

Stadt Friedrichsdorf

Bauverwaltungs-
und Planungsamt

Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 311
"Kleingartengelände Hintergärten", Gemarkung Burgholzhausen

Planungsanlaß

Im Rahmen des gemeinsamen Erlasses des Hess. Innenministeriums und des Hess. Ministeriums für Landwirtschaft, Forsten und Naturschutz zur Legalisierung illegal entstandener Kleinbauten (Gartenhütten) wurde von der Stadtverordnetenversammlung im Dezember 1992 beschlossen, sukzessive für alle Stadtteile Kleingarten-Bebauungspläne zu erstellen. Hierunter fällt auch das Gebiet der "Hintergärten" im Stadtteil Burgholzhausen, in dem bereits seit Jahrzehnten Kleingärten mit Hüttenbauten bestehen.

Planungsziele und wesentliche Planungsinhalte

Bei der planerischen Aufarbeitung der Kleingartengebiete 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.

Insofern ist die Herstellung von Be- und Entwässerungsanlagen nicht vorgesehen. Zur Bewässerung soll das Dachflächenwasser der zulässigen Gerätehütten aufgefangen werden. Der Bebauungsplanentwurf soll insgesamt lediglich den Zulässigkeitsrahmen für die Kleingartennutzung bilden, indem er als "einfacher" Bebauungsplan sich auf die Festsetzungen der Hauptschließungswege, der Gestaltung der Gartenhütten, der Baugrenzen sowie Pflanzfestsetzungen mit dem Gebot des Auffangens von Regenwasser beschränkt. Wegen der Kleinteiligkeit der Parzellen ist allerdings die - gering gehaltene - Ausweisung von Parkplatzflächen erforderlich.

Die Mindestgröße der Gartengrundstücke, die zu einer Gartenhütte mit 12 m² Grundfläche berechtigt, soll hier ebenfalls auf 300 m² festgeschrieben werden. Unterhalb dieser Größenordnung und in den "Obstgärten" sind Gerätehütten bis zu einer Grundfläche (einschl. Vordach) von 2 m² zugelassen.

Langfristig ist geplant, mit der Erweiterungsfläche des bestehenden Kleingartengebietes "Hintergärten" den Bedarf aufzufangen, der durch die sukzessive Auflösung der "wilden" Kleingärten am Erlenbach im Bereich "Pfungstweide/Zubrodswiesen" (auch: "Leinenmühle /Alte Burg") entsteht. Die Erweiterungsfläche Richtung Autobahn, die im übrigen über die Darstellung des Flächennutzungsplanes hinausgeht, wurde demgemäß großzügig bemessen.

Die Voruntersuchungen haben allerdings ergeben, daß sich in dieser Erweiterungsfläche Ostgärten in nicht unbedeutendem Ausmaß befinden, deren Umwandlung in Grabland nicht sinnvoll ist. Damit steht die Fläche lediglich als Obstgartenbereich und nur untergeordnet für die Erweiterung des Gartengebietes zu Verfügung.

Dennoch wird deren Verbleib im Bebauungsplan für sinnvoll gehalten, da mit den entsprechenden Festsetzungen der Schutz und die Weiterentwicklung der Obstbaumflächen erreicht werden kann. Im Bebauungsplan wurde für diesen Bereich die schon im Entwurf des Bebauungsplanes "Eichwiese" enthaltene Nutzungsart "Obstgärten" vorgesehen.

Um den bedingten Ausfall der o. g. Fläche zu kompensieren, wurde der Geltungsbereich - entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplanes - nach Süden bis an die K 765 und im Osten um die teilweise schon als Kleingarten genutzten Flächen entlang der Ortsrandbebauung (Kurahessenstraße) erweitert.

Flächennutzungsplan

Die Planung stimmt grundsätzlich mit den Entwicklungszielen des derzeit gültigen Flächennutzungsplanes (FNP) des Umlandverbandes für die Stadt Friedrichsdorf überein. Zwar sind im Norden ca. 4 Flurstücke mehr in die Kleingartenfläche mit einbezogen worden, die nach der Grenzziehung im Flächennutzungsplan nicht innerhalb des Bereiches „Wohnungsferne Gärten“ liegen; dies kann jedoch noch als aus dem Flächennutzungsplan „entwickelt“ angesehen werden, da der FNP keine parzellenscharfe Abgrenzung beinhaltet. Der Umlandverband hat im Verfahren hierzu die Unbedenklichkeit bestätigt und wird eine Anpassung vornehmen.

Anlaß für diese Verschiebung war die klare Abgrenzung des Plangebietes über vorhandene Wegestrukturen. Die im FNP vorhandene Linie war nicht klar an den Wegen orientiert, sondern lief im wesentlichen undefiniert durch bestehende Flurstücke hindurch.

Die im Westen mit einbezogenen Obstgärten werden nicht mit der „Kleingärten“-Festsetzung überzogen. Sie werden - entsprechend den Aussagen des FNP – im Bestand geschützt und es wird die Nutzungsmöglichkeit gefestigt. Der Umlandverband hat insofern diese Fläche für aus dem Flächennutzungsplan entwickelt erklärt.

Naturschutzrechtl. Eingriffsbewältigung

Der durch die Kleingartennutzung mit den erforderlichen Aufbauten vorbereitete Eingriff in Natur und Landschaft wird so gering gehalten, daß er mit Pflanzfestsetzungen in der Regel ausgeglichen werden kann. Darüber hinaus kann so eine aufwendige und kostenintensive Landschaftsplanung vermieden werden. Zur Übersicht wurde eine Bestandserfassung mit der folgenden Eingriffs-/ Ausgleichsbewertung durchgeführt:

Eingriffs- und Ausgleichsbewertung
 Maßnahme: Aufstellung B-Plan 311 "Kleingartengelände Hintergärten"

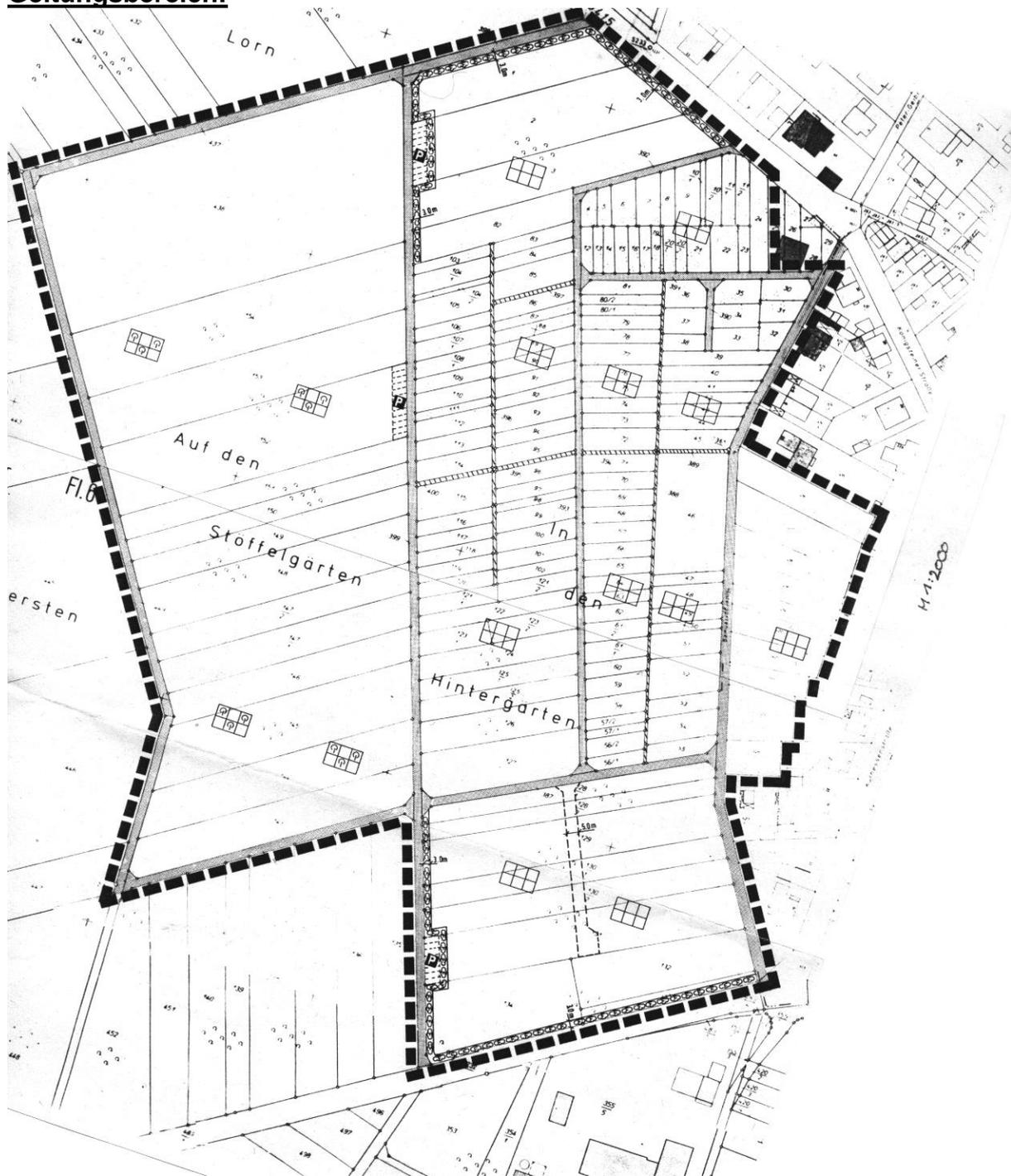
Nutzungs-/Biototyp nach Biotopwertliste	Wertpunkt je m ²	Flächenanteil in m ²		Biotopwert	
		vorher	nachher	vorher	nachher
O2.400 Hecken/Gebüsch	27	0	1.539	0	41.553
O3.110 B Streuobst, intensiv bewirt.	32	21.326	21.326	682.432	682.432
O3.120 Streuobst, neu angelegt	31	0	17.557	0	544.267
10.530 Wege, geschottert	6	7.794	8.224	46.764	49.344
10.530 Parkplätze, geschottert	6	0	474	0	2.844
10.610 Feldwege, bewachsen	21	614	614	12.894	12.894
10.710 Dachflächen	3	360	2.600	1.080	7.800
11.191 Ackerfläche, intensiv	13	42.094	0	547.222	0
11.211 Grabland/Gärten	14	34.561	54.415	483.854	761.810
Summe		106.749	106.749	1.774.246	2.102.944
Biotopwertdifferenz				plus 328.698	

Verkehrsflächen

Zur Erschließung des südlichen Bereiches muß dort ein Stichweg mit wassergebundener Decke hergestellt werden. Bewußt wurde hierbei auf eine weitere Ausfahrt auf die angrenzende Hauptverbindungsstraße (K 765) verzichtet. Zur übrigen Erschließung werden die bestehenden Wege für ausreichend angesehen. Insgesamt sind 3 geschotterte Parkplatzflächen vorgesehen, welche der Entlastung der landw. Wege dienen sollen.

Im Süden wurde eine Vorbehaltsfläche für den seit längerer Zeit geplanten Fuß- und Radweg Seulberg – Burgholzhausen mit aufgenommen.

Geltungsbereich:



Verfahren

Der Aufstellungsbeschuß wurde am 27.11.1992 bekanntgemacht. Vom 08.06.1998 bis 13.07.1998 wurde den Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme zu dem erarbeiteten Planentwurf gegeben. Die Bürgerbeteiligung fand vom 16.12.1998 bis 31.12.1998 statt. Bedenken und Anregungen von Bürgern sind nicht eingegangen.