

(2)

# **Stadt Nidderau**

## **Bebauungsplan mit integriertem Landschaftsplan**

### **'Kleingärten am Friedhof' Stadtteil Erbstadt**

Entwurf

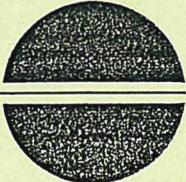
aufgestellt, Hanau 19.09.1996,  
im Auftrag der Stadt Nidderau

**Planungsbüro Ralf Werneke**

Friedrichstr. 35 63450 Hanau

**Stadt- und Landschaftsplanung**

Tel. 06181 / 934216 + 934218  
Fax 06181 / 934217



## Abbildung Bestandsplan

liegt dem Bauamt bereits vor.

**Inhaltsverzeichnis**

1.	<b>Einleitung</b>	1
1.1	Anlaß zur Aufstellung des Bebauungsplanes mit integriertem Landschaftsplan	1
1.2	Rechtliche Grundlagen	1
1.3	Lage und räumlicher Geltungsbereich	2
2.	<b>Bestandsbeschreibung und Bewertung</b>	3
2.1	Landschaftsbild	3
2.2	Flächennutzungen	3
2.3	Erschließung, Ver- und Entsorgung	4
2.4	Flora und Fauna	4
2.5	Flächenschutz	4
2.6	Nutzungstrends	4
2.7	Zusammenfassende Bestandsbewertung	5
3.	<b>Planung</b>	6
3.1	Ziel der Planung	6
3.2	Art und Maß der baulichen Nutzung	6
3.3	Gestalterisches Leitbild	7
3.4	Erschließung	7
3.5	Ver- und Entsorgung	7
3.6	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	8
3.7	Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft	8
3.8	Zusammenfassung	9

## 1. Einleitung

### 1.1. Anlaß und Ziel zur Aufstellung des Bebauungsplanes mit integriertem Landschaftsplan

Bei dem Planungsgebiet "Kleingärten am Friedhof" im Stadtteil Erbstadt handelt es sich um einen überwiegend gärtnerisch genutzten Bereich. Die Gärten weisen einen hohen Freizeit- und Nutzungswert auf. Der Bedarf an Gartenflächen ist in Nidderau aufgrund der anhaltend großen Nachfrage nach Gartenparzellen sehr hoch.

Für die in dieser Anlage bestehenden Gärten mit ihren Bauten und Einfriedungen gibt es bisher keine planungsrechtliche Absicherung. Die Naturschutzbehörde kann die weitere Nutzung gemäß § 8 (2) des Hessischen Naturschutzgesetzes untersagen und die Herstellung des vorherigen Zustandes fordern. Aus diesem Grunde sollen die vorhandenen wohnungsfernen Gärten mittels Aufstellung eines Bebauungsplanes gesichert werden: Nach § 1 (1) des Gesetzes zur Ergänzung des Hessischen Naturschutzgesetzes vom 04.04.1990 findet die o.g. Regelung keine Anwendung, wenn die Stadt Nidderau für diese Flächen die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschließt und diesen bis zum 31.12.1996 in eine rechtkräftige Fassung umsetzt.

Die Stadt Nidderau hat daher ein Konzept zur Ausweisung von Dauerkleingärten oder ähnlichen Flächennutzungen erarbeitet und entsprechende Aufstellungsbeschlüsse gefaßt.

Für das Planungsgebiet "Kleingärten am Friedhof" hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Nidderau in ihrer .... Sitzung am ..... beschlossen, einen Bebauungsplan aufzustellen.

### 1.2 Rechtliche Grundlagen

Dem Bebauungsplan liegen die Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) vom 01.07.1987, geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 sowie die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 zu Grunde.

Darüberhinaus sind in der jeweils gültigen Fassung zu beachten:

- die Hessische Bauordnung (HBO) und die dazugehörige Durchführungsverordnung
- das Hessische Naturschutzgesetz (HENatG)

- das Wasserhaushaltsgesetz (WHG), sowie das Hessische Wassergesetz (HWG)
- das Hessische Denkmalschutzgesetz

Der Landschaftsplan nach § 4 HENatG wurde erarbeitet und in den Bebauungsplan integriert. Seine Zielaussagen sind als Festsetzungen im Bebauungsplan übernommen worden.

Nach § 1 (3) BauGB haben die Gemeinden die Pflicht, Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Ordnung und Entwicklung notwendig ist. Dies ist im vorliegenden Fall insbesondere aufgrund der vorgenannten Bestimmungen des Hessischen Naturschutzgesetzes erforderlich.

Gemäß § 8 (2) BauGB ist ein Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der Flächennutzungsplan der Stadt Nidderau sieht für das o.g. Planungsgebiet eine 'Fläche für die Landwirtschaft und Wald' mit der Zweckbestimmung 'Streuobstbau' vor. Um dem o.g. Entwicklungsgebot des BauGB zu entsprechen, soll der FNP (im Parallelverfahren) entsprechend geändert werden.

### 1.3 Lage und räumlicher Geltungsbereich

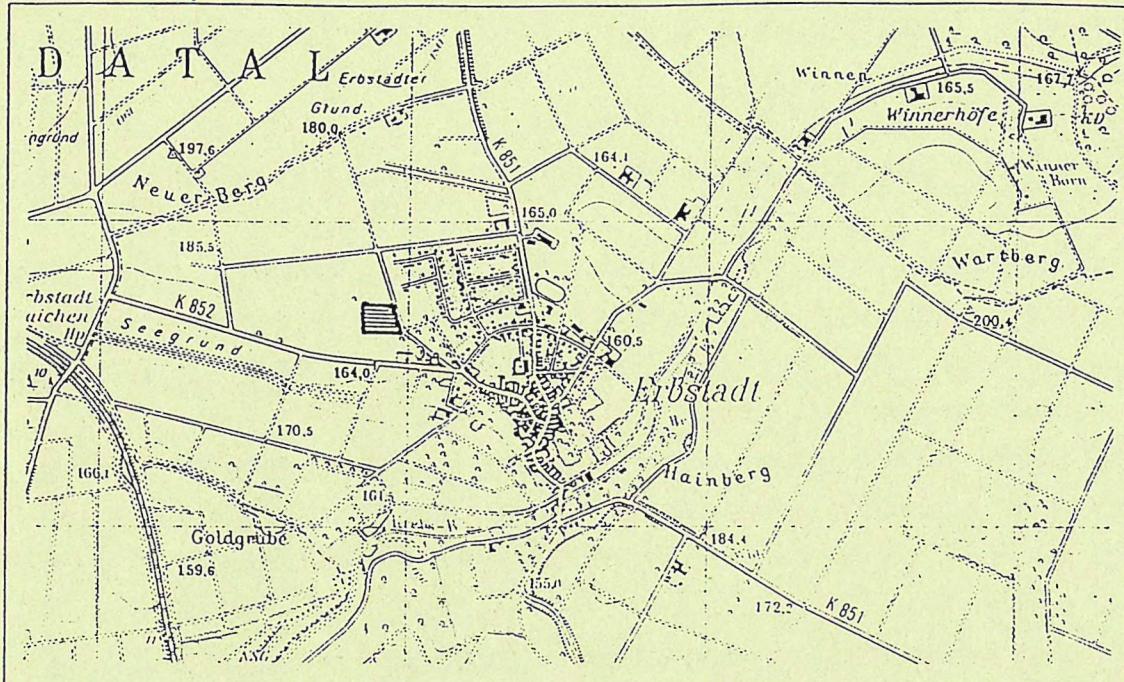
Das Planungsgebiet "Kleingärten am Friedhof" befindet sich am westlichen Ortsrand des Stadtteils Erbstadt. Im Osten grenzt der bebaute Ortsrandbereich Erbstadts (Wohngebiet 'Specke') an die Anlage, im Norden und Westen schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen (Ackerbau und Grünland) an. In südlicher Lage folgen ebenfalls einige landwirtschaftliche Nutzflächen sowie der Friedhof von Erbstadt.

Der Geltungsbereich des Planungsgebietes ist 1,0 ha groß und umfaßt folgende Flurstücke:

Flur: 2

Flurstücke: 27 (tlw.), 31 bis 42

## Übersichtsplan



Auszug aus der TK 25, Blatt 5719 Altenstadt

## 2. Bestandsbeschreibung und Bewertung

## 2.1 Landschaftsbild

Das Landschaftsbild wird im wesentlichen bestimmt durch die meist ausgeräumten und schwach strukturierten, landwirtschaftlich geprägten Flächen. Im Osten des Planungsgebietes prägt der bebaute Ortsrand Erbstadts (Neubaugebiet mit Ein- und Zweifamilienhäusern) das Erscheinungsbild der Anlage.

Ein Großteil der Grundstücke wird schon seit vielen Jahren gärtnerisch genutzt. Die meisten der Grundstücksparzellen sind eingezäunt. Einige der Gärten verfügen über Lauben oder Gartenhütten. Das Gelände fällt von Nord nach Süd ab.

## 2.2 Flächennutzungen

Innerhalb des Geltungsbereiches des Planungsgebietes sind verschiedene Nutzungen vorzufinden. Der überwiegende Teil der Anlage wird gärtnerisch genutzt. Es dominiert der Nutzgartencharakter, einige Flächen werden als Freizeitgärten und zur Tierhaltung (Pferde, Kaninchen) genutzt. Ein Großteil der Gartenparzellen verfügt über Lauben

oder Schuppen. Auf einigen wenigen Parzellen findet noch eine landwirtschaftliche Nutzung statt. In südlicher Lage des Planungsgebietes existieren einige Obstbaumbestände.

### 2.3 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Anlage wird vom Friedhof sowie vom Wohngebiet 'Specke' ausgehend über ausreichend große asphaltierte Wirtschaftswege erschlossen. Innerhalb der einzelnen Grundstücksparzellen existieren Wege sowohl aus Pflaster, als auch mit Kies- oder Schotterdeckung.

Die Anlage ist nicht an das öffentliche Ver- und Entsorgungsnetz angebunden. Die Gartennutzer sammeln teilweise Oberflächenwasser zur Bewässerung ihrer Gärten.

### 2.4 Flora und Fauna

Auf den gärtnerisch genutzten Flächen im Planungsgebiet befinden sich Obst-, Zier- und Nadelgehölze. Die Eingrünung einiger Grundstücksparzellen ist teilweise sehr unzulänglich, da vorwiegend Nadelgehölze gepflanzt wurden. Diese fügen sich weder in das vorhandene Landschaftsbild ein, noch bieten sie Lebensräume für die dort heimische Tierwelt.

Am nördlichen Ende des Geländes befindet sich ein geschlossenes Feldgehölz, das durch eine Umzäunung geschützt wird.

Eine umfassende Kartierung der Fauna innerhalb des Planungsgebietes wurde nicht vorgenommen; der Standort weist keine besonderen Qualitäten auf.

### 2.5 Flächenschutz

Das Planungsgebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches der Schutzzzone III (sog. Weitere Schutzzone) des Schutzgebietes einer Trinkwassergewinnungsanlage. Negative Auswirkungen der im Planungsgebiet vorhandenen Nutzungen auf das angrenzende Umfeld sind nicht zu beobachten und auch in Zukunft nicht zu erwarten.

### 2.6 Nutzungstrends

Gemäß den Aussagen des Regionalen Raumordnungsplanes Südhessen (RROPS) fungiert die Stadt Nidderau als Schwerpunkt der Wohnsiedlungsentwicklung, d.h., daß

im Rahmen der Wohnbauflächenentwicklung ein über die Eigenentwicklung hinausgehender Zuwachs zu berücksichtigen ist.

Da die Bevölkerungsentwicklung ohnehin durch deutliche Zuwachsraten geprägt wird, ist auch in Zukunft davon auszugehen, daß die Nachfrage nach gärtnerisch zu nutzenden Flächen weiter steigt. Aus diesem Grunde sollen die innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindlichen landwirtschaftlich genutzten Flächen mittel- bis langfristig einer gärtnerischen Nutzung zugeführt werden.

## 2.7 Zusammenfassende Bestandsbewertung

Bei dem vorliegenden Bebauungsplangebiet handelt es sich um einen in sich abgeschlossenen Bereich, der überwiegend gärtnerisch genutzt wird. Innerhalb des Planungsgebietes befinden sich darüber hinaus noch einige landwirtschaftlich genutzte Flächen die künftig kleingärtnerisch zu nutzen sind. Das Planungsgebiet liegt am westlichen Ortsrand von Erbstadt. Die Erschließung erfolgt über das bestehende Wirtschaftswegenetz.

Die gärtnerisch genutzten Flächen existieren bereits seit vielen Jahren. Ihr Gehölzbestand wird durch Obstbäume und Ziersträucher dominiert, teilweise sind ortsfremde, das Landschaftsbild störende Nadelgehölzpflanzungen anzutreffen. Die Randbepflanzung dieser Bereiche ist Verbesserungswürdig.

Negative Auswirkungen der vorhandenen Nutzungen im Planungsgebiet auf die angrenzenden Flächen sind nicht zu beobachten und auch in Zukunft nicht zu erwarten.

### 3. Planung

#### 3.1 Ziel der Planung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes mit integriertem Landschaftsplan sollen die Gartenflächen planungsrechtlich gesichert und für diesen Teilbereich westlich des Ortsrandes Stadtteils Erbstadt eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet werden.

Ziel des Bebauungsplanes ist es in erster Linie, möglichen Fehlentwicklungen entgegenzusteuern und die Anlage in Anlehnung und im Einklang mit den Zielen von Naturschutz und Landschaftspflege zu entwickeln.

#### 3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Als Hauptnutzung wird für das Planungsgebiet 'Private Grünfläche' mit der Zweckbestimmung 'wohnungsferne Gärten' festgesetzt.

Lauben sind bauordnungsrechtlich als untergeordnete Nebengebäude einzustufen, die nach § 52 HBO kleinere, Nebenzwecken dienende Gebäude, ohne Feuerstätten sowie andere untergeordnete Gebäude darstellen.

In Anlehnung an eine mögliche bauliche Nutzung gemäß Bundeskleingartengesetz sind Gartenlauben mit einer Größe bis zu 24 m<sup>2</sup> Grundfläche und einer Firsthöhe von max. 3 m zulässig (§ 3 (2) BKleingG). Lauben sind somit in eingeschossiger Bauweise zulässig und dürfen höchstens für einen vorübergehenden Aufenthalt bestimmt sein.

Ein dauerhaftes Bewohnen ist nicht zulässig. Eine Unterkellerung wird nicht gestattet, auch Feuerstellen sind unzulässig. Die angegebene zulässige Grundfläche schließt einen überdachten Freisitz u.a. Nebengebäude mit ein.

Eine Bebauung innerhalb der Abstandsflächen ist ausgeschlossen. Durch die im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen werden die erforderlichen Abstandsflächen gesichert.

Die Gärten, die sich z.T. im Eigentum der Nutzer befinden, entsprechen nicht der Definition des Bundeskleingartengesetzes. Daher sind die Lauben auf diesen Parzellen genehmigungspflichtig. Bereits bestehende Gebäude genießen Bestandsschutz.

### 3.3 Gestalterisches Leitbild

Das lockere und landschaftlich geprägte Erscheinungsbild der Anlage soll erhalten bleiben. Lauben werden daher nur in Holzkonstruktion zugelassen; mindestens eine Seite ist zu begrünen.

Die Standorte der Lauben können innerhalb eines größeren Baufensters frei gewählt werden, um eine uniforme und starre Anordnung zu vermeiden.

Einfriedungen und Zäune dürfen nicht höher sein als 1,5 m und müssen mit einer Pflanzung aus einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen begrünt werden.

### 3.4 Erschließung

Die Grundstücksparzellen sind durch das bestehende Erschließungssystem gut zu erreichen. Ein Ausbau der Erschließung ist nicht geplant und auch nicht erforderlich. Erschließungswege innerhalb der einzelnen Grundstücksparzellen sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.

### 3.5 Ver- und Entsorgung

Das Planungsgebiet ist weder an die zentrale Abfall- und Abwasserversorgung noch an Wasser- und Stromversorgung angeschlossen. Dies ist für die festgesetzte gärtnerische Nutzung auch nicht notwendig. Der Bau eines Vereinsheimes oder anderer Gemeinschaftsanlagen ist nicht geplant, da kein Gartenverein besteht.

Die Wasserversorgung zur Bewässerung der Gartenflächen kann über Zisternen und Regentonnen erfolgen. Brunnen sind bei der Wasserbehörde anzugeben.

Die Ausweisung zusätzlicher Stellplatzflächen ist nicht erforderlich. Die bestehenden Zufahrts- und kurzfristige Abstellmöglichkeiten für Kraftfahrzeuge zum Be- und Entladen sind auf den vorhandenen Erschließungswegen ausreichend. Darüber hinaus kann die Stellplatzanlage des Friedhofes mitgenutzt werden. Die Gartenanlage ist fußläufig gut erreichbar.

### 3.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Das Gebiet soll mit gärtnerischer Nutzung in landschaftlich angepaßter Weise gesichert und entwickelt werden. Eine weitere Versiegelung der Parzellen ist zu verhindern: d.h. die Gartenwege sind in wasser durchlässiger Bauweise auszuführen. Die Einfriedungen sind entlang der Erschließungswege und entlang der Randbereiche zu den an die Anlage angrenzenden Flächen mit einer Pflanzung aus einheimischen Laubgehölzen zu begrünen. Dies bietet Vögeln, Kleintieren und Insekten zusätzlichen Lebensraum. Bestehende Nadelgehölzpflanzungen (Einzelbäume und Hecken) sind sukzessive durch Laubgehölze zu ersetzen. Die Anpflanzung von Nadelgehölzen oder Hybridepappeln wird ausdrücklich ausgeschlossen.

Außerdem wird ein generelles Pestizidverbot festgesetzt, um den Schadstoffeintrag in das Grundwasser auszuschließen. Die Lagerung wassergefährdender Stoffe ist ebenfalls nicht gestattet. Es dürfen lediglich organische Langzeitdünger verwendet werden.

### 3.7 Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft

Das Planungsgebiet wird im wesentlichen in seiner bisherigen Nutzung gesichert, neue, gravierende Eingriffe sind nicht zu erwarten. Der Bau weiterer, durch den Bebauungsplan zulässiger Lauben könnte den Versiegelungsgrad innerhalb der Anlage leicht erhöhen. Zum Ausgleich wird eine mindestens einseitige Eingrünung der Lauben festgesetzt. Die Eingrünung der gärtnerisch zu nutzenden Parzellen wird durch Festsetzungen zur Bepflanzung von Grundstückseinfriedungen mit einheimischen Laubgehölzen verbessert. Vorhandene erhaltenswerte Streuobstbestände werden planungsrechtlich gesichert.

Eine differenzierte Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung erfolgt nicht, da keine gravierende Änderung der bestehenden Situation erfolgt. Die geplante Umwandlung bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen in Gartenflächen betrifft zum überwiegenden Teil Ackerflächen. Somit ergibt sich im Rahmen dieser Nutzungsänderung eine Biotoptwertverbesserung (von 13 auf 14 bzw. 19 Punkten). Die getroffenen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, einschließlich der getroffenen Bewirtschaftungsregelungen, werten die ökologische Struktur der Anlage auf.

### 3.8 Zusammenfassung

Das Planungsgebiet "Kleingärten am Friedhof" hat sich in westlicher Lage des Ortsrandes von Erbstadt entwickelt und besteht schon seit vielen Jahren.

Die im Bebauungsplan mit integriertem Landschaftsplan zu Grunde gelegten Ziele und Maßnahmen sichern die weitere Nutzung dieses Bereiches als Gartenanlage und verbessern darüber hinaus einerseits die landschaftliche Einbindung der Anlage in das vorhandene Umfeld und nehmen andererseits mehr Rücksicht auf die Belange des Naturschutzes. Eine langfristige Nutzung der Gartenparzellen ist durch die anhaltend hohe Nachfrage nach wohnungsfernen Gärten gesichert, zumal die Stadt Nidderau - gemäß Aussage des RROPS - als Schwerpunkt der Wohnsiedlungsentwicklung ausgewiesen ist.

Im Bebauungsplan sind Aussagen über die notwendigen Abstandsflächen zu baulichen Anlagen sowie Aussagen über Größe und Gestaltung zulässiger baulicher Anlagen berücksichtigt.

Das Gebiet ist über das bestehende Wirtschaftswegesystem ausreichend erschlossen. Die zulässige Erschließung der einzelnen Grundstücksparzellen wird auf eine wasser-durchlässige Ausführung beschränkt. Zur Eingrünung der Grundstücksparzellen dürfen nur landschaftstypische und standortgerechte Gehölze verwendet werden.

Um einen Schadstoffeintrag in das Grundwasser auszuschließen wurden entsprechende Bewirtschaftungsregelungen festgesetzt.