

STADT FRIEDRICHSDORF

Entwurf

BEBAUUNGSPLAN NR. 221

„KLEINGARTENGEBIET IN DER EICHWIESE“

BEGRÜNDUNG

www.friedrichsdorf.de

Einleitung

Durch die voranschreitende Verdichtung von bestehenden sowie die Neuausweisung von Wohnbaugebieten ist in den letzten 20 Jahren in Friedrichsdorf die Nachfrage nach Kleingärten stetig gestiegen. Außer im Jahre 1982 (Kleingartenanlage Petterweiler Holzweg) wurde in den letzten 35 Jahren kein neues Kleingartengebiet ausgewiesen. Da Bedarf und Angebot insofern auseinander gehen, sind in vielen Bereichen Friedrichsdorfs illegale Gärten, d.h. ohne entsprechende Genehmigungen nach Bau- und Naturschutzrecht, entstanden.

Diese Situation ist landesweit zu beobachten. Tatsächlich ist es in den seltensten Fällen planerischer Wille der jeweiligen Gemeinden, die so entstandenen Gärten, die durchaus über soziale und landschaftspflegerische Funktionen verfügen, zu beseitigen. Auf der anderen Seite sind die Bauaufsichtsbehörden verpflichtet, gegen die Illegalität vorzugehen. Um hier für Rechtssicherheit zu sorgen, hat das Hess. Ministerium für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung mit Erlaß v. 11.3.1998 die Gemeinden aufgefordert, die planerisch gewollten Gartenflächen mit entsprechenden Bebauungsplänen abzusichern.

Um dem geschilderten Bedarf Rechnung zu tragen, sollen gem. Stadtverordnetenbeschuß in allen Stadtteilen entsprechend den vom Flächennutzungsplan vorgegebenen Flächenzahlen Kleingartenanlagen ausgewiesen werden. Im Stadtteil Köppern ist hierfür in erster Linie das Gebiet „In der Eichwiese“ vorgesehen.

1. Ausgangssituation

Die „Eichwiese“ wird begrenzt vom Waldrand (Gemeinde Rosbach) im Norden, von dem Gewerbegebiet „Otto-Hahn-Str.“ im Osten, der Ortsrandbebauung Köpperns im Süden und Westen. Die ca. 10 ha große Gesamtfläche stellt sich als Einschnitt des Ortsrandes dar und bietet, neben dem Freizeitwert für Spaziergänger, für die Grundstücksbesitzer durch die Ortsnähe ideale Voraussetzungen für eine Nutzung als Gartenland. Im Laufe der Jahre haben sich dort Gartenanlagen mit entsprechenden Hüttenaufbauten etabliert. Viele Grundstücke wurden mit einem dauerhaften Zaun eingefriedet. Trotz relativ weniger Hütten ist die Prägung durch die gärtnerische Nutzung präsent.

Neben den Gärten existieren noch in bedeutendem Umfang Brachflächen, Grünland und Obstwiesen. Der Hauptanteil der Obstbäume befindet sich im östlichen und nördlichen Bereich Richtung Waldrand. Bei dem gesamten Obstbaumbestand ist eine Vernachlässigung der Pflege zu beobachten.

2. Bestehende Planungen

Die Fläche ist

- im Regionalplan Südhessen 2000 als „Regionaler Grünzug“,
- im Flächennutzungsplan des Planungsverbandes Frankfurt Region Rhein-Main als „Fläche für die Landwirtschaft - Streuobst“,
- im Landschaftsplan des Planungsverbandes als „Streuobstfläche“ bzw. „ökologisch bedeutsames Grünland mit vorrangigem Handlungsbedarf zur Umsetzung von Naturschutzmaßnahmen“ dargestellt und
- mit seinem östlichen und nördlichen Teil in der Landschaftsschutzverordnung „Osttaunus“ enthalten.

3. Planungsziele

Die „Eichwiese“ dient – neben der Funktion für den Naturhaushalt – durch ihre Lage in einem erheblichen Maße der Naherholung der Bewohner des Stadtteiles Köppern. Obstbaumgrundstücke und Gärten, die unterhalten und gepflegt werden, stellen für den Betrachter ein wertvolles Landschaftsbild dar.

Durch die Bauleitplanung soll für die Eigentümer der Obstbaumgrundstücke und der bereits existierenden Gärten eine Grundlage für den Fortbestand der Anlagen und damit ein Vertrauensschutz für die investierten Aufwendungen und Anreiz für zukünftige Aufwendungen hergestellt werden.

4. Planungsinhalte

In vielen Fällen wird von den Eigentümern beklagt, daß durch Obstdiebstahl der Ertrag an den Obstbaumgrundstücken gleich Null ist. Dies liegt wiederum an dem Verbot, die Obstbaumgrundstücke einzufrieden. Als Ergebnis dessen ist die Vernachlässigung der Pflege dieser Grundstücke festzustellen.

Um hier für die Eigentümer eine gewisse Attraktivität zu schaffen, die Obstbaumgrundstücke zweckentsprechend zu unterhalten, war ursprünglich geplant, dort Unterstellmöglichkeiten und Einfriedungen zuzulassen. Diese Planung stieß auf den erheblichen Widerstand der Fachbehörden im Bereich Landschafts- und Naturschutz; sowohl im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung als auch im Offenlegungsverfahren.

Da mit den entsprechenden Zustimmungen nicht zu rechnen ist, wurde im Bereich, der mit „Streuobstwiesen“ bezeichnet ist, auf die ursprünglich für zulässig erklärten 2-m²-Geräte-Verschläge sowie die Einfriedungen verzichtet. Auch im „Obstgärten“-Bereich wurden die o.g. Geräte-Verschläge gestrichen. Allerdings soll hier – gerade, weil die Flächen in „Kleingarten“-Nutzungen übergehen - an der Zulässigkeit von Einfriedungen festgehalten werden, um die oben geschilderten Pflegeanreize mit der Möglichkeit des Eigentumsschutzes zu fördern.

Das selbe gilt für die bereits entstandenen Gärten. Hier soll der Freizeitwert für den Eigentümer erhöht werden, indem Gartenhütten bis zu einer Grundfläche von 12 m² zulässig sind. Um eine beliebige Anzahl von Hütten zu vermeiden, wird die Mindestgröße des dazugehörigen Gartens auf 500 m² festgesetzt. Ansonsten sind nur Geräteunterstände bis 2 m² zugelassen. Diese Mindestgrößen-Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 3 des BauGB gilt im übrigen für alle Grundstücke im Planbereich.

Der Anregung, eine Festsetzung aufzunehmen, daß vorhandene Nadelgehölze ab Rechtskraft des Bebauungsplanes sukzessiv zu entfernen sind, wurde gefolgt, da sie standortfremd und dem Landschaftsbild abträglich sind.

Auch wurde auf Anregung des Forstamtes eine Kleingartenausweisung mit Baugrenze im Nordwesten durch eine Ausweisung als Streuobstwiese ersetzt, da zum einen die Hüttenaufbauten den erforderlichen Waldabstand (Baumfallgrenze 35 m) nicht einhalten können. Da sich ausschließlich Streuobstwiesen im angrenzenden Bereich befinden, erscheint es zum anderen sinnvoll, hier eine geschlossene Streuobstwiese als planerische Zielsetzung zu definieren,

Bei der Entwicklung der Gartenbereiche wird davon ausgegangen, daß keine kleinen Gärten nach der strengen Ordnung des Bundeskleingartengesetzes mit genau festgelegten Teilparzellen, Vereinshaus und der damit verbundenen relativ hohen Dichte entstehen sollen. Vielmehr sollen die gewachsenen Strukturen der bisherigen Kleingartennutzung im Rahmen von Privatgärten behutsam weiterentwickelt werden. Die im Bebauungsplan verwendete Bezeichnung „Kleingarten“ meint insofern eigentlich das, was landläufig unter

einem „normalen“ Garten verstanden und im Bereich der Flächennutzungsplanung mit „wohnungsferne Gärten“ bezeichnet wird.

Hier ist weder die Verlegung von Be- und Entwässerungsanlagen, noch die großflächige Ausweisung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge vorgesehen. Der Bebauungsplanentwurf soll lediglich den Zulässigkeitsrahmen für die Kleingartennutzung bilden, indem er als „einfacher“ Bebauungsplan sich auf die Festsetzungen der Haupteerschließungswege, der Gestaltung der Gartenhütten und Einfriedungen, sowie Pflanzfestsetzungen mit dem Gebot des Auffangens von Regenwasser beschränkt.

Der Bebauungsplanentwurf wurde auf verschiedene Anregungen hin um eine Bestandsdarstellung der Gartenhütten ergänzt. Weiterhin wurde eine Erfassung der Baumstandorte und der Gärten angefügt.

Folgende Flächenaufteilung ist nach dem B-Plan-Entwurf vorgesehen:

„Streuobstwiesen“	-	38.700 m ²
„Obstgärten“	-	12.700 m ²
„Feldgehölz“	-	2.500 m ²
„Kleingärten“	-	39.000 m ²
vorhandene Wegeflächen	-	7.700 m ²

Summe: 100.600 m²

Im Bebauungsplangebiet, insbesondere im nördlichen Planbereich (Waldrand), ist ein hoher Obstbaumbestand anzutreffen. In Gesprächen mit der Unteren Naturschutzbehörde wurde Einigkeit erzielt, diesen wertvollen Baumbestand zu schützen und dessen Pflege festzuschreiben. Aufgrund der Bestandsaufnahme sind nur die zur Ortsrandbebauung hin orientierten Grundstücke für eine Kleingartennutzung geeignet, was in Anbetracht des relativ großen Plangebietes dennoch auskömmlich ist. Insofern wurden in dem Bebauungsplankonzept 3 verschiedene Nutzungskategorien, nämlich „Streuobstwiesen“, „Obstgärten“ und „Kleingärten“ unterschieden.

Während bei den „Streuobstwiesen“ nur die Obstbaumbewirtschaftung zulässig ist, steht bei den vorgesehenen „Kleingärten“ die Grabelandfunktion im Vordergrund.

Die mit „Obstgärten“ bezeichneten Bereiche stellen eine Mischung zwischen diesen beiden Nutzungsbereichen dar. Es handelt sich hierbei um Grundstücke mit Obstbaumbestand, der erhalten werden soll; die Grundstücke sollen dennoch einer Bodenbewirtschaftung zugänglich sein.

Gerade im Bereich der Fläche zwischen den Flurstücken 135/1 und 109 soll so ein fließender Übergang zwischen Grabegärten und den Obstwiesen hergestellt werden. Der gegebenen Anregung, hier auf Grabegärten in der Ortsrandlage zu verzichten, wird aus diesem Grund nicht gefolgt.

5. Landschaftsplanung

Nach der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde in 2001 ein Vegetationsgutachten mit Entwicklungskonzept für den Planbereich beauftragt. Hiermit wird der Forderung nach einer integrierten Landschaftsplanung Rechnung getragen. Das Entwicklungskonzept hat weitgehenden Eingang in die Planung gefunden. In einzelnen Bereichen konnte es im Rahmen der Gesamtschau nicht in vollem Umfang umgesetzt werden. Hiervon sind insbesondere die im Konzept enthaltenen Weideflächen sowie kleinere Bereiche, für die eine Gartennutzung empfohlen wird, betroffen.

Das Konzept betrachtet realitätsnah nicht nur die Anforderungen, die nach der reinen Lehre an eine möglichst vom Menschen unbeeinflusste Landschaft zu stellen sind. Es geht vielmehr bei der „Eichwiese“ von einer Kulturlandschaft aus, die die Felder

- Erholung für Spaziergänger
- Erholung und Betätigungsfeld für Gärtner
- Aufgaben für Hobby- und andere Landwirte
- Heimat für die Bewohner der Nordhälfte von Köppern

gleichermaßen berücksichtigt. Dies steht auch im Einklang mit den eingangs geschilderten Planungszielen.

Das Entwicklungskonzept mit seiner umfangreichen Bestandserfassung ist wichtige Grundlage der vorliegenden Bebauungsplanung. Es enthält eine überschlägliche Bewertung der Eingriff/Ausgleichsproblematik nach AAV. Diese kommt zu dem Schluß, daß einem Eingriff mit ca. – 124.000 Punkten eine Verbesserung von + 600.000 Punkten gegenüberstehen.

Zur Realisierung der grundsätzlichen Ziele des Konzeptes müssen Einschränkungen in Kauf genommen werden. Die Eigentümer der betroffenen Grundstücke haben klargestellt, daß bei unzureichendem Schutz Ihrer Flächen vor unbefugten Betreten und vor Obstdiebstahl das Interesse an einer plangemäßen Unterhaltung der Obstbaumflächen gering ist. Daher wurde bewußt im Bereich „Obstgärten“ die Errichtung einer Einfriedung zugelassen. Doch selbst wenn im vorliegenden B-Planentwurf nicht alle der „reinen Lehre“ entsprechenden Maßnahmen umgesetzt werden können, verbleibt dennoch eine positive Bilanz.

Das Entwicklungskonzept, das eng mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt wurde, wird in Zukunft entsprechend der Erfahrungen mit dem hier in die Wege geleiteten Planungsrecht fortgeschritten werden. Zur Übersicht wird es – samt des Vegetationsgutachtens – als Anlage beigelegt.

6. Erschließung

Die genannten Erschließungswege befinden sich bereits heute in einem befahrbaren Zustand. Zusätzliche Verkehrsflächen sind nicht vorgesehen. Für die teilweise notwendig werdende Begradigung bzw. Einebnung der wassergebundenen Decke werden Kosten von ca. 20.000,00 € entstehen.

Friedrichsdorf im Mai 2006

Anlagen