



B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan

”In den Backhausgärten”

der Kreisstadt Limburg a.d. Lahn

Stadtteil Eschhofen

Begründung

zum Bebauungsplan

”In den Backhausgärten” Stadtteil Eschhofen

Inhalt:

- 1. Lage des Geltungsbereiches**
 - 2. Ziel und Zweck der Planung**
 - 3. Übergeordnete Planungen**
 - 3.1 Regionaler Raumordnungsplan**
 - 3.2 Gesamtflächennutzungsplan der Kreisstadt Limburg a.d. Lahn**
 - 3.3 Öffentlich-rechtliche Bindungen**
 - 4. Bestand**
 - 4.1 Umweltsituation**
 - 4.2 Erschließung**
 - 5. Festsetzungen**
 - 5.1 Plangebiet und Abgrenzung des Geltungsbereiches**
 - 5.2 Städtebauliche Festsetzungen**
 - 5.3 Gestalterische Festsetzungen**
 - 5.4 Grünordnerische Festsetzungen**
 - 5.5 Verkehrliche Festsetzungen**
 - 5.6 Ver- und Entsorgung**
-
- 6. Bodenordnung**
 - 7. Kosten**
 - 8. Flächenbilanz**
 - 9. Anlage:
Grünordnungsplan**

1. Lage des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "In den Backhausgärten" liegt am nordwestlichen Siedlungsrand des Stadtteiles Eschhofen der Kreisstadt Limburg a.d. Lahn, im Auengebiet der Lahn.

Er befindet sich

- nordwestlich der Wohnbebauung entlang der Mühlener Straße,
- südwestlich des Mühlgrabens sowie
- östlich und südöstlich des Auengebietes der Lahn.

Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 1,2 ha.

2. Ziel und Zweck der Planung

Der Bebauungsplan dient der Überplanung bereits bestehender Kleingärten im Stadtteil Eschhofen.

In diesem Jahrhundert entwickelten sich entlang der Siedlungsränder der Dörfer und Städte mit Grabe- und Nutzgärten. Die Gärten dienten der Bevölkerung zur Deckung des Bedarfs an Obst und Gemüse. Da in den engen Ortskernen kaum geeignete Flächen für eine gärtnerische Nutzung vorzufinden waren, wurden die Gärten in fußläufiger Entfernung am Siedlungsrand angelegt. Die Gärten grenzten als Grüngürtel unmittelbar an die Wohnbebauung an. Die gehölz- und pflanzenreichen bäuerlichen Gärten stellen seitdem einen harmonischen Übergang von der Siedlung zur Landschaft dar.

Mit dem steigenden Angebot an gewerblich erzeugtem Obst und Gemüse sank die Nachfrage der privaten Haushalte nach eigenem Gemüse- und Obstanbau. Der Bedarf an Flächen für Kleingärten blieb jedoch bestehen. Es änderte sich vielmehr die Nutzungsstruktur der Gärten. Diese stellen seitdem verstärkt einen Erholungs- und Freizeitraum dar. Mit dem Funktionswandel der Gärten hin zu Freizeitgärten ändert sich auch ihre Gestalt, was weitreichende Probleme nach sich zieht. Statt der Obstbäume findet man vermehrt standortfremde Gehölze vor, Mauern schränken den Lebensraum bodengebundener Tiere ein, bauliche Anlagen wie Wochenendhäuser, Schwimmbekken, Spielgeräte, Garagen und Stellplätze versiegeln den Boden und stören das dörflich geprägte Landschaftsbild.

Im Bereich "In den Backhausgärten" sind planerisch ungeordnet 12 Kleingärten mit baulichen Anlagen entstanden, ohne daß eine Planung oder gar weitestgehend Baugenehmigungen vorliegen. Dies ist Anlass, das Gebiet zu überplanen und den Bestand an baulichen Anlagen, soweit dies naturschutz- und landschaftsschutzrechtliche Belange zulassen, planungsrechtlich zu sichern. Gleichzeitig soll einem

möglichen Trend der Gartennutzung hin zu Freizeitgärten mit standortfremden Ziergehölzen, großen baulichen Anlagen und weiterer Versiegelung des Bodens Einhalt geboten werden.

Der Bebauungsplan soll nun die unterschiedlichen Belange, resultierend aus dem Wunsch der Bevölkerung nach Freizeit und Erholung, den Anforderungen des Natur- und Landschaftsschutzes sowie dem Landschaftsbild, miteinander in Einklang bringen. Ziel des Bebauungsplanes ist es, der Bevölkerung einen Erholungs- und Freizeitraum zu bieten, ohne nachhaltig das Landschaftsbild zu stören. Durch eine minimale Versiegelung soll der Naturhaushalt möglichst gering belastet werden.

3. Übergeordnete Planungen

3.1 Regionaler Raumordnungsplan

Im Regionalplan Mittelhessen wird die Fläche als Fläche für die Landwirtschaft, Regionaler Grünzug und als Fläche mit besonderer Klimafunktion dargestellt.

3.2 Gesamtlächennutzungsplan der Kreisstadt Limburg a.d. Lahn

Der Gesamtlächennutzungsplan der Kreisstadt Limburg a.d. Lahn stellt den Geltungsbereich als Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Dauerkleingärten" und geplantes Grünland dar. An der westlichen Geltungsbereichsgrenze ist eine Feldhecke dargestellt. Des weiteren befinden sich dort Einzelsignaturen für erhaltenswerte Bäume und erhaltenswertes Flurobst.

Die Abgrenzung zwischen den Teilsignaturen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Dauerkleingärten" und geplantes Grünland stimmt mit der Realität bzw. den Planungen nicht überein.

Um gemäß § 8 Abs. 2 BauGB den Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickeln zu können, ist eine Flächennutzungsplanänderung notwendig.

3.3 Öffentlich-rechtliche Bindungen

Das Plangebiet befindet sich im Überschwemmungsgebiet der Lahn und des Mühlgrabens.

Auf Grund der Neuabgrenzung des Landschaftsschutzgebietes „Taunus“ ist das Plangebiet nun von den Sicherstellungen nicht mehr betroffen.

Die Parzellen 184 – 189 befinden sich darüber hinaus innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Auenverbund Lahn-Dill“. Bereits bei der Sicherstellung des Landschaftsschutzgebietes „Auenverbund Lahn-Dill“ wurde im Rahmen eines Clearingverfahrens der Stadt Limburg zugesagt, dass die Sicherstellung der Schutzgebietsverordnung nicht gegen eine Überplanung des Bestandes an Kleingärten und baulichen Anlagen steht. Den Aussagen von der Oberen Naturschutzbehörde im Proto-

koll zum Clearingtermin vom 05. März 1996 ist zu entnehmen, dass eine Entlassung aus dem Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Lahn-Dill“ nicht erforderlich ist.

4. Bestand

Im Geltungsbereich befinden sich einige Kleingärten, die überwiegend der Freizeitgestaltung und der Erholungssuche dienen. Die Gärten befinden sich südlich des Wiesenweges Flurstück 190/1 der Flur 44, nordwestlich des Wiesenweges Flurstück 175 sowie nördlich des Flurstückes 174 der Flur 44. Die anderen Flächen werden überwiegend landwirtschaftlich genutzt und zwar als Acker sowie auch als Intensivgrünland. Unter den Gärten befindet sich auch eine Gartenbrache.

Im Plangebiet sind sieben Bauten vorzufinden. Zwei davon sind als Geräteschuppen einzuordnen. Die restlichen fünf Bauten sind größere Gartenlauben mit Grundflächen von 15 bis 20 m². Die größte Gartenlaube besitzt eine Grundfläche von rd. 20 m² inklusive einer Terrasse. Die Hütte stellt jedoch im Sinne des Kleingartenerlasses eine Gartenlaube dar, da sie auf Grund der Größe nicht der Übernachtung dienen kann. Wochenendhäuser sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

Zwei Flurstücke nordwestlich des Wiesenweges Flurstück 97 der Flur 44 werden als extensives Grünland genutzt.

4.1 Umweltsituation

Die Vegetation des Plangebietes wird zum einen durch die kleingärtnerische Nutzung, zum anderen durch die landwirtschaftliche Nutzung geprägt.

In den Freizeitgärten dominieren Rasenflächen mit Koniferen, Obstbäumen, Ziergehölzen und in geringem Umfang auch Grabeland. Daneben existieren Grünlandflächen mit Obsthochstämmen. Heimische Laubgehölze sind kaum anzutreffen. Der südliche Teilbereich des Geltungsbereiches, der östliche Teil der Freihaltetrasse Flurstück 174 der Flur 44 sowie die Flächen entlang des Mühlgrabens werden als intensives Grünland genutzt. Dieser Bereich ist als Wiesenknopf-Glatthaferwiese zu bezeichnen. Die intensive Nutzung begünstigt nährstoffliebende Arten wie Löwenzahn, Bärenklau, Wiesenkerbel etc. Auf der brachliegenden Gartenfläche Flurstück 189 der Flur 44 konnten sich weitere Gräser- und Kräuterarten wie der Wiesenfuchschwanz, Weißklee, Wiesenschwingel etc. ansiedeln.

Das Plangebiet ist durch die Lage im Auenbereich als ein Kaltluftentstehungsgebiet mit einer Frischluftbewegung nach Südosten zu bewerten. Das Gebiet bildet gegenüber dem naheliegenden Siedlungsraum einen kleinklimatischen Ausgleichsraum.

Das Plangebiet befindet sich jedoch im Überschwemmungsgebiet der Lahn und des Mühlgrabens. Der Geltungsbereich grenzt südlich an den Mühlgraben an. Der Gewässerverlauf ist als naturnah zu bezeichnen. Südwestlich verläuft ein namenloser Graben mit einem recht geringen Wasserstand (zur Zeit der Bestandsaufnahme).

Die Ackerflächen innerhalb des Plangebietes haben nur ein stark eingeschränktes Artenspektrum an Tieren. Die Weidensäume der Fließgewässer und Brachen bieten hingegen Lebensraum zahlreicher Vogelarten. Des weiteren ist dort mit Reptilien, Amphibien und Säugetieren zu rechnen. Konkrete Nachweise bestehen jedoch nicht. Nähere Informationen sind dem Landschaftsplan zu entnehmen.

4.2 Erschließung

Das Plangebiet wird über eine Zuwegung von der Mühlener Straße erschlossen. Die einzelnen Gartengrundstücke sind durch Wiesenwege zu erreichen.

Parkmöglichkeiten bestehen innerhalb des Geltungsbereiches nicht. Entlang der Mühlener Straße bestehen ausreichend Parkmöglichkeiten.

Eine Versorgung mit Strom und Wasser sowie eine Entsorgung über einen Kanal ist nicht gegeben.

5. Festsetzungen

5.1 Plangebiet und Abgrenzung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich am nordwestlichen Siedlungsrand des Stadtteiles Eschhofen der Stadt Limburg. Der Planbereich grenzt nordwestlich an die Wohnbebauung entlang der Mühlener Straße an. Im westlichen Anschluß an das Plangebiet erstreckt sich das Auengebiet der Lahn, welches überwiegend als Grünland sowie ackerbaulich genutzt wird. Die Kleingärten stellen eine geeignete Siedlungsbegrenzung von Eschhofen dar und schaffen einen harmonischen Übergang zum Auengebiet. Die Gefahr der Entstehung eines Siedlungssplitters durch Kleinbauten im Außenbereich ist nicht gegeben.

Ältere Luftbildaufnahmen des Gebietes bestehen nicht, jedoch weist der Flurname "In den Backhausgärten" auf eine längere Tradition der kleingärtnerischen Bodennutzung hin.

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes begründet sich hauptsächlich durch den Bestand an Kleingärten. Innerhalb des Plangebietes befinden sich 15 Kleingärten.

Weiterhin wurde eine weitere Fläche entlang der Emsbach mit in den Geltungsbereich aufgenommen, um Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft durchführen zu können.

5.2 Städtebauliche Festsetzungen

Bei diesem Bebauungsplan handelt es sich gemäß § 30 Abs. 2 BauGB um einen einfachen Bebauungsplan.

Die vorhandenen und geplanten Kleingärten werden als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Freizeitgärten" festgesetzt. Die Festsetzung der Zweckbestimmung "Freizeitgärten" begründet sich durch die überwiegend vorzufindende Nutzungsart der Gärten, da sie überwiegend der Freizeit und Erholung der Bevölkerung dienen.

Der Grünordnungsplan schlägt die Ausweisung der Gartenfläche als Grabeland vor. Dieser Empfehlung wird nicht gefolgt, da ein höherer Biotopwert durch Grabeland gegenüber der Ausweisung von Freizeitgärten nicht zu erwarten ist. Durch die zahlreichen Obstbäume und Nutzsträucher bieten Freizeitgärten der Vogelwelt Nist- und Nahrungsplätze. Bei der Ausweisung von reinen Grabegärten ist mit einem so hohen Gehölz- und Wiesenanteil nicht mehr zu rechnen. Zum Vergleich: Die Ausgleichsabgabeverordnung vom 9. Februar 1995 des Landes Hessen bewertet Grabeland mit 14 Wertpunkten pro qm. Ziergarten hingegen besitzen 20 Wertpunkte pro qm. Nach der Biotopwertbilanzierung besitzen somit Freizeitgärten einen höheren Biotopwert als Grabeland. Von daher ist die Forderung des Grünordnungsplanes nach Ausweisung von Grabegärten aus Naturschutzsicht nicht übernommen.

Weiterhin wird die Nutzungsfreiheit der Eigentümer durch die Ausweisung von Grabeland zu stark eingeschränkt. Mit der Festsetzung des Plangebietes als Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Freizeitgärten" kann besser den unterschiedlichen Wünschen der Anlieger nach individueller Nutzung ihrer Gärten Rechnung getragen werden. Da dies einerseits die Nutzung zu Freizeit und Erholung und andererseits den Anbau von Obst und Gemüse zulässt. Sobald ein Garten auch nur eine kleine untergeordnete Fläche zur Freizeit und Erholung nutzt (Rasenfläche, Terrasse) kann nicht mehr von Grabeland gesprochen werden. Nach einem Gerichtsurteil des Hessischen Verwaltungsgerichtshofes vom 26.11.1990 (4 VE 3721/87) wird von einem Nutzgarten nur gesprochen, wenn derselbe ausschließlich zum Anbau von Obst und Gemüse genutzt wird. Eine Ausweisung als Grabeland würde somit bedeuten, daß die vorhandene Freizeitnutzung in Grabeland zurückgeführt werden muss.

Auf den Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Freizeitgärten" ist pro Grundstück ein Kleinbau mit einer Größe von maximal 30 m² zugelassen, gemessen an den Außenmaßen des Baus. Die Gartenlaube dient sowohl zur Unterbringung von Gartengeräten als auch der Erholungssuche von Personen. Freizeitgärten dienen nämlich der Erholung und der Freizeit und schützen beispielsweise vor den Unbilden des Wetters. Um jedoch eine Wochenendnutzung zu verhindern, wird die Ausführung der Gartenlauben auf ein Volumen von 30 m³ begrenzt. Freizeitgärten dienen nicht der Übernachtung. Hierfür wären andere Ver- und Entsorgungsleistungen sicherzustellen.

Mit dieser Festsetzung wird den Empfehlungen des Grünordnungsplanes nicht entsprochen. Dieser empfiehlt lediglich die Zulässigkeit weiterer Geräteschuppen mit einem maximalen Volumen von 15 m³. Da sich innerhalb des Plangebietes überwie-

gend Gartenlauben befinden und die Gärten der Freizeitgestaltung und Erholung dienen, sollten auch weiterhin Gartenlauben zugelassen werden. Die Belange der Freizeit und der Erholung der Bürger werden in diesem Falle höher bewertet als die Belange des Natur- und Umweltschutzes.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich 5 Gartenhütten, die Grundflächen bis zu 20 m² besitzen. Ihre Grundflächen bzw. Volumina übersteigen somit die im Kleingartenerlass genannten 30 m³ Volumen nur geringfügig. Sie sind ansonsten als Gartenlaube im Sinne des Kleingartenerlasses zu betrachten, da sie nicht der Übernachtung oder des zeitweiligen Wohnens dienen. Von ihnen gehen keine Gefährdung des Gebietscharakters einer Grundfläche aus. Auch fügen sie sich in das Landschaftsbild ein. Ein Rückbau dieser Gebäude wird einen erheblichen finanziellen Verlust für die Eigentümer dargestellt, da eine geringere Versiegelung von nur 5 m² Grundfläche pro Gebäude nicht zu rechtfertigen ist. Somit wird zugunsten der privaten Belange abgewogen und die bestehenden Gebäude als nachträglich genehmigungsfähig festgesetzt. Auch des Hessische Ministerium für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung nannte in seinem Schreiben vom 27. Oktober 1995 die Vorgehensweise der Stadt Limburg als problemangemessen: *„Für die gewählte Konstruktion der Festsetzung spricht, daß damit dem Anliegen der Legalisierung entsprochen werden kann, ohne auf längere Sicht (etwa bei Ersatz von Lauben) das Ziel einer Rückführung der Laubengröße aufgeben zu müssen... Die gestaffelte Festsetzung von Gebäudengrößen dient auch der Bewältigung der landschaftspflegerischen Belange, da auch bei Kleinbauten eine geringe Beeinträchtigungswirkung auf Natur und Landschaft nicht grundsätzlich unterstellt werden kann.“*

5.3 Gestalterische Festsetzungen

Um das Landschaftsbild des Plangebietes positiv zu gestalten, sind Festsetzungen zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen notwendig. Ziel der gestalterischen Festsetzungen ist es, das Bild der regionaltypischen dörflichen Gartenlandschaft zu wahren. Dem Trend zu Gärten mit massiv errichteten Häusern und Einfriedungen mit Koniferen, Mauern und Gitterzäunen soll dabei entgegengewirkt werden.

Die im Grünordnungsplan vorgeschlagene Festsetzung einer verbindlichen Holzbauweise wird nicht in den Bebauungsplan aufgenommen. Eine zwingende Vorschrift zur Verwendung von Holz als Baustoff wird weder aus ökologischer noch aus landschaftspflegerischer Sicht ein so hoher Stellenwert beigemessen, als daß der erhebliche finanzielle Mehraufwand der Eigentümer gerecht ist. Weiterhin wird eine Einfügung der baulichen Anlagen in das Landschaftsbild vielmehr durch die Farbgebung als über das Baumaterial erreicht. Von daher wird als gestalterisches Element die Festsetzung von gedeckten Grün-, Grau- und Brauntönen als Gebäudeanstrich aufgenommen. Diese Gestaltungsformen entsprechen dem regionaltypischen Erscheinungsbild von Gartenlauben. Das Landschaftsbild des Plangebietes sollte nicht durch grelle Farbgebungen der baulichen Anlagen beeinträchtigt werden, da sie sich visuell von der Umgebung abheben würden.

Um die Gärten vor möglichen Eindringlingen zu schützen, sind Einfriedungen zulässig. Zur Gestaltung des Landschaftsbildes dürfen Einfriedungen nur aus Maschen-

drahtzaun, Holzstaketenzaun oder aus lebenden, standortgerechten Hecken bestehen. Diese Einfriedungsformen entsprechen dem Bild der regionaltypischen Gartenlandschaft. Diese sollte nicht durch standortfremde Koniferen, untypische Zäune oder Mauern beeinträchtigt werden. Die Einfriedungen dürfen nicht höher als 1,50 m sein, um den Blick von Passanten in die Gartenlandschaft nicht zu verbauen.

5.4 Grünordnerische Festsetzungen

Eingriffsminimierung

Aufgrund des Mangels an heimischen standortgerechten Obst- und Laubbäume sollen Anpflanzungen vorgenommen werden. Auf jedem Garten mit einer Mindestgröße von 300 m² soll mindestens ein hochstämmiger Obstbaum oder ein standortgerechter Laubbaum gepflanzt werden. Für jede weiteren 300 m² Grundstücksfläche soll jeweils eine weitere Anpflanzung vorgenommen werden. Um den Bestand an Obst- und Laubbäumen zu sichern, werden diese zur Erhaltung festgesetzt. Diese Festsetzung ist notwendig, um die Gehölzstruktur auch langfristig zu sichern.

Um den Übergang der Kleingärten in den Auenbereich grünordnerisch zu gestalten, das Landschaftsbild des Plangebietes aufzuwerten und darüber hinaus seinen Biotopwert zu erhöhen, soll ein 3 m breiter Streifen an der Geltungsbereichsgrenze entlang der Gärten angelegt werden. Der Streifen ist mit standortgerechten Hecken und Heistern zu bepflanzen.

Ausgleichsmaßnahmen

Die im Landschaftsplan vorgeschlagenen Ausgleichsmaßnahmen werden aus folgenden Gründen in ihrer Größe reduziert:

1. Innerhalb des Geltungsbereiches wird lediglich der Bestand an Kleingärten planungsrechtlich abgesichert. Grund hierfür ist die Lage im Auengebiet der Lahn, wo die Anlage weiterer Kleingärten wasserrechtlich unzulässig ist.
2. Die Rechtslage hat sich in Bezug auf den Ausgleichsbedarf von Eingriffen in Natur und Landschaft geändert:

Neu aufgenommen in das Baugesetzbuch wurde der § 1 a BauGB, der die umweltschützenden Belange in der Abwägung regelt. In § 1 a Abs. 3 Satz 4 BauGB wird folgende Aussage getroffen: *"Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren"*.

Es stellte sich die Frage, inwieweit dieser Satz auch auf illegale Eingriffe in Natur und Landschaft anzuwenden ist. Ein wesentlicher Teil der in Limburg vorhandenen Kleingartenanlagen stellen nämlich, da entsprechende Genehmigungen fehlen, illegale Eingriffe dar, die aber größtenteils bereits vor der planerischen Entscheidung (hier Aufstellungsbeschluss am 23.11.1992) erfolgten. Man hoffte sich eine Klärung dieses Sachverhaltes durch den Einführungserlass des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung. Aber

gerade das Kapitel des Verhältnisses von Naturschutz zur Bauleitplanung wurde ausgeklammert und ein gesonderter Erlass angekündigt. Der Erlass liegt bis heute noch nicht vor. Von daher hat sich das federführende Fachamt dazu entschlossen, den Bebauungsplan mit Ausgleichsmaßnahmen in deutlich reduzierter Form zum Abschluss zu bringen. Ausgleich wird nur für neue Eingriffe in Natur und Landschaft (hier: neue Hütten, Zäune und Versiegelungen) nachgewiesen.

Folgende Ausgleichsmaßnahmen werden festgesetzt:

Zur Entwicklung des ökologisch wertvollen Uferbereichs des Mühlbaches sind verschiedene Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft durchzuführen. So ist ein Streifen von ca. 10 m ab der Böschungsoberkante des Mühlbaches als Pufferzone ohne Nutzung zur Entwicklung standortgerechter Staudenfluren und Röhrichte zu entwickeln. Um den Abstand von 10 m auch optisch zu dokumentieren, werden entlang dieser Abstandsgrenze einzelne Sträucher und Heister angepflanzt. Dies dient auch zur Orientierung der Mahd der angrenzenden Flächen.

5.5 Verkehrliche Festsetzungen

Das Plangebiet wird von einer Zuwegung von der Mühlener Straße aus erschlossen. Der vorhandene Wirtschaftsweg ist zur Erschließung der bestehenden Gärten ausreichend.

Da sich entlang der Mühlener Straße ausreichende Parkmöglichkeiten befinden, die in einer zumutbaren Entfernung zu den Gärten liegen, werden Stellplätze auf den privaten Grundstücken als nicht zulässig festgesetzt. Dies ist auch notwendig, um eine unnötige Versiegelung und Verdichtung des Bodens zu verhindern.

5.6 Ver- und Entsorgung

Da das Plangebiet im Überschwemmungsgebiet der Lahn liegt, sind Festsetzungen zur Regelung der Ver- und Entsorgung notwendig, um das Grundwasser vor Verunreinigungen zu schützen.

Eine Entsorgung von Abwässern über einen Kanal ist auf Grund der geringen Anschlußdichte und des Saisonbetriebes der Gärten unwirtschaftlich. Abflußlose Gruben müssen auf Grund der Lage des Plangebietes in einem Überschwemmungsgebiet als unzulässig festgesetzt werden, da sie keine absolute Dichtigkeit gewährleisten können und das Grundwasser gefährdet wäre.

Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser soll in geeigneten Behältnissen aufgefangen werden. Dies können Zisternen oder auch Regentonnen sein.

6. Bodenordnung

Es wird vorgeschlagen, die Flurstücke 193 bis 195 der Flur 44 neu zu teilen, so dass vier neue Flurstücke mit einer Größe von 290 bis 425 m² entstehen.

Es wird vorgeschlagen, oben vorhandenen Garten Flurstück 189 zu teilen, um zwei kleinere angemessene Gartengrundstücke zu erhalten. Ein Zwang zur Grundstücksteilung besteht jedoch nicht, so dass erst bei einer Neuverpachtung bzw. bei einem Verkauf mit einer Grundstücksteilung zu rechnen ist.

7. Kosten

Kosten für die Herstellung von Erschließungswegen werden nicht anfallen.

Für die Ausgleichsmaßnahmen werden folgende Kosten erwartet:

Pflege der extensiven Mähwiesen	125,00 € jährlich,
Anpflanzung von Sträuchern und Bäumen	150,00 €

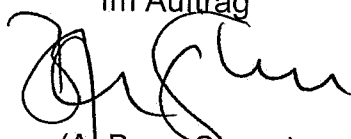
Die Kosten für die Herstellung und Pflege der Ausgleichsmaßnahmen und gegebenenfalls, wenn erforderlich, den Erwerb der dafür benötigten Flächen einschließlich jener, die aus dem Vermögen der Stadt Limburg bereitgestellt werden, sind nach der Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen umlagefähig, wobei die Pflege für die ersten fünf Jahre auf die Eingriffsverursacher umgelegt werden können.

8. Flächenbilanz

Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Freizeitgärten"	7.326 m ²
Verkehrsfläche (Wiesenwege)	895 m ²
<u>Flächen für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft</u>	<u>3.777 m²</u>
Insgesamt	11.998 m ²

Limburg a.d.Lahn, den 26.07.2002

DER MAGISTRAT
der Kreisstadt Limburg a.d.Lahn
Stadtentwicklungs- und Bauleitplanung
Im Auftrag


(A) Bopp-Simon
Leiterin