

**B E G R Ü N D U N G**

zum Bebauungsplan

**„Kappesfelder“**

der Kreisstadt Limburg a.d. Lahn

Stadtteil Linter

BGB9-KAP.DOC

**Begründung**  
**zum Bebauungsplan**  
**„Kappesfelder“**  
**der Kreisstadt Limburg a.d. Lahn**  
**Stadtteil Linter**

**Inhalt:**

- 1. Lage des Geltungsbereiches**
- 2. Ziel und Zweck der Planung**
- 3. Übergeordnete Planungen**
  - 3.1 Regionaler Raumordnungsplan**
  - 3.2 Gesamtlächennutzungsplan der Kreisstadt  
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 „Kappesfelder“ liegt ca. 200 m südwestlich des Siedlungsrandes des Stadtteiles Linter der Kreisstadt Limburg a.d. Lahn.

Er befindet sich

- südlich einer Grünlandfläche,
- westlich der Geflügelzuchtanlage von Linter,
- östlich einer landwirtschaftlichen Maschinenhalle sowie
- nördlich der freien Feldflur.

Die Größe des Geltungsbereichs beläuft sich auf ca. 3,4 ha.

## 2. Ziel und Zweck der Planung

Der Bebauungsplan dient der Überplanung bereits bestehender Kleingärten sowie der Planung neuer Kleingärten im Stadtteil Linter.

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 der privaten Haushalte für den Eigenbedarf. Der Bedarf an Flächen für Kleingärten blieb jedoch bestehen. Es änderten sich vielmehr die Nutzungsstruktur an die 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 „Kappesfelder“ sind planerisch ungeordnet 14 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 Gartenutzung 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 Freizeitgestaltung und Erholung, den Anforderungen

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

Der Gesamtlächennutzungsplan der Stadt Limburg a.d. Lahn stellt den nördlichen Teilbereich des Geltungsbereiches als Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Dauerkleingärten" sowie den südlichen Teilbereich als geplante 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 der Geltungsbereich des Bebauungsplanes von drei Bergwerksfeldern überlagert. In einem dieser Felder sei Bergbau umgegangen, jedoch außerhalb des Plangebietes.

## **4. Bestand**

Im Geltungsbereich befinden sich 14 Kleingärten, die überwiegend der Freizeitgestaltung und der Erholungssuche dienen. Die Gärten erstrecken sich in der Regel über ein bis drei Flurstücke in einer Tiefe von 50 - 60 m. Im westlichen Teilbereich liegt ein großer Freizeitgarten mit einer Grundfläche von über 4.000 m<sup>2</sup>, auf dem ein genehmigtes Bienenhaus steht. Auf den übrigen Grundstücken befinden sich insgesamt 16 Hütten. 10 bauliche Anlagen sind als Geräteschuppen mit weniger als 15 m<sup>3</sup> Volumen umbauten Raums einzustufen. Drei Bauten sind als Gartenlauben einzustufen und besitzen Volumen zwischen 15 und 30 m<sup>3</sup>. Drei bauliche Anlagen besitzen größere Grundflächen als 15 m<sup>2</sup>. Lediglich eine bauliche Anlage ist als Wochenendhaus einzuordnen. Dieses befindet sich auf dem Flurstück 217 der Flur 24 mit einer Grundfläche von ca. 34 m<sup>2</sup> inkl. überdachtem Freisitz. Der Kleinbau auf dem Flurstück 220 mit einer Grundfläche von 27,5 m<sup>2</sup> und auf den Flurstücken 206 und 207 mit einer Grundfläche von 24 m<sup>2</sup>.

Die Fläche im südlichen Teilbereich des Plangebietes wird ackerbaulich genutzt. Im Westen wird diese Ackerfläche auf den Flurstücken 188 bis 191 als Grünland mit altem Obstbaumbestand genutzt.

### **4.1 Umweltsituation**

Die Vegetation innerhalb des Plangebietes ist zum einen durch die kleingärtnerische Nutzung und zum anderen durch den Ackerbau geprägt. Der Anteil des Ackers liegt bei 40 %, wobei einzelne Parzellen als extensives Grünland genutzt werden und mit

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.

Ein weiteres Ziel ist die Schaffung zusätzlicher Kleingärten im Stadtgebiet von Limburg. Bereits heute sind mehr als 60 Interessenten an der Pacht eines Kleingartens der Liegenschaftsverwaltung der Stadt Limburg gemeldet, deren Bedarf aber seitens der Stadt nicht gedeckt werden kann. Auch müssen Ersatzflächen für andernorts möglicherweise wegfallende Kleingärten geschaffen werden (siehe Kleingartenkonzept der Kreisstadt Limburg a.d. Lahn).

### **3. Übergeordnete Planung**

#### **3.1 Regionaler Raumordnungsplan**

Der Regionale Raumordnungsplan für Mittelhessen von 1995 stellt das Plangebiet als Gebiet landwirtschaftlich wertvoller Böden sowie als Regionaler Grünzug dar (Karte 2, Siedlung und Landschaft).

Die Gebiete landwirtschaftlich wertvoller Böden bedürfen nach dem Regionalen Raumordnungsplan Mittelhessen von 1995 *„eine(r) nachhaltige(n) Sicherung der natürlichen Bodenfruchtbarkeit und eine(r) diesem Ziel dienenden Landbewirtschaftung Vorrang vor anderen Nutzungsansprüchen, die insbesondere eine nachteilige Veränderung der natürlichen Bodenfruchtbarkeit bewirken können.“* (RROP 1995, Kapitel 3.4.1)

Die Stadt Limburg sieht in der Ausweisung von Kleingärten, die neben Erholungsflächen vorwiegend Flächen für den Obst- und Gemüseanbau darstellen, keine Verringerung der Bodenfruchtbarkeit, auch wenn die Flächen einer erwerbsmäßigen Bewirtschaftung entzogen werden. Die Stadt Limburg benötigt die Erweiterungsflächen, um Ersatz für anderorts in ökologisch empfindlichen Bereichen liegenden Gärten anbieten zu können. Die Fläche im Bereich „Kappesfelder“ bietet sich besonders als Erweiterungsfläche für Kleingärten an, da die Erschließung gesichert ist, bereits vorhandene Strukturen (Kleingartenanlage und Kleintierzuchtanlage) erweitert werden und eine Arrondierung von Siedlungskörpern (landwirtschaftliche Maschinenhalle und Kleintierzuchtanlage) darstellt. Andere potentielle Ersatzflächen in Linter sind nach dem Regionalen Raumordnungsplan lediglich nördlich der Kleingartenanlage entlang des Ortsrandes von Linter vorzufinden. Diese Fläche ist jedoch als extensives Grünland mit Obstbaumbeständen genutzt, die aus ökologischer und landschaftspflegerischer Sicht erhalten werden soll.

Obstbäumen bestanden sind. Herausragend ist der Gehölzbestand in dem westlich gelegenen Freizeitgarten der Flurstücke 197 bis 202 der Flur 15. Die Gehölze bestehen u.a. aus Weiden, Vogelbeere, Feldahorn und Hartriegel. Weiterhin sind auf den übrigen Gartengrundstücken überwiegend Rasenflächen mit Grabeland (weniger als 10 % der Gartenflächen) sowie Obstgehölze, Ziergehölze und vereinzelt Koniferen vorzufinden.

Innerhalb der Plangebiete befinden sich weder Fließ- noch Stillgewässer. Das Plangebiet hat keine nennenswerten, siedlungsrelevanten, lufthygienischen und bioklimatischen Besonderheiten.

Nähere Informationen sind dem Landschaftsplan in der Anlage zu entnehmen.

## **4.2 Erschließung**

Das Plangebiet wird durch einen bituminös befestigten Wirtschaftsweg in der Verlängerung erschlossen. Dieser grenzt südlich an die Mittelstraße an. Die einzelnen Gartengrundstücke sind durch zwei Wiesenwege zu erreichen. Parkmöglichkeiten bestehen im Bereich der Geflügelzuchtanlage.

Eine Versorgung des Gebietes mit Wasser und Strom sowie eine Entsorgung über einen Kanal sind nicht gegeben.

## **5. Festsetzung**

### **5.1 Plangebiet**

Das Plangebiet befindet sich südwestlich des Siedlungsrandes des Stadtteiles Linter der Stadt Limburg. Der Planbereich grenzt südlich an die Mischbebauung entlang der Gartenstraße und dem Enger Weg sowie einen ca. 200 m breiten Grüngürtel an. Im Anschluß an das Plangebiet erstreckt sich die freie Feldflur, die überwiegend ackerbaulich genutzt wird. Östlich grenzt an das Plangebiet die Geflügelzuchtanlage von Linter an. Westlich des Kleingartengebietes befindet sich eine landwirtschaftliche Maschinenhalle mit einem größeren genehmigten Bienenhaus. Die Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes begründet sich hauptsächlich durch den Bestand an Kleingärten. Im nördlichen Teilbereich des Plangebietes liegen 14 Kleingärten.

Luftbildaufnahmen von 1975 zeigen bereits die heute noch bestehende kleingärtnerische Nutzung des Plangebietes. Somit sind die Kleingärten nicht erst in der jüngsten Vergangenheit entstanden, sondern stehen in einer längeren Tradition der Bodennutzung.

Das Plangebiet wurde schon recht früh zur Freizeitgestaltung und Erholung genutzt. Im Jahre 1970 wurden erste bauliche Anlagen für die Geflügelzuchtanlage genehmigt. 1979 wurde die westlich gelegene Maschinenhalle genehmigt. Später erfolgte die Genehmigung für das Bienenhaus, welches zu dem landwirtschaftlichen Betrieb

gehört und sich auf einem großen Freizeitgarten befindet. Zwischen diesen beiden genehmigten baulichen Anlagen, die u.a. der Erholungssuche und der Freizeitgestaltung dienen, befindet sich das Kleingartengebiet. Aufgrund der Eingrenzung des Kleingartengebietes durch genehmigte bauliche Anlagen, durch die gute verkehrliche Erschließung sowie der Nähe zum Ortsrand von Linter ist die Lage des Kleingartengebietes städtebaulich zu befürworten. Die Siedlungsentwicklung im Plangebiet ist durch die Genehmigung der Geflügelzuchtanlage schon vor über 25 Jahren bewußt vollzogen worden. Es ist sinnvoll, vorhandene Siedlungs- und Freizeitstrukturen aufzugreifen und weiter zu entwickeln.

Weiterhin wurde eine landwirtschaftlich genutzte Fläche, die Flurstücke 163 bis 194 sowie 305 der Flur 4, mit in den Geltungsbereich aufgenommen, um noch weitere Kleingärten zu schaffen. Dort können rd. 25 weitere Kleingärten mit einer Größe von je rd. 450 m<sup>2</sup> entstehen. Die Planung weiterer Kleingärten begründet sich durch die Nachfrage nach Kleingärten im Stadtgebiet von Limburg (siehe Kapitel 2). Der Erweiterung des Kleingartengebietes stehen keine landschaftsplanerischen und städtebaulichen Aspekte entgegen. Es ist sinnvoller, vorhandene Kleingartengebiete zu erweitern, als andernorts neue Flächen für eine kleingärtnerische Nutzung heranzuziehen.

## **5.2 Städtebauliche Festsetzungen**

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

Die bestehenden und geplanten 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 jedem Gartengrundstück ist der Bau einer Gartenlaube mit einer maximalen Grundfläche von 15 m<sup>2</sup> und einem maximalen Volumen von 30 m<sup>3</sup> umbautem Raum einschließlich Vordach oder Terrasse zulässig, bemessen nach den Außenmaßen der baulichen Anlage. Freizeitgärten dienen neben der Versorgung der Haushalte mit Obst und Gemüse vorwiegend der Erholung und der Freizeitgestaltung. Daher können die Hütten auch der Freizeitnutzung dienen. Übernachtungen sollen in Freizeitgärten verhindert werden, daher dürfen die Kleinbauten keine für den dauernden Aufenthalt geeigneten Raum besitzen.

Auf den Gartengrundstücken sind bereits bauliche Anlagen vorhanden. Die größte bauliche Anlage davon hat eine Grundfläche von 35 m<sup>2</sup> und genießt als genehmigtes Gebäude Bestandsschutz. Es handelt sich hierbei um ein Bienenhaus im westlichen Teilbereich des Geltungsbereiches auf dem Flurstück 197.

Innerhalb des Plangebietes sind drei Hütten mit Grundflächen über 15 m<sup>2</sup> vorzufinden. Ein als Wochenendhaus einzuordnender Kleinbau besitzt eine Grundfläche von 34 m<sup>2</sup> inkl. überdachtem Freisitz und befindet sich auf dem Flurstück 217. Der Bau auf dem Flurstück 220 besitzt eine Grundfläche von 27,5 m<sup>2</sup>, der dritte Bau besitzt

eine Grundfläche von 24 m<sup>2</sup> und befindet sich auf dem Grundstück Flurstücke 206 und 207. Die wochenendhausähnliche Hütte kann nicht als akzeptabel eingestuft werden, da hier dem zeitweisen Wohnen Vorschub geleistet wird. Sie ist zurückzubauen. Die beiden anderen Hütten sind akzeptabel, da sie nicht dem längeren Aufenthalt von Personen dienen und dem Charakter der Grünfläche nicht widersprechen. Bei einer Legalisierung der beiden Hütten und einem Rückbau der wochenendhausähnlichen Hütte auf 28 m<sup>2</sup> ist eine erhöhte Versiegelungsfläche von 35 m<sup>2</sup> vorzufinden, als wenn dort bauliche Anlagen mit Grundflächen von 15 m<sup>2</sup> stünden. Eine Entsiegelung von nur rund 35 m<sup>2</sup> Fläche ist nicht mit dem erheblichen finanziellen Verlust der Eigentümer zu rechtfertigen, die sie bei einem Abriß der Hütten erfahren würden. Auch fügen sich die baulichen Anlagen in das Landschaftsbild ein und gefährden nicht den Gebietscharakter einer Grünfläche, da sie nicht zeitweise bewohnt werden. Gemäß § 1 Abs. 6 BauGB wird hier zugunsten der privaten Belange abgewogen.

### **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 Gartenlauben sind in einfacher Bauweise auszuführen. Bodenplatten entsprechen nicht der einfachen Bauweise, daher sind Gründungen als Punkt- oder Streifenfundament auszuführen. Eine Unterkellerung ist nicht zulässig

Die im Landschaftsplan vorgeschlagene Festsetzung einer verbindlichen Holzbauweise wird nicht in den Bebauungsplan aufgenommen. 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 Kleingärteneigentümer gerechtfertigt erscheinen läßt. Weiterhin wird eine Einfügung der baulichen Anlagen in das Landschaftsbild vielmehr durch die Farbgebung als über das Baumaterial erreicht. Daher wird als gestalterisches Element die Festsetzung von gedeckten Grau-, Braun- oder Grüntönen als Gebäudeanstrich in den Bebauungsplan aufgenommen. Es besteht somit keine Gefahr, daß die baulichen Anlagen sich visuell stark von der Umgebung abheben. Diese Töne entsprechen den in der Natur dominierenden Farben.

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 den Lebensraum bodengebundener Kleintiere nicht zu beeinträchtigen und das Wechseln dieser Tiere zu ermöglichen, sind Zaunsockel unzulässig.

#### **5.4 Grünordnerische Festsetzungen**

Um die Gehölzstruktur im Plangebiet zu verbessern, sollen zum einen standortgerechte Gehölze zur Erhaltung festgesetzt werden, zum anderen sollen weitere Gehölzpflanzungen vorgenommen werden. Die Gehölze auf dem Gartengrundstück Flurstücke 197 bis 202 der Flur 15 sowie einzelne Laub- und Obstbäume sind als zu erhalten festgesetzt. Weiterhin soll zum einen der Streuobstbestand im südwestlichen Teilbereich des Plangebietes erhalten und in westliche Richtung ausgedehnt werden. Weitere Pflanzungen von standortgerechten, heimischen Gehölzen sind in den Gärten vorzunehmen. Die Pflanzungen sollen in Abhängigkeit von der Gartengröße durchgeführt 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 Pflanzung vorgenommen werden.

Als Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft durch die kleingärtnerische Nutzung ist die Anlage von zwei Streuobstwiesen und ein Feldgehölz vorgesehen. Die vorhandene Streuobstwiese im südwestlichen Teilbereich des Geltungsbereiches soll in westliche Richtung auf den Flurstücken 192 bis 194 der Flur 24 erweitert werden.

Als weitere Maßnahme zur Entwicklung von Natur und Landschaft soll im Südosten des Geltungsbereiches eine Streuobstwiese mit einem Feldgehölz angelegt werden. Das Feldgehölz soll sich über eine Fläche von 500 m<sup>2</sup> erstrecken.

#### **5.5 Verkehrliche Festsetzungen**

Das Plangebiet wird von einem Wirtschaftsweg erschlossen. Dieser sowie die Wiesenwege sind zur Erschließung der bestehenden und geplanten Gärten ausreichend. Weitere Baumaßnahmen sind nicht notwendig. Auch nach einer Teilung der Parzellen für die geplanten Kleingärten sind diese durch einen südlich verlaufenden Wiesenweg zu erreichen.

Parkmöglichkeiten sind in der Nähe der Geflügelzuchtanlage vorhanden. Es besteht dort die Möglichkeit des Abstellens von 5 bis 6 Pkw's. Dies reicht jedoch für das bestehende Gartengebiet und die vorgesehene Erweiterung nicht aus. Daher wird entlang des Wirtschaftsweges auf dem Flurstück 163 eine 6 m tiefe Fläche als Parkplatz festgesetzt. Auf dieser Fläche können 18 Stellplätze errichtet werden. Diese Festsetzung ist notwendig, um ein "wildes Parken" entlang der Wiesenwege zu verhindern, was möglicherweise notwendige Rettungswege behindert. Um den Parkplatz besser in die Landschaft einzubinden, ist dieser mit Baumpflanzungen einzugrünen.

## **5.6 Ver- und Entsorgung**

Da das Plangebiet weder mit Wasser versorgt noch die Entsorgungsfrage hinreichend geklärt ist, sind Festsetzungen der Ver- und Entsorgung notwendig. Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser soll in geeigneten Behältnissen aufgefangen werden. Dies können Zisternen oder auch Regentonnen sein. Auf eine Versorgung mit Strom und Wasser sollte verzichtet werden, da dies eine Wochenendnutzung nur begünstigen würde. Eine Entsorgung von Abwässern durch einen Kanal ist auf Grund der geringen Anschlußdichte und des Saisonbetriebes der Gärten unwirtschaftlich.

## **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 rd. 400 m<sup>2</sup> erhalten.

Die Flurstücke 164 - 187 der Flur 15 sollen neu geteilt werden, so daß 25 neue Flurstücke mit einer Größe von jeweils ca. 450 m<sup>2</sup> entstehen, wenn jeweils zwei nebeneinander liegende Parzellen zu einem Garten zusammengefaßt werden. Ein Zwang zur Grundstücksteilung besteht jedoch nicht, so daß erst bei einem Verkauf der Gärten mit einer Teilung zu rechnen ist.

## **7. Kosten**

Die Ausführung der im Geltungsbereich liegenden Straßen als versiegelte Flächen und als Wiesenweg wird als ausreichend erachtet. Bauliche Maßnahmen sind hier nicht notwendig.

Die Kosten für den in Rasenschotter auszuführenden Parkplatz werden auf ca. 10.000,-- DM geschätzt.

Die Kosten für die nach dem Hessischen Naturschutzgesetz geforderten Ausgleichsmaßnahmen werden sich auf ca. 21.300,-- DM belaufen, wobei für die Anlage und Pflege der Streuobstwiesen ein Betrag von 11.300,-- DM und für die Heckenpflanzung weitere 10.000,-- DM angesetzt werden.

Weiterhin ist nach der Satzung der Kreisstadt Limburg a.d. Lahn zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach § 8 a Bundesnaturschutzgesetz die Umlegung der Kosten für den Erwerb und die Freilegung der Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen einschließlich des Wertes der von der Stadt aus ihrem Vermögen bereitgestellten Flächen auf die Eingriffsverursacher möglich. Die Höhe der Kosten des Erwerbes bzw. einer Entschädigung steht zur Zeit noch nicht fest.

### 8. Flächenbilanz

Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Freizeitgärten“	24.510 m <sup>2</sup>	72 %
Verkehrsflächen	4.980 m <sup>2</sup>	14,6 %
Flächen für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft	<u>4.550 m<sup>2</sup></u>	<u>13,4 %</u>
	34.030 m <sup>2</sup>	100 %

Limburg a.d.Lahn den 05.11.1996

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



Im Auftrag  
(A. Bopp-Simon)