

LANDSCHAFTSPLAN

ZUM

BEBAUUNGSPLAN

"Kappesfelder"

- Vorabzug -

KREISSTADT LIMBURG
AN DER LAHN

STADTTEIL LINTER

Aufgestellt von:



Bischoff & Partner

Landschaftsökologie und Projektplanung
Blumenröder Str. 64 - 65549 Limburg
Tel. / Fax : 06431/47624

im August 1994

INHALT

1.	EINLEITUNG	1
1.1	Zusammenfassung	1
1.2	Anlaß und Aufgabenstellung	1
1.3	Rechtliche und methodische Grundlagen	2
1.4	Lage und Abgrenzung des Plangebietes	3
1.5	Aktuelle Nutzung	4
2.	BEGRÜNDUNG DES PLANGEBIETES	5
2.1	Städtebauliche Aspekte	5
2.2	Landschaftspflegerische Aspekte	6
2.3	Vorausgehende Nutzungen	6
2.4	Grundsätzliche Beurteilung	7
3.	BESTANDSAUFNAHME	8
3.1	Naturraum/Geologie/Boden	8
3.2	Klima/Lufthygiene	8
3.3	Wasserhaushalt	9
3.4	Biotopstruktur	9
3.5	Bewertung des Bestandes	11
4.	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DES EINGRIFFS	12
4.1	Voreingriffszustand Acker	12
4.2	Voreingriffszustand Grünland	13
4.3	Bewertung des Eingriffs	14
5.	AUSGLEICHS - UND ERSATZMAßNAHMEN	15
6.	TEXTLICHE FESTSETZUNGEN IM BEBAUUNGSPLAN	16
	ANHANG	19
	Pflanzlisten	19
	Abbildung 2	20
	Abbildung 3	21

INHALT

Karten

1. Lage des Plangebietes im Maßstab 1 : 25.000 (Textkarte, Abbildung 1)
2. Ausgleichsmaßnahmen am Südwestrand des Plangebietes im Maßstab 1 : 500 (Textkarte, Abbildung 2 im Anhang)
3. Ausgleichsmaßnahmen am Südostrand des Plangebietes im Maßstab 1 : 500 (Textkarte, Abbildung 3 im Anhang)
4. Bestandsplan im Maßstab 1 : 500

1. EINLEITUNG

1.1 Zusammenfassung

Bei dem Kleingartengebiet "Kappesfelder" in Linter handelt es sich um ein etwa 3,6 ha großes Areal, das sich südlich des Ortes in der freien Feldflur befindet. Jeweils etwa die Hälfte der Fläche wird derzeit als Acker bzw. Kleingärten genutzt.

Der Standort kann aus landschaftspflegerischer wie städtebaulicher Sicht unterstützt werden. Der vorhandene Eingriff durch die existierenden baulichen Anlagen und Gartengrundstücke ist dort, wo als Voreingriffszustand Ackerflächen angenommen werden können, insgesamt als nicht erheblich einzustufen. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind jedoch für Eingriffe, bei denen der Voreingriffszustand Grünland ist (ca. 15-20 % der Fläche) erforderlich. Es werden dafür einige Parzellen im Südteil des Geländes ausgewiesen (derzeit Acker) und Maßnahmen zur Anlage eines Feldgehölzes und einer Obstbaumwiese textlich wie zeichnerisch dargestellt.

Für die weitere Entwicklung als Kleingarten steht der Südteil des Geländes zur Verfügung. Dabei muß die vorhandene Obstbaumwiese in ihrem Bestand gesichert werden. Die Entwicklungsflächen können aus landschaftspflegerischer wie städtebaulicher Sicht unterstützt werden. Bei der Umnutzung sowie auf den bestehenden Gartengrundstücken soll der heute erkennbare Charakter des Gebietes beibehalten werden. Dazu dürften einerseits nur kleine bauliche Anlagen wie Gerätehütten und Gartenlauben zugelassen werden, und andererseits müssen der Bestand an Hochstammobstbäumen gesichert sowie entsprechende Pflanzungen für neue Gartenflächen vorgesehen werden.

Es empfiehlt sich, auch zur Vermeidung und Verminderung von Eingriffsfolgen, für Kleingartengebiete eine Nutzungsordnung aufzustellen.

1.2 Anlaß und Aufgabenstellung

In einem gemeinsamen Erlaß der Hessischen Ministerien des Innern und für Landwirtschaft, Forsten und Naturschutz (HMLFN) vom 25. Mai 1990 (StAnz. 25/1990, S. 1200) werden die Träger der Bauleitplanung aufgefordert, nicht genehmigte Kleinbauten im Außenbereich (insbesondere Dauerkleingärten, Wochenendhäuser o.ä.) hinsichtlich ihrer Legalisierungsfähigkeit zu prüfen und gegebenenfalls in einem Bauleitverfahren nachträglich zu regeln. Dies setzt voraus, daß bis zum 31. Dezember 1992 entsprechende Aufstellungsbeschlüsse für Bebauungspläne gefaßt wurden.

Die Stadt Limburg beabsichtigt, für insgesamt 35 Gebiete ein Bauleitverfahren durchzuführen. Für sechs Areale soll 1994 das Verfahren beginnen. Im Dezember 1993 wurde das Planungsbüro Bischoff & Partner beauftragt, für die Gebiete

- "Kappesfelder" im Ortsteil Linter
- "Im Obersten Grund" im Ortsteil Linter
- "In den Krautgärten" im Ortsteil Lindenholzhausen

Landschaftspläne zu den aufzustellenden Bebauungsplänen zu erarbeiten.

1.3 Rechtliche und methodische Grundlagen

Für die Bearbeitung des Landschaftsplanes sind folgende Vorgaben relevant:

- Hessisches Naturschutzgesetz vom 4. April 1990 (GVBl. I, S. 86)
- Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (GVBl. I, S. 466)
- Erlaß des HMLFN vom 25. Mai 1990 (StAnz. 25/1990, S. 1200)

Zusätzlich legte eine Arbeitsgruppe der Unteren Naturschutzbehörden Mittelhessens und der Oberen Naturschutzbehörde beim Regierungspräsidium Gießen ein Anforderungsprofil für Landschaftspläne für "Kleingarten"-Bebauungspläne vor (Bebauungspläne "Kleingärten" - Anforderungen an Landschaftspläne auf Bebauungsplanebene; - Formulierungsvorschläge für textliche Festsetzungen). Es zeigt die Besonderheiten dieses Bebauungsplantypes auf und enthält weitergehende Bearbeitungshinweise für den Landschaftsplan.

Der wesentliche Unterschied zu "normalen" Bebauungsplänen liegt darin, daß der Eingriff - im Gegensatz zu geplanten Baugebieten - bei Kleingartengebieten schon mehr oder weniger vollständig vorliegt. Dennoch ist gemäß des o.g. Anforderungsprofils zuerst zu beurteilen, ob der Bestand genehmigungsfähig ist, d.h. ob er bei einer Neuansiedlung genehmigt werden könnte. Beurteilungsgrundlage ist also der Voreingriffszustand. Neben landschaftsökologischen Gesichtspunkten sind auch die historische Entwicklung und städtebauliche Erfordernisse mit einzubeziehen.

Erst nach einer grundsätzlichen Befürwortung können die weiteren Schritte der Landschaftsplanung bis hin zu Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und den Vorschlägen zu textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan abgearbeitet werden.

Der vorliegende Landschaftsplan legt also die grundsätzliche Begründung für das Gebiet "Kappesfelder" dar, ermittelt und bewertet gegebenenfalls den Eingriff, zeigt Entwicklungsmöglichkeiten auf und gibt Hinweise zur Regelung in Text und Karte für den Bebauungsplan.

1.4 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Die Lage des Gebietes ist in Abbildung 1 dargestellt.

Das Planungsgebiet liegt in der freien Feldflur im Südwesten des Stadtteils Linter auf einer Höhe von etwa 180 bis 182,5 m üNN und umfaßt ca. 3,6 ha. Es hat eine Längenausdehnung in Ost-West-Richtung von ca. 320 m und eine Breite von etwa 110 m.

Es umfaßt die Flurstücke 163 bis 226 der Flur 24 mit Ausnahme der Flurstücke 195 und 196, wo sich eine genehmigte landwirtschaftliche Maschinenhalle befindet. Das Gebiet wird durch einen in Ost-West-Richtung verlaufenden Weg (Wegeparzelle 304) in einen Nord- und einen Südtteil getrennt. Das Areal wird auf drei Seiten von Wegen begrenzt, die Teil des Plangebietes sind. Im Westen grenzen im nördlichen Bereich die Flurstücke 195 und 196 (bebaut mit Maschinenhalle) an das Gebiet.

In der Umgebung des Plangebietes schließen nach Norden hin Grünlandflächen an, die sich bis nach Linter erstrecken. Im Westen und Süden grenzt Ackerland an. Östlich befindet sich eine Kleintierzuchtanlage des Rassegeflügelzuchtvereins Linter e.V.

Verkehrliche Erschließung

Das Planungsgebiet liegt etwa 200 m vom südwestlichen Ortsrand entfernt. Durch den versiegelten Zufahrtsweg (Asphaltdecke) zur Geflügelzuchtanlage ist auch das Kleingartengebiet verkehrlich erschlossen. Der Weg verläuft durch die bis zum Ortsrand reichenden Grünlandflächen.

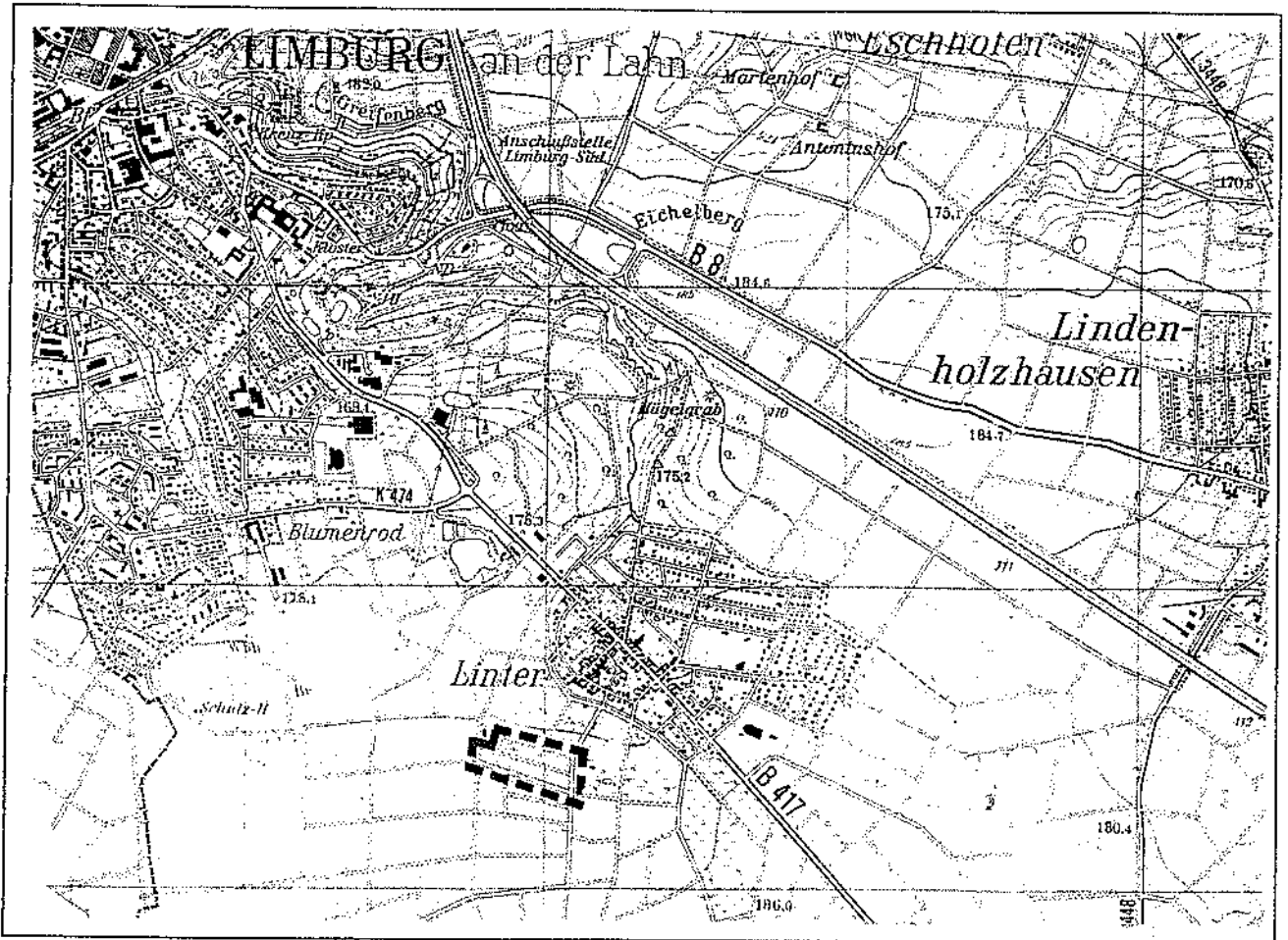


Abb. 1: Lage des Plangebietes

1.5 Aktuelle Nutzung

Durch den Feldweg (Parzelle 304) wird der nördliche, fast vollständig kleingärtnerisch genutzte Bereich vom südlichen, derzeit fast vollständig Acker, getrennt. Es ergeben sich somit zwei verschieden ausgeprägte Bereiche mit etwa gleicher Flächenausdehnung von je 1,5 bis 1,6 ha.

Der nördliche Abschnitt besteht aus insgesamt 14 Grundstücken, die sich in Nord-Süd-Richtung über die gesamte Breite des Abschnitts erstrecken. Sie sind in der Regel 50-60 m lang und umfassen ein bis drei Flurstücke. Die Grundstücksbreite variiert zwischen 7 und 25 m. Damit ergeben sich Flächengrößen von 400 bis etwa 1000 m². Die Grundstücke sind geprägt durch einen hohen Anteil Grünfläche und größtenteils mit alten Obstbäumen bestanden. Im westlichen Teil liegt ein bis zu 80 m langes Grundstück, das sich mit einer Größe von ca. 4000 m² über mehrere Flurstücke (197 bis 202) erstreckt und als Freizeitgarten anzusprechen ist. Auf diesem Gelände be-

findet sich ein genehmigtes Bienenhaus. Auf sieben Grundstücken werden Teilbereiche zum gärtnerischen Anbau genutzt, doch auch hier übersteigt der Grünflächenanteil den Grabelandanteil. Bei drei Grundstücken ist Rasen bzw. Grünland die einzige Nutzungsform. Auf den Grundstücken befinden sich meist aus Holz gefertigte Geräteschuppen oder kleine Lauben.

Der südliche Abschnitt ist durch Ackernutzung geprägt (Flurstücke 163 bis 187 und 192 bis 194). Auf den Flurstücken 188 bis 191 befindet sich Grünland und ein alter Obstbaumbestand (Hochstamm).

2. BEGRÜNDUNG DES PLANGEBIETES

2.1 Städtebauliche Aspekte

In Zusammenhang mit der steigenden Nachfrage nach Erholungsmöglichkeiten in Grün- und Freiräumen und in Anbetracht des Mangels an innerstädtischem Grün wird die wachsende Bedeutung der stadtnahen Erholungslandschaft deutlich. Die planungsrechtliche Ausweisung von Dauerkleingärten wird als wichtiger Bestandteil der Planung von Freizeit- und Erholungseinrichtungen genannt. Angestrebt wird die Bedarfsdeckung an Dauerkleingärten im Nahbereich der Siedlungsräume sowie eine Mehrfachfunktion als individuelle Freizeitanlage und als öffentliche Grünanlage.

Das Areal wurde schon sehr früh als Kleingartengebiet genutzt (vgl. Kap. 2.3). Im Jahre 1970 wurde mit der Genehmigung der östlich angrenzenden Kleintierzuchtanlage die geordnete Entwicklung des Plangebietes und der Umgebung begonnen. Sie zieht sich bis 1992 (letzte aktuelle Genehmigung) fort. Darüber hinaus wurde 1979 eine landwirtschaftliche Maschinenhalle westlich des Kleingartengebietes genehmigt. Beide Bereiche (Zuchtanlage östlich und Maschinenhalle westlich) gelten als Ausgangspunkt und Begrenzung für die dazwischen angesiedelte Kleingartennutzung. Um Splitterbebauungen zu vermeiden sowie durch die Nähe zum Ortsteil Linter und die vorhandene Erschließung ist es städtebaulich sinnvoll, in diesem Bereich mehrere Nutzungen zusammenzuführen und an genehmigte Bestände anzukoppeln.

Für die Schaffung neuer Kleingärten steht im Gebiet "Kappesfelder" der Süden des Geländes mit einer Flächengröße von 1,5 bis 1,6 ha zur Verfügung.

Die Ausdehnung der Kleingartenflächen auf die derzeit größtenteils als Acker genutzte südliche Hälfte des Planungsraums ist aus städtebaulicher Sicht wünschenswert, da damit der Nachfrage

nach weiteren Kleingärten Rechnung getragen werden kann und gleichzeitig Ersatzmöglichkeiten für das nicht zu entwickelnde Gebiet "Im Obersten Grund" in Linter zur Verfügung stehen. Das Gebiet wird damit auch entsprechend den Planungsaussagen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

2.2 Landschaftspflegerische Aspekte

Das Planungsgebiet liegt am Rande der weiten, intensiv genutzten Ackerebenen der Linterer Platte in einem landschaftlich wenig reizvollen Bereich. Es bildet den Übergang zwischen der ausgeräumten Feldflur im Süden und Westen, in der raumgliedernde oder raumverbindende Elemente weitgehend fehlen, und einem den Südrand von Linter umgebenden Grünlandgürtel, in dem noch eingestreut erhaltenswerte Streuobstbestände vorhanden sind. Dieser Gürtel bildet die Ortseingrünung des Stadtteils nach Süden hin. Das dortige Grünland ist als Wiese und Weide mit nur geringem Baumbestand anzusprechen. Es wird durch den asphaltierten Zufahrtsweg zur Kleintierzuchtanlage, an den östlich zum Teil größere bauliche Anlagen (Wochenendhaus, Glaserrei) grenzen, zerschnitten. Der Standort des Kleingartengebietes liegt somit in keinem schützenswerten Landschaftsraum und geschützte Biotope oder sonstige schutzbedürftige Bestände sind in größerem Umfang nicht betroffen.

Die Entwicklung des südlichen Abschnitts zu Freizeitgärten kann aus landschaftspflegerischen wie ökologischen Gründen akzeptiert werden, da hier fast ausschließlich Ackerland betroffen ist. Die sich dort befindlichen Grünlandflächen und Obstbäume müssen dabei in ihrem Bestand gesichert werden. Besonders unter dem Aspekt, daß sonst möglicherweise empfindlichere Bereiche (siehe Landschaftsplan zum Bebauungsplan "Im Obersten Grund") für die Ausweisung neuer Kleingärten herangezogen werden müßten, ist diese Entwicklung landschaftsökologisch wünschenswert. Für die Einrichtung von Bauten und Gärten auf den Grundstücken gelten die in Kap. 6 getroffenen textlichen Festsetzungen.

2.3 Vorausgehende Nutzungen

Eine Beschreibung der Struktur des Gebietes, die der jetzigen Nutzung vorausging, ist nur noch begrenzt möglich und gründet sich größtenteils auf eine Luftbildaufnahme des Hessischen Landesvermessungsamts Wiesbaden aus dem Jahr 1975. Diese zeigt, daß Grundelemente der jetzigen Nutzungsstruktur bereits zur damaligen Zeit bestanden.

Im mittleren Bereich des nördlichen Abschnitts (Flurstücke 207 bis 218) befanden sich 1975 vermutlich Kleingartenparzellen, gekennzeichnet durch kleinere Gehölzgruppen und vermutlich kleine bauliche Anlagen. Größere Gehölzbestände standen im westlich daran angrenzenden Bereich (Flurstücke 202 bis 206) und auf dem östlichsten Grundstück (Flurstücke 224 bis 226), die den Eindruck von Obstwiesen vermitteln. Zwei größere Flächen, eine am westlichen Ende des Gebiets (Flurstücke 197 bis 202) und eine im östlichen Bereich (Flurstücke 219 bis 223), wurden damals als Acker genutzt. Im südlichen Abschnitt ist bis auf ein Grundstück Acker der Voreingriffsbestand.

Insgesamt ist als "Voreingriffszustand" des Plangebietes überwiegend Acker und teilweise mit einigen Baumgruppen bestandenes Grünland anzunehmen (15-20 % der Gesamtfläche). Darüber hinaus sollen in einer Nutzungsverordnung Regelungen bzgl. Bepflanzung und Nutzungsintensität zur Vermeidung und Verminderung von Eingriffen getroffen werden (siehe Kap. 6).

2.4 Grundsätzliche Beurteilung

Im Umfeld des Planungsraumes kann im Zeitraum zwischen 1970 und 1992 eine gewollte Siedlungsentwicklung nachvollzogen werden. Mit der Genehmigung einer Gerätehalle auf dem Jahr 1974 und eines Anbaus 1976 wurde die bereits 1970 begonnene Entwicklung der Nutzung des östlich angrenzenden Gebietes als Zuchtanlage des Rassegeflügelzuchtvereins Linter e.V. fortgeführt. Sie fand nochmals Bestätigung durch die weitere Genehmigung eines Futter- und Tierunterstands im Jahre 1992. Ausgehend von den bereits erteilten Genehmigungen wurde 1979 eine landwirtschaftliche Maschinenhalle in der westlichen Nachbarschaft zum Planungsgebiet (Flurstücke 195 und 196) genehmigt. Somit kann davon ausgegangen werden, daß im Bereich zwischen Zuchtanlage und Maschinenhalle die Bündelung mehrerer Nutzungen sinnvoll ist.

Der Standort "Kappesfelder" gehört weder zu einem schützenswerten Landschaftsraum, noch sind empfindliche und schützenswerte Biotopbestände in größerem Umfang betroffen.

Grundsätzlich wird der Standort aus landschaftspflegerischer Sicht als genehmigungsfähig eingestuft.

3. BESTANDSAUFNAHME

3.1 Naturraum/Geologie/Boden

Das Plangebiet wird der Haupteinheit des "Limburger Beckens" (311) und innerhalb der dazu gehörenden Untereinheit des "Inneren Limburger Beckens" (311.1) der naturräumlichen Einheit "Linterer Platte" (311.10) zugeordnet.

Das Limburger Becken liegt tektonisch eingesenkt ins Rheinische Schiefergebirge zwischen den Basaltkuppen des Montabaurer Westerwaldes und dem bandartigen devonischen Grundgebirge des Taunus und wird vom Lahntal gegliedert. Im Bereich der paläozoischen Grundgesteine des Untergrunds ist es großflächig von Löß überdeckt und bildet ein schwach bewegtes Hügelland. Vom Lahntal steigt das Gelände nach Süden zur fast ebenen Linterer Platte an, die Teil des Hochplateaus des Inneren Limburger Beckens bildet.

Das variskische Grundgebirge mit devonischem Schiefer bildet den Sockel der Linterer Hochflächen. Bodenbildende Ausgangsgesteine in der Gemarkung Linter sind Löß und tertiäre Tone.

Die vorherrschenden Bodentypen auf der Linterer Platte sind basenreiche Parabraunerden aus Löß/Lößlehm. Als Bodenarten treten sandige Lehme mit hohem natürlichen Nährstoffvorrat auf. Vereinzelt finden sich auch degradierte Schwarzerden. Die Böden auf den Plateauflächen zählen zu den besten des Landkreises und sind für die landwirtschaftliche Nutzung hervorragend geeignet. In Bereichen hoch anstehenden Grundwassers sind Gleye und bei Vorhandensein wasserundurchlässiger Schichten Pseudogleye vorzufinden.

Die potentielle natürliche Vegetation des Limburger Beckens ist der Bergseggen-Perigras Buchenwald.

3.2 Klima/Lufthygiene

Makroklimatisch zählt das Limburger Becken zum schwach subkontinentalen Bereich. Dies wird durch die jährliche Durchschnittstemperatur von 9,1 °C, durchschnittliche Halbjahrestemperaturen von +1,1 °C im Winter und +17 °C im Sommer und die Dauer der Vegetationsperiode mit über 220 Tagen belegt. Im Zeitraum von 1931 bis 1960 lag der Jahresniederschlag bei durchschnittlich 626 mm.

vollständige Veränderung der vormals herrschenden Standortbedingungen, vor allem hinsichtlich der Bodenstruktur und der Artenzusammensetzung. Innerhalb der einzelnen Gärten ist der Flächenanteil von Grabeland sehr unterschiedlich, was für die Bewertung jedoch ohne Belang ist. Der Flächenanteil liegt insgesamt bei weniger als 10% der Gesamtfläche des Gebietes.

Grünland

Analog zum Acker werden Grünlandflächen dann dargestellt, wenn sie strukturell der Landwirtschaft zuzuordnen sind.

Zwischen dem Südrand von Linter und dem Plangebiet liegt ein Grünlandgürtel, der sich aus vielen einzelnen Parzellen zusammensetzt. Sie werden als Wiesen und Weiden genutzt, die trotz teilweise extensiver Nutzung keine floristischen Besonderheiten aufweisen.

Im Plangebiet kommt Grünland auf vier Parzellen vor, drei davon sind mit einigen Obstbäumen bestanden. Das Grünland dürfte hier die ursprüngliche Nutzung darstellen, die durch die Gartenutzung nur geringe Veränderungen (Einzäunung, wahrscheinlich häufigere Mahd, Trittbelastung) erfahren hat. Grünland nimmt ca. 15% der Gesamtfläche ein.

Rasen

Rasen sind im Gegensatz zum Grünland in den einzelnen Grundstücken eingesäte Grasflächen, die der Gestaltung einer Freizeitfläche dienen.

In allen Privatgärten werden die Grünflächen als Rasen genutzt, wobei Intensivrasen (Zierrasen mit speziellen Arten/Sorten, häufiger, kurzer Schnitt) nicht vorkommen. In zwei Grundstücken ist Rasen - neben Gerätehütten - die einzige Nutzungsform. Insgesamt liegt der Rasenanteil bei ca. 15 % des Gesamtgebietes.

Feldgehölze/Hecken

Herausragend ist das Gehölz im Westen des Gebietes, das das zusammenhängende Freizeitgrundstück (Parzellen 197 bis 202) fast vollständig umgibt. Während es im südlichen Teil fast ausschließlich von Weiden gebildet wird, werden die Nord- und die Ostseite von Arten wie Vogelbeere, Feldahorn, Hartriegel dominiert. Vereinzelt treten Pappeln und Weißdorn hinzu. Mit einer Länge von ca. 200 m und einer Breite von etwa 6 m stellt das Gehölz ein bedeutendes Strukturelement in der sonst strukturarmen Umgebung dar. Gleichzeitig übernehmen die überwiegend standortgerechten Arten eine wichtige Funktion für die Avifauna und auch für Bienen. Zwei Parzellen im Nordteil sind mit 4-6 m hohen standortfremden Fichten (einreihig) eingegrenzt.

Die wenig geschützten ebenen Hochlagen begünstigen besonders in kalten Nächten eine hohe Wärmeabstrahlung, die zu Früh- und Spätfrostgefahr führt. Als Folge der Kaltluftentstehung auf den Hochflächen bildet sich Talnebel, der die Erwärmung in den Tallagen am Tage verzögert. Im Vergleich zu den Tallagen des Inneren Limburger Beckens liegt die Jahrestemperatur auf der Linterer Platte mit durchschnittlich 8,5 °C um 0,5 °C niedriger (bei gleichem Jahresniederschlag).

Siedlungsrelevante lufthygienische und bioklimatische Besonderheiten (Kaltluftabfluß, Luftfiltration etc.) liegen nicht vor und werden durch das Plangebiet nicht beeinflusst.

3.3 Wasserhaushalt

Im Planungsgebiet befinden sich weder Still- noch Fließgewässer. Überschwemmungsgebiete sowie Wasserschutzgebiete liegen nicht innerhalb des Planungsraums noch grenzt er an solche an. Die Grundwasservorkommen des Planungsraumes weisen die Härtegrade 12-18 d.H. ("ziemlich hart") auf. Die Nutzungsstruktur und die Vegetation des Plangebietes und der Umgebung im Norden deuten auf das Vorhandensein von abschnittsweise oberflächennahem Grundwasser hin.

Das anfallende Regenwasser wird beim Vorhandensein von baulichen Anlagen gesammelt und als Gießwasser genutzt oder versickert direkt auf den Flächen.

3.4 Biotopstruktur

Acker

Als Acker werden die von der Landwirtschaft bearbeiteten Flächen (Schläge mit einheitlicher Frucht, maschinelle Bearbeitung, z. B. Pflügen etc.) verstanden.

Der südliche Abschnitt ist bis auf vier Parzellen (Fläche ca. 30x48 m) Ackerland. Der Anteil an der Gesamtfläche des Gebietes liegt bei ca. 40 %. Ackerflächen grenzen auch im Süden und Westen an das Plangebiet an. Im nördlichen Bereich ist keine Ackernutzung vorzufinden.

Grabeland

Unter Grabeland werden hier alle Anbauareale für Gemüse, Zierpflanzen und Sonstiges in den Gartengrundstücken verstanden. Eine Differenzierung ist nicht notwendig, da von etwa gleichen ökologischen Wirkungen auszugehen ist. Im Vergleich zur Grünlandnutzung (tlw. Voreingriffszustand) beinhaltet die intensive Bearbeitung und der Anbau von Nutzpflanzen eine Störung und

Einzelbäume

Im nördlichen Teil herrschen Obstgehölze vor. Es sind nur wenige Bäume neu gepflanzt, so daß der Bestand von alten Hochstämmen geprägt ist. Dies trifft auch auf die Obstwiese im südlichen Teil zu. Auf dem großen Freizeitgrundstück im Nordwesten befinden sich eine Vielzahl Zierlaubholzarten. Ansonsten sind nur wenige Einzelexemplare an Laubbäumen über das Gebiet verteilt vorzufinden (Walnuß: Parzelle 215, Ahorn: Parzelle 223, Weide: Parzelle 223).

Wege

Von der Ortslage zum Plangebiet führt eine Asphaltstraße. Unmittelbar an der Kleintierzuchtanlage ist ein asphaltierter Parkplatz (5 bis 8 PKW) vorhanden (außerhalb des Plangebietes). Der Asphaltweg führt am östlichen Rand weiter nach Süden. Am südlichen Rand ist der dort verlaufende Feldweg mit einer wassergebundenen Decke hergestellt. Der Weg im Norden ist - wie auch der das Gebiet teilende Weg - ein Feld - bzw. Grasweg.

Einfriedungen

Im Bereich der Kleingärten sind alle Grundstücke mit Maschendraht eingefriedet. Die Zäune haben eine Höhe von bis zu 1,5 m.

Bauten

In den Kleingärten herrschen Geräteschuppen, d.h. Hütten mit 8-12 m³ umbauten Raum vor. Meist sind sie aus Holz gefertigt. Drei Bauten sind als Gartenlauben (> 15m³) anzusehen. Ein Bau weist eine Grundfläche von 4x6 m auf und ist als Wochenendhaus einzustufen (Flurstück 214). Im westlichen Bereich befindet sich darüber hinaus ein genehmigtes Bienenhaus von 6x11 m (Flurstück 197).

3.5 Bewertung des Bestandes

Für die Bewertung muß das Gebiet getrennt betrachtet werden.

Der nördliche Teil ist überwiegend kleingärtnerisch genutzt. Positive und negative Entwicklungen treffen hier auf engstem Raum zusammen. Die erhaltenen Grünlandflächen und Obstbäume sowie das große Gehölz tragen wesentlich zur optischen (Strukturbildung) und ökologischen Aufwertung (Teillebensräume, Nahrungsquelle, Ansitz- und Singwarte etc.) bei. Gleichzeitig treten Baumhecken mit Fichten auf, die zur Abschottung von Privatgrundstücken dienen. Sie können weder optisch noch ökologisch die oben genannten Funktionen übernehmen und bedeuten eine Beeinträchtigung.

Bei den baulichen Anlagen fallen zwei aus dem sonst üblichen Maß, wobei das Bienenhaus genehmigt ist. Eine weitere Ansiedlung von Wochenendhäusern sollte unterbunden werden.

Der Voreingriffszustand dürfte größtenteils Acker gewesen sein, so daß schutzwürdige Standorte nur in Teilbereichen vorgelegen haben dürften. Der Baumbestand hat sich zum Vorzustand wohl kaum verringert.

Die Entwicklungsfläche im Südteil betrifft nur Acker sowie ein Obstwiesengrundstück, das in dieser Form auch bei einer Umnutzung erhalten werden muß.

4. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DES EINGRIFFS

Die Betrachtung der Eingriffswirkung muß nach Acker und Grünland als Voreingriffszustand differenziert werden (wobei Acker auf ca. 80-85 % und Grünland auf ca. 15-20 % der Fläche angenommen wird). Eine flächenscharfe Bilanzierung kann an dieser Stelle nicht erfolgen, da die Verteilung von Acker- und Grünlandflächen vor der Einrichtung der Kleingärten heute nicht mehr nachvollziehbar ist.

4.1 Voreingriffszustand Acker

Standortpotential und **Biotopqualität** des Biotoptypes Acker sind als gering einzustufen. Die Ausstattung mit Arten, Pflanzengesellschaften und Strukturelementen weist - wie im Umfeld aktuell nachzuvollziehen ist - keine Besonderheiten auf. Demgegenüber ist das Kleingartenareal durch ein Mosaik von Strukturen geprägt:

- Grünflächen (zumeist Rasen)
- Zier- und Nutzsträucher
- Grabeland
- Bäume (überwiegend Obst, darunter viele Neupflanzungen und Niederstamm sowie Spalierobst, jedoch auch ausgeprägter Altbaumbestand)

Wenngleich eine hohe Nutzungsintensität angenommen werden muß und floristische Besonderheiten nicht zu erwarten sind, werden doch Teillebensräume für Vögel, Schmetterlinge, Käfer u.a. geschaffen. Es ergibt sich somit im Bereich Biotopstruktur/Artenschutz eine Verbesserung gegenüber dem fiktiven Voreingriffszustand.

hung werden vor allem durch Schattenzonen neue Mikroklimabedingungen geschaffen. Dies führt zu einer Differenzierung der Verhältnisse und ist positiv zu bewerten.

Zum Thema **Wasserhaushalt** gilt auch hier, daß die Versiegelung durch bauliche Anlagen keine nennenswerten Einflüsse hat. Es ist jedoch mit einem gegenüber der Grünlandnutzung höheren Dünger- und Pestizideinsatz zu rechnen, der neben den direkten Einwirkungen auf Fauna und Flora bei geringen Grundwasserflurabständen auch eine Gefährdung für das Grundwasser bedeuten kann.

Hinsichtlich des **Landschaftsbild** gelten die Ausführungen, die für die Ackerstandorte gemacht wurden.

Kleingärtnerische Nutzung bedeutet für den **Boden** im Vergleich zum Grünland eine verstärkte Belastung. Im Gegensatz zur geschlossenen Grünlandpflanzendecke ist bei Nutzgärten durch Grabeland ein häufig wiederkehrender Eingriff in die Bodenstruktur durch Umgraben, Pflanzen, Hacken etc. anzunehmen.

4.3 Bewertung des Eingriffs

Es zeigt sich, daß mit Ausnahme des Bereiches Boden durch die Kleingartennutzung im Vergleich zum anzunehmenden **Voreingriffszustand Acker** keine Beeinträchtigung von Natur und Landschaft gegeben ist. Im Bereich Boden ist durch die Gerätehütten und Gartenläuben ein Eingriff durch Versiegelung zu erkennen. Dies wirkt sich aus in einem Verlust an Vegetationsfläche und einer Beeinträchtigung der Bodenstruktur und des Edaphons. Diese Eingriffswirkungen sind jedoch aufgrund ihrer relativen Dimension (aktuell weniger als 1% der Gesamtfläche, potentiell geschätzt zwischen 1-2%) und ihres absoluten relativ geringen Ausmaßes (Einzelflächen i.d.R. je 4-15 m²) als nicht erheblich einzustufen. Zudem wird durch den vorhandenen Baum- und Strauchbestand eine Verbesserung der ökologischen Gesamtsituation und damit eine Kompensation der Eingriffswirkungen erzielt. Der Bestand an Höchstämmen bzw. Neupflanzungen auf noch nicht genutzten Parzellen wird innerhalb des Bebauungsplanes festgesetzt.

Gegenüber dem **Voreingriffszustand Grünland** sind jedoch Defizite erkennbar. Insbesondere im Bereich Boden, aber auch bei der Biotopqualität sind Beeinträchtigungen zu resümieren, die durch die Gestaltungsmöglichkeiten innerhalb der Gärten nicht ausgleichbar sind. Es müssen daher auf der neu zu entwickelnden Fläche im Süden des Gebietes Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen reserviert werden.

Für das **Lokalklima** ist das Kleingartengebiet ebenfalls eine Aufwertung. Im Vergleich zum Acker kann eine höhere Staubfilterung und Luftbefeuchtung angenommen werden. Kaltluftentstehung bzw. -abfluß sind nur von geringer Bedeutung und werden nicht nachteilig verändert.

Der **Wasserhaushalt** wird nicht nachhaltig verändert. Zwar finden durch die Gerätehütten und Gartenlauben geringfügige Versiegelungen statt. Da das Oberflächenwasser jedoch nicht abgeführt, sondern an Ort und Stelle versickert bzw. als Gießwasser benutzt wird, bleibt die Wasserbilanz unverändert. Die Verwendung von Düngern und Pestiziden ist mit der landwirtschaftlichen Nutzung vergleichbar (Voreingriffszustand). Das Gefährdungspotential für das Grundwasser wird nicht erhöht.

Das **Landschaftsbild** erfährt durch die Kleingärten eine deutliche Aufwertung. Im Südraum von Linter sind die Gärten mit ihren Bäumen und Sträuchern das einzige größere, zusammenhängende Strukturelement in der landwirtschaftlichen Flur. "Die Vielfalt der Raumgestaltung, die Vielfalt ertastbaren, hörbaren, riechbaren und sonstwie wahrnehmbaren Lebens trägt wesentlich zur kontemplativen Erholung und damit zum psychischen Wohlbefinden (...) bei." (Kaule 1991).

Im Bereich **Boden** sind die Eingriffe in die Bodenstruktur durch Umgraben, Hacken, Pflanzen etc. dem Ackerbau vergleichbar. Vorteilhaft ist, daß keine Maschinen zur Bearbeitung (Traktoren, Walzen etc.) eingesetzt werden und so der Bodendruck gering ist.

4.2 Voreingriffszustand Grünland

Standortpotential und **Biotopwert** hängen vor allem von der Nutzungsintensität und dem Biotopverbund ab. Im Falle Kappesfelder ist das Grünland Teil eines größeren Wiesengürtels mit mittlerer Nutzungsintensität. Es bildet den Grenzbereich zum Ackerland, das sich weitläufig nach Süden anschließt.

Durch kleingärtnerische Nutzung wird die Biotopausbildung durch neue Strukturelemente (Bäume, Hecken, Grabeflächen) und die Artenzusammensetzung verändert. Durch die Randlage wird das Gesamtbiotop bzw. der Biotopverbund nur mäßig beeinträchtigt. Insgesamt verschlechtert sich die Biotopqualität, jedoch nicht in gravierendem Maße.

Die Veränderungen im Bereich **Lokalklima** weisen auf keine Verschlechterung der Gesamtsituation hin. Die Kaltluftproduktion wird gegenüber dem Grünland verringert. Da jedoch keine relevante Kaltluftströmung (zur Siedlung hin) vorliegt, ist dies ohne Belang. Durch die Strukturerrhö-

5. AUSGLEICHS - UND ERSATZMAßNAHMEN

Im südlichen Abschnitt des Plangebietes werden zwei Areale als Ausgleichsflächen herangezogen. Es sind dies:

- das Flurstück 163 am östlichen Rand (ca. 1730 m²)
- die Flurstücke 192, 193 und 194 am westlichen Rand (ca. 1440 m²).

Beide Flächen werden derzeit ackerbaulich genutzt. Entwicklungsziel ist in beiden Bereichen die Etablierung einer Streuobstwiese. Auf Parzelle 163 ist zudem ein Feldgehölz mit standortgerechten Laubgehölzen (vgl. Anhang) herzustellen. Auf den Ausgleichsflächen von insgesamt 4170 m² ist so eine Kompensation der beschriebenen Eingriffswirkungen erreichbar. Im Anhang (Abbildungen 2 und 3) werden die vorgeschlagenen Maßnahmen zeichnerisch dargestellt. Dies sind:

- Grünlandeinsaat
- Anpflanzung von Obstbäumen einheimischer Sorten im 10x10 m Raster
- Erhalt und Pflege des Baumbestandes (Auslichten) sowie des Grünlands
- Ersatzpflanzung für gerodete und abgängige Bäume
- Pflege von Grünland und Baumbestand (1-2 malige jährliche Mahd, Abtransport des Mähguts, Pflegeschnitte)
- Anlage eines Feldgehölzes auf ca. 500 m²

Zur Vermeidung und Verminderung von Eingriffen ist der vorhandene Obstwiesenbestand auf den Flurstücken 188 bis 191 zu erhalten und zu sichern.

6. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN IM BEBAUUNGSPLAN

Auf die Darstellung in Form eines Entwicklungsplans wird verzichtet, da im Nordteil die Entwicklung abgeschlossen ist und im Südteil zum derzeitigen Planungsstand noch nicht über die zukünftige Parzellengröße und Aufteilung des Gebietes entschieden wurde. Die Darstellung erfolgt im aufzustellenden Bebauungsplan unter Berücksichtigung der textlichen Festsetzungen des Landschaftsplans. Dies festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen sind im Anhang zeichnerisch dargestellt.

- (1) **Gebietstyp**
Private Grünfläche - Zweckbestimmung Freizeitgärten und Grabeland gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB. Die Grundstücksgröße sollte 500 m² nicht übersteigen.
- (2) **Versorgung**
Flächen für Versorgung (§ 9 (1) Nr. 12 BauGB) werden nicht festgesetzt.
- (3) **Entsorgung**
Flächen für Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung (§ 9 (1) Nr. 14) werden nicht festgesetzt. Im Bedarfsfall sind abflußlose Gruben bzw. Komposttoiletten zulässig.
- (4) **Bauliche Anlagen gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB**
Je Grundstück ist der Bau einer Gerätehütte bzw. Gartenlaube mit einem Volumen von max. 30 m³ umbauten Raums (einschließlich überdachtem Freisitz) zulässig. Die Hütten/Lauben sind in einfacher Holzbauweise zu errichten; als Gründung sind Punkt- und Streifenfundamente zulässig. Unzulässig ist eine Unterkellerung (§ 87 HBO i.V. mit § 9 (4) BauGB).
- (5) **Wege/Stellplätze**
 - a) Die Erschließungswege im Gartengebiet werden unbefestigt als Wiesenwege (Einschrieb G in die Verkehrsflächen im B-Plan) und als Wege mit wassergebundener Decke (Einschrieb W in die Verkehrsflächen im Plan) festgesetzt (§ 9 (1) Nr. 11 i.V. mit § 9 (1) Nr. 20 BauGB).
 - b) Im Bereich der Gartengrundstücke sind Wege gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB ausschließlich mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen.
 - c) Auf der Stellfläche gemäß § 9 (1), Nr. 4 BauGB sind ausschließlich wasserdurchlässige Materialien zur Befestigung zu verwenden. Für je drei Stellplätze sind zwei Laubbäume im

Bereich der Stellfläche zu pflanzen (vgl. (8)). Stellflächen auf den Gartengrundstücken sind nicht zulässig.

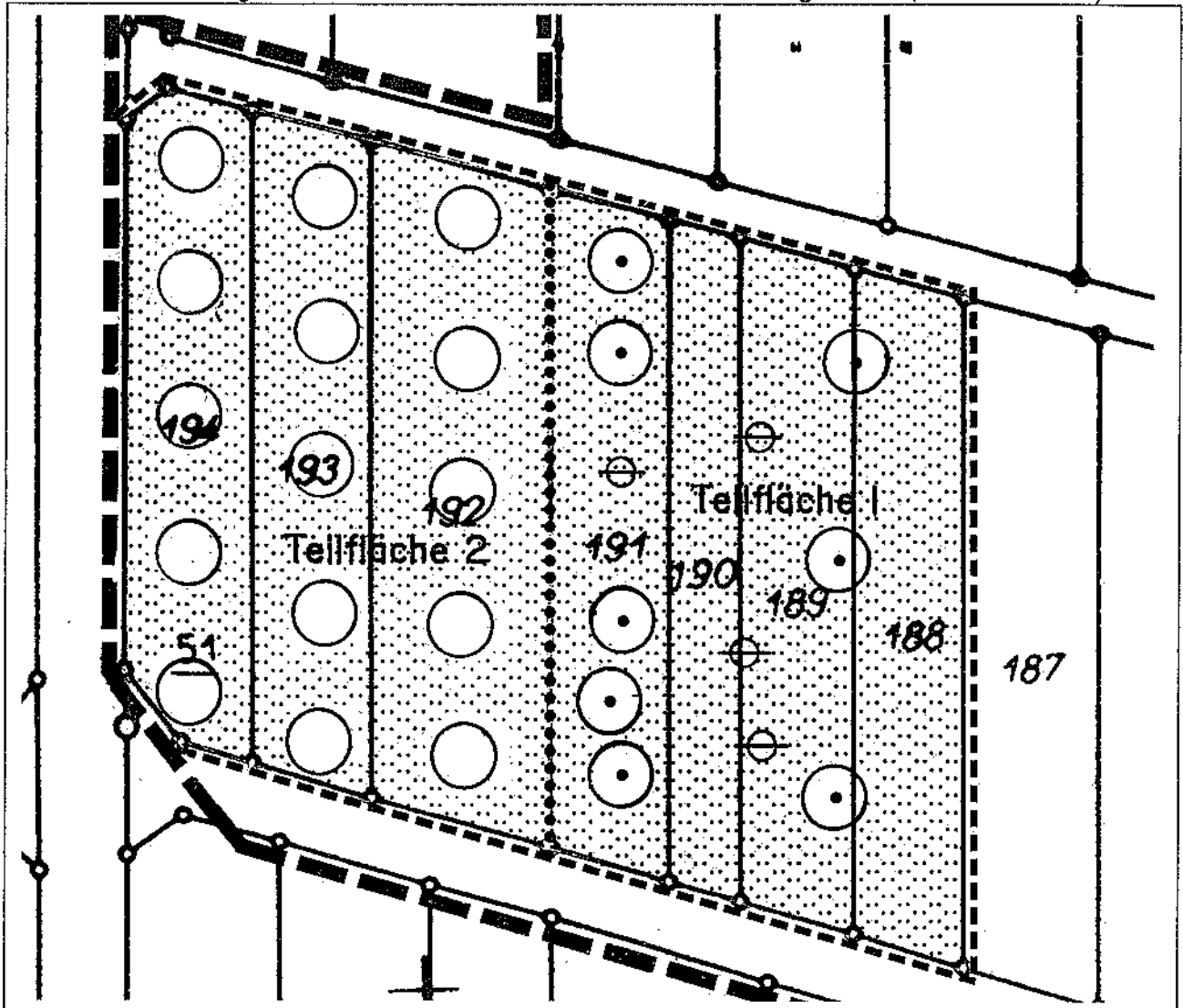
- (6) Einfriedungen
Einfriedungen sind als Holz- oder Maschendrahtzaun auszuführen; die Höhe der Einfriedung darf 1,50 m nicht überschreiten. Einfriedungen können auch als Hecken ausgeführt werden; es sind einheimische, standortgerechte Laubgehölze (vergl. Anhang) zu bevorzugen (§ 87 HBO i.V. mit § 9 (4) BauGB). Koniferen sind nicht zulässig.
- (7) Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
- a) Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist in geeigneten Behältnissen aufzufangen und als Gießwasser im Garten zu verwenden. Für das überlaufende Wasser ist eine Versickerungsmöglichkeit (z.B. Versickerungsmulde) zu schaffen.
- b) Die Parzellen 163 (ohne Nebenanlage) sowie 188 - 194 sind als Ausgleichsflächen gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB festzusetzen mit der Ausgleichsmaßnahme:
Streuobstwiese (163 und 188 - 194)
Feldgehölze (163, vgl. (8)).
- (8) Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)
- a) Auf jedem Gartengrundstück ist pro angefangenen 300 m² Grundfläche mindestens ein hochstämmiger Obstbaum oder standortgerechter, heimischer Laubbaum (vergl. Anhang) zu pflanzen. Wahlweise kann pro Baum auch eine Gehölzgruppe aus heimischen, standortgerechten Laubsträuchern (vergl. Anhang) mit einer Fläche von 15 m² gepflanzt werden.
- b) Auf der Fläche für Nebenanlagen (Stellplatz) sind für je drei Stellplätze zwei Laubbäume (vgl. Anhang) zu pflanzen.
- c) Im Bereich der Ausgleichsfläche (Parzelle 163) ist eine Strauch- und Baumpflanzung (Feldgehölz) mit einer Fläche von mindestens 500 m² vorzunehmen.
- (9) Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)
Die im B-Plan dargestellten Laubbäume bzw. Hochstammobstbäume sind zu pflegen und zu erhalten. Abgängige Obstbäume sind durch Hochstammobstbäume zu ersetzen.

Insbesondere die Festsetzungen nach Punkt (4), (7), (8) und (9) sind für die getroffenen Aussagen zur Eingriffs- Ausgleichsbilanz erheblich und müssen ohne Abstriche in den B-Plan integriert werden.

Es empfiehlt sich, für Kleingartengebiete eine Nutzungsordnung aufzustellen. Diese sollte - auch zur Vermeidung und Verminderung von Eingriffsfolgen - die folgenden Punkte beinhalten:

- Verwendung von einheimischen, standortgerechten Arten bei Pflanzungen (siehe Anhang) insbesondere von Hochstämmen bei Obstgehölzen. Verzicht auf Nadelgehölze
- Verzicht auf Biozid- und Düngereinsatz
- Verzicht auf Einfriedungen bzw. Verwendung von Lebendbaustoffen (Hecken) bzw. Berankung von Maschendraht und Holzzäunen
- Fassadenbegrünung der Hütten und Lauben; Verwendung von natürlichen Baustoffen (v.a. Holz) und dezenten Farben
- Reduzierung der Nutzungsintensität (v.a. häufige Mahd, Düngung) bei Rasenflächen

Abb. 2: Ausgleichsmaßnahmen am Südwestrand des Plangebietes (Maßstab 1:500)





Zeichenerklärung:


--- Abgrenzung der Ausgleichsfläche

..... Abgrenzung der Teilflächen

 Grünland

 Obstbaum (Hochstamm)
-Bestand-

 Obstbaum
-Neupflanzung-

 Obstbaum (Hochstamm)
-geplant-

Maßnahmen:

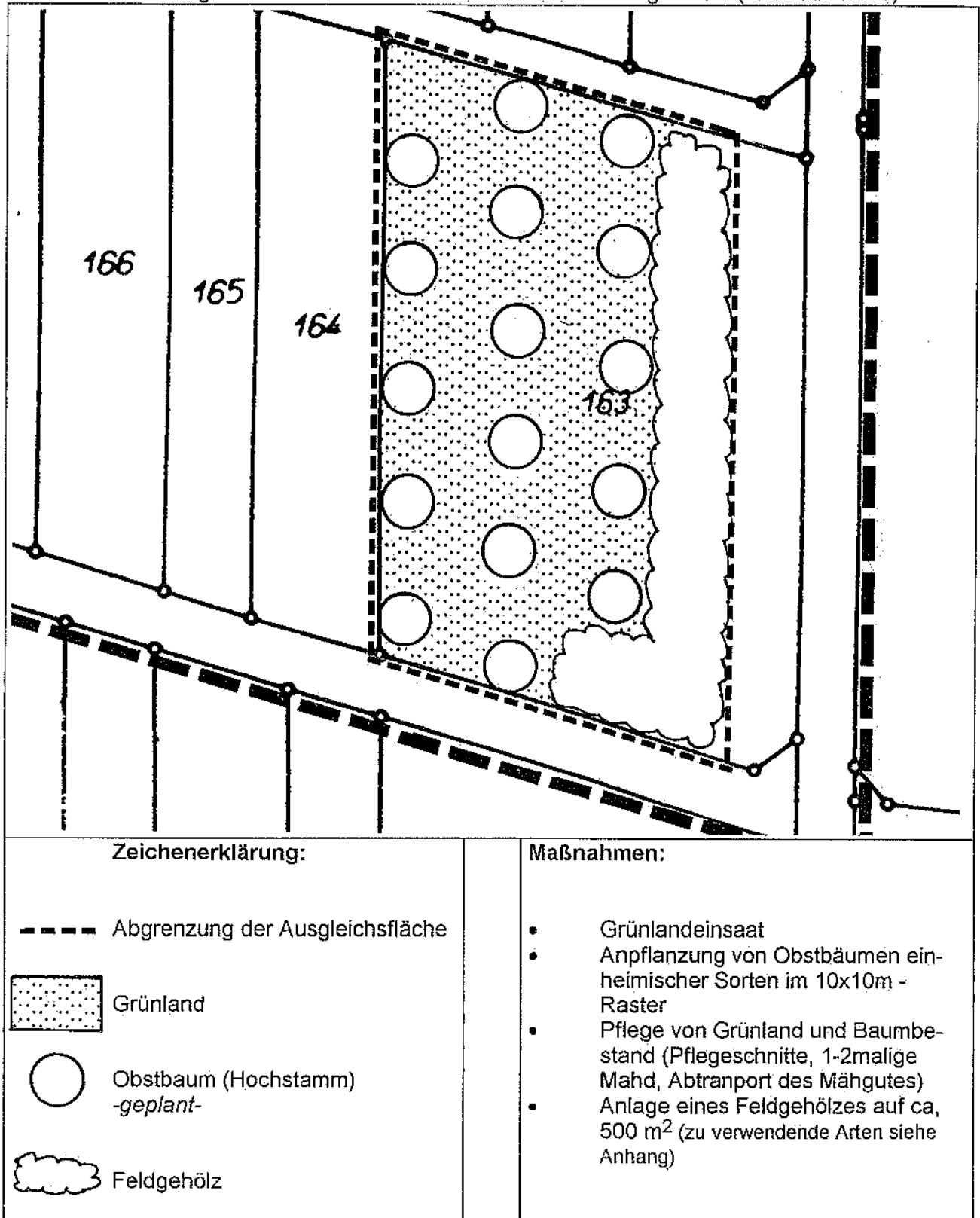
Teilfläche 1:

- Erhalt und Pflege des Baumbestandes (Auslichten) sowie des Grünlandes
- Ersatzpflanzung für gerodete oder abgängige Bäume
- 1-2malige Mahd pro Jahr mit Abtransport des Mähgutes
- Reisighaufen können auf der Fläche belassen werden

Teilfläche 2:

- Grünlandeinsaat
- Anpflanzung von Obstbäumen einheimischer Sorten im 10x10m - Raster
- Pflege von Grünland und Baumbestand (Pflegeschnitte, 1-2malige Mahd, Abtransport des Mähgutes)

Abb. 3: Ausgleichsmaßnahmen am Südostrand des Plangebietes (Maßstab 1:500)



ANHANG

Pflanzlisten mit empfohlenen heimischen, standortgerechten Arten

A Sträucher für Einfriedungen

<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Crataegus spec.</i>	Weißdorn
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gemeiner Liguster
<i>Rubus fruticosus agg.</i>	Brombeere
<i>Rosa spec.</i>	Heckenrose
<i>Corylus avellana</i>	Hasel

B Bäume für Einzelpflanzungen

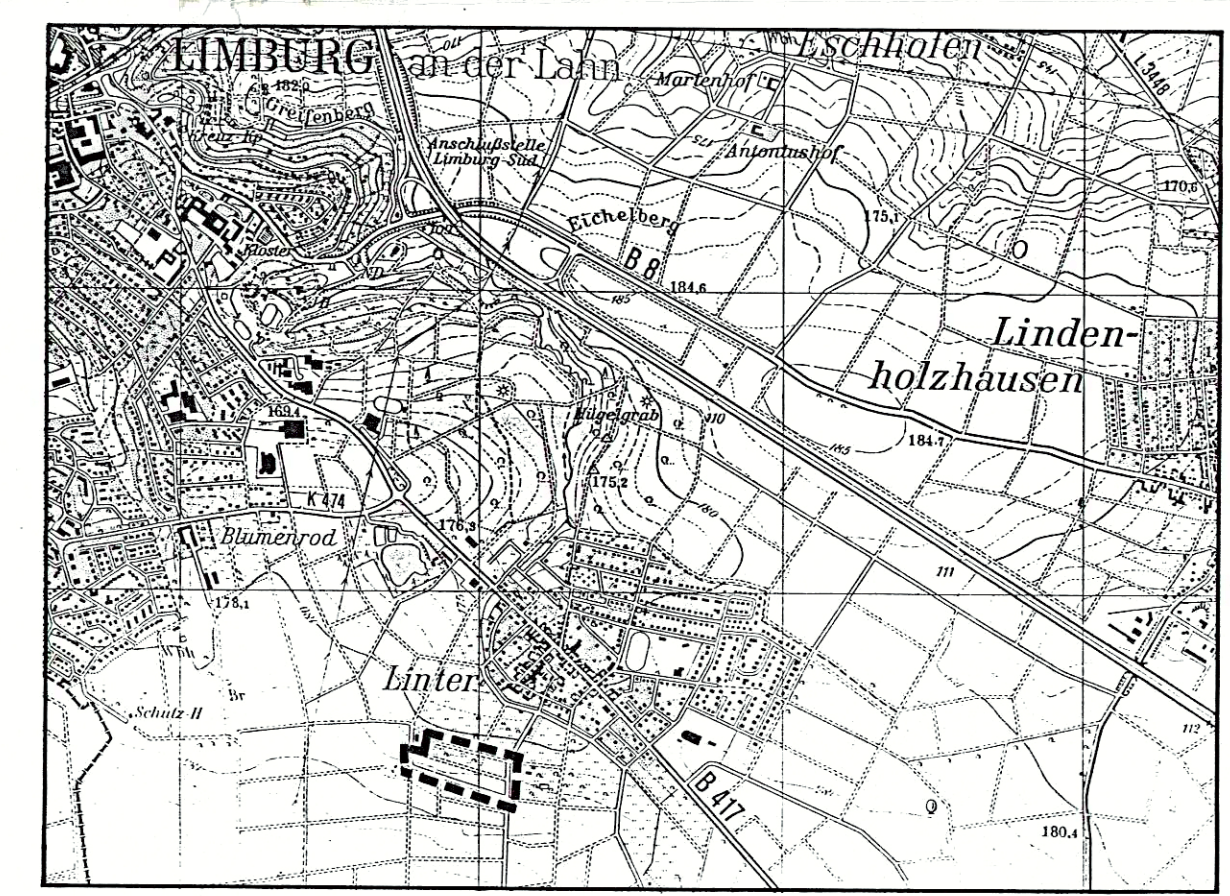
Kern- bzw. Steinobstbäume	einheimische Sorten
<i>Juglans regia</i>	Echte Walnuß
<i>Sorbus domestica</i>	Speierling
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gemeine Esche
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Malus sylvestris</i>	Wild-Apfel
<i>Malus silvestris ssp. silvestris</i>	Holz-Apfel
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche

C Gehölze für sonstige Pflanzungen (Gehölzgruppen, Feldgehölze)

<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Corylus avellana</i>	Gemeine Hasel
<i>Crataegus spec.</i>	Weißdorn
<i>Rosa spec.</i>	Heckenrose
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Syringa vulgaris</i>	Gemeiner Flieder
<i>Pyrus pyraster</i>	Wild-Birne
<i>Sorbus intermedia</i>	Schwedische Mehlbeere
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche



- ### Legende
- Geltungsbereich**
 - Bauliche Anlagen**
 - G Geräteschuppen
 - L Gartenlaube
 - W Wochenendhaus
 - besondere Bezeichnung
 - Verkehrswege**
 - A Asphalt
 - W wassergebundene Decke
 - G Gras- / Feldweg
 - Einfriedigung**
 - Grünfläche / Rasen**
 - Grünland**
 - Acker**
 - Grabeland**
 - vegetationslose Fläche**
 - Feldgehölz (standorttypische Arten)**
 - Hecke / Nutzsträucher**
 - Obstbaum (Hochstamm) / Laubbaum (mit Bezeichnung)**
 - Obstbaum (Halbstamm, Spalierobst, Neupflanzung)**
 - Nadelbaum**
 - Graben (zeitweise wasserführend)**



Planungsbüro: **Bischoff & Partner**
 Landschaftsökologie und Projektplanung, Limburg / Gießen

**LANDSCHAFTSPLAN
 ZUM
 BEBAUUNGSPLAN
 "KAPPESELDER"**

- BESTAND -

**DER KREISSTADT LIMBURG
 AN DER LAHN**

STADTTEIL LINTER

Geplant: Hess
 Gezeichnet: Garcia

Datum: August 1994
 Maßstab: 1 : 500