

Bebauungsplan KG 5
Kleingartengebiet „ In der Kälbergasse / Die Gans“
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	2
3.	Eingriffsbeschreibung und Bewertung	6
4.	Planung	10
5.	Eingriffs-Ausgleichsbilanz	12
6.	Allgemeine Bemerkungen der Träger öffentlicher Belange aus dem Verfahren nach § 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.

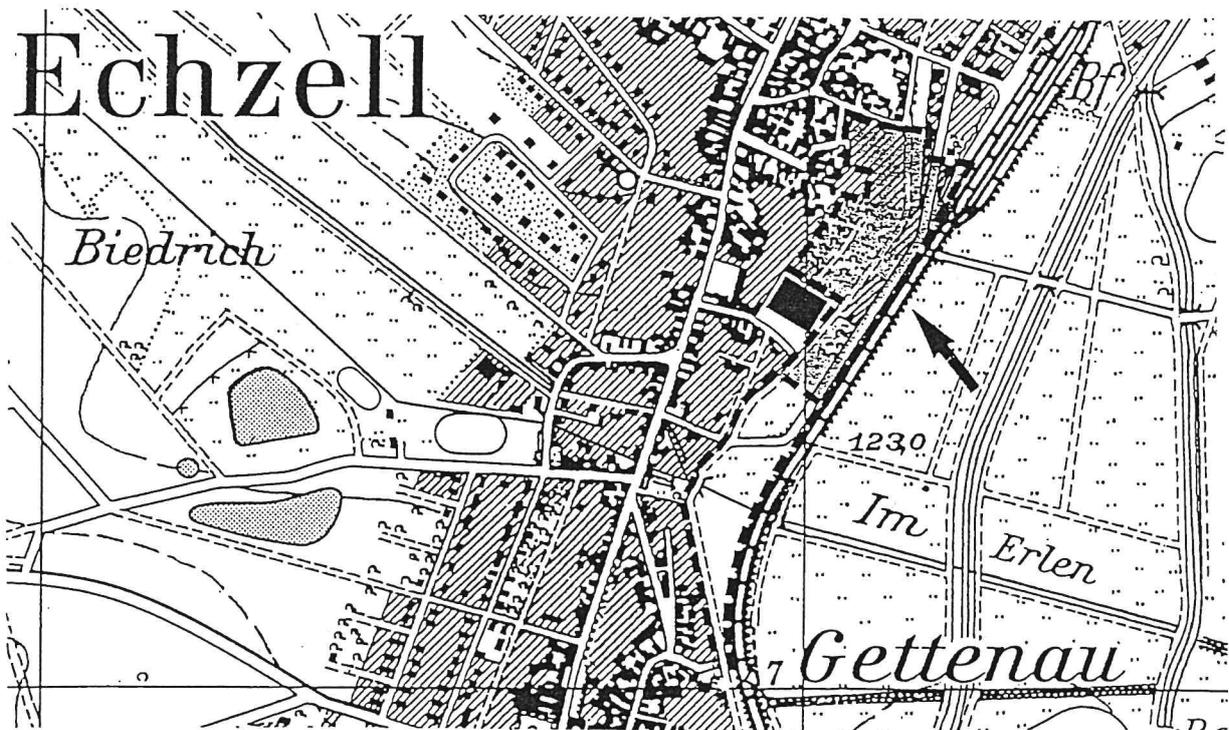
Diese Vorstudie wurde mit für die Freizeitgarten-Planung wichtigen Trägern öffentlicher Belange (TÖB) am 1. Juli 1996 in Echzell besprochen. Ein Protokoll über das Sitzungsergebnis ist im Anhang der Begründung zum Bebauungsplan beigefügt.

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 "In der Kälbergasse/Die Gans" gehört zu den in der Vorprüfung akzeptierten Freizeitgartengebieten.

Wegen der zentralen Lage am Ortskern des Verwaltungssitzes kommt diesem Freizeitgartengebiet besondere Bedeutung für die Tages- und Naherholung zu.

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



2. Natürliche Grundlagen, Beschreibung der derzeitigen Nutzung

Lage im Raum

Der Standort liegt am Südostrand von Echzell direkt westlich der Bahn am rechten Rand des aktuellen Horlofftals, beiderseits des Laufs der alten Horloff, welche verfüllt wurde. Die Höhenlage beträgt ca. 125 m üNN.

Naturraum

Nr. 234.01, Horloffniederung.

Größe

Ca. 3,0 ha

Geologie

Alluviale Auensedimente der Horloff, lehmig.

Böden

Lehmige, basenreiche Braunerden, z.T. auch Auen-Anmoorgleye aus Hochflutlehm; im wesentlichen als Gartenland genutzt, z.T. auch als Grünland.

Bodenerosionsgefährdung

Die ebenen, lehmigen Böden sind aktuell nicht von Erosion gefährdet. Der Standort liegt heute außerhalb des Überschwemmungsgebietes.

Lokalklima

Gut besonnener, ebener Bereich, der früher Bedeutung als Kaltluftentstehungs- und Abflußgebiet hatte, die aber durch die Umwandlung von Grünland in Gärten gering geworden ist. Aufgrund der partiell guten Begrünung des Gebietes besteht teilweise sommerliches Halbschattklima der Laub- und Obstgehölze.

Wasserhaushalt

Die aktuelle Horloff fließt ca. 500 m weiter östlich, naturfern im Erdbett begradigt, mit Erlen und Weiden begrünt. Die Ufer werden z.T. beackert. Die Gewässergüte liegt bei Stufe II - III (kritisch belastet). Die Schmutzfracht läßt z.Z. nach, Güteklasse II ist zu erwarten.

Die ehemalige Horloff fließt mitten durch das Gebiet. Ihr Bett ist mit Erde verfüllt und wird als Fußweg genutzt, im Südwestteil auch als Straße.

Als Stillgewässer ist ein kleiner Gartenteich auf Parzelle 1222 im Osten zu nennen.

Der Grundwasserspiegel dürfte auf Horloffspiegelniveau ca. 1 - 2 m unter Flur liegen.

Die mittlere Grundwasserergiebigkeit liegt bei unter 2 l/s pro Bohrung im Hauptwasserstockwerk.

Die mittlere Grundwasserhärte erreicht 18 - 24° dH = hart.

Die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers ist aufgrund des Vorhandenseins schlecht durchlässiger Deckschichten gering.

Schutzgebiete

Der Standort liegt außerhalb des Landschaftsschutzgebietes; der Südwestteil mit den Parz. 1044 sowie 7 - 10, 11/1 und 11/2 liegt im Überschwemmungsgebiet der Horloff.

Potentielle natürliche Vegetation

Typischer Perlgras-Buchenwald

Flora der Biotoptypen

Die Gärten im Planungsraum werden meist als typische Nutzgärten bewirtschaftet, d.h. erdige Anbauflächen überwiegen, vereinzelt werden auch Hühner gehalten. Lediglich im Westen herrschen Rasenflächen sowie rasenarti gepflegte Grünlandflächen vor.

Aspektprägend sind neben halb- und niederstämmigen Obstbäumen u.a. allochthone Nadelgehölze wie Fichte, Blaufichte und Thuja. Nur vereinzelt wurden autochthone Gehölze wie z.B. Weißdorn (*Crataegus laevigata* agg.), Hainbuche (*Carpinus betulus*) und Birke (*Betula pendula*) zur Eingrünung verwendet.

Vereinzelt eingestreute Grünlandparzellen werden überwiegend als Koppelweise genutzt. Typische Kennarten der Fettweiden (*Lolio-Cynosuretum*) sind hier aspektprägend.

Streuobst ist vereinzelt im Süden sowie im Nordwesten erhalten, aspektprägend sind alte Apfelbäume (*Malus domestica*), die vielfach ein besonderes Bruthöhlenangebot aufweisen, vereinzelt beigemischt sind Birne (*Pyrus communis*) und Zwetschge (*Prunus domestica*).

Typische Ruderalfluren sind vereinzelt als Saumstruktur entlang der Grünlandparzellen sowie am Rand der Gärten erhalten. Typische Artenbeispiele sind Giersch (*Aegopodium podagraria*), Brennessel (*Urtica dioica*), Schöllkraut (*Chelidonium majus*) und Weiße Taubnessel (*Lamium album*).

Landespflegerische Bewertung

Die Gartennutzung zwischen Ortsrand und Bahn wird als landespflegerisch akzeptabel eingestuft. Sie belegt heute weder biotopschutzwürdige Flächen noch empfindliche Auengebiete - da das Horlofftal durch landeskulturelle Maßnahmen an dieser Stelle grundlegend verändert wurde.

Die Gärten sind Teil des großen Grünzuges auf und an der alten verfüllten Horloff. Im Gebiet befinden sich etwa 35 Kleinbauten, die zumeist den Kriterien des hessischen Kleingartenerlasses entsprechen.

Das Gebiet ist geringfügig erweiterungsfähig, z.B. auf kleine Koppelflächen im Süden.

Die Parz. 11/2 im Süden, die einen kommunalen Waschplatz für landwirtschaftliche Maschinen in ihrem Ostteil beherbergt, wird, da hier keine Freizeitgartennutzung möglich ist, nicht in den Geltungsbereich einbezogen.

Fauna der Biotoptypen

Das vielfältig durch Grünbestände, insbesondere auch Obstbäume und autochthone Laubgehölze gegliederte Gebiet schließt an die ebenfalls grünbestandsreichen Hintergärten der alten Ortslage von Echzell an, so daß ein relativ ungestörter Biotopverbund Richtung Westen und Norden besteht, was faunistisch von Vorteil ist.

Allein schon aufgrund seiner Größe ist das Gebiet von einer vielfältigen Brutvogelwelt bewohnt. 1997 wurden während der Brutzeit am Gesang festgestellt: Feldsperling, Haussperling, Hausrotschwanz (an Hütten/Schuppen), Kohl- und Blaumeise, Sumpfmehse, Girlitz, Stieglitz, Grünfink, Buchfink, Hänfling, Heckenbraunelle, Zaungrasmücke, Mönchsgrasmücke, Wacholderdrossel, Singdrossel, Amsel, Elster; als Nahrungsgäste insb. Buntspecht, Grünspecht (RLH 2), Kleinspecht (RLH 3), Schleiereule (RLH 2), Turmfalke, Sperber, Ringeltaube, Türkentaube, Rabenkrähe, Eichelhäher u. a.

Die Säugetierwelt des Gebietes ist einerseits am vielfältig strukturierten nahen Ortsrand mitgeprägt, andererseits aber auch von der Abgrenzung durch die Bahn zur freien Landschaft hin. So kommen z.B. Großsäuger der Feldflur wie Hase und Rehwild auch als Nahrungsgäste in diesem Bereich nicht vor, andererseits tritt aber der Steinmarder als Nahrungsgast auf, der seine Dauerbiotope in den Ortsrandscheunen hat. Auch Fledermausarten treten über den Gärten als Nahrungsgäste auf, ihre Hangplätze liegen in den nahen Altgebäuden der Ortsrandzone. Im Gebiet selbst leben Wühlmausarten, Maulwurf und Igel.

Das Vorkommen von Amphibien ist gering, da das Gebiet selbst bis auf einen kleinen Gartenteich keine Laichplätze aufweist. Jedoch besteht die Möglichkeit eines Eindringens von Grasfrosch (RLH 3) und Erdkröte von Süden her, wo beide Arten am unteren Biedrichsgraben vorkommen (Freizeitgartengebiet 6, Bebauungsplan "An der Bahn").

Reptilien wurden im Planungsraum nicht festgestellt.

Die Insektenwelt ist aufgrund der Größe und der Vielfalt des Gebietes relativ reichhaltig. Insbesondere an Blütenstauden der Gärten und an Gartengewächse sowie Obstbäume gebundene Falterarten kommen vor, u.a. das Tagpfauenauge, der Kleine Fuchs, der Große Kohlweißling (u.a. an Sommerflieder), der Admiral (an Fallobst), verschiedene "Obstbaumschädlinge" wie Kirschfrühfliege und Spinnerarten, ferner Marienkäferarten, verschiedene Hummel- und Wespenarten etc.

Partiell leidet die Insektenwelt im Gebiet unter Insektizideinsatz.

3. Eingriffsbeschreibung und Bewertung

Das Plangebiet wird z.Z. wie folgt genutzt:

Tab. 1 : Bestehende Nutzung

Freizeitärten, genutzt	10.365 m ²
Freizeitgärten, brach	400 m ²
Hütten in Freizeitgärten, 30 x 12 m ²	360 m ²
Plattenpfade in Freizeitgärten, 350 x 0,5 m	175 m ²
Freizeitgärten insgesamt	11.300 m²
Öffentliche Grünstreifen auf der alten Horloff, 190 x 10 m	1.900 m²
Grabeland, erdig und mit Rasen besetzt	6.000 m ²
Plattenpfade im Grabeland, 200 x 0,5 m	100 m ²
Lauben im Grabeland, 4 x 10 m ²	40 m ²
Grabeland insgesamt	6.140 m²
Mähweide, intensiv genutzt	5.000 m ²
Mähweide, ruderal	800 m ²
Mähweide, mit Streuobst	2.500 m ²
Mähweide, mit Gebüsch	200 m ²
Mähweide insgesamt	8.500 m²
Fußpfad im Osten, 30 x 1 m	30 m ²
Graswege in Gärten, 100 x 3 m	300 m ²
Schotterwege in der Mitte, 190 x 3 m	570 m ²
Asphaltstraße in der Mitte, 110 x 6 m	660 m ²
Asphaltweg am Ostrand, 260 x 5 m	1.300 m ²
Wege insgesamt	2.860 m²
Geltungsbereich insgesamt	30.700 m²

Mithin werden vom Gebiet z.Z. bereits rd. 1,5 ha gärtnerisch genutzt, was den aktuellen Bedarf an Gartenland in Echzell 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.

Eingriffs insgesamt

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

Tab. 2 : Geplante Nutzung und Eingriffssituation

Grabeland im Süden im Überschwemmungsgebiet	3.300 m ²
Betroffene Biotoptypen:	
- ehemals Grünland	(1.300 m ²)
- aktuelles Grünland	(2.000 m ²)
Freizeitgärten	21.120 m ²
Betroffene Biotoptypen:	
- ehemals Acker	(8.000 m ²)
- Mähweide, aktuell	(1.300 m ²)
- Mähweide, aktuell und Streuobst	(2.000 m ²)
- Mähweide, aktuell und ruderal	(1.200 m ²)
- ehemals Mähweide	(8.620 m ²)
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	2.570 m ²
- landwirtschaftliche Wege und Freizeitgartenzufahrt im Osten - 260 x 5 m, asphaltiert	1.300 m ²
Bisheriger Biotoptyp: Acker	(1.300 m ²)
- Graswege in Gärten, 100 x 3 m	300 m ²
Bisheriger Biotoptyp: Grasweg	(300 m ²)
-Schotterweg (Freizeitgartenzufahrt sowie Rad- und Fußweg) in d. Mitte	570 m ²
Bisheriger Biotoptyp: Schotterweg	(570 m ²)
-Fußpfad im Osten (Platten)	30 m ²
Bisheriger Biotoptyp: Fußpfad	(30 m ²)

- Straßenverkehrsfläche, 110 x 6 m Bisheriger Biotoptyp: Asphaltweg	660 m ² (660 m ²)
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern Bisheriger Biotoptyp: - Mähweide aktuell - Mähweide, ehemalg	520 m ² (300 m ²) (220 m ²)
- Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern Bisheriger Biotoptyp: - Gebüsch - Obstbaumreihe	400 m ² (100 m ²) (300 m ²)
- Öffentliche Grünfläche (Grünzug in der Mitte) Bisheriger Biotoptyp: Rasen	1.900 m ² (1.900 m ²)
- Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	600 m ²
Insgesamt	33.270 m²

Aus dieser Eingriffsübersicht resultieren folgende Eingriffsaspekte:

Eingriff in den Boden - 1.872 m²

Bei insg. 3.300 m² Grabeland und einer mittleren Parzellengröße von 400 m² sind 8 Grabelandparzellen zu erwarten. Gerätehütten sind bis 6 m² Grundfläche bzw. 15 m³ umbautem Raum zulässig.

Daraus resultiert eine geringfügige Beeinträchtigung des Bodens von 8 Lauben x 6 m² = 48 m².

Bei 8 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 8 x 20 m² = 160 m².

Maximaler Eingriff in den Boden in Grabeland = 208 m².

Setzt man pro Freizeitgarten 400 m² an, ergeben sich bei 21.120 m² Gartenfläche max. 52 Parzellen. pro Parzelle ist eine Laube je 12 m² Grundfläche möglich, was einen geringfügigen Eingriff in den Boden von 52 x 12 m² ausmacht = 624 m².

Setzt man pro Freizeitgartenparzelle 20 lfdm Plattenweg an (1 m breit), ergeben sich Eingriffe von 20 x 52 m² = 1.040 m².

Eingriff in den Boden insgesamt: 1.872 m²

Eingriff in den Wasserhaushalt - 1.872 m²

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

Eingriff in das Lokalklima

- kein Eingriff

Eingriff in die Biotoptypen - 16.050 m²

Als Ausgangszustand wird für die bereits realisierten Freizeitgärten zu 1/2 Acker angenommen, da hier z.Z. teilweise noch ackerartige Beetnutzung 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 3.300 m² Grabeland und 20.750 m² Freizeitgärten (Tab. 2) sind als Eingriff diejenigen Flächen abzuziehen, die schon als Garten und Grabeland genutzt sind und offensichtlich auf Ackerland angelegt wurden. Es handelt sich um einen Flächenkomplex mit insg. 8.000 m². Der Eingriff in den Biotoptyp Grünland beträgt insg. 24.050 m² geplante Gärten minus 8.000 m² Ackerland = 16.050 m². Hier wird angenommen, daß die derzeitig vorhandenen, ungenehmigten Gartenflächen zu 1/2 ehemals als Grünland genutzt waren und zu 1/2 als Acker.

Der Eingriff in die Biotoptypen ist in seiner Wirkung selbst auf Grünland hier am Dorfrand relativ gering, da das aktuelle Grünland in der Regel intensiv genutzt wird und da dies auch für das ehemalige Grünland angenommen werden kann.

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 deshalb 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. Nur die geplante Beanspruchung von ruderalem Grünland und mit hochstämmigen Obstbäumen locker besetztem Grünland bringt eine stärkere Eingriffswirkung.

Beim Eingriff in Grünland, das mit halbstämmigen Obstbäumen besetzt ist, ergibt sich nur eine geringe Eingriffswirkung, da in den nachfolgenden Gärten wiederum Obstbäume gepflanzt werden und alle vorhandenen Obstbäume erhalten werden (vgl. Textfestsetzung).

Faktisch werden in den Freizeitgärten und Grabelandflächen die gleichen Tierarten Lebensraum finden, die vorher auf den Mähweiden und Äckern anzutreffen waren (Maulwurf, Feldmaus, Hase als Nahrungsgast, zahlreiche Vögel als Nahrungsgäste, sporadisch Grasfrosch, Erdkröte usw.). Der Grasfrosch und die Erdkröte, die z.B. im Ackerland extrem unter Biozideinsatz leiden, sind 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 in den Gärten zunimmt und die Biozidbelastung abnimmt. Diese Insektenpopulation ist dann z.B. wieder Nahrungsgrundlage für die im Gebiet jagenden Fledermäuse und für Vögel.

Eingriff in das Landschaftsbild - 24.050 m² (alle Freizeitgärten, alles Grabeland)

Der Eingriff in das Landschaftsbild ist, wenn man als Ausgangszustand Acker und Grünland unterstellt, fühlbar, da durch Zäune und Lauben die Dorfrandlandschaft trotz starker Begrünung verändert wird. Hier am Auenrand würde man vom Landschaftsbild her im Tal der Horloff am ehemaligen Horlofflauf eher Grünland und einen naturnahen "Dorfbach" mit alten Erlen und Weiden erwarten, aber auch, vom Dorfrand her, Bauerngärten, die sicherlich einmal bis zum rechten Ufer der alten Horloff reichten.

4. Planung

Grabeland- und Freizeitgartennutzung

Im Plangebiet werden 3.300 m² Grabeland innerhalb des Überschwemmungsgebietes am Südrand und 20.750 m² Freizeitgärten - jeweils als private Grünfläche - festgesetzt.

Zum Grabeland - 3.300 m²

Im Bereich des Grabelandes sind Einzäunungen nicht zulässig.

Gerätehütten mit 6 m² Grundfläche und max. 15 m³ umbautem Raum, gefertigt aus Holz, mit Sattel- und Pultdächern, ohne Fundamente, sind erlaubt. Dies ist mit dem Regierungspräsidium (Wasserbehörde) im Januar 1998 so abgesprochen worden.

Im gesamten Planungsraum ist ein Verbot von Biozidanwendung festgesetzt, also auch im Grabeland. Die Grabelandparzellen sind teilweise bereits parzelliert. An dieser Parzellierung soll nichts geändert werden. Bei neuen geplanten Grabeländern wird eine unverbindliche Parzellengliederung im Plan dargestellt (400 - 1.000 m²/Parzelle).

Zu den Freizeitgärten - 20.750 m²

Freizeitgärten werden außerhalb des Überschwemmungsgebietes vorgesehen.

In den Freizeitgärten ist, wie im Grabeland, der Einsatz von Bioziden verboten. Eine Gartenlaube pro Freizeitgartengrundstück ist erlaubt. Die Hütten dürfen max. 12 m² Grundfläche bzw. max. 30 m³ umbautem Raum umfassen. Bei einer Mindestparzellengröße von 400 m² sind rd. 52 Hütten 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); eine Dachbegrünung ist erlaubt.

Durchgehende Fundamente und betonierte Bodenplatten sind verboten, lediglich Punktfundamente sind erlaubt. Auch bei den neuen geplanten Freizeitgärten ist eine unverbindliche Parzellengliederung dargestellt.

Wegeerschließung

- Das Gebiet wird über den befestigten ca. 5 m breiten Weg am Ostrand zu den verschiedenen Ortsstraßen und zum Bahnhof hin erschlossen. Der Weg bleibt wie bisher asphaltiert. Er ist als vorhandene Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: landwirtschaftlicher Weg und Freizeitgartenzufahrt festgesetzt. Vom Zufahrtsweg im Osten her führt 1 Fußpfad in Richtung Westen auf den vorhandenen zentralen Rad- und Fußweg in der Mitte des Gartenlandes. Dieser Fußpfad bleibt erhalten.
- Auch der zentrale Rad- und Fußweg in der Gebietsmitte, auf der alten Horloff gebaut, bleibt als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Rad- und Fußweg sowie Freizeitgartenzufahrt als Schotterweg festgesetzt.
- Der nordwestlich davon von Südwesten nach Nordosten verlaufende Grasweg (Parz. 1230/4) wird als Freizeitgartenzufahrtsweg (unbefestigt) festgesetzt. Er wird nordostwärts um ca. 90 m (3 m breit) verlängert.
- Zwischen dieser Wegeparzelle 1230/4 und dem zentralen Rad- und Fußweg war ein 2 m breiter Fußweg, mit Platten befestigt, geplant, der aber im Entwurf mangels Verfügbarkeit der Fläche gestrichen wurde.

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. Gartenteiche mit flach ausgezogenen Ufern sind bis zu einer Wasserfläche von max. 50m² 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 m festgesetzt. Lediglich dort, wo in diesem Bereich vorhandene Lauben sind, wurde der Eingrünungsstreifen unterbrochen.

Hier soll dann die Pflanzung von Einzelbäumen erfolgen. Insgesamt umfassen die Pflanzstreifen 1.300 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 Grabelandgrundstück von 400 m² ist mind. 1 hochstämmiger Obst- oder 1 autochthoner Laubbaum zu erhalten oder zu pflanzen. Das sind bei max. 8 Grabeland- und 52 Freizeitgartenparzellen rd. 60 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)

Als einzige Fläche ist die Streuobstparzelle 10 im Süden mit rd. 600 m² zur Erhaltung und Pflege festgesetzt (vgl. Textfestsetzungen). Dieser Streuobstbestand ist als nach § 23 HENatG besonders geschützter Biotoptyp einzustufen.

5. Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

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

Kompensation des Eingriffs in den Boden - Eingriff 1.872 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 Lauben abgehalten. Wir sind deshalb der Auffassung, daß das generelle Biozidverbot auf der Gesamtfläche von 30.700 m² den Boden so

entlastet, daß eine Kompensation des kleinflächigen, geringwirksamen Eingriffs von 1.872 m² gegeben ist.

Kompensation des Eingriffs in den Wasserhaushalt - 1.872 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. Dieser Eingriff ist nicht mit demjenigen Eingriff in den Wasserhaushalt zu vergleichen, der durch die Verfüllung der Horloff in diesem Gebiet den Wasserhaushalt vollständig verändert hat.

Kompensation des Eingriffs in die Biotoptypen - Eingriff 16.050 m²

Hier wird bei den bereits vorhandenen Gärten der Voreingriffszustand unterstellt - Ackerland und Grünland. 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 Wirtschaftsgrünland (es handelte sich hier in Ortsnähe wahrscheinlich um Mähweide an der alten Horloff) durch die Aufwertung von rd. 8.000 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 / nacher" die "Biotopwertmethode" ¹ heran, ergibt sich folgende Situation:

vorher

Ackerland als hypothetischer Ausgangszustand auf derzeitig schon vorhandenen Freizeitgärten- und Grabeländern 8.000 m ² x 13 Pkt.	104.000 Punkte
Wirtschaftsgrünland als Ausgangszustand von Gärten und Grabeland 16.050 m ² x 21 Pkt.	337.050 Punkte
Wirtschaftsgrünland als Ausgangszustand für Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern 520 m ² x 21 Pkt.	10.920 Punkte

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

Wirtschaftsgrünland als Ausgangszustand für geplanten Fußpfad 100 m ² x 21 Pkt.	2.100 Punkte
Wirtschaftsgrünland als Ausgangszustand für geplanten Grasweg 270 m ² x 21 Pkt.	5.670 Punkte
vorhandene und verbleibende Grasweg in Gärten 300 m ² x 21 Pkt.	6.300 Punkte
vorhandene und verbleibende Schotterwege 570 m ² x 6 Pkt.	3.420 Punkte
vorhandene und verbleibende Fußpfade im Osten, befestigt mit Platten 30 m ² x 3 Pkt.	90 Punkte
vorhandene und zu erhaltende Asphaltwege im Osten 1.300 m ² x 3 Pkt.	3.900 Punkte
Straßenverkehrsfläche 660 m ² x 3 Pkt.	1.980 Punkte
Gebüschfläche 100 m ² x 41 Pkt.	4.100 Punkte
Obstbaumreihe, Streuobsterhaltung (Parz. 2 tw.) 300 m ² x 50 Pkt.	15.000 Punkte
Streuobstwiese, Parz. 10 600 m ² x 50 Pkt.	30.000 Punkte
Rasenfläche am zentralen Rad- und Fußweg 1.900 m ² x 14 Pkt.	26.600 Punkte
Insgesamt 30.700 m²	551.130 Punkte

nachher

Grabeland, naturnahe ohne Biozideinsatz 3.300 m ² x 20 Pkt.	66.000 Punkte
Freizeitgärten, naturnah ohne Biozideinsatz 20.750 m ² x 20 Pkt.	415.000 Punkte
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: landwirtschaftliche Wege und Freizeitgartenzufahrt, asphaltiert 1.300 m ² x 3 Pkt.	3.900 Punkte
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Freizeitgartenzufahrt - Grasweg (vorhanden) 300 m ² x 21 Pkt. - Grasweg (geplant) 270 m ² x 21 Pkt.	6.300 Punkte 5.670 Punkte
Fußpfad vorhanden (Platten) 30 m ² x 3 Pkt. Fußpfad geplant 100 m ² x 3 Pkt.	90 Punkte 300 Punkte
Rad- und Fußweg und Freizeitgartenzufahrt als Schotterweg 570 m ² x 6 Pkt.	3.420 Punkte
Straßenverkehrsfläche 660 m ² x 3 Pkt.	1.980 Punkte
Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern 520 m ² x 27 Pkt.	14.040 Punkte
Fläche zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern - Gebüsch 100 m ² x 41 Pkt. - Streuobst 300 m ² x 50 Pkt.	4.100 Punkte 15.000 Punkte

Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Streuobst, vorhanden - 600 m ² x 50 Pkt.	30.000 Punkte
öffentliche Grünfläche Grasweg, mit Stieleichen etc. 1.900 m ² x 27 Pkt.	51.300 Punkte
Insgesamt 30.700 m²	617.100 Punkte

Auch der Vergleich nach der "Biotopwertmethode" zeigt, daß der Eingriff in die Biotoptypen kompensiert ist.

Kompensation des Eingriffs in das Landschaftsbild - 24.050 m²

Der Eingriff wird durch Gestaltungsmaßnahmen gemindert.

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

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.

OVAG

In den ausgewiesenen Gebieten

Nr. KG 5 „Die Kälbergasse“
KG 6 „An der Bahn“
KG 8 „Im kleinen Ried“

sind von uns 20/0,4 kV-Kabel verlegt. Die ungefähre Lage der 20 kV-Kabel haben wir in den beigefügten Plan eingezeichnet und bitten, diese in den jeweiligen B-Plan aufzunehmen.

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