) bauleitplanerisch zu sichern. Aus diesem Grund wird der Bebauungsplan "Freizeitgarten Bohlenwiese" aufgestellt.

Der Bebauungsplan ist nicht voll aus der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes entwickelt, da die vorhandenen Gärten dort nur mit dem Symbol "Gä" markiert wurden, was bedeutet, daß es sich um Gärten im Außenbereich handelt, die als Teil der Fläche für die Landwirtschaft anzusehen sind.

Für die Nutzung als Grabeland würde diese Flächennutzungsplan-Darstellung genügen. Da jedoch geplant ist, zumindest den Teil, der nicht in der Uferzone des Horloff-Flutgrabens und nicht in der Bauverbotszone der L 3188 liegt, als Freizeitgartengebiet auszuweisen, wird eine Einzeländerung des Flächennutzungsplanes (im Parallelverfahren zum Bebauungsplan vorgesehen) notwendig.

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 Horlofffaue, in ca. 120 m Höhe üNN im ebenen Horlofftal gelegen.

Naturraum

Nr. 234.01, Horloffniederung

Größe

Ca. 2,1 ha - davon rd. 0,6 ha vorhandenes Grabeland und Freizeitgärten.

Geologie

Tertiäre Sande und Tone, schwach von Löß überdeckt.

Böden

Braunerden (Kolluvium), ackerfähig und als Grabeland auch ackerartig bewirtschaftet; Textur lehmiger Schluff.

Bodenerosionsgefährdung

Wegen der ebenen Lage und der eher lehmigen Bodentextur ist die Erosionsgefährdung gering. Aktuell wirkt auch die derzeitige Grabelandnutzung erosionshemmend. Laut Eintrag der Überschwemmungsgrenzen im Flächennutzungsplan reicht das Überschwemmungsgebiet der Horloff nicht bis hierhin.

Lokalklima

Windoffener, gut besonnener ebener Standort, teilweise geringflächiges Teilschattklima der Obstbaumbestände.

Wasserhaushalt

- Die Horlofffaue beeinflusst den Grundwasserstand; im Gebiet selbst sind weder Fließ- noch Stillgewässer vorhanden.
- Der Grundwasserspiegel dürfte auf Horloffniveau liegen, d.h. ca. 2 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

Der Planungsraum ist außerhalb vom LSG gelegen und außerhalb von Wasserschutzzonen und Überschwemmungsgebieten.

Potentielle natürliche Vegetation

Artenreicher Stieleichen-Hainbuchenwald (Stellario Carpinetum) der Horlofffaue.

Flora der Biotoptypen

Die Gärten im Planungsraum werden überwiegend als Grabeland genutzt, d.h. erdige Anbauflächen ohne Zaun und Hütte sind aspektprägend. Jedoch sind auch insbesondere an den Gebietsrändern Freizeitgärten mit insgesamt 8 Hütten vorhanden.

In der Gebietsmitte und im Süden bestehen Ackerflächen, die z.T. grabeland-ähnlich genutzt, aber letztlich immer wieder beackert werden. Grünland kommt im Plangebiet nicht vor.

Einige Garten- und Grabelandparzellen sind brachgefallen. Hier haben sich ruderales Staudenfluren und Altgrasbestände etabliert.

Grünbestände sind im Plangebiet nur sporadisch vorhanden - insb. ist eine Haselhecke (*Corylus avellana*) am Ostrand der Parz. 624 zu nennen, Zwetschgenbäume auf Parz. 630, ein Holunder- und Haselgebüsch auf Parz. 603, ein kleines Feldahorngebüsch auf Parz. 600/1 am Nordrand. Apfelhalbstämme auf Parz. 621 im Westen und Parz. 610 in der Mitte u. a. m.

Der Westrand am Horloff-Flutgraben wird von einer Hybridpappelreihe eingegrünt, der Nordrand an der L 3188 von einer jungen Lindenreihe, der Ostrand von einer dichten Hecke aus Weißdorn-, Hasel- und Schwarzem Holunder - jeweils außerhalb des Geltungsbereichs.

Fauna der Biotoptypen

Das ortsnah und straßennahe Plangebiet ist faunistisch nur von geringem Interesse. In den wenigen Koniferen und in den wenigen Obstbäumen nisteten 1997 außer der Amsel und der Heckenbraunelle keine Vogelarten. Allerdings treten fast alle Vogelarten der Ortsrandzonen als Nahrungsgäste auf.

Amphibienarten sind in Ausnahmefällen durch den Grasfrosch vertreten, der Laichplätze in den Gräben der Horloffau weiter südwärts findet.

Reptilien kommen nicht vor.

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

Landespflegerische Bewertung

Landespflegerisch unproblematischer Kleingartenstandort, bereits teilweise von gut gestalteten Kleingärten, Grabeländereien, kleinen Äckern geprägt. Im Gebiet sind bisher 8 Kleinbauten vorhanden.

In ihrer Größe entsprechen die Kleinbauten dem hessischen Kleingartenerlaß. Eine Erweiterung ist auf dem Ackerland möglich.

Das Areal liegt außerhalb des Überschwemmungsgebietes der Horloff. Der Standort ist wenig sichtexponiert. Eine Störung der Sichtbeziehungen von Norden her zum Schloßkomplex ist durch gut gestaltete Gartenflächen nicht zu erwarten.

3. Eingriffsbeschreibung und Bewertung

Das Plangebiet wird z.Z. wie folgt genutzt:

Tab. 1 : Bestehende Nutzung

Freizeitgärten, genutzt	2.100 m ²
Freizeitgarten, brach	400 m ²
Lauben in Freizeitgärten, 8 x 12 m ² = 96 m ²	100 m ²
Plattenpfade in Freizeitgärten, 100 x 0,5 m	50 m ²
Betonpfade in Freizeitgärten, 40 x 10 m	40 m ²
Freizeitgärten insgesamt	2.690 m²
Grabeland, erdig	2.800 m ²
Plattenpfade im Grabeland, 40 x 0,5 m	20 m ²
Grabelandbrach	800 m ²
Teich im Grabeland	30 m ²
Grabeland insgesamt	3.650 m²
Kompostplatz (landwirtschaftliche Abfälle, Gartenabfall)	400 m²
Ackerland/ackerähnliches Grabeland	11.670 m²
Graswege in Gärten 590 m x 3 m	1.770 m ²
Grasweg am Westrand, 180 m x 4 m	720 m ²
asphaltierte Auffahrt dieses Weges	40 m ²
Asphaltweg am Ostrand, 150 m x 5 m	750 m ²
Wege insg.	3.280 m²
Geltungsbereich - insgesamt	21.690 m²

Mithin werden vom Gebiet z.Z. bereits rd. 0,6 ha gärtnerisch genutzt, was den aktuellen Bedarf an Gartenland in Bingenheim unterstreicht. Auch auf den ackerartig genutzten Flächen ist die Nutzung in der Regel grabeland-ähnlich.

Die Eingriffssituation zeigt sich durch den Vergleich mit der geplanten Nutzung:

Eingriff insgesamt

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

Tab. 2 : Geplante Nutzung und Eingriffssituation

Grabeland im Norden in der von Bauverbotszone betroffenen Teilen und deren Randzonen	1.700 m ²
Betroffene Biotoptypen:	
- ehemals Grünland	(200 m ²)
- ehemals Ackerland	(1.500 m ²)
Freizeitgärten	15.295 m ²
Betroffene Biotoptypen:	
- ehemals Grünland	(3.795 m ²)
- ehemals Ackerland	(12.800 m ²)
Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	1.415 m ²
Betroffene Biotoptypen:	(1.415 m ²)
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	
- Landwirtschaftliche Wege und Freizeitgartenzufahrt im Osten 150 m x 5 m, asphaltiert	750 m ²
bisheriger Biotoptyp: Asphaltweg	(750 m ²)
Vorhandene Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	
- Landwirtschaftsweg und Freizeitgartenzufahrt, unbefestigt bis auf die Auffahrt zur L 3188, 180 m x 4 m	760 m ²
bisheriger Biotoptyp: Grasweg und asphaltierte Auffahrt	(760 m ²)

Forts. Tab. 2

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Gartenweg, unbefestigt, 590 x 3 m bisheriger Biotoptyp: Grasweg	1.770 m ² (1.770 m ²)
Verkehrsfläche - insgesamt	3.280 m ²
Insgesamt "nachher"	21.690 m²

Aus dieser Eingriffsübersicht resultieren folgende Eingriffsaspekte:

Eingriff in den Boden - 1.320 m²

Bei insg. 1.700 m² Grabeland und einer mittleren Parzellengröße von 400 m² sind 4 Grabelandparzellen zu erwarten. Gerätehütten sind bis 6 m² Grundfläche bzw. 15 m³ umbautem Raum zulässig.

Daraus resultiert eine geringfügige Beeinträchtigung des Bodens von 4 Hütten x 6 m²
= 24 m².

Bei 4 Grabelandparzellen sind in etwa 20 m Plattenwege je max. 1 m Breite pro Parzelle zu erwarten; daraus resultiert als möglicher Eingriff in den Boden von 4 x 20 m²
= 80 m².

Maximaler Eingriff in den Boden in Grabeland = 104 m².

Setzt man pro Freizeitgarten 400 m² an, ergeben sich bei 15.295 m² Gartenfläche max. 38 Parzellen. Pro Parzelle ist eine Hütte je 12 m² Grundfläche möglich, was einen geringfügigen Eingriff in den Boden von 38 x 12 m² ausmacht = 456 m².

Setzt man pro Freizeitgartenparzelle 20 lfdm Plattenweg an (1 m breit), ergeben sich Eingriffe von 20 x 38 m² = 760 m².

Eingriff in den Boden insgesamt 1.320 m²

Eingriff in den Wasserhaushalt - 1.320 m²

Hier gilt das für den Boden Gesagte; die Eingriffswirkung auf den Wasserhaushalt ist minimal = 1.320 m².

Eingriff in das Lokalklima

- kein Eingriff

Eingriff in die Biotoptypen - 3.995 m²

Als Ausgangszustand wird für die bereits realisierten Freizeitgärten im Süden "Acker" angenommen, zumindest in der Osthälfte und in der Mitte, da hier z.Z. teilweise noch Ackernutzung zu sehen ist. Die Umwandlung von Acker in Freizeitgärten und Grabeland wird nicht als Eingriff in die Biotoptypen angesetzt, da sich keine Biotopwertminderung ergibt.

Von den insg. geplanten 16.995 m² Grabeland und Freizeitgärten (Tab. 2) sind als Eingriff diejenigen Flächen abzuziehen, die schon als Garten genutzt sind und offensichtlich auf Ackerland angelegt wurden sowie die derzeitigen Ackerflächen. Es handelt sich um einen Flächenkomplex mit insg. 13.000 m². Der Eingriff den Biotoptyp Grünland beträgt insg. 16.995 m² geplante Gärten minus 13.000 m² Ackerland = 3.995 m². Hier wird angenommen, daß die derzeitig vorhandenen, ungenehmigten Gartenflächen im Westteil des Planungsraums ehemals als Grünland genutzt waren.

Der Eingriff in die Biotoptypen ist in seiner Wirkung selbst auf Grünland unter den Standortbedingungen des Freizeitgartengebietes "Bohlenwiese" gering.

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

Die Umwandlung von ehemaligem Grünland in Gärten ist ebenfalls als relativ gering zu veranschlagen, 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 Grabelandflächen die gleichen Tierarten Lebensraum finden, die vorher auf den Koppeln, Äckern und Wiesen anzutreffen waren (Maulwurf, Feldmaus, Hase als Nahrungsgast, zahlreiche Vögel als Nahrungsgäste, sporadisch Grasfrosch usw.). Der Grasfrosch, der z.B. im Ackerland extrem unter Biozideinsatz leidet, ist in den biozidfreien Gärten weniger als vorher gefährdet. 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 - 16.995 m² (alle Freizeitgärten, alles Grabeland)

Der Eingriff in das Landschaftsbild ist, wenn man als Ausgangszustand Acker und Grünland unterstellt, fühlbar, da durch Zäune und Hütten die Dorfrandlandschaft trotz starker Begrünung verändert wird.

Hier am Auenrand würde man vom Landschaftsbild her im Vorfeld des Bingenheimer Schlosses eher eine Auwiese erwarten.

Gartenland als optische Ortseingangssituation kann aber ebenfalls als "dorftypisch" eingestuft werden.

4. Planung

Grabeland- und Freizeitgartennutzung

Im Plangebiet werden 1.700 m² Grabeland innerhalb der Bauverbotszone der L 3188 am Nordrand und 15.295 m² Freizeitgärten - jeweils als private Grünfläche - festgesetzt.

Zum Grabeland - 1.700 m²

Gerätehütten mit max. 6 m² Grundfläche und max. 15 m³ umbautem Raum, gefertigt aus Holz, mit Sattel- und Pultdächern, ohne Fundamente, sind erlaubt. Größere Hütten würden unter das Bauverbot der Bauverbotszone an der L 3188 fallen, die 20 m breit ist, gemessen von der befestigten Fahrbahnkante aus.

Im gesamten Planungsraum ist ein Verbot von Biozidanwendung festgesetzt, also auch im Grabeland. Die Grabelandparzellen sind bereits parzelliert, so daß keine Mindest- oder Höchstparzellengröße festgesetzt wird.

Einfriedungen sind zulässig. Auf die Textfestsetzung B 6 wird verwiesen. Die Zäune müssen eine Bodenfreiheit von mindestens 10 cm haben, um für Kleintiere durchlässig zu sein.

Zu den Freizeitgärten - 15.295 m²

Freizeitgärten werden außerhalb der Bauverbotszone der L 3188 vorgesehen.

In den Freizeitgärten ist, wie im Grabeland, der Einsatz von Bioziden verboten. Eine Gartenlaube pro Freizeitgartengrundstück ist erlaubt. Da alle geplanten Freizeitgärten außerhalb der Bauverbotszone der L 3188 liegen, sind in dieser Hinsicht keine Restriktionen zu erwarten. Die Lauben dürfen max. 12 m² Grundfläche bzw. max. 30 m³ umbautem Raum umfassen. Bei einer Mindestparzellengröße von 400 m² sind rd. 38 Lauben möglich. Sie sollen aus Holz gebaut sein und ein Sattel- oder Pultdach aufweisen.

Die Dacheindeckung ist mit Ziegeln, Dachpappe, erdbraun bzw. grau gefärbtem Eternit möglich (vgl. Textfestsetzungen); Dachbegrünung ist gestattet.

Durchgehende Fundamente und betonierte Bodenplatten sind verboten, lediglich Punktfundamente sind erlaubt.

Wegeerschließung

Das Gebiet wird über den befestigten, ca. 5 m breiten Weg am Ostrand zur L 3188 im Norden hin und nach Süden zur "Lebensgemeinschaft Bingenheim e.V." erschlossen. Der Weg bleibt wie bisher asphaltiert. Er ist als vorhandene Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "landwirtschaftlicher Weg und Freizeitgartenzufahrt" festgesetzt.

Vom Zufahrtsweg im Osten her führen 4 Querwege Richtung Westen durch das Gartenland und teilen dieses in drei Felder. Sie sind bereits vorhanden und bleiben als unbefestigte Graswege erhalten.

Diese Querwege münden im Westen an den westlichen Begrenzungsweg des Gebietes, der am linken Ufer des Horloff-Flutgrabens verläuft. Er ist unbefestigt und bleibt auch in diesem Zustand. Dieser Weg führt zwar Richtung Norden zur L 3188, darf aber aus verkehrstechnischen Gründen als Ausfahrt zur Landesstraße hin nicht benutzt werden. Er wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "landwirtschaftlicher Weg und Freizeitgartenzufahrt" festgesetzt.

Im nördlichen Gartenfeld des Gebietes zweigen vom nördlichen Querweg 3 Stichwege Richtung Norden ab, die in die L 3188 münden, aber nicht als Zufahrt benutzt werden dürfen. Hier ist am gesamten Nordrand des Planungsraumes ein "Bereich ohne Ein- und Ausfahrt" festgesetzt.

Stellplätze

Pro Garten- und Grabelandparzelle ist die Anlage eines unbefestigten Pkw-Stellplatzes erlaubt.

Strom- und Wassererschließung

Eine Strom- oder Wasserzufuhr ist nicht vorgesehen. Jedoch ist das Graben von Brunnen für Gießwasser bei Durchführung entsprechender wasserrechtlicher Anzeigeverfahren möglich. Hier kann lt. Auskunft des Amtes für Umwelt bis zu 1 m³ Gießwasser/Tag ohne besondere Entnahmeerlaubnis gefördert werden. Auch die Wasserentnahme per Hand (Eimer) bzw. Handpumpe im nahen Fließgewässer ist möglich, soweit sie sich im Rahmen des "Gemeingebrauchs" bewegt. Dies ist bei Gießwasser der Fall.

Gartenteiche bis max. 50 m² Wasserfläche mit flach ausgezogenen Ufern sind, sofern sie keine Verbindung zum Grundwasser haben, zulässig.

Abwasserbeseitigung

Abwasser fällt nicht an. In den Lauben sind nur Trockenaborte erlaubt.

Einfriedungen der Freizeitgärten

Holz- oder Maschendrahtzäune bis 1,5 m Höhe sind erlaubt. Sie dürfen, zur Gewährleistung der Durchlässigkeit für Kleintiere (Igel etc.), keine Sockel haben. Eine Bodenfreiheit von 10 cm ist aus gleichem Grunde vorgeschrieben.

Begrünung

Die vorhandenen Obstbäume und autochthonen Laubgehölze sind zu erhalten.

Am Gebietsrand sind Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern mit einer Pflanzstreifenbreite von 4 - 5 m festgesetzt. Lediglich dort, wo in diesem Bereich vorhandene Hütten sind, wurde der Eingrünungsstreifen unterbrochen. Hier soll dann die Pflanzung von Einzelbäumen erfolgen. Insgesamt umfassen die Pflanzstreifen 1.415 m². Hier ist die Pflanzung autochthoner Gehölze vorgeschrieben (vgl. Pflanzenliste der Textfestsetzungen). Biozid- und Düngereinsatz sind im Pflanzstreifen untersagt, damit dieser eine ökologisch befriedigende Entwicklung zeigt.

Pflanzung von Einzelbäumen

Pro Freizeitgarten oder Grabelandsgrundstück von 400 m² ist mind. 1 hochstämmiger Obst- oder 1 autochthoner Laubbaum zu erhalten oder zu pflanzen. Das sind bei max. 4 Grabeland- und 38 Freizeitgartenparzellen rd. 42 Bäume. Im Plan sind mögliche Standorte eingetragen. Diese richten sich aber in der Regel nach dem Standort der Lauben- und Gerätehütten, da es zur Vermeidung von Nutzgartenbeschattung sinnvoll ist, die Bäume dort vorzusehen.

Jede Laube oder Gerätehütte soll an mind. 1 Fassade mit Rankern begrünt werden.

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Ziffer 20 BauGB)

Eine Festsetzung wird in diesem Gartengebiet nicht vorgenommen, da angesichts der naturnahen Gartengestaltung und des Biozidverbots keine speziellen Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen notwendig sind (vgl. auch Eingriffs- und Ausgleichsbilanz, Kap. 5).

5. Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

Die im Kap. 3 beschriebene Eingriffssituation und die in Kap. 4 beschriebenen Maßnahmen zur Eingriffsminderung und zur Gebietsdurchgrünung führen zu folgender Eingriffs- und Ausgleichssituation:

Kompensation des Eingriffs in den Boden - Eingriff 1.320 m²

Der Eingriff ist nur oberflächlich, d.h. er zerstört nicht die Bodenstruktur. Lediglich das Niederschlagswasser und die Besonnung werden von der Bodenfläche unter den Plattenpfaden und unter den auf Punktfundamenten ruhenden kleinen Hütten abgehalten. Wir sind deshalb der Auffassung, daß das generelle Biozidverbot auf der Gesamtfläche von 21.690 m² den Boden so entlastet, daß eine Kompensation des kleinflächigen, geringwirksamen Eingriffs von 1.320 m² gegeben ist.

Kompensation des Eingriffs in den Wasserhaushalt - Eingriff 1.320 m²

Hier gilt das für den Boden Gesagte. Der Eingriff in den Wasserhaushalt ist ebenfalls sehr gering wirksam, insb. da das Niederschlagswasser zwischen den Platten der Gartenwege versickern kann und letztlich auch bei den Gartenlauben und Gerätehütten entweder als Gießwasser gesammelt und in den gleichen Wasserhaushalt wieder eingespeist wird oder direkt seitlich der Dächer versickert.

Kompensation des Eingriffs in das Lokalklima

- kein Eingriff

Kompensation des Eingriffs in die Biotoptypen - 3.995 m²

Hier wird bei den bereits vorhandenen Gärten der Voreingriffszustand unterstellt - überwiegend Ackerland und 3.995 m² Grünland, bei den geplanten Kleingärten handelt es sich ausschließlich um derzeitiges Ackerland oder ackerähnliche Grabelandnutzung.

Da die künftigen Gärten und Grabeländer einem generellen Biozidverbot unterliegen und einem Pflanzgebot für hochstämmige Obstbäume und autochthone Laubbäume und Sträucher, werden sie sehr naturnah sein und im Biotopwert deutlich über dem des Ackers und nur wenig unter dem des früheren Grünlandes liegen.

Wir betrachten deshalb den Eingriff in 3.995 m² Wirtschaftsgrünland (es handelte sich hier in Ortsnähe wahrscheinlich um Mähweide am Horloff-Flutgraben) durch die Aufwertung von rd. 14.415 m² Ackerland zu naturnahen Gärten als kompensiert, wobei wiederum das Biozidverbot und die naturnahe Bepflanzung die wesentlichen Kompensationseffekte bringen.

Zieht man zum Vergleich der Biotopwertentwicklung "vorher" / "nachher" die "Biotopwertmethode" ¹ heran, ergibt sich folgende Situation:

vorher

- Ackerland als Ausgangszustand (z.Z. Acker sowie vorh. Gärten auf ehemaligem Acker, insg. bestimmt für Freizeitgärten, Grabeland und Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern)	14.415 m ² x 13 Pkt.	187.395 Punkte
- Wirtschaftsgrünland als Ausgangszustand	3.995 m ² x 21 Pkt.	83.895 Punkte
- Graswege	2.530 m ² x 21 Pkt.	53.130 Punkte
- Asphaltweg	750 m ² x 3 Pkt.	2.250 Punkte
<u>Insgesamt</u>	<u>21.690 m²</u>	<u>326.670 Punkte</u>

nachher

- Grabeland, naturnah begrünt, ohne Biozideinsatz	1.700 m ² x 20 Pkt.	34.000 Punkte
- Freizeitgärten, naturnahe begrünt, ohne Biozideinsatz	15.295 m ² x 20 Pkt.	305.900 Punkte

¹ Biotopwertmethode: Ausgleichsabgabenverordnung (AAV) vom 09.02.1995, Hrsg: Der Hess. Minister für Landesentwicklung, Wohnen, Landwirtschaft, Forsten und Naturschutz, Wiesbaden

- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern		
1.415 m ² x 27 Pkt.		38.205 Punkte
- Graswege 2.530 m ² x 21 Pkt.		53.130 Punkte
- Asphaltweg 750 m ² x 3 Pkt.		2.250 Punkte
<u>insgesamt</u>	<u>21.690 m²</u>	<u>433.485 Punkte</u>

Auch der Vergleich nach der "Biotopwertmethode" ergibt zumindest keine Biotopwert-Verschlechterung.

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

Amt f. Straßen- und Verkehrswesen

Die beiden Kleingartengebiete befinden sich an der Landesstraße 3188 innerhalb der Anbauverbotszone von 20,00 m gemäß § 23 (1) HStrG außerhalb der Ortsdurchfahrt Bingenheim.

Unsere Zustimmung zu diesen Bebauungsplänen schließt somit Rechtsansprüche infolge möglicher zukünftiger baulicher Maßnahmen in dem Bereich der Anbauverbotszone grundsätzlich aus.

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 BfSchG 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.

Wetteraukreis / Kreisbauamt

VII. „Bohlenwiese“

1.

Die Archäologische Denkmalpflege weist darauf hin, daß im östlichen Teil des Plangebietes der Limes verläuft. Dies ist als Hinweis zu übernehmen.

2.

In der Begründung wird erwähnt, daß parallel zum Bebauungsplanverfahren eine Flächennutzungsplanänderung vorgenommen werden soll. Dem Kreisbauamt liegen bisher keine entsprechenden Unterlagen vor. Wir bitten, dies umgehend nachzuholen.

A N H A N G

**Protokoll zum Behördengespräch vom 01.07.1996
zur Kleingartenvorstudie Gemeinde Echzell**

Betr.: Kleingartenvorstudie der Gemeinde E c h z e l l

- Behördengespräch vom Montag, den 1. Juli 1996 -

Protokoll

Teilnehmer:

- Herr Bgm. Müller, Gemeinde Echzell
- Herr Holländer, UNB Wetteraukreis
- Frau Steinhäuser, ARLL Abt. 2, Friedberg
- Herr Kittlaus, ARLL Abt. 3, Friedberg
- Herr Buch, WWA Friedberg
- Herr v.Eschwege, Planungsgruppe Freiraum und Siedlung

Aufgrund des Einladungsschreibens vom 28.05.1996 mit damals beigefügter Vorstudie zu den Kleingartenprojekten in der Gemeinde Echzell, fand am 1.7.96 im Rathaus von Echzell ein Behördentermin statt, an dem die o.g. Teilnehmer anwesend waren.

Ziel des Termines war es, von den eingeladenen Behörden zu erfahren, ob und unter welchen Bedingungen den vorgestellten Kleingartenprojekten zugestimmt werden könnte. Im Fall einer Zustimmung wird dann die Gemeinde noch entscheiden, ob entsprechende Bebauungspläne aufgestellt werden.

Terminergebnis:

Die folgende Ergebnisniederschrift bezieht sich auf die in der Vorstudie angegebenen und in den Karten dargestellten Projektnummern.

Zu 1 - Bingenheim "Vor der Oberweid"

- WWA - Einverstanden

Die Überschwemmungsgrenze im Nordteil stammt von 1967 und hat heute nur noch nachrichtlichen Charakter.

- UNB - Einverstanden

Vorschlag der UNB: Derzeitiges Grabeland sollte als Grabeland auch festgesetzt werden.

Der Bürgermeister sagt zu, dies in der Bürgerbeteiligung zu diskutieren.

- ARLL - Einverstanden

Bemerkung des ARLL: Vom Radweg her sollte keine Zufahrt zu den Gärten vorgesehen werden.

Zu 2 - Bingenheim "Obergärten"

- WWA - Einverstanden
- UNB - Einverstanden
- ARLL - Einverstanden

Zu 3 - Echzell "Die Tuchbleiche" und "Im kleinen Ried"

- WWA: Der Graben soll "Horloff-Seitengraben" genannt werden. Vom Uferbereich (Oberkante) sollen die Hütten 10 m Abstand halten. Eine Strukturverbesserung des Ufers mit Schilf soll vorgesehen werden.
- UNB: LSG-Grenze nochmals überprüfen; das Hauptgebiet ist nicht betroffen. Die kleine Gartenfläche im Norden, die möglicherweise in das LSG hineinreicht, sollte aufgelöst werden.
- ARLL: Einverstanden, wenn die Argumente der UNB und des WWA berücksichtigt werden.

Zu 4 - Echzell "Gänswirtsgasse"

- WWA: - Einverstanden
- UNB: - Einverstanden
- ARLL: - Einverstanden

Zu 5 - Echzell "In der Kälbergasse" und "Die Gans"

- WWA: Einverstanden; Schutzgebiet ist hier veraltet.
- UNB: Einverstanden
- ARLL: Einverstanden; das ARLL weist darauf hin, daß alle ortsrandnahen Gärten für Echzell und Gettenau mit der Dorferneuerung abzustimmen sind.

Zu 6 - Gettenau "An der Bahn"

- WWA: Einverstanden
- UNB: Einverstanden
- ARLL: Einverstanden

Es wird von allen 3 Behörden empfohlen, ein geplantes Kleingartengebiet auf den Koppeln zwischen Nr. 5 und 6 vorzusehen.

Zu 7 - Gettenau "In den Wiesengärten", "Die Herrngärten" und "Die Zingelgärten"

- WWA: Einverstanden
- UNB: Einverstanden
- ARLL: Einverstanden

Zu 8 - Echzell "Im kleinen Ried" (Geplantes Sondergebiet "Vereine")

Alle 3 Behörden äußern gegen ein Sondergebiet Bedenken, befürworten hier aber die Ausweisung von Grünflächen für die Vereinsnutzung und/oder Kleingartennutzung; z.B. als Ersatzfläche für anderweitig (Mitteltor etc.) verlorengelassene derzeitige Kleingartenflächen.

Vom Bau von Reithallen etc. sollte in diesem Auenrandgebiet Abstand genommen werden.

Zu 9 - Bingenheim

Die kleine Gartenfläche beim Sportplatz wird von allen Teilnehmern akzeptiert; genereller Vorschlag des ARLL:

Bei Neuplanungen von Kleingärten nicht so geradlinige Strukturen vorsehen, sondern jeweils immer Belange der Dorferneuerung berücksichtigen.

Wöllstadt, den 3. Juli 1996

Protokollführer: Dr. Chr.v.Eschwege

PLANUNGSGRUPPE FREIRAUM UND SIEDLUNG

Chr.v.Eschwege