

**B E G R Ü N D U N G**

zum Bebauungsplan

**„In den Krautgärten“**

der Kreisstadt Limburg a.d. Lahn

Stadtteil Lindenholzhausen

---

Stadtentwicklungs- und  
Bauleitplanung  
Werner-Senger-Straße 10  
65549 Limburg a.d. Lahn

Leiterin:  
A. Bopp-Simon  
Sachbearbeiterin:  
E. Struhalla

Planungsstand:  
November 1996  
~~Vorfahrnsstand: Satzungs-~~  
~~beschuß~~

BGB8-KRA.DOC

**Begründung**  
**zum Bebauungsplan**  
**„In den Krautgärten“**

**Inhalt:**

1. Lage des Geltungsbereiches
2. Ziel und Zweck der Planung
3. Übergeordnete Planung
  - 3.1 Regionaler Raumordnungsplan
  - 3.2 Gesamtflächennutzungsplan der Stadt Limburg a.d. Lahn
  - 3.3 Öffentlich-rechtliche Bindungen
  - 3.4 Bergbau
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:  
Landschaftsplan

## 1. Lage des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "In den Krautgärten" liegt am nordwestlichen Siedlungsrand des Stadtteiles Lindenholzhausen der Kreisstadt Limburg a.d. Lahn.

Er befindet sich

- westlich der Mischbebauung entlang der Kirchfelder Straße,
- nördlich der Wohnbebauung entlang der Antoniusstraße sowie
- südlich und östlich der freien Feldflur.

Die Größe des Geltungsbereichs beläuft sich auf ca. 3,6 ha.

## 2. Ziel und Zweck der Planung

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

In diesem Jahrhundert entwickelten sich entlang der Siedlungsränder der Dörfer und Städte 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 Nutzgärten vorhanden 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 Obst- und Gemüseangebot gewerblicher Erzeuger sank der Anteil an selbst angebautem Gemüse für den Eigenbedarf der privaten Haushalte. Der Bedarf an Flächen für Kleingärten blieb jedoch bestehen. Es änderten 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, Schwimmbecken, Spielgeräte, Garagen und Stellplätze versiegeln den Boden und stören das dörflich geprägte Landschaftsbild.

Im Bereich "In den Krautgärten" sind planerisch ungeordnet eine hohe Anzahl an 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 natur- und landschaftsrelevante 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 Planung**

#### **3.1 Regionaler Raumordnungsplan**

Der Regionale Raumordnungsplan für Mittelhessen von 1995 stellt das Plangebiet als Siedlungsfläche -Zuwachs- dar (Karte 2, Siedlung und Landschaft).

#### **3.2 Gesamtlächennutzungsplan der Stadt Limburg a.d. Lahn**

Der Gesamtlächennutzungsplan der Stadt Limburg a.d. Lahn stellt den Geltungsbereich als Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Dauerkleingärten" dar.

Gemäß § 8 (2) BauGB wird der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

#### **3.3 Öffentlich-rechtliche Bindungen**

Öffentlich rechtliche Bindungen sind für das Plangebiet nicht bekannt.

#### **3.4 Bergbau**

Nach Auskunft des Bergamtes Weilburg wird das Plangebiet von einem Bergwerksfeld überdeckt. Der Bergbau wurde jedoch außerhalb des Planungsbereiches betrieben.

---

### **4. Bestand**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich 117 Parzellen, die als Freizeitgärten oder als Grabeland genutzt werden. Einige Parzellen werden ackerbaulich genutzt. Die Ackerflächen sind über das Plangebiet verstreut vorzufinden. In der Ansammlung der Kleingärten ist jedoch eine Struktur zu erkennen. Die Gärten im westlichen Teilbereich des Geltungsbereiches werden überwiegend als Freizeitgärten genutzt. Die Gärten im östlichen Teilbereich dienen überwiegend dem Anbau von Obst und Gemüse.

Im westlichen Bereich, wo Freizeitgärten dominieren, sind die Gärten durch intensiv genutzte Obstbäume geprägt. Als bauliche Anlagen sind überwiegend einfache Hütten vorzufinden, die sowohl der Unterbringungen von Gartengeräten als auch der Freizeitnutzung dienen. Die Grundstücke sind größtenteils mit Maschendrahtzäunen eingefriedet.

Im Zentrum des Plangebietes sind größere Flächen landwirtschaftlich genutzt. Im gesamten Bereich entlang der verlängerten Fahnenstraße sind die Parzellen mit Längen von 40 bis 50 m deutlich größer als im übrigen Geltungsbereich. Nur einzelne Grundstücke sind kleingärtnerisch genutzt. Hier sind ebenfalls Geräteschuppen vorzufinden.

Der östliche Teilbereich des Bebauungsplanes dient überwiegend als Grabeland. Einfriedungen und Gartenhütten sind hier kaum noch vorzufinden.

Insgesamt existieren im Plangebiet 37 bauliche Anlagen. Diese unterteilen sich hinsichtlich ihrer Nutzung in 26 Geräteschuppen, 8 Gartenlauben, ein Hühnerstall und zwei Gartenhütten, die nach dem Erlaß jedoch als Gartenlauben einzuordnen sind, da sie nicht der Übernachtung dienen. Die beiden Gebäude besitzen Grundflächen von 15,75 m<sup>2</sup> und 20 m<sup>2</sup> und befinden sich auf den Flurstücken 213 und 101. Die Kleingärten sind im westlichen Teil des Plangebietes überwiegend mit Geräteschuppen bebaut. Im östlichen Teil sind kaum bauliche Anlagen vorhanden.

#### **4.1 Umweltsituation**

Die Vegetation innerhalb des Plangebietes ist durch die kleingärtnerische Nutzung geprägt.

Das Plangebiet ist mit Ausnahme des östlichen Teilbereiches gut durchgrünt. Es sind eine Reihe von Hochstammobstbäumen und Nutzsträuchern vorhanden. Gleichzeitig befinden sich im Plangebiet viele Niederstammobstbäume und Spalierobst. Neupflanzungen von Niederstammobst deutet auf eine weitere Tendenz zum intensiven Obstanbau hin.

Im Planungsraum befinden sich keine Gewässer. Siedlungsrelevante lufthygienische und bioklimatische Besonderheiten des Plangebietes liegen nicht vor.

---

Nähere Informationen zur Umweltsituation sind dem Landschaftsplan in der Anlage zu entnehmen.

#### **4.2 Erschließung**

Das Plangebiet wird durch die Antoniusstraße und die Verlängerung der Jakobusstraße erschlossen. Die einzelnen Gartengrundstücke sind durch sieben Wiesen- und Schotterwege zu erreichen.

Parkmöglichkeiten bestehen innerhalb des Geltungsbereiches nicht. Es wird vereinzelt entlang der breiteren Wiesenwege geparkt.

Eine Versorgung des Plangebietes mit Strom und Wasser sowie eine Entsorgung der Abwässer über Kanäle sind nicht gegeben.

## **5. Festsetzung**

### **5.1 Plangebiet**

Das Plangebiet befindet sich am nordwestlichen Siedlungsrand des Stadtteiles Lindenholzhausen der Stadt Limburg. Der Planbereich grenzt nördlich an die Wohnbebauung entlang der Antoniusstraße und westlich an die Mischbebauung entlang der Kirchfelder Straße an. Im nördlichen und westlichen Anschluß an das Plangebiet erstreckt sich die freie Feldflur, die überwiegend ackerbaulich genutzt wird.

Luftbildaufnahmen von 1975 zeigen bereits die heute noch bestehende kleingärtnerische Nutzung des Plangebietes. Auch der Flurname "Krautgärten" deutet auf einen längeren Bestand der Kleingärten hin. Somit sind die Kleingärten nicht erst in der jüngsten Vergangenheit entstanden, sondern stehen in einer längeren Tradition der Bodennutzung. Nach einer Verwirklichung des nördlich anschließenden Wohnbaugebietes "Rübsanger Pforte" wird das Kleingartengebiet einen wichtigen innerörtlichen Grünbereich von Lindenholzhausen darstellen.

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes begründet sich hauptsächlich durch den Bestand der Kleingärten. Im gesamten Plangebiet befinden sich Kleingärten, die sowohl dem Anbau von Obst und Gemüse als auch der Erholungssuche dienen. Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich einige ackerbaulich genutzte Parzellen.

Auf den ackerbaulich genutzten Flächen innerhalb des Plangebietes sollen weitere Kleingärten entstehen. Die zusätzlichen Kleingartenflächen sind notwendig, um Ersatzflächen für andernorts möglicherweise wegfallende Kleingärten anbieten zu können. Weiterhin besteht innerhalb der Stadt Limburg eine hohe Nachfrage nach Kleingärten, die durch diese zusätzlichen Flächen zum Teil befriedigt werden könnten. Nähere Informationen zur Nachfrage und Ersatzflächen sind dem Kleingartenkonzept der Kreisstadt Limburg a.d. Lahn zu entnehmen.

### **5.2 Städtebauliche Festsetzungen**

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

Die Kleingärten werden als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Freizeitgärten" festgesetzt. Die Festsetzung der Zweckbestimmung "Freizeitgärten" orientiert sich an der überwiegend vorzufindenden Nutzungsart der bestehenden Gärten.

Auf den Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Freizeitgärten" ist pro Gartengrundstück eine Laube mit einer maximalen Größe von 30 m<sup>3</sup> umbautem Raum einschließlich Vordach oder Terrasse zulässig, bemessen nach den Außenmaßen des Gebäudes. Freizeitgärten dienen neben der Versorgung der Haushalte mit Obst und Gemüse vorwiegend der Erholung und der Freizeitgestaltung, daher können die Gebäude auch der Freizeitnutzung dienen. Übernachtungen sollen in Freizeitgärten verhindert werden, daher dürfen die Gebäude keine für den dauernden Aufenthalt geeigneten Räume, Feuerstellen und Toiletten besitzen.

Im Planbereich befinden sich bereits zwei bauliche Anlagen, die eine Größe von über 15 m<sup>2</sup> besitzen. Auf dem Flurstück 213 befindet sich eine Gartenhütte mit 20 m<sup>2</sup> Grundfläche inkl. eines überdachten Freisitzes. Auf dem Flurstück 101 ist eine Gartenhütte mit 15,75 m<sup>2</sup> Grundfläche zu finden. Dies bedeutet somit eine Mehrversiegelung von lediglich 5,75 m<sup>2</sup> gegenüber den festgesetzten Grundflächen von maximal 15 m<sup>2</sup>.

Den Belangen gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB des Umwelt- und Bodenschutzes in Form einer Eingrenzung der Bodenversiegelungsfläche stehen somit die privaten Belange der Gartenlaubenbesitzer gegenüber. Da die baulichen Anlagen überwiegend illegal gebaut wurden, müßten sie ohne eine entsprechende planerische Voraussetzung durch den Bebauungsplan auf eine Grundfläche von 15 m<sup>2</sup> zurückgebaut werden. Da dies durch die Konstruktion oft nicht möglich ist, kommt ein Rückbau einem Abriß gleich. Dies würde einen erheblichen finanziellen Verlust für die Eigentümer bedeuten. Da es sich jedoch, wie oben dargestellt, lediglich um 5,75 m<sup>2</sup> Versiegelungsfläche handelt, und die Hütten sich ansonsten in das Orts- und Landschaftsbild gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 4 BauGB einfügen, wird hier gemäß § 1 Abs. 6 BauGB zugunsten der privaten Belange der Kleingärtner abgewogen. Ein Rückbau der baulichen Anlagen und dem damit einhergehenden Eigentumsverlust wird gegenüber einer geringeren Versiegelung von nur 5,75 m<sup>2</sup> als nicht gerecht betrachtet und stellt eine unzumutbare Härte dar. Daher werden die beiden vorhandenen Hütten durch den Bebauungsplan als nachträglich genehmigungsfähig festgesetzt. Voraussetzung hierfür ist, daß die Gebäude nicht der Übernachtung dienen können und damit nicht dem Gebietscharakter als Grünfläche widersprechen.

---

Da es sich bei den vorhandenen größeren Gebäuden durchweg um Gartenlauben handelt, die nicht der Übernachtung und der Wochenendnutzung dienen, wird eine Legalisierung dieser Bauten als legitim erachtet.

### **5.3 Gestalterische Festsetzungen**

Um das Landschaftsbild des Plangebietes positiv zu gestalten, sind Festsetzungen zur äußeren Gestalt der baulichen Anlagen notwendig. Ziel der gestalterischen Festsetzung 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 Gartenlauben sind in einfacher Bauweise auszuführen. Als Gründung sind nur Punkt- und Streifenfundamente zulässig. Unterkellerungen widersprechen der einfachen Bauweise und werden daher als unzulässig festgesetzt. Bodenplatten entsprechen auch nicht der einfachen Bauweise, weiterhin ist der Versiegelungsgrad gegenüber Punkt- und Streifenfundamenten weitaus höher. Daher werden lediglich Punkt- und Streifenfundamente als zulässig festgesetzt.

Die im Landschaftsplan vorgeschlagene Festsetzung einer verbindlichen Holzbauweise wird nicht in den Bebauungsplan übernommen. Eine zwingende Vorschrift zur Verwendung von Holz als Baustoff wird weder aus ökologischer Sicht noch aus landschaftsgestalterischer Sicht einen so hohen Stellenwert beigemessen, als daß der erhebliche finanzielle Mehraufwand der Eigentümer bei einer Holzbauweise gerecht erscheinen läßt. Eine Einfügung der baulichen Anlagen in das Landschaftsbild wird vielmehr durch die Farbgebung erreicht, als über die Eingrenzung der Baumaterialien. Daher wird als gestalterisches Element die Festsetzung von gedeckten Grau-, Braun- und Grüntönen als Gebäudeanstrich in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese Farbtöne entsprechen den in dem Landschaftsplan vorkommenden Farben. Es besteht somit keine Gefahr, daß die baulichen Anlagen sich visuell stark von der Umgebung abheben.

Um die Gärten vor möglichen Eindringlingen zu schützen, sind Einfriedungen zulässig. Zur Gestaltung des Landschaftsbildes dürfen die Zäune nur aus Maschendrahtzaun, Holzstaketenzaun oder aus lebenden, standortgerechten Hecken bestehen. Diese Einfriedungsformen entsprechen dem Bild der regionaltypischen Gartenlandschaft. Diese sollte nicht durch Einfriedungen mit standortfremden Koniferen, untypischen Zäunen oder Mauern beeinträchtigt werden. Weiterhin dürfen Zäune nicht höher als 1,50 m sein, um den Blick von Passanten in die baum- und gehölzreiche Gartenlandschaft nicht zu verbauen.

Um das Wechseln bodengebundener Tiere zu ermöglichen, sind Zaunsockel unzulässig. Die im Landschaftsplan vorgeschlagene Festsetzung eines Bodenabstandes von 15 cm wird nicht übernommen, da dies das Wechseln von Kaninchen ermöglichen würde.

#### **5.4 Grünordnerische Festsetzungen**

Das Plangebiet weist unterschiedliche Durchgrünungsintensitäten auf. Während der westliche Teilbereich gut durchgrünt ist, fehlen im östlichen Teilbereich weitestgehend heimische, standortgerechte Gehölze. Neupflanzungen von Niederstammobstbäumen deuten auf eine Tendenz zu einem intensiveren Obstanbau hin, was eine Verdrängung von hochstämmigen Obstbäumen nach sich ziehen könnte. Da jedoch Hochstammobstbäume eine hohe ökologische Wertigkeit besitzen und zu einer Aufwertung des Landschaftsbildes beitragen, sollen bestehende Hochstammobstbäume und heimische Laubbäume erhalten werden.

Um die Gehölzstruktur weiter zu entwickeln, sollen weitere Pflanzungen vorgenommen werden. Die Anpflanzungen sollen auf den Gartengrundstücken in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße vorgenommen werden. Auf jedem Garten



Abhängigkeit von der Grundstücksgröße vorgenommen werden. Auf jedem Garten mit einer Mindestgröße von 300 m<sup>2</sup> soll mindestens ein hochstämmiger Obstbaum oder ein standortgerechter Laubbaum gepflanzt werden. Für jede weiteren 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche soll jeweils eine weitere Anpflanzung vorgenommen werden. Der Bestand wird jeweils angerechnet. Somit kann eine einheitliche Gehölzstruktur im Plangebiet geschaffen werden.

### **5.5 Verkehrliche Festsetzungen**

Das Plangebiet wird von der Antoniusstraße und der Verlängerung der Jakobusstraße erschlossen. Die vorhandenen Wiesen- und Schotterwege sind zur Erschließung der bestehenden Gärten ausreichend.

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

### **5.6 Ver- und Entsorgung**

Eine Entsorgung von Abwässer durch einen Kanal ist aufgrund der geringen Anschlußdichte und des Saisonbetriebes der Gärten unwirtschaftlich. Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser soll in geeigneten Behältnissen aufgefangen werden. Dies können Zisternen oder auch Regentonnen sein.

### **6. Bodenordnung**

Um möglichst vielen Menschen Kleingärten zur Freizeitgestaltung und Erholungssuche anbieten zu können, sowie im Hinblick auf den gebotenen schonenden Umgang mit Freiflächen soll darauf geachtet werden, daß die Gärten eine angemessene Größe von rund 350 - 400 m<sup>2</sup> erhalten.

Es wird vorgeschlagen, die Flurstücke 195-198 und 205-213 der Flur 59 neu zu teilen, so daß 26 neue Flurstücke mit einer Größe von jeweils ca. 350 m<sup>2</sup> entstehen. Es wird auch empfohlen, die beiden Flurstücke 209 und 210 der Flur 59 vorher zusammenzulegen, um günstige Grundstückszuschnitte zu erhalten. Ein Zwang zur Zusammlegung und Teilung der Grundstücke besteht jedoch nicht. Dies wird somit erst bei einem Verkauf bzw. auf Antrag des Besitzers erfolgen.


### **7. Kosten**

Kosten werden durch die Planungen nicht entstehen.

Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Freizeitgärten“	32.209 m <sup>2</sup>	=	90,8 %
Verkehrsflächen	<u>3.248 m<sup>2</sup></u>	=	<u>9,2 %</u>
	35.457 m <sup>2</sup>	=	100 %

Limburg a.d.Lahn den 07.11.1996

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



(A. Bopp-Simon)