

STADT NIDDERAU

Ortsteil Heldenbergen

BEBAUUNGSPLAN

'In der Kuhgaß'

Begründung

aufgestellt, Hanau 28.04.1998,
geändert, Hanau 09.10.1998

Planungsbüro Ralf Werneke

Friedrichstr. 35 63450 Hanau

Stadt- und Landschaftsplanung

Tel. 06181 / 934216 + 934218
Fax 06181 / 934217

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	1
1.1	Anlaß zur Aufstellung des Bebauungsplanes	1
1.2	Rechtliche Grundlagen	1
1.3	Lage und räumlicher Geltungsbereich	2
1.4	Übergeordnete Planungsvorgaben	3
2.	Bestandsbeschreibung und Bewertung	4
2.1	Landschaftsbild	4
2.2	Flächennutzungen	4
2.3	Erschließung, Ver- und Entsorgung	4
2.4	Flora und Fauna	5
2.5	Flächenschutz	6
2.6	Nutzungstrends	6
3.	Planung	7
3.1	Ziel der Planung	7
3.2	Art und Maß der baulichen Nutzung	7
3.3	Gestalterisches Leitbild	8
3.4	Erschließung	8
3.5	Ver- und Entsorgung	8
3.6	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	9
3.7	Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft	11
4.	Zusammenfassung	12
	Anhang	13

1. Einleitung

1.1. Anlaß zur Aufstellung des Bebauungsplanes

Bei dem Planungsgebiet 'In der Kuhgaß' in Nidderau-Heldenbergen handelt es sich um einen vornehmlich gärtnerisch genutzten Bereich, der sich am nordöstlichen Ortsrand in räumlicher Nähe zur Nidder befindet. Die Gärten existieren bereits seit vielen Jahrzehnten und weisen einen hohen Freizeit- und Nutzungswert auf. In Heldenbergen liegt aufgrund starker Neubautätigkeit im Wohnungsbau eine große Nachfrage nach Gartenflächen vor; folglich ist auch der Bedarf an Kleingartenflächen entsprechend hoch.

Die bestehenden Gärten mit ihren Bauten und Einfriedungen sind planungsrechtlich bisher noch nicht abgesichert. 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.

Für die Gartenanlage 'In der Kuhgaß' hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Nidderau in ihrer Sitzung am 26.6.98 die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen.

1.2 Rechtliche Grundlagen

Dem Bebauungsplan liegen die Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl.I, S.2141) sowie die Verordnung über die bauliche Nutzung von Gebäuden (BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl.I, S.127) zu Grunde.

Ferner 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) und das Hessische Denkmalschutzgesetz.

Die naturschutzrechtlichen Aspekte der Planung werden behandelt und als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen.

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 auch aufgrund der vorgenannten Bestimmungen des Hessischen Naturschutzgesetzes erforderlich.

Im Zuge des erforderlichen Bauleitplanverfahrens wird im vorliegenden Fall auf die Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB verzichtet, da es sich vornehmlich um die planungsrechtliche Sicherung einer schon seit Jahrzehnten bestehenden Gartenanlage handelt und infolgedessen die Auswirkungen der Bebauungsplanaufstellung auf das Planungsgebiet und die benachbarten Bereiche als 'nur unwesentlich' einzustufen sind.

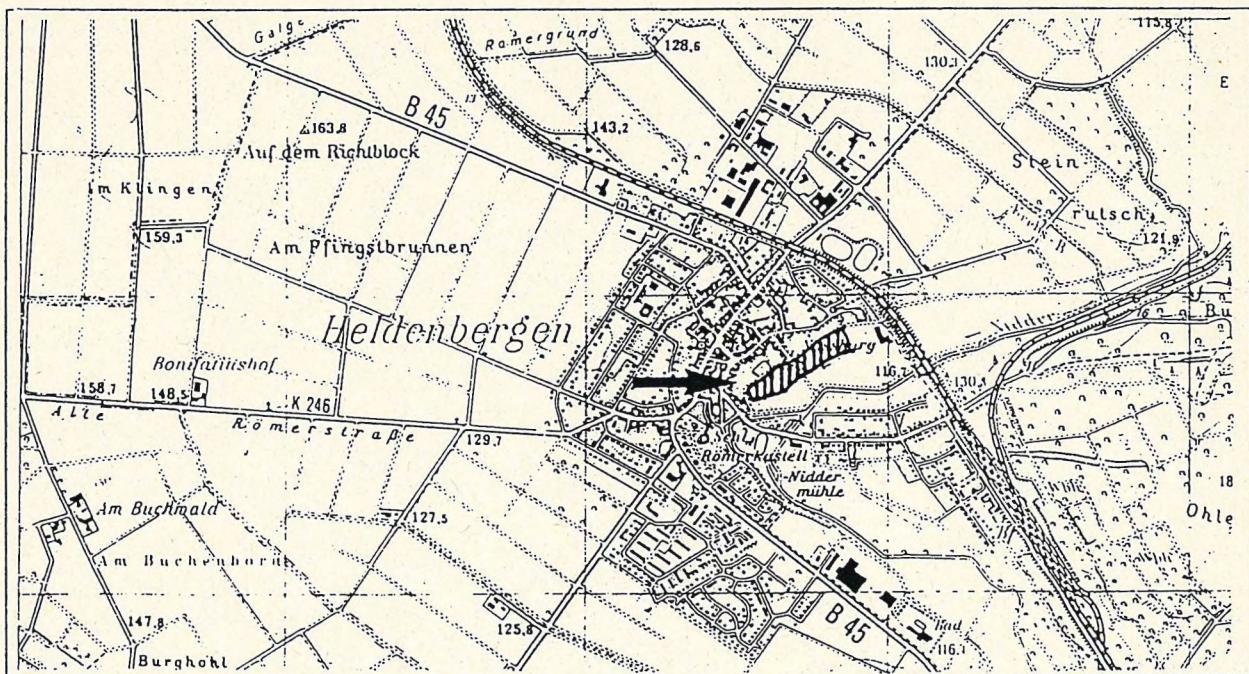
1.3 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Planungsgebiet 'In der Kuhgaß' liegt am nordöstlichen Ortsrand von Heldenbergen und erstreckt sich parallel zum Verlauf des Auenbereiches der Nidder in die bebaute Ortslage. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird begrenzt im Süden durch den bestehenden Grabenlauf und den Auenbereich der Nidder, im Norden und Westen durch die Bebauung entlang der Bahnhofstraße, der Untergasse und der Burggasse sowie im Osten durch das Gelände der Reitanlage 'Nassburg'.

Der Geltungsbereich des Planungsgebietes ist ca. 2,5 ha groß und umfaßt die Flurstücke:

Flur 2

Flurstücke: 713, 714, 715, 716 717, 718/1, 718/2, 719/1, 719/3, 719/4, 720/1, 720/3, 720/4, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 844 (tlw.), 858.



Auszug aus der TK 25, Blatt 5719 Altenstadt, Hessisches Landesvermessungsamt 1990

1.4 Übergeordnete Planungsvorgaben

Regionalplanung

Das Planungsgebiet wird im Regionalen Raumordnungsplan Südhessen (RROPS) als 'Bereich für den Schutz oberirdischer Gewässer' ausgewiesen. Im Zuge der planungsrechtlichen Sicherung der Kleingartenanlage sind entsprechende Festsetzungen zum Schutz des Grabens, der südlich an das Planungsgebiet angrenzt, zu berücksichtigen.

Flächennutzungsplanung

Gemäß § 8 (2) BauGB ist ein Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Nidderau stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine 'Fläche für die Landwirtschaft (Wiesen- und Weideflächen)' dar. Der Flächennutzungsplan wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Rahmen der nächsten Fortschreibung entsprechend geändert. Diese Planungsabsicht wird durch Beschuß der Stadtverordnetenversammlung in angemesser Weise dokumentiert.

2. Bestandsbeschreibung und Bewertung

2.1 Landschaftsbild

Das Landschaftsbild wird geprägt von dem flachen, überwiegend als Wiesen- und Weidenfläche genutzten Auenbereich der Nidder. Die Gartenanlage erstreckt sich parallel zum Verlauf des Auenbereiches und bildet mit ihren Bepflanzungen und Gartenlauben einen harmonischen Übergang zwischen den bebauten Bereichen am südlichen Rand des historischen Ortskerns und dem freien Auenbereich.

2.2 Flächennutzungen

Ein Großteil des Planungsgebietes wird seit vielen Jahren gärtnerisch genutzt. Nur wenige Parzellen unterliegen einer reinen Wiesennutzung. Auf einer kleinen Parzelle in östlicher Lage werden Gänse und Hühner gehalten; die beiden anschließenden Parzellen werden als Pferdekoppel genutzt.

Das Planungsgebiet lässt sich in einen westlichen und einen östlichen Teilbereich gliedern. Im westlichen Bereich dominieren Obst- und Nutzgartenanteile, vor allem mit Obstbäumen und Beeresträuchern, aber auch mit Gemüse- und Salatbeeten. Im östlichen Teilbereich überwiegen Freizeitnutzungen, vornehmlich mit Rasenflächen, aber auch einigen Nutzgartenanteilen. Die kleingärtnerisch genutzten Parzellen verfügen meist über eine Gartenlaube oder eine Gerätehütte.

Der Versiegelungsgrad ist im allgemeinen gering, lediglich einige Erschließungswege und Freisitzflächen sind mitunter befestigt. Das Oberflächenwasser der Dächer wird in der Regel in Regentonnen gesammelt. Der Wasserüberschuß der wenigen versiegelten Flächen versickert auf den Grundstücken.

Der überwiegende Teil der Gärten ist eingezäunt (meist Drahtzäune); in wenigen Fällen verschwindet der Zaun in Hecken und anderen Bepflanzungen. Bei einer Parzelle im westlichen Teilbereich schließt die Einzäunung den vorhandenen Graben mit ein (Flst. 725).

2.3 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Erschließung der Anlage erfolgt über ein bereits bestehendes Wirtschaftswegenetz, das über die Wiesenstraße und im weiteren Verlauf über die Burggasse, die Untergasse

und die Bahnhofstraße an die B 45 (Friedberger Straße) angebunden ist. Die Wirtschaftswege weisen in der Regel eine Gras- bzw. Kies-/Schotterdeckung auf. Lediglich eine kleine Teilfläche im Kreuzungsbereich der Wiesenstraße ist asphaltiert. Ein Anschluß an Einrichtungen und Anlagen öffentlicher Versorgungsträger liegt nicht vor und ist auch nicht geplant, da Gartenlauben nicht dauerhaft bewohnbar sein sollen. Ein Vereinszusammenschluß mit entsprechenden Gemeinschaftsanlagen existiert nicht und ist derzeit auch nicht geplant. Einige Gärten verfügen über einen Brunnen zur gelegentlichen Bewässerung der Gartenflächen. Zudem betreiben die Gartenbesitzer und -pächter Brauchwassernutzung durch das Auffangen von Regenwasser in Tonnen.

2.4 Flora und Fauna

Die das Planungsgebiet umgebende Landschaft wird vor allem von den Wiesen- und Weidenflächen, die parallel zur Nidder verlaufen, geprägt. Gehölzgruppen sind, mit Ausnahme zweier kleingärtnerisch genutzten Parzellen, nur sehr vereinzelt anzutreffen. Entlang des in südlicher und westlicher Lage zum Planungsgebiet verlaufenden Grabens wachsen schwach ausgeprägte Bachröhrichtbestände und andere Ufergehölze. Der in der Plangrundlage dargestellte Graben entlang der nördlichen Gebietsgrenze ist vor Ort nicht mehr wahrnehmbar und vermutlich verrohrt bzw. zugeschüttet.

In den Gärten innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes finden sich Obsthoch- und -niederstämme, Beerenträucher, Ziergehölze (u.a. auch zahlreiche Nadelbäume), Nutzbeete mit Gemüse, Stauden und Blumen sowie Rasenflächen.

Zudem existieren im Gebiet Streuobstbestände, die sowohl einen hohen Anteil an alten, ausgewachsenen, als auch an jungen Gehölzen vorweisen. Es handelt sich hierbei überwiegend um Apfel-, Birn- und Kirschbäume.

Die gegenwärtigen (Haupt)Nutzungen sowie die vielfältigen (Grün- bzw. Lebensraum) Strukturen sind über einen Jahrzehntelangen Zeitraum gewachsen. Vielfältige Lebensgemeinschaften konnten sich etablieren. Der Blüten- und Fruchtreichtum der Bäume, Sträucher, Stauden und Gräser stellt für viele Insekten und Hautflügler einen bedeutenden Lebensraum dar. Zahlreiche Insektenarten haben in diesem Strukturreichtum ihre Nester und Erdhöhlen.

Der in Teilen vorhandene Heckenbestand sowie die Vielfalt der Obstgehölze sind Brut- und Nahrungsraum für viele Vögel. Insbesondere die alten Obstgehölze gewinnen zunehmend an Bedeutung für Höhlenbrüter. Kleinsäuger leben in und unter der Grasnarbe (Feldmäuse,

Maulwürfe) und im Dickicht der Hecken (Igel). Auf Futtersuche durch das Quartier streunen verschiedene Säuger (Marder, Feldhase, Karnickel).

2.5 Flächenschutz

Entgegen der Darstellung im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Nidderau liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht innerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsschutzgebietes 'Auenverbund Wetterau'. Tatsächlich verläuft die Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes weiter in südlicher Lage entlang des vorhandenen Grabens. Somit besteht für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes kein Flächenschutz. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes überlagert weder vorhandene, noch geplante Natur- oder Landschaftsschutzgebiete. Das Planungsgebiet befindet sich in keinem Trinkwasserschutzgebiet.

Ein Teilbereich des Planungsgebietes (Flurstücke 722, 723, 728, 729) befindet sich im Überschwemmungsbereich der Nidder. Dort darf der Hochwasserabfluß nicht durch bauliche Anlagen behindert werden.

2.6 Nutzungstrends

Die gärtnerische Nutzung der Anlage besteht z.T. schon seit vielen Jahren. Die Gartenflächen werden überwiegend zum Anbau von Obst und Gemüse für den Eigenbedarf bzw. zur Freizeiterholung genutzt.

Der Bedarf an Kleingärten ist in Heldenbergen groß. Das starke Nachfrage resultiert auch aus der starken und noch andauernden Neubautätigkeit im Wohnungsbau. Dies betrifft auch den Bereich des Geschoßwohnungsbaus. Gebäude dieser Bauweise verzeichnen bekannterweise ein großes Defizit an wohnungsnahen Gartenflächen, was den ohnehin großen Bedarf an Kleingärten noch erhöht. Somit ist die weitere gärtnerische Nutzung auch im hier vorliegenden Planungsgebiet gewährleistet und von einer anhaltend großen Nachfrage auszugehen.

3. Planung

3.1 Ziel der Planung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll die Gartenanlage 'In der Kuhgaß' planungsrechtlich gesichert werden. Mit den getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes ist für den vorliegenden Ortsrandbereich von Heldenbergen sowie den Auenbereich der Nidder eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet.

Ziel des Bebauungsplanes ist es demzufolge, möglichen Fehlentwicklungen entgegenzu- steuern und die Anlage in Anlehnung und im Einklang mit den Zielen von Naturschutz und Landschaftspflege zu entwickeln. Darüber hinaus soll eine bessere landschaftliche Einbin- dung des Planungsgebietes in die Umgebung angestrebt werden.

3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Als Hauptnutzung wird für das Planungsgebiet 'Private Grünfläche' mit der Zweckbestim- mung 'wohnungsferne Gärten' gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzt.

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

Die maximale Größe und der Standort von Gartenlauben ist wie folgt festgesetzt: Garten- lauben sind mit einer Größe bis zu 24 m² Grundfläche und einer Traufhöhe von max. 3 m über gewachsenem Grund zulässig. Gartenlauben sind somit in eingeschossiger Bauweise zu erstellen. 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. Gartenlauben sind nur innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen zu errichten. Durch die Baugren- zen werden erforderliche Abstandsflächen gesichert.

Die Gärten entsprechen nicht der Definition des Bundeskleingartengesetzes. Daher muß für jene bestehenden Lauben, die größer als 30 m³ sind oder mehr als 24 m² Grundfläche aufweisen, ein vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden (vgl. §§ 52 und 63 HBO).

Die Flurstücke 722, 723, 728 und 729 liegen im Überschwemmungsbereich der Nidder und sind von einem Bauverbot und Änderungsverbot (§ 70 HWG) betroffen. Eine Befreiung von diesen Verboten ist bei der Unterer Wasserbehörde zu beantragen.

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 durch vorgesetzte Gehölze, Spalierobst oder eine Fassadenberankung an Spannträgern zu begrünen (vgl. Kapitel 3.6). Kunststoffeindeckungen und -türen werden nicht zugelassen.

Die Standorte der Gartenlauben können innerhalb eines größeren Baufensters (definiert durch den Verlauf der Baugrenzen) frei gewählt werden, um eine uniforme und starre Anordnung der Lauben zu vermeiden. Weitere gestalterische Anforderungen hinsichtlich der Einbindung der Gartenlauben in das Umfeld werden durch bauordnungsrechtliche Anforderungen gesichert.

Einfriedungen und Zäune dürfen nicht höher sein als 1,5 m und müssen mit einer Pflanzung aus einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen (vgl. Kapitel 3.6) begrünt werden.

3.4. Erschließung

Die Erschließung des Planungsgebietes ist über das bestehende Wirtschaftswegesystem gesichert und Teil des Bebauungsplanes (Flst. 844 tlw.; der in Ost-West-Richtung verlaufende Haupterschließungsweg der Gartenanlage liegt innerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes für den nördlich angrenzenden Siedlungskörper, der zur Zeit bearbeitet wird). Die Wirtschaftswege sind ausreichend ausgebaut und tlw. asphaltiert. Diese Wege bleiben in ihrem Bestand erhalten und werden im Rahmen der Wirtschaftswegenutzung unterhalten.

Innerhalb der einzelnen Grundstücksparzellen sind Erschließungswege in wasserundurchlässiger Bauweise auszuführen.

Stellplatzflächen innerhalb der Anlage sind nicht vorgesehen, da sie nur unnötigen Verkehr verursachen. Viele Gartenbesitzer erreichen ihre Gründstücke ohnehin fußläufig oder mit dem Fahrrad.

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. Ein Vereinsheim und weitere Gemeinschaftsanlagen sind nicht vorgesehen, da kein Gartenverein besteht. Es sind ausschließlich Trockenaborte zulässig.

Die Wasserversorgung zur Bewässerung der Gartenflächen kann über Brunnen, Zisternen oder Regentonnen erfolgen. Brunnen sind bei der Wasserbehörde anzuzeigen.

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. Um eine geordnete Entwicklung, wie im BauGB und HeNatG vorgesehen, zu gewährleisten, werden die seit Jahrzehnten bestehenden Nutzungen innerhalb einer festgelegten Grenze sanktioniert. Ordnungsgemäße Gartenbewirtschaftung und -pflege ist hier weiterhin möglich. Größere Eingriffe in den seit langer Zeit durch Garten- und Freizeitnutzung geprägten Landschaftsteil am Ortsrand Heldenbergens werden dadurch vermieden.

Flächen, die bisher noch nicht gärtnerisch genutzt wurden (einige Wiesen- und Weideflächen), erfahren durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes keine wesentlichen Beeinträchtigungen. Dies trifft gleichermaßen auf das vorhandene Landschaftsbild und auch auf den Naturhaushalt zu. Vielmehr wird durch die mögliche Umnutzung dieser Flächen der Status Quo verbessert (Weideflächen), oder bestehende Nutzungen lassen sich sinnvoll in Gartennutzungen integrieren (Wiesenbereiche).

Eine weitere Versiegelung der Parzellen ist grundsätzlich zu vermeiden: d.h. die Gartenwege sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen. Die Einfriedungen sind entlang der Erschließungswege und an den Grundstücksgrenzen zu den an die Gartenanlage angrenzenden Flächen mit einer Pflanzung aus einheimischen Laubgehölzen zu begrünen. Dies bietet Vögeln, Kleintieren und Insekten zusätzlichen Lebensraum. Gehölzarten aus dem Spektrum ländlicher Gartenkultur und der Landschaftspflege sind zulässig und auf einer Breite von 3m zu pflanzen, z.B.:

Bauernjasmin	<i>Philadelphus coronarius</i>
Faulbaum	<i>Rhamnus frangula</i>
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Flieder	<i>Syringa vulgaris</i>

Gemeiner Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>
Haselnuß	<i>Corylus avellana</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Rosen	<i>Rosa</i> in Arten
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Salweide	<i>Salix caprea</i>
Sommerflieder	<i>Buddleia davidii</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Wolliger Schneeball	<i>Vburnum lantana</i>

Die Anpflanzung von Nadelgehölzen oder Hybridpappeln wird ausdrücklich ausgeschlossen. Bestehende Nadelgehölzpflanzungen (Einzelbäume und Hecken) sind sukzessive durch Laubgehölze zu ersetzen.

Lauben sind mindestens an einer Seite flächig mit Kletterpflanzen zu begrünen, zB.:

Efeu	<i>Hedera helix</i>
Geißschlinge	<i>Lonicera heckrotii</i>
Kletterhortensie	<i>Hydrangea petiolaris</i>
Kletterrosen	<i>Rosa</i> in Sorten
Mauerwein	<i>Parthenocissus quinquefolia</i>
selbstkl. Wilder Wein	<i>Parthenocissus tricuspidata "Veitchii"</i>
echter Wein	Müller-Thurgau, Portugieser
Waldrebe	<i>Clematis</i> in Arten u. Sorten

Sensible und hochwertige Landschaftselemente, wie bestehende Streuobstbereiche werden in der kleingärtnerischen Nutzung festgeschrieben und ihre weitere Entwicklung durch die Berücksichtigung der nachstehenden Pflegehinweise gesichert. Bedeutsame Einzelbäume sind ebenfalls zu erhalten.

Zur Pflege von Streuobstbeständen sind folgende Hinweise zu beachten:

- Die Neuanlage der Streuobstwiese erfolgt mit hochstämmigen Obstsorten. Der Schutz der Bäume ist durch Drahtrosen zu gewährleisten. Ausfälle sind zu ersetzen.

- Die regelmäßige Pflege der Obstbäume ist nach den Erziehungsschnittmaßnahmen durch Erhaltungsschnitt sicherzustellen.
- Die Unternutzung erfolgt extensiv mit zweimaliger Mahd im Jahr (1. Schnitt nach dem 15. Juni, 2. Schnitt nach dem 1. September) inclusive Abtransport und ordnungsgemäße Entsorgung des Schnittgutes. Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenbehandlungsmitteln ist unzulässig.

Bei der Pflanzung von Obstbäumen ist hinsichtlich des erforderlichen Pflanzabstandes der jeweiligen Hochstämme auf deren sortentypischen Wuchs zu achten. In der Regel ist ein Abstand von 10 x 10 m im Verband ausreichend. Bei der Wahl der Obstgehölze sollte auf eine möglichst hohe Resistenz der Gehölze gegenüber der Feuerbrandkrankheit geachtet werden (die nach derzeitigem Erkenntnisstand weniger gefährdeten Obstsorten sind im Anhang aufgelistet).

Weiterhin ist der Uferbereich des Wassergrabens einschließlich seines Bewuchses auf einer Breite von 5 m landseits der Böschungsoberkante zu schützen und von jeglicher Bebauung freizuhalten. Um eine durchgehende Begehung des bestehenden Gewässers zu erreichen, müssen Einfriedungen einen Mindestabstand von 1 m zur Böschungsoberkante einhalten. Wird dieser Abstand von bestehenden Einfriedungen nicht eingehalten, sind diese entsprechend zurückzusetzen. Ablagerungen auf der Böschungsoberkante sind nicht zulässig. Vorhandene Ablagerungen sind zu entfernen.

3.7 Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft

Das Planungsgebiet 'In der Kuhgaß' soll mit gärtnerischer Nutzung in landschaftlich angepaßter Weise gesichert und entwickelt werden. Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes entstehenden Umnutzungsmöglichkeiten auf noch nicht gärtnerisch genutzten Parzellen (vornehmlich Weide- und Wiesenflächen) stellen keine wesentliche Beeinträchtigung von Landschaftsbild und Naturhaushalt dar; vielmehr verbessern sie den Status Quo (Weideflächen, Koppeln) oder lassen sich in die Gartennutzungen integrieren (Wiesenflächen).

Durch die zugelassenen Lauben könnte sich der Versiegelungsgrad gegenüber dem derzeitigen Zustand leicht erhöhen. Deshalb, wie auch aus Gründen des Landschaftsbildes,

wird die mindestens einseitige Eingrünung der Lauben festgesetzt. Da Oberflächenwasser jedoch weitestgehend in Regentonnen gesammelt wird oder auf den Gartenflächen versickert, ergibt sich keine Veränderung im Versickerungsanteil. Ferner werden entlang der Erschließungswege die Einfriedungen mit Pflanzgeboten für heimische Laubgehölze auf einer Breite von 3 m versehen. Damit kann in direktem räumlichen Zusammenhang der ohnehin geringe Eingriff kompensiert werden. Ferner wird der Erhalt und die Pflege der bedeutsamen Streuobstbereiche gesichert. Weitere Ausgleichmaßnahmen sind nicht notwendig. Die getroffenen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werten die ökologische Struktur der Anlage auf.

4. Zusammenfassung

Bei dem Planungsgebiet 'In der Kuhgaß' handelt es sich um einen vornehmlich gärtnerisch genutzten Bereich, der sich am nordöstlichen Ortsrand des Stadtteils Heldenbergen befindet. Die Gärten existieren bereits seit vielen Jahrzehnten und weisen einen hohen Freizeit- und Nutzungswert auf. Die Gartenanlage erstreckt parallel zum Verlauf des Auenbereiches in die bebaute Ortslage und bildet mit ihren Bepflanzungen und Gartenlauben einen harmonischen Übergang zwischen dem bestehenden Siedlungskörper und dem freien Auenbereich. Die Anlage ist fußläufig gut erreichbar und bereits vollständig erschlossen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird die weitere gärtnerische Nutzung im Einklang mit den Zielen von Naturschutz und Landschaftspflege gesichert und die landschaftliche Einbindung der Anlage in das vorhandene Umfeld verbessert.

Im Bebauungsplan sind Aussagen über Größe und Gestaltung von Lauben sowie notwendige Abstandsflächen berücksichtigt.

Die zulässige Erschließung der einzelnen Gartenparzellen wird auf wasserdurchlässige Ausführung beschränkt. Es dürfen nur landschaftstypische und standortgerechte Gehölze zur Eingrünung der Gartengrundstücke verwendet werden. Hochwertige Biotopelemente werden erhalten und weiter entwickelt.

Die Wasserversorgung zur Bewässerung der Gartenflächen über Zisternen und Regentonnen wird ausdrücklich begrüßt. Brunnen sind bei der Wasserbehörde anzugeben.

Eine langfristige Nutzung des Planungsgebietes als Gartengebiet ist durch die anhaltend hohe Nachfrage nach wohnungsfernen Gärten auch aufgrund der starken Neubautätigkeit in diesem Stadtteil gewährleistet.

Anhang

SORTENLISTE FEUERBRAND	Apfel	Birne
nicht gefährdet	Reanda Rewenda Remo Rene	Harrow Sweet Highland
nur schwach gefährdet	Reglindis Rela	Gellerts Butterbirne Alexander Lucas Schweizer Wasserbirne
weniger stark befallen	Reka Remura Retina Relinda Renora Martini Jamba Herbstprinz Alkmene Oldenburger Brettacher Champagner Renette Hauxapfel Finkenwerder Prinz Gravensteiner Boskoop Gelber Rambour Altländer Pfannenkuchenapfel Falchs Guld Ingol Maunzen Ontario Rote Schafsnase Bohnapel Granny Smith Schweizer Glockenapfel Sir Prize Golden Delicious Goldrenette v. Blenheim Laxton Superb Herrnapfel Lombards Calvill Gelber Richard Yvette Jonadel Jonathan Ausbacher Roter Winterprinzenapfel Wöbers Rambour Lokalsorte Nr. 26 Wiltshire Beerbacher Taffetapfel Elstar Lokalsorte Lengfeld Stark' Earliest Prinz Albrecht v. Preußen Dülmener Rosenapfel Schellenapfel Gelber Bellfleur Schöner aus Bath Minister Hammerstein	Gute Louise General Leclerc Grand Champion Oberösterreich Weichbirne