

STADT LANGEN

**BEBAUUNGSPLAN MIT LANDSCHAFTSPLAN
NR. 37 XIII KLEINGÄRTEN**

"AM ROBSTÄDTER GRABEN"

STAND: 14.8.97

BEBAUUNGSPLAN MIT LANDSCHAFTSPLAN
NR. 37 XIII KLEINGÄRTEN "AM ROßSTÄDTER GRABEN"

1.	PLANUNGSANLASS/PLANUNGSBEREICH	4
2.	PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION	4
2.1	Regionaler Raumordnungsplan	4
2.2	Flächennutzungsplan	5
2.3	Schutzgebiete (HENatG, ForstGes, HWG)	5
3.	BESTANDSERHEBUNG, -ANALYSE UND BEWERTUNG	5
3.1	Allgemeine Gebietsbeschreibung, naturräumliche Zuordnung, Landschaftsnutzung	5
3.2	Wasserhaushalt	6
3.2.1	Bestandsbeschreibung	6
3.2.2	Vorbelastungen	6
3.2.3	Planungsrelevante Bewertung des Bestandes	6
3.3	Boden	7
3.3.1	Bestandsbeschreibung	7
3.3.2	Vorbelastungen	7
3.3.3	Planungsrelevante Bewertung des Bestandes	7
3.4	Flora	8
3.4.1	Bestandsbeschreibung	8
3.4.2	Vorbelastungen	10
3.4.3	Planungsrelevante Bewertung des Bestandes	11
3.5	Fauna	11
3.6	Örtliches Klima	12
3.6.1	Bestandsbeschreibung	12
3.6.2	Vorbelastungen	12
3.6.3	Planungsrelevante Bewertung des Bestandes	12
3.7	Erholungswert	13
3.7.1	Bestandsbeschreibung	13
3.7.2	Vorbelastungen	13
3.7.3	Planungsrelevante Bewertung des Bestandes	13
3.8	Landschaftsbild	13
3.8.1	Bestandsbeschreibung	13
3.8.2	Vorbelastungen	13
3.8.3	Planungsrelevante Bewertung des Bestandes	14
3.9	Nutzungsstrukturen	14
3.9.1	Bestandsbeschreibung	14
3.9.2	Vorbelastungen	14
3.9.3	Planungsrelevante Bewertung des Bestandes	14

3.10	Zusammenfassung	15
4.	ENTWICKLUNGSZIELE	15
5.	BEGRÜNDUNG DER PLANERISCHEN UND TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN	16
6.	TABELLARISCHE ÜBERSICHT DER FLÄCHENNUTZUNGEN	18
7.	BILANZIERUNG GEMÄß AAV	19

Anhang: Faunistische Untersuchungen

1. PLANUNGSANLASS/PLANUNGSBEREICH

Die hessische Landesregierung beabsichtigt illegale Gartenanlagen nicht weiterhin zu dulden und stellt zum Jahr 1996 die Beseitigung nicht genehmigter Gartenanlagen in Aussicht.

Die Stadt ist gehalten Rechtssicherheit für bislang illegale Kleinbauten im Außenbereich durch die Aufstellung von Bebauungsplänen zu schaffen.

Mit Beschuß vom 31.10.1991 wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Landschaftsplan Nr. 37.XVI Kleingärten "Roßstädter Graben" von der Stadverordnetenversammlung beschlossen.

Die Stadt Langen verfolgt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes drei Ziele:

- Die Stadt Langen möchte mit der Ausweisung von Dauerkleingärten den Bedarf an Nutz- und Freizeitgärten im Stadtgebiet decken.
- Gleichzeitig soll damit dem Nutzungsdruck auf die Landschaft, der sich in der großen Zahl 'wilder' Gärten darstellt, entgegengewirkt werden und freie Landschaft zur Erholungsnutzung für die Allgemeinheit gesichert werden.
- Zum Dritten sollen durch die gesteuerte Flächennutzung die Ziele des Natur- und Landschaftsschutzes zur Freihaltung wertvoller Landschaftsteile verwirklicht werden.

Das Planungsgebiet liegt am nördlichen Ortsrand der Stadt Langen an der Bundesstraße 3.

2. PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

2.1 Regionaler Raumordnungsplan

Im regionalen Raumordnungsplan Südhessen 1995 (RROPS) sind für das Planungsgebiet die folgenden Planungsaussagen enthalten:

- Teil des Regionalen Grünzuges
- Gebiet für Landschaftsnutzung und Landschaftspflege
- Gebiet mit oberflächennahen Lagerstätten (Sand/Kies)
- Gebiet für die Grundwassersicherung
- Landschaftsschutzgebiet

2.2 Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan

Der Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan des Umlandverbandes Frankfurt (UVF) enthält für das Untersuchungsgebiet die folgenden Entwicklungsziele:

- Das Planungsgebiet ist als Grünfläche 'wohnungsferne Gärten' überlagert mit Streuobstgebiet dargestellt.
- An der B3 ist ein Radweg geplant.
- Die im Westen angrenzenden Flächen sind als 'Pflegeflächen' ausgewiesen.
- Im Norden grenzt ein Landschaftsschutzgebiet an.

2.3 Schutzgebiete (HENatG, ForstGes, HWG)

Schutzgebiete nach ForstGes sind im Planungsgebiet nicht vorhanden. Nach dem HWG liegt der Untersuchungsraum im Wasserschutzgebiet Zone III A. Der westliche Rand des Planungsraumes ist als einstweilig sichergestelltes Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen.

3. BESTANDSERHEBUNG, -ANALYSE UND BEWERTUNG

3.1 Allgemeine Gebietsbeschreibung, naturräumliche Zuordnung, Landschaftsnutzung

Grundlage für die Bestandserhebung, -analyse und Bewertung ist die 'Vegetationskundliche Bestandsaufnahme, Bewertung und Entwicklungs vorschläge für die nördliche Gemarkung von Langen' von B. Stowasser 1987.

Diese Bestandsaufnahme wurde durch eigene Begehungen aktualisiert. Außerdem erfolgte für die Planung der Kleingartenanlage eine zoologische Bestandsaufnahme durch das Fachbüro für Faunistik und Ökologie in Dreieich.

Das Planungsgebiet liegt im Norden von Langen an der Bundesstraße B 3 nach Frankfurt.

Das Gebiet ist Teil eines großen Streuobstgebietes mit zunehmenden Flächenanteilen von Sozialbrachen und Gartennutzung.

Naturräumlich gesehen liegt das Planungsgebiet in der Untermainebene mit der Untereinheit 'Mönchwald und Dreieich'. Klausing schreibt in 'Die Naturräume Hessens': "Auffällig für die Untermainebene ist das weitgehende Fehlen von Löß. Daher sind die überwiegend sandigen Böden relativ nährstoffarm."

Durch Erbfolgeregelungen kam es immer wieder zur Teilung der Grundstücke. Daraus entstand die heute im Gebiet anzutreffende große Anzahl oft nur schmaler Grundstücke.

Das Planungsgebiet wird im Osten von der Bundesstraße begrenzt. Im Norden bildet ein Feldweg die Grenze des Gebietes. Im Westen und Süden grenzen offene Wiesen-, Garten-, Brach- und Streuobstflächen an.

3.2 Wasserhaushalt

3.2.1

Bestandsbeschreibung

Oberflächengewässer kommen im Planungsgebiet nicht vor. Grundwasserleiter sind geringmächtige Sande und Lehme des Quartärs über Tonen des Tertiärs.

Nach der Übersicht der mittleren Grundwasserergiebigkeit besitzt das Grundwasser bei Bohrung im Hauptwasserstockwerk mit ca. 15 bis 50 l/s eine hohe Ergiebigkeit.

Das Grundwasser besitzt aufgrund geringmächtiger Deckschichten eine mittlere Verschmutzungsempfindlichkeit.

Die Wasserversorgung der Gärten im Gebiet erfolgt über Brunnen die eine wasserführende Schicht in einer Tiefe von ca. 2-3 m erschließen.

3.2.2

Vorbelastungen

Schadstoffbelastungen des Grundwassers sind nicht bekannt. Belastungen durch die Nutzung im Gebiet sind wegen der geringen Intensität nicht anzunehmen.

3.2.3

Planungsrelevante Bewertung des Bestandes

Für die gärtnerische Nutzung des Gebietes ist die Brauchwasserversorgung von erheblicher Bedeutung. Die Nutzung des Grundwassers erscheint in ausreichendem Maße möglich.

Nutzungsbeschränkungen für die geplante kleingärtnerische Nutzung ergeben sich auf Grund des Wasserhaushaltes nicht.

3.3 Boden

- 3.3.1 **Bestandsbeschreibung**
Das Planungsgebiet wird geologisch von diluvialen Flugsanddecken mit geringem Humusgehalt bestimmt. Vor allem im Norden des Gebietes bestimmen kleinflächig tertiäre Ablagerung Ton-Schluff oder Sand-Kies den Boden.
Die Böden sind entsprechend nährstoffarm und leicht sauer. Die Bodenart ist Sand bis sandiger Lehm. Es handelt sich um arme, mäßig trockene bis frische Braunerden mit geringem Feinerdengehalt.
Für die Landwirtschaft müssen diese, besonders wo es sich um sehr nährstoffarme Standorte handelt, als kostenintensive Grenzertragsböden eingestuft werden. Durch verbesserte Basen- und Nährstoffversorgung werden leichte Böden mittlerer Leistungsfähigkeit erreicht.
Das Gelände ist weitgehend eben mit einer leichten Geländeneigung in südliche Richtung.
- 3.3.2 **Vorbelastungen**
Nennenswerte Bodenbelastungen sind im Gebiet nicht erkennbar. Der Versiegelungsgrad ist sehr gering.
Die relativ nährstoff- und humusarmen Böden stellen im Sinne der geplanten kleingärtnerischen Nutzung eine gewisse Vorbelastung dar.
- 3.3.3 **Planungsrelevante Bewertung des Bestandes**
Nutzungsbeschränkungen für die geplante gärtnerische Nutzung ergeben sich aufgrund des Bodens nicht.

3.4 Flora

3.4.1 Bestandsbeschreibung

Als heutige potentiell natürliche Vegetation wären im bodensaure Buchen-Traubeneichenwälder oder auch Hainbuchen-Eichenwälder zu erwarten. Als reale Vegetation lassen sich folgende Biotoptypen unterscheiden:

Streuobstwiesen

Im Untersuchungsgebiet nehmen die Streuobstwiesen mehr als die Hälfte der Fläche ein. Sie unterliegen einer vergleichsweise geringen Störung durch gärtnerische Nutzung und sind Teil eines zusammenhängenden, großen Streuobstgebietes in der Nordgemarkung von Langen. Die Streuobstbestände zeichnen sich durch eine sehr gute Altersstufung aus. Neben abgängigen und sehr alten Bäume ist ein guter Bestand an Obstbäumen im Wachstumsoptimum sowie junger Obstbäume zu verzeichnen.

Gegenüber der Vegetationskartierung von 1987 ist eine Zunahme der Brachen mit Brombeeraufwuchs festzustellen. Die mäßig trockenen Glatthaferwiesen werden in der Regel einmal im Jahr gemäht. Zum Teil dominiert in den Wiesen das Rote Straußgras (*Agrostis tenuis*).

Streuobstwiesen gehörten früher zu den landschaftsprägenden Elementen ländlicher Gebiet. In den letzten Jahren ist ein starker Rückgang dieser Nutzungsform zu verzeichnen. Gründe liegen sowohl im Flächenverbrauch für Straßenbau und Siedlungsflächen als auch in der Intensivierung der landwirtschaftlichen Flächennutzung (Ackerbau) oder in der Aufgabe dieser Nutzungsform. Streuobstwiesen sind ökologisch überaus wertvoll. Sie sind reich an Übergangsbereichen zwischen Pflanzengesellschaften. Untersuchungen bestätigen, daß die Beseitigung dieser Übergangsbereiche für den Rückgang von 36 % der inzwischen gefährdeten Pflanzenarten mitverantwortlich ist. Aus Sicht der Tierökologie übernehmen die Streuobstwiesen vor allem die Funktionen von Rückzugsräumen und Vernetzungselementen in der freien Landschaft. Über die ökologische Bedeutung für Tier- und Pflanzenarten hinaus fungieren die Streuobstbestände als Erosionsschutz und besitzen hierbei ähnliche bodenschützende Eigenschaften wie der Wald.

Glatthaferwiesen mäßig trockener Standorte

B. Stowasser schreibt:

"Unter diesem Oberbegriff werden hier alle Ausbildungsformen der einschürigen Extensiv-Wiesen unter Streuobstbeständen zusammengefaßt. In ihnen kommen in kleinräumigem Wechsel neben den genügsamen Untergräsern Wiesenrispe, Rotschwingel und Rotes Straußgras sowie den ebenfalls anspruchslosen Kräutern Spitzwegerich, Ferkelkraut und kleiner Pippau zunehmend Magerkeitszeiger wie Jacobs-Greiskraut und Doldiges Habichtskraut vor." Insgesamt besteht eine Tendenz zur Nutzungsaufgabe auf diesen Flächen, die langfristig eine Verschiebung der Bestände zu verschiedenen Formen der Grünlandbrache erwarten läßt..

Glatthaferwiesenbrachen

B. Stowasser schreibt in der Vegetationskundlichen Bestandsaufnahme: "Inbesondere die mäßig trockenen, nährstoffarmen Streuwiesen verwandeln sich bei Aufgabe der Nutzung (Mahd) in Glatthaferbrachwiesen. Die Charakterarten der Glatthaferwiesen nehmen stark ab, dagegen treten vermehrt Arten der Ruderalstandorte auf, die eine Nährstoffzunahme des Bodens anzeigen, die durch die ausbleibende Entfernung der oberirdischen Biomasse erklärt wird. Insgesamt ist die Artenzahl in diesen Rainfarn-Glatthaferbrachen etwas niedriger als in den extensiv genutzten .

Ackerbrachen

Brachgefallene Ackerflächen stellen sich je nach Entwicklungsstadium als abwechslungsreiche Gesellschaften dar. Die Erstbesiedelung ist abhängig von Bodenart, Wasserhaushalt, zurückliegender Bodenbearbeitung und benachbarter Biotope. Die Sauerampfer-Straußgras-Wildkrautflur auf den Ackerbrachen im Gebiet zeigt trockenen, sauren und nährstoffarmen Boden an. Zum Teil treten auch ruderale Aspekte auf.

Gebrauchsrasen

Die Wiesenfläche der Einfahrten und Eingangsbereiche der Gärten werden als Rasenflächen mehrmals im Jahr gemäht. An der Artenzusammensetzung dieser Rasenflächen ist vor allem das Weidelgras (*Lolium perenne*), Einjähriges Rispengras (*Poa annua*), Weißklee (*Trifolium repens*) und Gänseblümchen (*Bellis perennis*) beteiligt.

Gebüsch- und Gehölzbestände

Überall dort, wo die Nutzung nachlässt oder aufhört entwickeln sich dichte Brombeergebüsche. Gegenüber dem Bestand von vor fünf Jahren lässt sich bei Brombeerbusch eine Verdoppelung der Fläche feststellen. Die dichten Brombeerhecken können eine ähnliche Schutzfunktion für Vögel und Kleinsäuger übernehmen, wie Feldgehölze.

Ruderalgesellschaften und Bestände mit Landreitgras

Kleinflächig kommt im Untersuchungsgebiet an der B3 die Goldrute (*Solidago canadensis*) zusammen mit Brombeeraufwuchs vor. Das Gleiche gilt für das Landreitgras (*Calamagrostis epigeios*) das im Norden des Gebietes in einem ehemaligen Garten bestandsbildend ist. Das Landreitgras bildet extrem artenarme und konkurrenzstarke Bestände mit großem Ausbreitungsdrang. Es zeigt in tieferen Schichten (ab 2,0 m) grundwasserführende Böden an.

Einzelbäume

Besonders hervorzuheben sind die im Gebiet anzutreffenden Speierlinge. Es handelt sich dabei um zwei junge sowie drei alte, gesunde und wüchsige Exemplare des selten gewordenen Baumes. In ganz Hessen gibt es noch schätzungsweise 250 Speierlinge. Im Raum Langen gibt es noch 11 dieser Bäume. Weiterhin gibt es im Gebiet ein große Anzahl junger Stieleichen. (Vgl. Bestandsplan)

3.4.2

Vorbelastung

Als Vorbelastung sind im Gebiet der Rückgang der Streuobstnutzung mit zunehmender Verbuschung der Flächen sowie die gärtnerische Nutzung von Teilflächen zu bezeichnen.

3.4.3 Planungsrelevante Bewertung des Bestandes seltene Arten und besonders geschützte Lebensräume

B. Stowasser schreibt 1987: "Da sich die volle ökologische Potenz erst in einem alten Obstbestand entfaltet, sollten die im Osten des Untersuchungsgebietes (Anmerkung: Nordgemarkung Langen) (Flur 2/19/20) vorhandenen Streuobstwiesen mit ihrem hohen Anteil an Altbäumen unbedingt erhalten werden. Anzuregen wären regelmäßige Pflege (Baumschnitt, einschürige Mahd) und die Bestandserhaltung durch Nachpflanzen alter Sorten".

"Insgesamt zeichnen sich die Streuobstwiesen also nicht durch seltene oder gefährdete Pflanzenarten aus. Sie stellen vielmehr einen wertvollen und auf dem Rückzug befindlichen Bestandteil alter Kulturlandschaften dar, der für die ökologische Qualität in landwirtschaftlich genutzten Flächen eine wichtige Rolle spielt..."

"Die nur im Südosten des UG vorkommenden Brombeerhecken sind ausgesprochen wichtig als Unterschlupf und Nahrungslieferant für viele Vögel, Kleinsäuger und Insekten. Sie sollten deshalb in begrenztem Maße auch in den Streuobstflächen geduldet werden"

Die Streuobstwiesen im Planungsgebiet stellen in Verbindung mit den benachbarten Flächen besondere Lebensräume nach § 23 HENatG dar.

3.5 Fauna

Faunistische Untersuchungen wurden durch das 'Fachbüro Faunistik und Ökologie' in Dreieich durchgeführt.
Vgl. im Anhang Seite 1 - 13.

3.6 Örtliches Klima

3.6.1 Bestandsbeschreibung

Die Untermainebenen an deren Rand das Planungsgebiet liegt gehört zu den klimatisch günstigsten Gebieten der BRD. In der überwiegend kontinentalen Klimatönung herrschen milde Winter und warme Sommer mit mäßigen Niederschlägen vor. An 40% der Tage werden schwach windige, austauscharme Wetterlagen registriert. Vorwiegende Windrichtung ist W/SW. Die Niederschlagsmenge beträgt 650-700 mm/Jahr, wobei die Maxima zwischen Juni und August, die Minima im Februar/März liegen.

Die Vegetationsperiode mit einem mittleren Beginn eines Tagesmittels der Lufttemperatur von mind. 5°C beginnt im Gebiet Mitte März und endet Mitte November.

Die 'Lufthygienisch-metereologische Modelluntersuchung in der Region Untermain' (1977) gibt für den Raum Langen Regionalwindzirkulationen aus nordöstlicher Richtung an.

Im Gebiet entstehen Flurwinde, die von den Freiflächen in Richtung der Ortslage gerichtet sind und die während austauscharmer Wetterlagen zum Luftaustausch zwischen den Freiflächen und besiedeltem Gebiet beitragen. Die oben genannte Modelluntersuchung gibt das Entstehen von Flurwinden im westlichen Bereich des Planungsgebietes an.

3.6.2 Vorbelastungen

Das Gebiet wird als bioklimatisch intensiv belastend für den Menschen eingestuft.

Im Gebiet ist von hohen Schadstoffbelastungen aus dem Straßenverkehr auszugehen. Hohe Schadstoffkonzentrationen wirken im allgemeinen ca. 200 m vom Fahrbahnrand auf das angrenzende Gelände ein.

3.6.3 Planungsrelevante Bewertung des Bestandes

Die gegenüber der Bestandsaufnahme aus dem Jahr 1987 festzustellende Zunahme an Gehölzaufwuchs und Verbuschung vor allem auch im westlichen Teil des Untersuchungsgebietes lassen die Feststellung zu, daß die Wirkung der Flurwinde momentan bereits stark eingeschränkt ist. Es ist zu prüfen, ob im Zuge der vorliegenden Planung durch das Offthalten von entsprechenden Flächen hier eine für das örtliche Klima positive Entwicklung erfolgen kann.

3.7 Erholungswert

3.7.1 Bestandsbeschreibung

Erholungseinrichtungen sind innerhalb des Planungsgebietes nicht vorhanden.

Der Weg an der Nordgrenze des Untersuchungsgebietes wird insbesondere von Radfahrern aber auch von Spaziergängern stark frequentiert.

Das Gebiet ist insgesamt vergleichsweise schlecht erschlossen. Grund hierfür sind die sehr langen Grundstücke. Der das Gebiet durchquerende Weg liegt jeweils im Eigentum der Grundstücksbesitzer.

3.7.2 Vorbelastungen

Die Lärmbelastung durch die Bundesstraße ist insbesondere im Süden des Planungsgebietes hoch. Der teilweise dichte Bewuchs am Rand zur Bundesstraße und die Tatsache, daß die Bundesstraße gegenüber dem Planungsgebiet leicht erhöht verläuft, mindern die Lärmbelastung im Gebiet.

Mit der geplanten Nordumgehung wird sich die Immissionsbelastung im Gebiet verstärken.

3.7.3 Planungsrelevante Bewertung des Bestandes

Die Freiflächen im Norden von Langen haben große Bedeutung für die Naherholung der Bewohner. Das Planungsgebiet ist Teil dieses Freiraumes. Der Kern des Gebietes ist kaum zugänglich.

Die geplante Nordumgehung wird die Verbindung zu den Freiflächen im Norden von Langen einschränken.

3.8 Landschaftsbild

3.8.1 Bestandsbeschreibung

Das Landschaftsbild stellt sich kleinräumig mit einer Vielzahl erlebniswirksamer Kleinstrukturen dar. Das Gebiet wird insbesondere von lockeren Obstbaumreihen geprägt. Weitere Strukturen sind Einzelbäume, Brachen und Heckenaufwuchs.

Die Vielzahl an Strukturen läßt nur eng begrenzte visuelle Wirkungsräume zu. Damit entsteht jedoch ein reizvoller Kontrast zu den nordwestlich angrenzenden intensiver ackerbaulich genutzten Flächen mit Heckenstreifen und landschaftlichen Blickbezügen.

3.8.2 Vorbelastungen

Die gärtnerische Flächennutzung beeinträchtigt die landschaftlich geprägte visuelle Qualität des Planungsgebietes. Sie behindert Blickbeziehungen und engt die visuell wirksamen Räume ein.

- 3.8.3 Planungsrelevante Bewertung des Bestandes
 Das Landschaftsbild wird als empfindlich gegenüber weiteren Eingriffen gewertet. Mit der geplanten Kleingartenanlage ist eine weitergehende negative Veränderung der landschaftlich geprägten strukturellen Qualitäten des Landschaftsbildes verbunden.

3.9 Nutzungsstrukturen

- 3.9.1 Bestandsbeschreibung
 Das Gebiet wird mit Ausnahme des vorhandenen Wohnhauses überwiegend extensiv genutzt. Ein großer Teil der Flächen wird noch als Streuobstwiesen bewirtschaftet. Neupflanzungen von Obstbäumen lassen die anhaltende Nutzung erkennen. Die Ackernutzung wird im Gebiet nur sehr extensiv betrieben.
 Der grundsätzliche Rückgang der Nutzungintensität ist vorwiegend durch den Aufwuchs mit Brombeeren, verwilderten Zwetschen und Pflaumen sowie von Eichen auf Flurstücken die nicht mehr bewirtschaftet werden deutlich sichtbar.
- Die vorhandenen Gärten werden überwiegend extensiv bewirtschaftet. Die beiden Gärten an der Bundesstraße sind nur sehr schlecht zugänglich und intensiven Lärm- und Abgasbelastungen ausgesetzt.
- Der geplante Bau der Nordumgehung Langen wird sich durch eine verstärkte Lärm- und Schadstoffbelastung auch auf das Planungsgebiet der Kleingärten auswirken.
- 3.9.2 Vorbelastungen
 Die Gärten im Gebiet sind ohne Genehmigung entstanden.
- 3.9.3 Planungsrelevante Bewertung des Bestandes
 Eine herkömmliche Kleingartenanlage würde im Gebiet eine erhebliche Nutzungintensivierung darstellen.
 Nutzungskonflikte grundsätzlicher Art treten mit den Zielen des Naturschutzes auf. Aus naturschutzfachlicher Sicht wird die weitestgehende Fortsetzung der extensiven Streuobstnutzung angestrebt.
 Die gärtnerische Nutzung des Gebietes steht im Konflikt zur Erholungsnutzung für die Allgemeinheit.

3.10 Zusammenfassung

Das Planungsgebiet besitzt als wesentlicher Teil der Streuobstbestände in der Nordgemarkung von Langen hohe Bedeutung für den Biotop- und Naturschutz. (Vgl. Faunistisches Gutachten)

B. Stowasser weist 1987 auf die Unverträglichkeit dieser wichtigen Funktionen mit der Anlage von Kleingärten im Gebiet hin. Die Anlage einer typischen, kleinparzellierten Kleingartenanlage würde mit dem Verlust wertvoller Biotopstrukturen und Lebensräume erhebliche Eingriffe in den Naturhaushalt zur Folge haben.

4. ENTWICKLUNGSZIELE

Aus Bestandsaufnahme und Wertung lassen sich folgende Ziele für den Bebauungsplan mit Landschaftsplan entwickeln:

- Minderung der Eingriffe durch konsequente Beachtung vorhandener Nutzungsstrukturen. Dabei Verzicht auf die Anlage einer typischen Kleingartenanlage, sondern:
- Erhalt der offenen Obstwiesen als Obstwiesengärten
- Erhalt verbuschter Gehölzbestände
- Schutz, Pflege und Erhalt von Einzelbäumen und insbesondere auch des Obstbaumbestandes in den Gärten.
- Beibehaltung großer Gartenflächen
- Keine Intensivierung der gärtnerischen Nutzungsmöglichkeiten durch Erschließung des Gebietes mit Trinkwasser, Strom und Kanalisation oder durch den Bau eines Vereinshauses.
- Beibehaltung der bestehenden Erschließung über vorhandene Feldwege.
- Keine zusätzliche Flächeninanspruchnahme für Stellplätze.
- Einfriedungen sind entlang der Erschließungswege 3,0 m von der Grundstücksgrenze zurückzuversetzen. Um einen gewissen parkartigen und offenen Charakter der Anlage für die Allgemeinheit zu erreichen, sollen den Gärten entlang der Wege Wiesenstreifen vorgelagert werden.

5. BEGRÜNDUNG DER PLANERISCHEN UND TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

Entsprechend den Vorgaben der übergeordneten Planungsebene geht die Planung davon aus, daß das Gelände dauerhaft der überwiegenden Nutzung als 'Wohnungsferne Gärten' dienen soll. Der durch die große Zahl 'wilder' Gärten erkennbare Bedarf an gärtnerisch zu nutzender Fläche soll befriedigt werden.

Das Gebiet liegt am Ortsrand und ist landschaftlich geprägt. Mosaikartige Nutzungsstrukturen mit extensiv genutzten Streuobstwiesen führen zu einem hohen Biotoppotential. Teile der Flächen werden bereits gärtnerisch genutzt. Der Grad der Erschließung ist gering.

Ziel der Planung ist der Schutz- und Erhalt wertvoller Bestände, eine verträgliche gärtnerische Nutzung und die behutsame und ökologisch verträgliche Erhöhung der Anzahl der Gärten.

Art und Maß der Nutzung

Zur Vermeidung von Eingriffen durch Erschließung und Zerschneidung sowie Verinselung des Gebietes wird auf eine Klein-Parzellierung der Grundstücke verzichtet. Im nördlichen Teil des Gebietes ist eine Teilung der Grundstücke in ca. 500 - 600 m² große Gärten möglich. Da die einzelnen Grundstücke sehr schmal sind, ist eine derartige Nutzung nur dann möglich, wenn sich mehrere Grundstückseigentümer dazu bereit finden. Die Flächen verbleiben im Besitz der jeweiligen Grundstücks-eigentümer. Die Erschließung erfolgt auf großen teils vorhandenen privaten Wegeflächen.

Die Anzahl der Nutzer kann damit erhöht werden, bei gleichzeitiger Beibehaltung großer Gärten und geringfügiger Ergänzung der Erschließung.

Die Flächen bleiben im Eigentum der Grundstückseigentümer.

Auf der überwiegenden Zahl der Grundstücke im Planungsgebiet ist auf Teilen des Grundstückes die gärtnerische Nutzung möglich. Auf den Restfläche der Grundstücke wird entsprechend dem Bestand eine Nutzung als Obstwiese - 'Obstwiesengarten' festgesetzt. Die freie Zugänglichkeit zu den Gartenflächen bleibt erhalten.

Ziel ist die dauerhaft Sicherung der Nutzung als Obstwiese bzw. Streuobstwiese.

Diese Flächen besitzen einen hohen Erholungswert. Zu ihrer Nutzung ist ein kleiner Geräteschuppen zulässig. Auf den offenen Wiesenflächen besitzen bauliche Anlagen besonders nachteilige Wirkungen auf das Landschaftsbild und müssen stark beschränkt bleiben, sollen aber gleichzeitig eine angemessene Nutzung der Flächen ermöglichen. Auf eine Zäunung der Flächen muß verzichtet werden, um den typischen offenen Charakter dauerhaft zu sichern und den Austausch mit benachbarten Flächen zu gewährleisten.

Das Maß der Nutzung orientiert sich am Bundeskleingartengesetz. Die Materialwahl soll die Einbindung der Baulichkeiten in die Landschaft unterstützen. Die Größe der Gartenlaube bei Obstwiesengärten muß sich dem offenen Charakter dieser Gärten und der damit größeren visuellen Wirksamkeit sowie der gewünschten extensiven Nutzung der Gartenform 'Obstwiesengarten' anpassen.

Übrige Festsetzungen

Das im Gebiet vorhandene Wohnhaus hat Bestandsschutz.

Um einen gewissen parkartigen und offenen Charakter der Anlage für die Allgemeinheit zu erreichen, sollen den Gärten entlang der Wege Wiesenstreifen vorgelagert werden.

Zäune sind durch außen vorgelagerte, geschnittene Hecken aus Laubgehölzen einzubinden. Für Obstwiesengärten ist eine Einfriedung unzulässig um den typischen offenen Charakter von Obstwiesen und den biotischen Austausch mit Nachbarflächen dauerhaft zu gewährleisten.

Erschließung

Die vorhandene Erschließung des Gebietes entspricht dem Bedarf. Für die parzellierten Gärten sind Ergänzungen erforderlich.

Ver- und Entsorgung

Das Gebiet wird weder an die öffentliche Stromversorgung angeschlossen noch mit Trinkwasser versorgt oder an die Kanalisation angeschlossen. Ziel ist eine rein gärtnerische Nutzung. Andernfalls würde der Daueraufenthalt bis hin zur Wohnnutzung ermöglicht. Dies soll ausgeschlossen sein.

Zur gärtnerischen Nutzung benötigtes Wasser kann durch Sammeln von Regenwasser gewonnen werden. Der Einbau von Komposttoiletten ist möglich.

6. TABELLARISCHE ÜBERSICHT DER FLÄCHENNUTZUNGEN

	Bestand	Planung
Streuobst vernachlässigt	30.112	
Streuobstwiese extensiv		25.898
Feldgehölz	16.624	16.650
Gebüschpflanzung		780
Ackerbrache	3.544	
Ruderalfür wärmeliebend	200	
Wiesenrain		1.317
Feldweg bewachsen	1.800	1.800
Kieswege		1.298
Dachfläche nicht begrünt		1.694
Acker	8.645	
Einzelgärten.	13.983	25.838
Wirtschaftswiese	84	
<u>Extensivrasen</u>	<u>283</u>	
 Summe	 75.275 m ²	 75.275 m ²

7. BILANZIERUNG GEMÄß AAV

Formblätter Blatt 1 bis 3

Anhang: Faunistische Untersuchungen

Anlage

Flächenbilanz

Bez. d. Maßnahme: Bebauungsplan mit Landschaftsplan Nr. 37/XIII 'Am Roßstätter Graben'

Blatt: 1 Kreis-Nr.: Maßnahmen-Nr.:

Nutzungs-/Biotoptyp nach Biotoptypliste	Wertpunkte je m ²	Flächenanteil (m ²) je Biotopt-/Nutzungstyp vor Maßnahme		Sp. 4	Sp. 5	Sp. 6
		Sp. 2	Sp. 3			
Übertrag						
<u>BESTAND</u>						
03.130 Streuobstwiese, vernachlässigt	$\frac{50+32}{2} = 41$	30 112	---	---	1 234 592	---
04.600 Feldgehölz	56	16 624	---	---	930 944	---
09.110 Ackerbrache	29	3 544	---	---	102 776	---
09.220 Ruderalflur, wärme- liebend, ausdauernd	36	200	---	---	7 200	---
10.610 Feldweg, bewachsen	21	1 800	---	---	37 800	---
06.910 Wirtschaftswiese	21	84	---	---	1 764	---
11.191 Acker, intensiv	13	8.645	---	---	112 385	---
11.211 Grabeland, Einzel- garten	14	13 983	---	---	195 762	---
11.225 Extensivrasen	21	283	---	---	5 943	---
Summe/Übertrag		75 275	---	---	2 629 166	---
Biotoptwertdifferenz: Summen der Sp. 5 minus Sp. 6 auf letztem Blatt für Gesamtmaßnahme						
Kosten der Maßnahme bei Ersatzmaßnahmen	Planung: Grundstücksbereitstellung: Technische Baumaßnahme: Biologische Baumaßnahme:					Bei Ersatzmaß- nahmen DM/Punkt
	Sa. _____					DN

Anlage

Flächenbilanz

Bez.d. Maßnahme: Bebauungsplan mit Landschaftsplan Nr. 37/XIII 'Am Roßstätter Graben'

Blatt: 2 Kreis-Nr.:

Maßnahmen-Nr.:

Nutzungs-/Biotoptyp nach Biotoptypliste	Wertpunkte je m ²	Flächenanteil (m ²)		Biotoptwert vorher Sp. 2 x Sp. 3	Biotoptwert nachher Sp. 2 x Sp. 4
		vor Maßnahme Sp. 3	nach Maßnahme Sp. 4		
Sp. 1	Sp. 2	Sp. 3	Sp. 4	Sp. 5	Sp. 6
Übertrag		75 275	---	2 629 166	---
<u>PLANUNG</u>					
02.400 Gebüschpflanzung heim., standortgerecht	27	---	780	---	21 060
03.130 Streuobstwiese, extensiv genutzt	50	---	25 898	---	1 294 900
04.600 Feldgehölz	56	---	16 650	---	932 400
09.150 Wiesenrain (entlang Weg)	36	---	1 317	---	47 412
10.530 Kiesflächen/-wege	6	---	1 298	---	7 788
10.610 Feldwege, bewachsen	21	---	1 800	---	37 800
10.710 Dachfläche, nicht begrünt	3	---	1 694	---	5 082
11.211 Grabeland, Einzel- gärten	14	---	25 838	---	361 732
<u>Summe/Übertrag</u>		75 275	75 275	2 629 166	2 708 174
<u>Biotoptwertdifferenz:</u> Summen der Sp. 5 minus Sp. 6 auf letztem Blatt für Gesamtmaßnahme				Biotoptwertdifferenz:	
<u>Kosten der Maßnahme bei Ersatzmaßnahmen</u>	Planung: Grundstücksbereitstellung: Technische Baumaßnahme: Biologische Baumaßnahme:			Bei Ersatzmaß- nahmen:	Bei Ersatzmaß- nahmen DM/Punkt
				Sa. _____	DM _____

Anlage

Flächenbilanz

Bez.d. Maßnahme: Bebauungsplan mit Landschaftsplan Nr. 37/XIII 'Am Roßstätter Graben'

Blatt: 3 Kreis-Nr. :

Maßnahmen-Nr.:

Nutzungs-/Biotoptyp nach Biotoptypliste	Wertpunkte je m ²	Flächenanteil (m ²)		Biotoptwert vorher Sp. 2 x Sp. 3	nachher Sp. 2 x Sp. 4
		vor Maßnahme	nach Maßnahme		
Sp. 1	Sp. 2	Sp. 3	Sp. 4	Sp. 5	Sp. 6
Übertrag		75 275	75 275	2 629 166	2 708 174
04.110 Neupflanzung heim., Standortgerechter Laubbäume, StU 14/16	31	---	(5x15)	---	155
Summe/Übertrag		75 275	75 275	2 629 166	2 708 329
Biotoptwertdifferenz: Summen der Sp. 5 minus Sp. 6 auf letztem Blatt für Gesamtmaßnahme				Biotoptwertdifferenz: + 79 163	
Kosten der Maßnahme bei Ersatzmaßnahmen		Planung: Grundstücksbereitstellung: Technische Baumaßnahme: Biologische Baumaßnahme:		Bei Ersatzmaß- nahmen:	Bei Ersatzmaß- nahmen DM/Punkt
					DM

**Faunistische Untersuchung auf dem Gebiet
der geplanten Dauerkleingartenanlage
"Am Roßstädter Graben", Langen**

Bearbeiter: A. Malten unter Mitarbeit von M. Fehlow

Dreieich, Oktober 1992

FACHBÜRO FAUNISTIK UND ÖKOLOGIE
Kirchweg 6 6072 DREIEICH 3 Tel. und Fax 06103 68941