


**LANDSCHAFTSPLAN ZUM
BEBAUUNGSPLAN**

**FÜR DAS
KLEINGARTENGEBIET
„HINTERM SCHAFSBERG“**

**DER KREISSTADT LIMBURG AN DER LAHN
KERNSTADT**

RENATUR  **Dipl.-Ing. ANDREAS HELDRICH**

Auftraggeber: Stadt Limburg
Werner-Senger-Str. 10
65549 Limburg

Auftragnehmer: Planungsbüro RENATUR
Dipl. Ing. Andreas Helldrich, Landschaftsarchitekt AKH
Obergasse 29
65510 Idstein

Bearbeiterin: Dipl. Ing. P. Kremer

Datum: 29.7.1994,
überarbeitet 11.10.1995

Inhalt

1	Einleitung	2
1.1	Anlaß der Planung, Aufgabenstellung	2
1.2	Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes, Geltungsbereich	2
1.3	Rechtliche und methodische Grundlagen	3
1.4	Planungsrechtliche Vorgaben	4
2	Bestandsaufnahme	5
2.1	Charakterisierung und historische Entwicklung des Kleingartengebietes, Darstellung des fiktiven Voreingriffszustandes	5
2.2	Naturräumliche Gliederung	6
2.3	Geologie und Boden	6
2.4	Wasserhaushalt	6
2.5	Klima / Luft hygiene	7
2.6	Biotopstrukturen - Pflanzen- und Tierwelt	7
2.6.1	Heutige potentiell natürliche Vegetation (hpnV)	7
2.6.2	Vorhandene Biotopstrukturen - Pflanzen- und Tierwelt	8
2.7	Landschaftsbild	9
2.8	Aktuelle Nutzungen	10
3	Bewertung des Standortes	11
3.1	Naturschutzfachliche Bewertung des Standortes	11
3.2	Städtebauliche und grünordnerische Bewertung des Standortes	12
4	Konfliktanalyse	13
4.1	Analyse und Bewertung der Eingriffswirkungen	13
4.2	Zusammenfassende Bewertung	16
5	Konzeption des Landschaftsplanes	16
5.1	Grundsätzliche Planungsziele	16
5.2	Naturschutzkonzept	17
6	Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffe	19
6.1	Vermeidungsmaßnahmen	19
6.2	Minimierungsmaßnahmen	19
6.3	Ausgleich-/ Ersatzmaßnahmen	20
6.4	Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	20
7	Vorschläge des Landschaftsplanes für Festsetzungen im Bebauungsplan	22
8	Pflanzenlisten	25
9	Quellenverzeichnis	27

1 Einleitung

1.1 Anlaß der Planung, Aufgabenstellung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Limburg hat mit Beschluß vom 23.11.1992 beschlossen, 34 Kleingartengebiete im Stadtgebiet Limburg auszuweisen.

Kleingärten erfüllen neben ökologischen und landschaftsgestalterischen Funktionen wichtige Aufgaben im Bereich der Erholungsvorsorge der Bevölkerung, durch die gebotenen Möglichkeiten der Selbstentfaltung und Kreativität fördern sie das physische und psychische Wohlempfinden des Menschen. Aufgrund des sich verstärkenden Konfliktes zwischen den Ansprüchen des Naturschutzes und denen von Freizeit und Erholung ist die Anlage von Kleingärten mit dem Instrument der Landschafts- und Bauleitplanung planerisch zu bewältigen.

Die heutige Situation in Limburg ist geprägt durch eine starke Nachfrage nach stadtnahen Kleingärten. Rund 60 Personen meldeten sich in den vergangenen 5 Jahren bei der Stadt Limburg, um einen städtischen Kleingarten pachten zu können. 70 % der Interessenten bevorzugen einen Kleingarten in Innenstadtnähe. Bei der aktuell zunehmenden Bevölkerungszahl (bis ins Jahr 2010 ist gemäß Entwurf zum Regionalen Raumordnungsplan Mittelhessen mit einem Bevölkerungsanstieg auf 40.000 Einwohner zu rechnen) ist von einem steigenden Bedarf an stadtnahen Kleingärten auszugehen.

Im Bereich „Hinterm Schafsberg“ in Limburg (Kernstadt) sind bisher planerisch ungeordnet 23 Kleingärten mit in der Regel hohen Grundflächen und unterschiedlich großen Gartenhütten entstanden. Alle bestehenden baulichen Anlagen sind ohne Genehmigung und damit illegal errichtet. Diese Situation war für den Magistrat Anlaß, mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes die unklare städtebauliche Situation zu ordnen und die bestehenden Nutzungen größtenteils, je nach Beeinträchtigung der Belange von Naturschutz und Landschaftspflege, zu sichern.

1.2 Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes, Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Hinterm Schafsberg“ in Limburg (Kernstadt) befindet sich am westlichen Siedlungsrand der Stadt Limburg. Das Planungsgebiet liegt zwischen der Bahnstrecke Limburg-Hadamar im Nordwesten und der sich anschließenden Wohnbebauung und dem bewaldeten Schafsberg mit altem Friedhof und Kinderspielplatz im Südosten. Im Nordosten grenzen bebaute Bereiche (Gemeinbedarf) und Wohnbebauung, im Südwesten Grünland an.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt die Flurstücke 222 - 232, 233 (teilweise), 236 - 245, 248 - 254, 260 (teilweise), 266 - 274 der Flur 40 in der Gemarkung Limburg. Die Größe des Bebauungsplangebietes beträgt rund 4,39 ha.

1.3 Rechtliche und methodische Grundlagen

Der Bebauungsplan wird gemäß §§ 8 - 13 des **Baugesetzbuches (BauGB)** vom 8. Dezember 1986 aufgestellt.

Der Landschaftsplan zum Bebauungsplan wird gemäß § 4 des **Hessischen Naturschutzgesetzes (HENatG)** vom 19. 9. 1980 erstellt. Im Landschaftsplan sind die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege, wie in § 1 und 2 **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** vom 12. 3. 1987, zuletzt geändert infolge des Inkrafttretens des **Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes (InvWoBauLG)** vom 22. 4. 1993, und in § 1 HENatG aufgeführt, darzustellen. Der Landschaftsplan ist Voraussetzung für die nach § 1 BauGB erforderliche Abwägung. Die landespflegerischen Erfordernisse und Maßnahmen sind gemäß § 4 Abs. 2 HENatG in Form von Darstellungen oder Festsetzungen in den Bauleitplan aufzunehmen.

Durch den Bebauungsplan werden Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild vorbereitet bzw. werden Voraussetzungen für Einzelbaugenehmigungen geschaffen, so daß im Sinne einer allgemein gebotenen Konfliktbewältigung nach § 1 BauGB ein entsprechender Ausgleich oder Ersatz vorzubereiten ist. Durch die Änderung des BNatSchG infolge des Inkrafttretens des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. 4. 1993 sind nun gemäß § 8 a BNatSchG die Aspekte Vermeidung, Minimierung, Ausgleich und Ersatz **abschließend** im Bauleitplan zu regeln. Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ist demnach fester Bestandteil des Landschaftsplanes.

Mit einem **gemeinsamen Erlaß vom 25. 5. 1990** haben das **Hessische Ministerium des Innern** und das **Hessische Ministerium für Landwirtschaft, Forsten und Naturschutz** eine Richtlinie zum Umgang mit illegalen Kleinbauten im Außenbereich verfaßt¹. Hierin wird zunächst die Problematik der in großer Zahl ohne Genehmigung errichteten, illegalen Kleinbauten im Außenbereich beschrieben. Diese planlose Erstellung baulicher Anlagen führte zu erheblichen Beeinträchtigungen der Landschaft, insbesondere durch Zersiedelung, Einschränkung der freien Zugänglichkeit der Landschaft sowie zu Problemen der Abfall- und Abwasserbeseitigung. Bei illegalen Vorhaben führt dies von Seiten den Aufsichtsbehörden in den meisten Fällen zu einem Nutzungsverbot und zu einer Anordnung zur Beseitigung der Anlagen. Aus dieser Problematik ergibt sich die Forderung nach Legalisierung durch die Bauleitplanung für die überwiegende Zahl der Bauten. Der Erlaß gibt Fristen vor, innerhalb derer die Gemeinden möglichst zügig die Bauleitplanverfahren einleiten sollen, spätestens bis zum 31. 12. 1996 sollen die Bauleitplanverfahren abgeschlossen sein. Bis zu diesem Datum können Beseitigungsverfügungen und Nutzungsverbote vorübergehend zurückgestellt werden.

¹Siehe StAnz. 25/1990 S. 1200ff.

Das **Bundeskleingartengesetz (BKleinG)** vom 28. 2. 1983 regelt neben den Begrifflichkeiten die kleingärtnerische Gemeinnützigkeit, die Größe der Kleingärten und der Gartenlaube, die Kleingartenpachtverträge und weitere gartenspezifische Aspekte.

1.4 Planungsrechtliche Vorgaben

Regionaler Raumordnungsplan

Der Regionale Raumordnungsplan (RROP) Mittelhessen (1987) stellt den Planungsbereich als Gebiet landwirtschaftlicher Nutzung und Pflege dar.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Kreisstadt Limburg a. d. Lahn (1983) stellt den Geltungsbereich als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ und „Parkanlage“ dar.

2 Bestandsaufnahme

2.1 Charakterisierung und historische Entwicklung des Kleingartengebietes, Darstellung des fiktiven Voreingriffszustandes

Das Planungsgebiet stellt sich als gewachsenes Kleingartengebiet mit hohem Anteil hochstämmiger Obstbäume oder anderer Laubbäume dar. Der Durchgrünungsgrad des Gebietes ist beispielhaft. Teilweise sind größere Gartenbereiche stark verwildert; hier vermischen sich alte, verwilderte Obstbäume mit zunehmender Laubwaldbestockung. Diese Gärten liegen mit größter Wahrscheinlichkeit schon seit mehreren Jahrzehnten brach. Ausgehend von diesen stark verwilderten Bereichen befinden sich in jeder Nutzungs- und Pflegeintensität Gärten im Planungsgebiet, wobei ausgeprägter Obstbaumbestand charakteristisch ist. In einigen Gärten sind in den letzten Jahren vermehrt Nadel- und Ziergehölze angepflanzt worden, diese sind jedoch nicht dominierend im Erscheinungsbild. Derzeit wird nur ein geringer Anteil der Gärten zur Gemüseproduktion genutzt, im weitaus größten Teil dominieren sogenannte Freizeitgärten bzw. Obstbaumgärten, wobei die Übergänge wieder, je nach Intensität der Pflege, fließend sind. In den alten Obstbaumgärten mit Tendenz zum Verwildern werden vielfach Kleintiere gehalten, so daß hier einige Bereiche vegetationsfrei sind.

Die einzelnen Gärten sind größtenteils mit Maschendrahtzäunen eingefriedet, teilweise sind diese auch mit Zier- und Nadelgehölzhecken umpflanzt, so daß die Transparenz des Gebietes eingeschränkt ist. Die zum Teil schlechte Einsehbarkeit der Gärten wird durch die große Parzellengröße und den hohen Baumbestand verstärkt. Die Kleingartengrößen liegen durchschnittlich zwischen 600 m² und 1.400 m².

Bei den Baulichkeiten sind meist entsprechend den Gartentypen unterschiedlichste Bauarten, Größen und Nutzungen vorzufinden. So befinden sich einige größere, in gutem Zustand befindliche Gartenhäuser bzw. Wochenendhäuser in den Freizeitgärten, daneben sind aber auch kleinere Gartenlauben vorhanden. Teilweise sind auch zerfallene Gartenhäuser, Bretterbuden und alte Wohnwagen anzutreffen.

Auf dem waldartigen Gelände im Westen des Planungsgebietes befindet sich eine unterkellerte Hütte in massiver Bauweise. Auf diesem wald-/ hainartigen Gelände ist trotz des Vorhandenseins einiger Obstbäume eine frühere gärtnerische Nutzung nicht unbedingt abzuleiten.

Nach Überprüfung des Luftbildarchives im Landesvermessungsamt Wiesbaden zeigen Luftbilder aus den Jahren 1953 und 1960 deutlich, daß das heutige Kleingartengebiet zu den jeweiligen Zeitpunkten bereits kleingärtnerisch genutzt wurde. Nach Aussagen von Kleingartenpächtern ist die Entstehung des Kleingartengebietes auf den Zeitraum 1920 zurückzuführen. Größere, zerfallende Hütten zeugen davon, daß das Gebiet einst wahrscheinlich ein klassisches Kleingartengebiet mit Hüttenbesatz war. Eine frühere, ausschließliche Nutzung als Grabeland ist auch wegen des eindrucksvollen

Baumbestandes unwahrscheinlich. Vor der gärtnerischen Nutzung zur Zeit der Jahrhundertwende dürfte das Planungsgebiet entweder als Acker oder als Mähwiese genutzt worden sein; eine eindeutige Zuordnung ist hier aufgrund der heute vorzufindenden, gemischten landwirtschaftlichen Nutzung in den angrenzenden Bereichen nicht möglich. Als fiktiver Voreingriffszustand wird daher zu gleichen Teilen Acker und Grünland angenommen.

In der folgenden Bestandsaufnahme und -bewertung wird der aktuelle Istzustand des Planungsgebietes betrachtet.

2.2 Naturräumliche Gliederung

Der Planungsraum liegt in der naturräumlichen Teileinheit *Limburger Lahntalweitung* (311.13), die der Naturraumuntereinheit *Inneres Limburger Becken* (311.1) zugeordnet ist. Die Naturraumuntereinheit wird von dem *Limburger Becken* (311) gebildet. Abwärts von Limburg-Eschhofen weitet sich das Limburger Lahntal auf bis zu 500 m Breite auf. Die Hänge des rund 110 m hoch gelegenen Lahntals sind meist sanft geböscht und mit fruchtbarem Boden überdeckt.

2.3 Geologie und Boden

Geologie: Als Grundgestein ist im Planungsraum Lößlehm und Löß des Pleistozäns anstehend.

Boden: Auf dem Ausgangsgestein Löß sind Parabraunerden mit hohem Basengehalt anstehend. Dieser Bodentyp besitzt eine mittlere bis große Entwicklungstiefe. Die Bodenart wird mit schwach lehmigem Schluff bis tonigem Lehm angegeben.

2.4 Wasserhaushalt

Grundwasser: Die mittlere Grundwasserergiebigkeit liegt mit 5 - 15 l/s im mittleren Bereich², örtlich sind auch höhere Ergiebigkeiten zu erwarten. Der Porengrundwasserleiter ist durchlässig und weist daher eine mittlere Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers auf³. Die Grundwasserbeschaffenheit ist mit 12 - 18° dH ziemlich hart. Das Planungsgebiet liegt nicht innerhalb eines festgesetzten oder geplanten Wasserschutzgebietes.

² Die Einstufung wurde vom HESSISCHEN LANDESAMT FÜR BODENFORSCHUNG (1991) vorgenommen. Die Bewertung erfolgt in 5 Stufen (sehr gering-gering-mittel-hoch-sehr hoch).

³ Die Einstufung wurde vom HESSISCHEN LANDESAMT FÜR BODENFORSCHUNG (1991) vorgenommen. Die Bewertung erfolgt in 4 Stufen (sehr gering-gering-mittel-groß).

Oberflächenwasser: Im Planungsraum befinden sich keine Still- oder Fließgewässer. Das Planungsgebiet gehört zum direkten Einzugsbereich der Lahn. Die in einer Entfernung von ca. 550 m nordwestlich des Planungsraumes verlaufende Lahn weist in diesem Fließabschnitt eine Gewässergüte von Güteklasse II-III = *kritisch belastet* auf.

2.5 Klima / Lufthygiene

Regionalklima: Das Limburger Becken ist dem schwach subkontinentalen Bereich zuzuordnen. Die jährliche Durchschnittstemperatur liegt mit 9,0°C deutlich höher als in vielen anderen Gebieten in der Bundesrepublik (z. B. Hochtaunus: 7,5°C). Die mittlere jährliche Niederschlagshöhe ist mit 600 - 650 mm relativ gering (vgl. Hochtaunus 900-950). Die Dauer der Vegetationsperiode beträgt über 220 Tage.

Geländeklima: Das Planungsgebiet besitzt aufgrund der hohen Rauigkeit der Bodenoberfläche keine Bedeutung für die Kaltluftproduktion und den Kaltluftabfluß. Durch den hohen Baumanteil des Gebietes und des benachbarten Schafsberges kommen der Planungsfläche jedoch bedeutende Funktionen bei der Frischluftproduktion zu.

Luftbelastung: Immissionsmeßwerte liegen für den Planungsbereich nicht vor. Die Stadtrandlage und die Benachbarung zum Schafsberg beeinflussen die Luftqualität jedoch positiv. Ermittlernde Betriebe und stark befahrene Straßen sind im nahen Umkreis nicht vorhanden, so daß lediglich von einer geringen Immissionsbelastung durch Hausbrand, Autoverkehr und entfernter liegendes Gewerbe ausgegangen werden kann.

Lärmbelastung: Eine Lärmbelastung durch Autoverkehr ist nicht gegeben. Die Benachbarung zur Bahnstrecke Limburg-Hadamar bewirkt aufgrund der geringen Zugfrequenz eine sehr geringe zeitweise Belastung durch den Zugverkehr.

2.6 Biotopstrukturen - Pflanzen- und Tierwelt

2.6.1 Heutige potentiell natürliche Vegetation (hpnV)

Als heutige potentiell natürliche Vegetation wird die Vegetation bezeichnet, die sich einstellen würde, wenn der menschliche Einfluß zum Erliegen käme. Das Planungsgebiet würde sich im Sukzessionsverlauf wiederbewalden, als Klimaxstadium (Endgesellschaft) würde sich der **Waldmeister-Buchenwald (Galio odorati-Fagetum)** einstellen. Diese Gesellschaft stellt eine anspruchsvolle und meist krautreiche Ausprägung des Buchenwaldes dar, wobei in der Krautschicht Waldmeister (*Galium odoratum*); Einblütiges Perlgras (*Melica uniflora*), Waldveilchen (*Viola reichenbachiana*), Goldnessel (*Lamium galeobdolon*), Flattergras (*Milium effusum*), Waldsegge (*Carex sylvatica*) und Buschwindröschen (*Anemone nemorosa*) dominieren. In der Baumschicht treten

neben der dominanten Rotbuche auch Esche und Bergahorn stärker in Erscheinung. Folgende Arten sind für diese Pflanzengesellschaft bestandsbildend:

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn	<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn	<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Clematis vitalba</i>	Waldrebe	<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche
<i>Cornus sanguinea</i>	Hartriegel	<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Corylus avellana</i>	Hasel	<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn	<i>Rubus idaeus</i>	Himbeere
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche	<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gemeine Esche	<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Lonicera periclymenum</i>	Waldgeißblatt	<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
		<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde

2.6.2 Vorhandene Biotopstrukturen - Pflanzen- und Tierwelt

Die reale Vegetation des Planungsraumes unterscheidet sich durch die anstehenden Nutzungen von der heutigen potentiell natürlichen Vegetation. Geringere Abweichungen der realen Vegetation von der hpnV sind in den stark verwilderten Gärten und in dem wald- bzw. hainartigen Freizeitgelände anzutreffen.

Nordwestlich der Kleingärten befinden sich im Grenzbereich zur offenen Flur 5 - 10 m breite Laubgehölzhecken aus einheimischen und standortgerechten Arten. Teilweise löst sich die lineare Struktur auf und geht zu locker aneinandergereihten Gebüschern über. Die Baumschicht der Hecken wird größtenteils von Traubeneichen gebildet, vereinzelt befinden sich auch Vogelkirsche und Zwetschge in der Baumschicht. In der Strauchschicht befinden sich Schwarzer Holunder, Eingriffeliger Weißdorn, Hundsrose, Traubeneichenaufwuchs und Brombeere. In den Zwischenbereichen befindet sich Wiesenbrache mit Übergang zu krautartigen Saumgesellschaften. Folgende Arten konnten hier aufgenommen werden:

<i>Anthriscus sylvestris</i>	Wiesenkerbel	<i>Heracleum sphondylium</i>	Wiesenbärenklau
<i>Arrhenatherum elatius</i>	Glatthafer	<i>Hypericum perforatum</i>	Echtes Johanniskraut
<i>Chrysanthemum vulgare</i>	Rainfarn	<i>Lamium album</i>	Weißes Taubnessel
<i>Cirsium arvense</i>	Ackerkratzdistel	<i>Plantago lanceolata</i>	Spitzwegerich
<i>Dactylis glomerata</i>	Wiesenknäuelgras	<i>Ranunculus acris</i>	Scharfer Hahnenfuß
<i>Daucus carota</i>	Wilde Möhre	<i>Taraxacum officinale</i>	Wiesenlöwenzahn
<i>Galium aparine</i>	Klettenlabkraut	<i>Urtica dioica</i>	Brennnessel
<i>Galium mollugo</i>	Wiesenlabkraut	<i>Vicia cracca</i>	Vogelwicke

Nordwestlich dieser Hecken befindet sich Acker und intensiv genutztes Grünland.

In den verwilderten Gärten sind alte Obstbäume (Apfel, Birne, Zwetschge) und strauchartiger Gehölzaufwuchs mit einheimischen und standortgerechten Arten prägend. Folgende Gehölze sind hier anzutreffen: Eingriffeliger Weißdorn, Salweide, Schwarzer Holunder, Traubeneiche, Spitzahorn, Hundsrose, Schneebeere und Brombeere. In Einzelexemplaren sind hier auch Rotfichte und abendländischer Lebensbaum anzutreffen.

Die bestehenden Kleingärten weisen ein unterschiedliches Artenspektrum an einheimischen Gehölzen auf, doch dominieren in einem Großteil der Gärten hochstämmige, ältere

Obstbäume, die alle in ihrem Zusammenhang schützenswert sind. Nur ein geringer Teil der Gärten wird als Grabeland genutzt, im weitaus größeren Teil befinden sich mosaikartig Schnitttrassen und extensivere Wiesen mit ausgeprägtem Obstbaumbestand. Laubziergehölze wie Forsythien oder Gartenflieder befinden sich meist punktuell oder in kleinen Strauchgruppen in den Randbereichen der Gärten. Nadelgehölze sind im Erscheinungsbild der Anlage nicht dominant, sind jedoch zum Teil in Hecken (Rotfichte) vorzufinden.

Die Kleingärten sind nur sehr vereinzelt mit voll- oder teilversiegelten Wegen befestigt, Graswege erschließen in den meisten Fällen die Gärten.

Südöstlich des Planungsgebietes befindet sich ein Spiel- und Bolzplatz, der beidseitig von einer hochgewachsenen Platanenreihen gesäumt ist. Im weiteren südlichen Verlauf schließt sich ein alter Friedhof und daran anschließend der Schafsberg mit Mischwald an. Die Bestandstruktur wird neben den unter Kapitel 2.6.1 aufgeführten Arten der hpnV auch von der Hängebirke (*Betula pendula*), der Rotfichte (*Picea abies*) und der Lärche (*Larix decidua*) gebildet. Südwestlich des Planungsgebietes schließen sich zunächst parkartige Laubhaine, dann Mischwald an. Im Laubhain dominieren Esche (*Fraxinus excelsior*), Traubeneiche (*Quercus petraea*), Rotbuche (*Fagus sylvatica*) und Roßkastanie (*Aesculus hippocastanum*).

Vor Ort konnten Vogelarten des Siedlungsraumes sowie des Waldes und der Hecken festgestellt werden: Kleiber, Gartenbaumläufer, Kohlmeise, Blaumeise, Zilp-Zalp, Buchfink, Eichelhäher, Ringeltaube, Heckenbraunelle und Zaunkönig.

2.7 Landschaftsbild

Das Planungsgebiet liegt am Fuße des Schafsberges, der sich mit rund 150 m ü. NN über die 110 m ü. NN gelegene Lahntalaue erhebt. Das nördlich des Schafsberg gelegene Kleingartengebiet ist schwach um ca. 10 m Höhenmeter von 130 auf 120 m ü. NN nach Nordwesten geneigt. Im Nordwesten schließt sich die Landschaftsraumeinheit Lahntalaue an. Durch das vorgelagerte Wohngebiet und die Bahnlinie ist der Planungsbereich optisch von der Landschaftsraumeinheit Lahnaue getrennt.

Aufgrund des intensiven Baumbestandes im Kleingartengebiet sind die Übergänge zum bewaldeten, im vorderen Bereich stellenweise hainartigen Schafsberges fließend. Durch den hohen Durchgrünungsgrad paßt sich das Planungsgebiet sehr gut in die umliegende Landschaft ein und grünt gleichzeitig den Stadtrand im nordwestlichen Teilbereich ein.

Durch die sich anschließenden wohnbaulichen Nutzungen und den Schafsberg sind Blickbeziehungen zu dem Planungsgebiet im wesentlichen nur aus westlicher Richtung möglich. Fernwirkungen gehen von dem Planungsgebiet nicht aus.

2.8 Aktuelle Nutzungen

Das Planungsgebiet wird größtenteils kleingärtnerisch genutzt, teilweise auch als Acker und als Intensivgrünland. In Teilbereichen findet keine Nutzung statt, hier sind Laubhaine, verwilderte Gärten, Hecken und Sukzessionsflächen anzutreffen. Im folgenden können innerhalb des Planungsgebietes folgende Nutzungsarten festgehalten werden:

Nutzungsart	Fläche (m ²)	Fläche (m ²)	Nutzungsart		
Acker	9.640	11.870	Landwirtschaftliche Nutzfläche		
Intensiv genutztes Grünland	2.230				
Wiesenbrache	530	2.150	Naturschutz		
Hecken in der Feldflur	1.620				
Grasweg	1.120	1.975	Verkehrsfläche		
Schotterweg	855				
Laubhain	3.280	3.310	Freizeitgelände		
Hütte	30				
Gartenlauben / Gerätehütten	260	24.620	Kleingärten		
Geräteschuppen	160				
Wochenendhaus	115				
Wohnwagen	50				
Vollversiegelte Platzflächen oder Wege in Gärten	40				
Teilversiegelte Wege oder Plätze in Gärten	120				
Graswege	80				
Verwilderte Gärten	3.480				
Wiese, größtenteils intensiv mit Obstbäumen bestanden	9.895				
Vielschnittgras, häufig mit Obstbäumen bestanden	5.925				
Grabeland	1.100				
Vegetationslose Fläche, meist Kleintierhaltung	830				
Beerenobst	130				
Kleinere Hecken aus einheimischen Arten in Gärten	1.190				
Ziergehölzhecken und Schnitthecken	1.240				
Gesamt	43.920			43.920	

Tab.1 : Aktuelle Flächennutzung

3 Bewertung des Standortes

3.1 Naturschutzfachliche Bewertung des Standortes

Im folgenden werden die einzelnen Landschaftsfaktoren hinsichtlich ihrer Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Landschaftshaushaltes analysiert und bewertet.

Flora und Fauna: Die durch die gärtnerische Nutzung im Kleingartengebiet entstandene Ersatzgesellschaft besitzt aufgrund der vielfach extensiv genutzten oder verwilderten Bereiche mit alten Obstbäumen, Hecken und Gebüschern sowie waldartigen Bereichen eine mittlere bis hohe Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz. Gefährdete Tier- und Pflanzenarten konnten jedoch nicht festgestellt werden. Die auf 25 - 50 Jahre geschätzte Regenerierbarkeit des Biotoptypes liegt im oberen Bereich, daher ist der Biotoptyp mit seiner Vielzahl an Bäumen als schutzbedürftig einzustufen. Die biotopspezifische Vollkommenheit der Kleingärten ist in großen Teilen optimal; durch den allgemein festzustellenden Trend zu Ziergehölzpflanzungen und Intensivrasen ist jedoch eine Gefährdung der vielfach schützenswerten Bereiche zu erwarten. In einzelnen Gärten zeichnet sich dieser Trend bereits ab.

Die Acker- und Grünlandflächen weisen aufgrund der hohen Bewirtschaftungsintensität kein besonderes floristisches oder faunistisches Potential auf, vielmehr sind die Wiesen als artenarm einzustufen. Die beiden Biotoptypen sind arten- und strukturarm, gefährdete Tier- oder Pflanzenarten sind nicht zu erwarten. Mit einer Regenerierbarkeit von 0 - 2 Jahren sind die Biotoptypen leicht wiederherzustellen und nicht schützenswert. Durch den Grenzlinienreichtum aufgrund der angrenzenden Hecken und Kleingärten kommt den Freiflächen jedoch eine mittlere Bedeutung als Nahrungs- und Einstandsgebiet für die in den benachbarten Biotopen vorkommenden Tierarten zu.

Als sehr wertvoll für den Biotop- und Artenschutz sind auch die Hecken einzuordnen. Durch das abgestufte Vorkommen von baum- und strauchartigen Strukturen sowie die mosaikartige Verzahnung zu krautartigen Beständen ist die Arten- und Strukturvielfalt sehr hoch. Diese Biotope bieten einer Vielzahl von Insekten und Vögeln Lebensraum und sind daher unbedingt erhaltenswert.

Boden: Die Parabraunerden mittlerer bis großer Entwicklungstiefe sind gut für die landbauliche Nutzung geeignet. Die Bodenart zeichnet sich durch eine geringe Wasserleitfähigkeit und ein hohes Adsorptions-, Filter- und Puffervermögen gegenüber Schadstoffen aus. Demnach besitzt der anstehende Boden eine hohe Immissionsschutzleistung und schützt das Grundwasser vor Auswaschung der Bodenschadstoffe.

Wasserhaushalt: Der im Planungsgebiet anstehende, durchlässige Porengrundwasserleiter bewirkt eine mittlere Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers. Durch das Puffervermögen der Deckschichten ist jedoch eine gute Grundwasserschutzfunktion gegeben.

Klima: Die Planungsfläche besitzt eine hohe Rauigkeit und ist daher unbedeutend für die Kaltluftproduktion und den Kaltluftabfluß. Der Baumbestand bewirkt eine gute Luftqualität (Staubminderung, Sauerstoffproduktion, erhöhte Luftfeuchtigkeit). Die Planungsfläche besitzt daher klimaökologische Ausgleichsfunktionen für die nahegelegenen Wohngebiete.

Landschaftsbild: Durch den hohen Baumanteil im Kleingartengebiet bildet das Planungsgebiet einen guten Übergang zwischen Wald und Freifläche. Durch die Vielzahl der alten Bäume und die zum Teil verwilderten Gärten besitzt das Kleingartengebiet besondere, eigenständige Identifikationsmerkmale und stellt ein den Landschaftsraum belebendes, reizvolles Element dar. Derzeit geringe Beeinträchtigungen bestehen hinsichtlich der Umgestaltung der Gärten zu intensiv genutzten, von Rasenflächen und Ziergehölzen geprägten Freizeitgärten. Für die Zukunft ist aufgrund dieses allgemeinen Trends eine verstärkte Gefährdung abzuleiten.

3.2 Städtebauliche und grünordnerische Bewertung des Standortes

Aus städtebaulicher Sicht ist der Standort des Kleingartengebietes „Hinterm Schafsberg“ aufgrund der Stadtnähe zu befürworten. Die Nähe zur Innenstadt, wo für den näheren Umkreis schwerpunktmäßig gartenlose Wohnungen zu finden sind, dürfte eine starke Nachfrage nach Gärten in fußläufiger Entfernung bewirken. Fußgänger und Radfahrer können von der Innenstadt aus das Gebiet gut über Wohnstraßen oder über Fußwege über den Schafsberg erreichen; die Anbindung des Autoverkehrs erfolgt über die K 470 (Limburg - Staffel, Ste-Foy-Str.). Parkmöglichkeiten bestehen auf einer Wiesenfläche neben dem Spielplatz zwischen Kleingartengebiet und Wald.

Auch grünordnerisch ist das Kleingartengebiet positiv zu werten, da es aufgrund des intensiven Baumbestandes eine hohe Strukturvielfalt besitzt und diesen Landschaftsabschnitt wesentlich prägt. In einem Bereich stellt es eine gute Eingrünung des bestehenden Stadtrandes dar. Daneben ist das Kleingartengebiet Teil eines größeren Grünzuges, der die Innenstadt mit der Lahnaue verbindet. Als Teil dieses stadtnahen Grüns besitzt das Planungsgebiet eine gute Erholungsfunktion für die Stadtbewohner, wie die bei den Bestandsaufnahmen zahlreich festzustellenden Spaziergänger belegen.

4 Konfliktanalyse

Die Anlage von Gärten im Außenbereich ist gemäß § 5 Abs. 1 Nr. 2 HENatG als Eingriff in Natur und Landschaft zu werten. § 5 HENatG Abs. 2 Satz 1 definiert Eingriffe als *Veränderung der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, das Landschaftsbild, den Erholungswert oder das örtliche Klima erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen*. Gemäß § 6 Abs. 1 HENatG bedarf ein Eingriff der Genehmigung. Die Genehmigung ist zu untersagen, wenn Beeinträchtigungen nicht zu vermeiden oder nicht auszugleichen sind (§ 6 Abs. 2 HENatG). Ausgeglichen ist ein Eingriff, wenn nach seiner Beendigung keine erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung des Naturhaushaltes zurückbleibt und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist (§ 6 Abs. 2 Satz 3 HENatG). Nach § 6 HENatG sind in der einzuhaltenden Reihenfolge folgende Schritte notwendig, um dem Belang der Eingriffskompensation nachzukommen:

1. Eingriffsvermeidung
2. Eingriffsminimierung falls Resteingriff
3. Ausgleichsmaßnahmen falls Resteingriff
4. Ersatzmaßnahmen oder Ausgleichsabgabe, spätestens hier muß die Vollkompensation erreicht sein.

Eingriffsvermeidung ist der Verzicht auf einen Eingriff oder die technisch-fachliche Optimierung eines Eingriffs, so daß keine nachteiligen Wirkungen entstehen können.

Unter **Eingriffsminimierung** versteht man jene Maßnahmen, welche die schädigenden Wirkungen von Eingriffen mildern (z.B. Versiegelung: weitestmögliche Verwendung von wasserdurchlässigen Baumaterialien).

Unter **Ausgleichsmaßnahmen** versteht man zielgerichtete, auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild bezogene Maßnahmen, die im sachlichen (Gleichartigkeit) und engen räumlichen Zusammenhang mit dem Eingriff durchgeführt werden. Eingriffe und Ausgleichsmaßnahmen stehen in unauflösbarem Zusammenhang; sie sind gemeinsam zu planen und zeitgleich durchzuführen.

Ersatzmaßnahmen sind Maßnahmen, welche unspezifisch in Bezug auf das zerstörte ökologische Potential die ökologische Wertigkeit von Flächen oder Funktionen anheben (Gleichwertigkeit). Sie werden aus der Ausgleichsabgabe finanziert. Ersatzmaßnahmen sollen vorrangig im räumlichen Zusammenhang mit dem Eingriff stehen und die dort durch Eingriffe verlorengegangenen Werte des Naturhaushaltes neu schaffen.

Im folgenden werden die von dem bestehenden und geplanten Kleingartengebiet ausgehenden Konflikte und die Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes analysiert. Dabei wird der aktuelle Istzustand dem fiktiven Voreingriffszustand, wobei hier von Acker und Grünland ausgegangen wird, gegenübergestellt.

4.1 Analyse und Bewertung der Eingriffswirkungen

• Veränderung der Vegetationseinheit, Verlust an Vegetation

Die heutige Nutzungstyp „Naturnaher Kleingarten mit hohem Anteil an Gehölzen“ bzw. die verwilderten Gärten entsprechen weit mehr der hpnV als der fiktive Voreingriffszustand „Grünland“ oder „Acker“. Da es sich bei den heute vorzufindenden Vegetationsstrukturen durchweg um Flächen mit einer mittleren bis hohen Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz handelt, kann die gegenüber den gering- und mittelwertigen Biotoptypen Acker und Grünland veränderte Biotopstruktur nicht als Eingriff gewertet werden. Vielmehr ist die heutige Vegetation als Aufwertung und als Verbesserung der Lebensbedingungen von Flora und Fauna zu betrachten. Die in der Regel nur in geringem Maße vorhandenen Versiegelungen und Überbauungen verursachen einen geringen Verlust an Vegetation,

welcher durch die bestehenden Baumpflanzungen ausgeglichen werden kann. Der Eingriff in das Arten- und Biotoppotential ist daher insgesamt als sehr gering zu werten und durch den Istzustand bereits ausgeglichen.

Durch die Neuanlage von Kleingärten auf Acker und Grünland werden die an das bestehende Kleingartengebiet angrenzenden Hecken leicht beunruhigt. Durch die Abgrenzung eines ausreichend breiten Hecken- und Sukzessionsstreifens mit einer Breite von 16 m bzw. 6 m und durch ein Hecken-Pflanzgebot entlang der schützenswerten Bereiche innerhalb der privaten Kleingärten können diese wertvollen Biotopstrukturen jedoch weitgehend geschützt werden.

- **Eintrag von Schadstoffen in Boden und Grundwasser**

Untersuchungen über Immissionsbelastungen von Boden und Grundwasser liegen nicht vor. Durch die größtenteils extensive Kleingartennutzung, d.h. Obstbaum- und Freizeitgärten sowie einen geringen Anteil an Grabegärten, ist mit einem geringen Eintrag an Schadstoffen durch die Verwendung von Pestiziden und mineralischen Düngemitteln zu rechnen. Die anstehenden Deckschichten besitzen zudem eine gute Pufferfunktion, so daß ein guter Grundwasserschutz besteht. Bei der Neuanlage von Kleingärten auf Acker und Intensivgrünland ist mit einer im Schnitt vergleichbaren Verwendung von Düngemitteln zu rechnen, so daß insgesamt nicht von einem Eingriff in den Boden- und Wasserhaushalt auszugehen ist.

- **Versiegelung**

Die Kleingärten sind in der Regel nur zu einem sehr geringen Teil versiegelt. Die Wege innerhalb der Kleingärten sind zumeist in unbefestigter Weise als Graswege angelegt, nur in wenigen neueren Gärten wurden Trittplatten bzw. in Sandbett verlegte Gartenplatten verwendet. Der Versiegelungsgrad ist mit 40 m² für vollversiegelte Wege und 120 m² für teilversiegelte Flächen sehr gering. Die Gartenhütten sind unterschiedlichster Bauweise, Nutzung und Größe; durch sie werden rund 600 m² Fläche versiegelt. Im Vergleich zur Gesamtflächenzahl der Kleingärten von 24.620 m² ist, auch aufgrund der hohen Flächenanteile der einzelnen Gartenparzellen, der Überbauungsanteil mit rund 2 % sehr gering. Im Bereich der neu geplanten Gartenparzellen ist aufgrund der geringeren Grundflächen von einem leicht höheren Überbauungsgrad auszugehen. Durch die bestehenden und geplanten Bodenversiegelungen wird das Infiltrationsvermögen des Niederschlagswassers in den Boden geringfügig verringert. Das innerhalb der Kleingärten anfallende Dachflächenwasser wird jedoch vollständig dem Naturhaushalt über die Bewässerung der Gärten bzw. das direkte Versickern wiederzugeführt, so daß keine Eingriffe abzuleiten sind. Das auf den Erschließungswegen anfallende Oberflächenwasser wird vollständig den angrenzenden Vegetationsflächen zugeführt, so daß kein Oberflächenwasser in Vorfluter abgeleitet wird. Zudem wird durch die bestehenden und geplanten Gehölzpflanzungen der Abflußbeiwert der Kleingärten gegenüber Acker und

Grünland verringert. Damit ist insgesamt nicht von einem Eingriff durch erhöhten Oberflächenabfluß durch Versiegelung auszugehen.

- **Veränderungen des Kleinklimas**

Die Versiegelungen führen aufgrund ihres geringen Anteiles in bezug auf die Gesamtfläche nicht zu einer veränderten klimatischen Situation. Vielmehr wird durch den hohen Baumbestand die kleinklimatische Situation gegenüber den strukturlosen Acker- und Grünlandflächen wesentlich verbessert; daher sind keine Eingriffe abzuleiten.

- **Veränderungen des Landschaftsbildes**

Das Kleingartengebiet mit dem hohen Baumanteil ist wertvoller Bestandteil eines wichtigen, die Innenstadt mit dem Außenbereich verbindenden Grünzuges. Zudem stuft es den Übergang zwischen Wald und Freifläche ab und grünt den Stadtrand in einem Teilbereich ein. Gegenüber den früheren Acker- und Grünlandflächen sind die Veränderungen des Landschaftsbildes durchweg positiv, so daß kein Eingriff abzuleiten ist.

- **Verlust der freien Zugänglichkeit der Landschaft**

Leichte Beeinträchtigungen sind in der Einschränkung der freien Zugänglichkeit der Landschaft durch die Parzellierung und Einzäunung der Gärten zu sehen. Durch die das Gebiet durchschneidenden Wege ist das Planungsgebiet jedoch durchlässig und ermöglicht den Zugang zu angrenzenden Freiflächen. Die Nachfrage nach Kleingärten für die Erholung des einzelnen und die Erhaltung von frei zugänglichen Erholungsflächen stehen generell im Konflikt und müssen durch die Bauleitplanung gelenkt werden. Aufgrund der im vorliegenden Planungsfall angrenzenden frei zugänglichen Flächen für die Naherholung und dem angrenzenden Bolz- und Spielplatz sind ausreichend allgemein zugängliche Erholungsflächen vorhanden, so daß kein sich verschärfender Konflikt zwischen den Erholungsansprüchen verschiedener Gruppen zu erwarten ist.

4.2 Zusammenfassende Bewertung

Von den bestehenden und geplanten Kleingärten gehen bei Erhalt der wertvollen Biotopstrukturen und bei einer intensiven Ein- und Durchgrünung der neu geplanten Bereiche keine nennenswerten Eingriffe auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild aus. Der fiktive Voreingriffszustand „Acker und Grünland“ besitzt in der Regel geringere ökologische Wertigkeiten und ist auch stadtplanerisch aufgrund der starken Nachfrage nach Kleingärten im stadtnahen Bereich nicht wieder anzustreben. Die vorzufindende und geplante Nutzungsstruktur des Gebietes ist von größerer Bedeutung für den Landschaftshaushalt und für die städtebauliche Situation. Die oben aufgeführten Eingriffswirkungen können bei entsprechender Gestaltung des Gebietes vermieden bzw. minimiert werden.

5 Konzeption des Landschaftsplanes

5.1 Grundsätzliche Planungsziele

Der Kleingartennutzung stehen keine naturschutzrechtlichen oder wasserrechtlichen Belange entgegen, so daß aufgrund der positiven Eingriffsbilanz die bestehenden und geplanten Kleingärten als legalisierungsfähig betrachtet werden. Daher wird eine bauplanungsrechtliche Ausweisung der Kleingärten analog zu der Darstellung im Flächennutzungsplan der Kreisstadt Limburg als **„Private Grünfläche - Zweckbestimmung Freizeitgärten“** vorgeschlagen. In den nicht mehr genutzten, verwilderten Gärten und im waldartigen Grundstück ist der Vegetationsbestand zu sichern und vor etwaigen Nutzungen zu schützen, daher wird für diese Bereiche eine Festsetzung als **„Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“** vorgeschlagen. Eine spätere kleingärtnerische Nutzung durch Neuverpachtung etc. sollte hier nicht möglich sein. Der sehr hohe und zum Teil alte Baumbestand im Kleingartengebiet muß geschützt und erhalten werden, so daß alle hochstämmigen und alle halbstämmigen, alten Obstbäume sowie alle hochstämmigen sonstigen Laubbäume und erhaltenswerten Hecken und Gebüsch als zu **„erhaltende Bäume und Sträucher“** darzustellen sind. Der derzeitige Charakter des Kleingartengebietes sollte somit unbedingt beibehalten werden, einer möglichen Entwicklung des Gebietes zu Gärten mit hohem Anteil an Schnittrassen und Koniferen sollte durch entsprechende Festsetzungen Einhalt geboten werden. Aufgrund des hohen Baumanteils sind umfangreiche Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen aktuell nicht notwendig. Um die Qualität des nordwestlich verlaufenden Asphaltweges im Rahmen der Naherholung zu steigern, sollte innerhalb der privaten Grünflächen eine wegebegleitende Baumreihe festgesetzt werden.

Um möglichst vielen Menschen Erholung in Kleingärten zu ermöglichen und um den Druck auf derzeit noch freie Landschaft gering zu halten, sollte mit Boden generell sparsam umgegangen werden, d.h. bei einer Neuparzellierung von Gärten sind Größen zwischen 250 und 400 m² zu konzipieren. Von den 23 vorhandenen Kleingärten bewegen sich derzeit nur 3 Parzellen bei Grundstücksgrößen zwischen 370 und 430 m², 7 Parzellen zwischen 500 und 800 m², 6 Parzellen zwischen 840 und 1.050 m² und 7 Parzellen bei weit über 1.000 m². Für alle Parzellen über 430 m² sind daher bei Neuverpachtungen Grundstücksteilungen vorzunehmen.

Für dieses klassische Kleingartengebiet mit nur geringen Eingriffswirkungen auf den Landschaftshaushalt sollten pro Gartenparzelle neben einfachen Gerätehütten auch Gartenlauben, die dem zeitweise Aufenthalt von Personen dienen, mit maximal 30 m³ umbautem Raum zulässig sein.

Im Bereich des Hauptzufahrtsweges zum Kleingartengebiet sollten in ausreichender Zahl Stellplätze zur Verfügung stehen. Mit einer Erweiterung des Kleingartengebietes um 24

Parzellen werden in höherer Zahl Stellplätze benötigt, die geordnet auf hierfür vorgesehenen Flächen untergebracht werden sollten. Die Zahl der Stellplätze wird anhand des Richtwertes von ca. 1 Stellplatz je 3 Kleingärten ermittelt, so daß $(23[\text{alt}] + 24[\text{neu}]) = 47/3 = 16$ Stellplätze vorzusehen sind. Die geplanten 20 Stellplätze sollten mit wasserdurchlässigen Materialien gestaltet werden und mit Bäumen und Sträuchern eingegrünt sein.

Aus den oben genannten Prämissen stellt sich die nach bauleitplanerischen Festsetzungen getroffene Flächenbelegung des Planungsgebietes wie folgt dar:

Nutzungsart	Fläche (m ²)
Private Grünflächen - Zweckbestimmung Freizeitgärten (neu)	10.640
Private Grünflächen - Zweckbestimmung Freizeitgärten (alt)	21.380
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	2.340
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft in Verbindung mit privaten Grünflächen	2.960
Öffentliche Grünfläche - Zweckbestimmung Pflanzstreifen	290
Verkehrsflächen - verkehrsberuhigt, Schotterweg	1.070
Verkehrsflächen - verkehrsberuhigt, Grasweg (neu)	590
Verkehrsflächen - verkehrsberuhigt, Grasweg (alt)	820
Verkehrsflächen - Zweckbestimmung „Öffentliche Parkfläche“	400
Wald	3.430
Gesamtfläche	43.920

Tab. 2: Geplante Nutzungen gemäß Darstellung im Bebauungsplan

5.2 Naturschutzkonzept

Die einzelnen Funktionen des Landschaftshaushaltes sind wie folgt zu schützen:

Boden: Um die funktionsfähigen Böden weitestgehend zu erhalten, ist eine Neuversiegelung durch Bebauung auf 30 m³ umbauten Raum je Gartenparzelle zu beschränken und eine Wegebefestigung nur in teilversiegelter Bauweise vorzunehmen. Die nicht versiegelten Böden sind durch Einbringen von Komposterden o. ä. zu verbessern.

Wasserhaushalt: Um die versickerungsfähige Fläche möglichst groß zu halten, sind Zuwegungen innerhalb der Gärten nur in einfacher Ausführung, d. h. vorzugsweise als Grasweg oder mit Trittplatten, maximal mit einem 0,7 m breiten Plattenweg zulässig. Das Oberflächenwasser ist seitlich in die Pflanzungen abzuleiten. Gartenhäuser sind nur bis zu 30 m³ umbautem Raum zulässig. Um die Menge des abzuleitenden Dachflächenwassers gering zu halten, sind für alle Dachflächen ausreichend (mindestens 1 m³ Speicherraum)

Regenauffangbehältnisse vorzusehen. Um Beeinträchtigungen des Grundwassers auszuschließen, sind organische Langzeitdünger den anorganischen Düngemitteln vorzuziehen. Außerdem sollte auf chemische Pflanzenschutzmittel verzichtet werden.

Flora und Fauna: Das Kleingartengebiet ist durch die bestehenden Obstbäume und sonstigen Laubbäume bereits sehr gut durchgrünt. Um den Durchgrünungsgrad zu sichern, sind alle hochstämmigen und alle alten halbstämmigen Bäume sowie einheimische Heckengehölze zur Bestandserhaltung festzusetzen. Bei Gehölzverlust sind entsprechende, gleichartige Gehölze nachzupflanzen. In den wenigen obstbaumarmen Freizeitgärten sind wie in den geplanten Kleingärten intensive Pflanzungen vorzunehmen. Generell ist bei den Neupflanzungen auf einheimische und standortgerechte Arten zurückzugreifen, Ziergehölze sind nur mit einem 10 %igen Anteil aller Gehölze innerhalb der privaten Grünflächen zu verwenden.

Landschaftsbild: Durch die Festsetzung der erhaltenswerten Gehölze können wesentliche Identitätsmerkmale des Kleingartengebietes gesichert werden. Um das landschaftstypische Pflanzenbild zu sichern, sind bei zukünftigen Pflanzungen, insbesondere bei einfriedenden Hecken, einheimische und standortgerechte Arten in Anlehnung an die hpnV zu verwenden. Um ein relativ einheitliches Erscheinungsbild sowie eine gute Einfügung der baulichen Anlagen zu erreichen, sind neue Gartenhütten nur in entsprechender Proportionierung, in einer Bauweise aus Holz und mit einem geneigten Dach herzustellen. Das Aufstellen von Containern ist nicht zulässig. Einfriedungen sind nur in leichter Bauweise ohne Sockel vorzunehmen.

6 Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffe

Gemäß des geänderten § 8 a BNatSchG infolge des Inkrafttretens des InvWoBauLG vom 22. 4. 1993 sind die Aspekte Vermeidung, Minimierung, Ausgleich und Ersatz **abschließend** im Bauleitplan zu regeln.

6.1 Vermeidungsmaßnahmen

Zum Schutz von Natur und Landschaft sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

Vermeidungsmaßnahmen	Funktionen / Begründung
Sicherung von Obst- und sonstigen Laubbäumen sowie von Hecken und Gebüsch	Erhalt von identitätsprägenden Vegetationstrukturen mit Bedeutung für Pflanzen und Tiere sowie für das örtliche Klima und das Landschaftsbild

Tab. 3: Vermeidungsmaßnahmen

6.2 Minimierungsmaßnahmen

Zur Minimierung der Eingriffswirkungen sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

Minimierungsmaßnahmen	Funktionen / Begründung
Pflanzung von jeweils 1 Obstbaumhochstamm pro 300 m ² Freizeitgartenfläche unter Anrechnung bestehender Obstbaumhochstämme bzw. sonstiger Laubbaumhochstämme.	Verbesserung der Lebensbedingungen für Pflanzen und Tiere, Verbesserung des örtlichen Klimas durch Beschattung und erhöhte Verdunstung, Erhaltung und Schaffung eines hohen Durchgrünungsgrades, Gestaltung des Landschaftsbildes.
Pflanzung von 2-reihigen Hecken aus einheimischen und standortgerechten Gehölzen in den Randbereichen der neu geplanten Kleingärten	Verbesserung der Lebensbedingungen für Pflanzen und Tiere, Eingrünung der Kleingärten und Schutz der wertvollen Heckenbiotope vor Beunruhigung.
Wegebefestigungen in den Freizeitgärten vorzugsweise als Graswege oder mit Trittplatten bzw. mit maximaler Breite von 0,7 m Plattenweg.	Bodenschutz, Gewährleistung der Regenwasserversickerung.
Anlage von neuen Erschließungswegen als Gras- bzw. Schotterwege.	Bodenschutz, Gewährleistung der Regenwasserversickerung.
Stellplatzbefestigung in wasserdurchlässiger Bauweise, Bsp. Standstreifen mit Fahrspurbefestigung, dazwischen Graseinsaat.	Bodenschutz, Gewährleistung der Regenwasserversickerung.
Auffangen des Dachflächenwassers, Nutzung des Regenwassers zur Bewässerung der Gärten.	Gewährleistung der Regenwasserversickerung, Grundwasserschutz.
Erstellung von Einfriedungen einzelner Gärten in Lebendbauweise mit Gehölzen der Pflanzliste in Kap. 8. oder alternativ mit umpflanzten Maschendrahtzaun ohne Sockel in einer Maximalhöhe von 1,5 m.	Verbesserung der Lebensraumbedingungen für Pflanzen und Tiere, Gestaltung des Landschaftsbildes.
Begrenzungen des zulässigen, maximal umbauten Raumes für Gartenhütten /-lauben auf 30 cbm, Festsetzen von Holzbauten mit Pult- oder Satteldach.	Bodenschutz, Schutz des Landschaftsbildes.

Tab. 4: Minimierungsmaßnahmen

6.3 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen sind nicht vorgesehen.

6.4 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Durch den Bebauungsplan genehmigte, bestehende Eingriffe sowie geplante Eingriffe in den jeweiligen Landschaftsfaktor werden wie folgt minimiert:

Landschaftsfaktor	Eingriff	Minimierung	Ausgleich / Ersatz	Bemerkung
<i>Flora und Fauna</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Verlust von 9.640 m² Acker und 2.230 m² Intensivgrünland durch geplante Freizeitgärten • Fiktiver Verlust von 16.025 m² Acker und 16.025 m² Grünland durch bestehende Gärten 	Anlage von <ul style="list-style-type: none"> • 32.020 m² reich strukturierten Kleingärten (alt und neu) • 5.300 m² Hecken und verwilderten Gärten • 3.430 m² waldartiges Grundstück • 290 m² Pflanzstreifen 	-	Der Verlust von 43.920 m ² gering- und mittelwertigen Biotoptypen kann durch die Schaffung von 41.040 m ² höherwertiger Biotope vollständig kompensiert werden.
<i>Boden</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Vollversiegelung von <ul style="list-style-type: none"> - 615 m² Gartenhütten (alt) - 40 m² Gartenwege (alt) - 840 m² Gartenhütten (neu) • Teilversiegelung von <ul style="list-style-type: none"> - 1.070 m² Schotterwege (alt) - 120 m² Gartenwege (alt) - 400 m² Stellplätze (neu) • Eintrag von Schadstoffen in den Boden 	<ul style="list-style-type: none"> • Bewirtschaftung der Gärten nach den Richtlinien des integrierten Pflanzenschutzes 	-	Verlust an besiedlungsfähigem Boden ist generell nur schwer durch entsprechende Entsiegelungen auszugleichen, vielmehr müssen die Wirkungen der Bodenversiegelung minimiert werden. Die Wirkungen der Bodenversiegelung werden unter dem Faktor Wasserhaushalt behandelt.
<i>Wasserhaushalt</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Verringerung des Infiltrationsvermögens des Niederschlagswassers 	<ul style="list-style-type: none"> • Beschränkung der Hüttengröße auf 30 cbm umbauten Raum, Beschränkung der Wegebefestigung, Anlage der Erschließungswege in unbefestigter Bauweise, Ableiten des anfallenden Oberflächenwassers seitlich in Pflanzflächen • Rückhaltung und Gebrauch des anfallenden Dachflächenwassers 	-	Die Verringerung des Infiltrationsvermögens des Niederschlagswasser kann durch Minimierungsmaßnahmen vollständig kompensiert werden. Das anfallende Regenwasser kann durch die vorgeschlagenen Maßnahmen vollständig versickern.
<i>Klima</i>	kein Eingriff	-	-	-
<i>Landschaftsbild</i>	kein Eingriff	-	-	-

Tab.5: Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung (deskriptiv)

Fazit: Die Bilanzierung zeigt, daß die Eingriffe in den Naturhaushalt durch Minimierungsmaßnahmen vollständig kompensiert werden können. Zur Kompensation der Eingriffe sind keine weiteren Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen notwendig.

7 Vorschläge des Landschaftsplanes für Festsetzungen im Bebauungsplan

Wald- oder hainartiges Privatgrundstück

- Das hainartige Privatgrundstück auf Flurstück 222, 225 (tw.) und 226 (tw.) ist als **Wald** mit der Zweckbestimmung „**Erholungswald**“ und überlagernd als **Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** festzusetzen. Südlich zur Grenze von Flurstück 227 sind auf einer Breite von 30 m Pflege- und Fällarbeiten zur Schaffung und Erhaltung eines abgestuften, waldrandartigen Gehölzbestandes zulässig.

Festsetzung gemäß § 9 (1) Nr. 18 und Nr. 20 BauGB

Verwilderte Gärten

- Die Flurstücke 223, 225 (tw.) und 226 (tw.) sind als **Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft in Verbindung mit privaten Grünflächen** festzusetzen. Die Bereiche sollen sich sukzessive entwickeln; eine spätere gärtnerische Nutzung ist nicht zulässig. Der Gehölzbestand soll sich nicht durch fortschreitende Sukzession zu Wald im Sinne des § 1 HFG entwickeln, daher sind Pflege- und Fällarbeiten zulässig. Durch die Pflegeeingriffe soll ein abgestufter, waldrandartiger Gehölzbestand geschaffen und erhalten werden.

Festsetzung gemäß § 9 (1) Nr. 15 und Nr. 20 BauGB

Hecken

- Die den bestehenden Gärten vorgelagerte Hecke auf Flurstück 228 sowie die Hecken, Gebüsch und krautigen Brachflächen auf Flurstück 240 sind als **Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** festzusetzen. Die Bereiche sind der Sukzession zu überlassen; Pflegeeingriffe sind zulässig.

Festsetzung gemäß § 9 (1) Nr. 20 und Nr. 25b BauGB

Gärten

- Die Gärten werden als **Private Grünfläche - Freizeitgärten** festgesetzt.

Festsetzung gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB

Stellplätze

- Die geplanten Stellplätze werden als **Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche** festgesetzt. Die Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise mit teilversiegelter Standspur und unversiegelter, begrünter Zwischenfläche anzulegen.

Festsetzung gemäß § 9 (1) Nr.11 i. V. mit Nr. 20 BauGB

- Die Errichtung von Stellplätzen auf den Gartengrundstücken ist nicht zulässig.

Festsetzung gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB i. V. mit § 12 Abs. 6 BauNVO

Wege

- Die das Kleingartengebiet umschließenden Wege außerhalb der Gartenparzellen werden als **Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigt und Grasweg“** bzw. **„Verkehrsberuhigt und Schotterweg“** festgesetzt. Eine Vollversiegelung der Wege ist nicht zulässig.

Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 i. V. Nr. 20 BauGB

- Wege innerhalb der Gartenparzellen sind vorzugsweise unbefestigt herzustellen. Auch zulässig sind teilversiegelte Wege oder Trittplatten, vollversiegelte Wege (z.B. Gartenplatten) sind nur in einer Höchstbreite von 0,7 m zulässig.

Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 i. V. Nr. 20 BauGB sowie § 87 HBO (neu)

Bepflanzung

- Die Kleingärten sind unter ökologischen Gesichtspunkten naturnah zu gestalten. Dabei ist auf großflächige Zierrasenflächen und auf die Anpflanzung von Ziergehölzen zu verzichten. Ziergehölze sind nur in Einzelpflanzung und mit einem Höchstanteil von 10 % aller Gehölzpflanzungen zulässig.

Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 25a BauGB

- In den Kleingärten mit einer Mindestgröße von 300 m² ist pro 300 m² Grundfläche mindestens 1 hochstämmiger Obstbaum oder 1 standortgerechter, heimischer Laubbaum gemäß Pflanzliste in Kapitel 8 zu pflanzen und zu unterhalten. Für jede weitere 300 m² Gartenfläche ist jeweils ein weiterer Baum zu pflanzen. Bestehende, gleichwertige Gehölze können angerechnet werden.

Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 25a BauGB

- Vorhandene heimische, standortgerechte Laubbäume und Obstbaumhochstämme sind zu pflegen und zu erhalten. Abgängige Bäume sind entsprechend mit Bäumen der Artenliste in Kapitel 8 zu ersetzen.

Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

- In den neu geplanten Freizeitgärten sind in den Randbereichen gemäß der Darstellung im ENTWURFplan 2-reihige Hecken aus einheimischen und standortgerechten Gehölzen gemäß Pflanzenliste in Kap. 8 zu pflanzen und zu erhalten.

Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 25a BauGB

- Entlang des nordwestlich verlaufenden Asphaltweges sind innerhalb der privaten Gärten insgesamt 25 hochstämmige, mittelkronige Laubbäume oder Obstbaumhochstämme der Pflanzenliste in Kapitel 8 zu pflanzen und zu erhalten.

Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 25a BauGB

- Im Randbereich der Stellplätze sind insgesamt 10 hochstämmige, großkronige Laubbäume der Pflanzenliste in Kapitel 8 zu pflanzen und zu erhalten. Die Restfläche ist intensiv mit Sträuchern gemäß der Pflanzenliste in Kap. 8 zu bepflanzen. Der Pflanzstreifen ist als **öffentliche Grünfläche** festzusetzen.

Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 25a BauGB

Gartenhütten

- Je Gartengrundstück ist die Errichtung einer Gartenhütte /-laube mit maximal 30 cbm umbautem Raum und einer maximalen Firsthöhe von 2,50 m zulässig. Kleingewächshäuser sind auf die maximale Hüttengröße anzurechnen.

Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

- Die Gartenhütten/-lauben sind in einfacher Holzbauweise mit Sattel- oder Pultdach zu errichten. Eine Unterkellerung ist nicht zulässig. Das Abstellen von Campingwagen und Metallcontainern ist nicht zulässig.

Festsetzung gemäß § 87 HBO (neu)

Einfriedung

- Einfriedungen der einzelnen Gartenparzellen sind vorzugsweise in Lebendbauweise mit Gehölzen der Pflanzenliste in Kap. 8 zu erstellen. Zäune sind als Holzstaketten- oder als Maschendrahtzaun ohne Sockel, mit einem Flurabstand von mindestens 15 cm und mit einer maximalen Höhe von 1,50 m zu errichten. Maschendrahtzäune sind nur dann zulässig, wenn sie in Hecken integriert oder mit Klettergehölzen umrankt sind.

Festsetzung gemäß § 87 HBO (neu)

Dachflächenwasser

- Das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist in geeigneten Behältnissen (Regentonnen) aufzufangen und zu verwenden.

Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Ergänzende Hinweise:

- Die Größe der Gärten sollte zwischen 350 m² und 450 m² liegen.

8 Pflanzenlisten

Für Pflanzungen werden folgende Arten und Pflanzgrößen verbindlich vorgeschrieben:

- **Baumpflanzungen entlang des Asphaltweges**

Bei den Pflanzmaßnahmen sind 3 x verpflanzte Hochstämme mit Ballen der Pflanzgröße 12-14 oder Obstbaumhochstämme 10-12 zu verwenden. Die Einzelbäume sind mit einem Baumpfahl zu verankern.

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Malus domestica</i>	Hausapfel
<i>Prunus avium julianae</i>	Kirsche
<i>Prunus domestica</i>	Zwetschge
<i>Pyrus communis</i>	Birne
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Sorbus domestica</i>	Speierling

- **Baumpflanzungen im Bereich der Stellplätze und in den Gärten**

Bei den Pflanzmaßnahmen sind 3 x verpflanzte Hochstämme mit Ballen der Pflanzgröße 12-14 zu verwenden. Die Einzelbäume sind mit einem Dreibock zu verankern.

<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Betula pendula</i>	Hängebirke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Juglans regia</i>	Walnuß
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommerlinde

- **Strauchpflanzungen**

Bei den Strauchpflanzungen sind Sträucher folgender Arten in der Pflanzgröße 2xv, 60-100 zu verwenden.

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Cornus sanguinea</i>	Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Rubus fruticosus</i>	Brombeere
<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder

- **Zaun- und Gartenhüttenberankungen**

Bei den Pflanzmaßnahmen sind Pflanzen der Größe mT. 4 - 6 Triebe zu verwenden.

Aristolochia durior	Pfeifenwinde
Clematis div. spec.	Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie
Lonicera div. spec.	Geißblatt
Parthenocissus div.	Wilder Wein
Polygonum aubertii	Schlangenknoterich
Wisteria sinensis	Blauregen

- **Obstbaumpflanzungen**

Bei den Pflanzmaßnahmen sind Hochstämme der Pflanzgröße 10-12 zu verwenden.

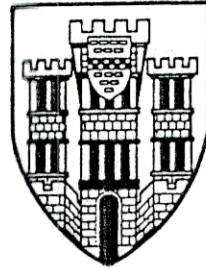
Apfel:	Jakob Lebel, Schafsnase, Winterrambour, Großer und Kleiner Rheinischer Bohnapfel, Kaiser Wilhelm, Winterzitronenapfel, Brethacher Apfel, Goldparmäne, Geheimrat Oldenburg, Grafensteiner, Gelber Edelapfel, Klarapfel, Roter Berlepsch, Roter Boskoop, Gewürzluiken, Trierer Weinapfel, Goldrenette aus Blenheim, Kanada-Renette, Zuccalmaglio, Closter.
Birne:	Gute Graue, Pastorenbirne, Grüne Jagdbirne, Gräfin von Paris, Gute Luise, Conference, Gellerts Butterbirne, Boschs Flaschenbirne, Frühe von Trevoux, Clapps Liebling.
Kirsche:	Schneiders Späte Knorpel, Ludwigs Frühe, Morellenfeuer, Hedelfinger Riesenkirsche.
Zwetschge:	Erfinger Frühzwetschge, Hauszwetschge, Wangeheims Frühzwetschge, Mirabelle von Nancy.
Quitten	

9 Quellenverzeichnis

- DER HESSISCHE MINISTERPRÄSIDENT - STAATSKANZLEI (1987): Regionaler Raumordnungsplan Mittelhessen. -Gießen.
- ELLENBERG, H. (1982): Vegetation Mitteleuropas mit den Alpen. -Ulmer Verlag, Stuttgart.
- HESSISCHES LANDESAMT FÜR BODENFORSCHUNG (1991): Hydrogeologisches Kartenwerk Hessen 1 : 300.000 mit Erläuterungen. -Wiesbaden.
- OBERDORFER, E. (1983): Pflanzensoziologische Exkursionsflora. -Gustav Fischer Verlag, Jena, Stuttgart, New York.
- OBERDORFER, E. (1992): Süddeutsche Pflanzengesellschaften, Teil IV: Wälder und Gebüsche, Textband. -Gustav Fischer Verlag, Jena, Stuttgart, New York.
- STADT LIMBURG (1983): Gesamtflächennutzungsplan der Kreisstadt Limburg.
- BUNDESFORSCHUNGSANSTALT FÜR LANDESKUNDE UND RAUMORDNUNG (1971): Die naturräumlichen Einheiten auf Blatt 138 Koblenz, M. 1 : 200.000. - Selbstverlag Bonn - Bad Godesberg.
- HESSISCHES LANDESAMT FÜR BODENFORSCHUNG (1989): Geologische Übersichtskarte von Hessen, M. 1 : 300.000. -Wiesbaden.
- HESSISCHES LANDESAMT FÜR BODENFORSCHUNG (1989): Bodenübersichtskarte von Hessen, M. 1 : 500.000. -Wiesbaden.
- HESSISCHES LANDESAMT FÜR BODENFORSCHUNG (1991): Hydrogeologisches Kartenwerk, M. 1 : 300.000. -Wiesbaden.
- HESSISCHES MINISTERIUM FÜR UMWELT UND REAKTORSICHERHEIT (1986): Gewässergüte im Lande Hessen 1976 - 1990. -Wiesbaden.

Gesetze und Verordnungen:

1. Baugesetzbuch (BauGB) vom 8. 12. 1986
2. Bundeskleingartengesetz (BKleinG) vom 28. 2. 1983
3. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 12. 3. 1987
4. Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landespflege (HENatG) vom 19. 9. 1980
5. Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. 4. 1993
6. Hessische Bauordnung (HBO) vom 20. 12. 1993



LANDSCHAFTSPLAN NACH § 4 HENATG

„HINTERM SCHAFSBERG“ - LIMBURG -



LEGENDE

BAULICHE ANLAGEN

- Gartenlaube /-hütte
- Geräteschuppen
- Wochenendhaus
- Wohnwagen

STRASSEN, WEGE

- Vollversiegelte Wege (Asphalt)
- Teilbefestigter Weg (Wassergebundene Decke, Schotter)
- Gras-/Feldweg, unversiegelt

EINFRIEDUNGEN

- Maschendrahtzaun bis 150 m Höhe

PRIVATE UND ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN

- Vielschnittstrassen
- Wiese
- Vegetationslose Fläche (häufig Geflügelhaltung)
- Grabeland
- Wiesenbrache
- Laubzier- und Nadelgehölzhecken
- Kleinere Hecken und Gehölzgruppen überwiegend autochthoner Arten innerhalb der Kleingärten
- Feldgehölze und Hecken autochthoner Arten
- Schnitthecken
- Obstbäume - Hochstämme
- Obstbäume - Halb- und Niedrigstämme
- Sonstige Laubbäume
- Nadelbäume
- Verwilderte Gärten

LANDWIRTSCHAFTLICHE NUTZFLÄCHEN

- Intensiv genutztes Grünland - Mähwiese
- Acker

SONSTIGES

- Wald oder waldartige Bestände
- Büschungen
- Spielplatz
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Landschaftsplanes
- Beerenobst

ABKÜRZUNGEN

OBSTGEHÖLZE

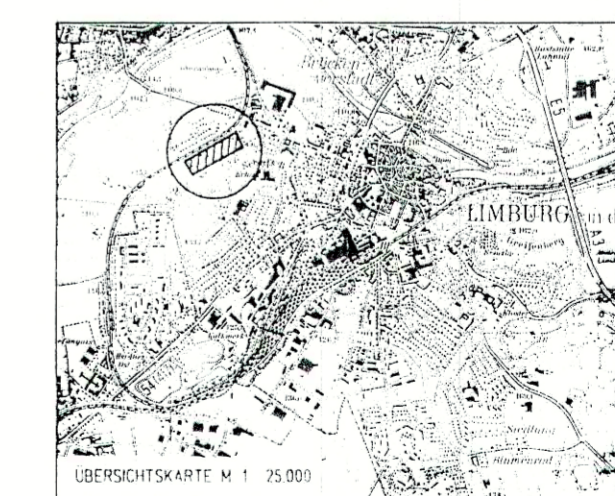
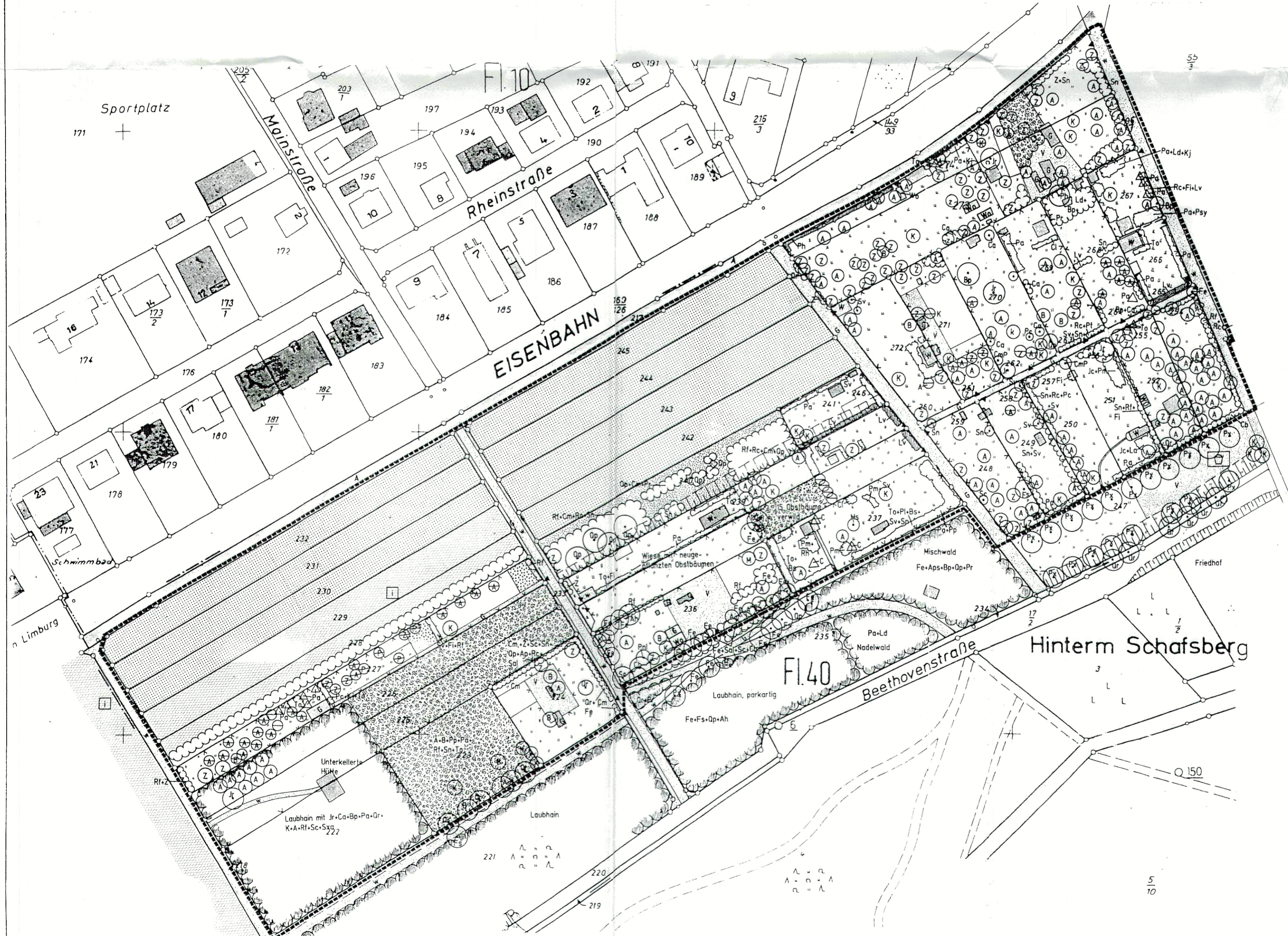
- A Apfel
- B Birne
- K Kirsche
- P Pfirsich
- Z Zwetschge

SONSTIGE LAURGEHÖLZE

- Ah Aesculus hippocastanum (Rothkastanie)
- Ap Acer platanoides (Spitzahorn)
- Asp Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
- As Acer saccharinum (Silberahorn)
- Bp Betula pendula (Hängebirke)
- Bs Buxus sempervirens (Buchsbaum)
- Ca Corylus avellana (Hasel)
- Cb Carpinus betulus (Hainbuche)
- Cm Crataegus monogyna (Enggriffiger Weidorn)
- CmP Corylus maxima "Purpurea" (Blüthassel)
- Fe Fraxinus excelsior (Gemeine Esche)
- Fi Forsythia intermedia (Forsythie)
- Fs Fagus sylvatica (Buche)
- Jr Juglans regia (Walnuß)
- Kj Kerria japonica (Ranunkelstrauch)
- Lv Ligustrum vulgare (Liguster)
- Ms Magnolia soulangeana (Magnolie)
- Pc Philadelphus coronarius (Bauernjasmin)
- Ph Populus hybridus (Hybridpappel)
- Pl Prunus laurocerasus (Lorbeer)
- Pnl Populus nigra "Italica" (Säulenpappel)
- Pr Prunus avium (Vogelkirsche)
- Plt Populus tremula (Espe)
- Px Platanus hybridus (Platane)
- Op Quercus petraea (Traubeneiche)
- Or Quercus robur (Stieleiche)
- Rc Rosa canina (Hundsrose)
- Rf Rubus fruticosus (Brombeere)
- Rh Rhododendron-Hybriden
- Sal Symphoricarpos albus (Schneebeere)
- Sc Salix caprea (Salweide)
- Sn Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
- Sv Syringa vulgaris (Flieder)
- Sxa Salix alba (Silberweide)

NADELGEHÖLZE

- C Cedrus atlantica "Glauca" (Blaue Atlaszeder)
- Jc Juniperus communis (Wacholder)
- Ld Larix decidua (Lärche)
- Pa Picea abies (Rothfichte)
- Pm Pinus mugo (Bergkiefer)
- Psy Pinus sylvestris (Waldkiefer)
- Cl Chamaecyparis lawsoniana (Scheinzypresse)
- To Thuja occidentalis (Lebensbaum)



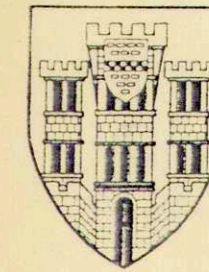
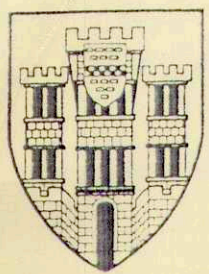
Planungsbüro: **renatur**
Landschaftsarchitekt Andreas Heildrich
Obergasse 29
65310 Idstein

LANDSCHAFTSPLAN
ZUM BEBAUUNGSPLAN
"HINTERM SCHAFSBERG"
-BESTAND-
DER KREISSTADT LIMBURG A. D. LAHN
STADTTEIL INNENSTADT

Geplant: Datum:
Gezeichnet: Maßstab: 1:1000

LANDSCHAFTSPLAN NACH § 4 HENATG

„HINTERM SCHAFSBERG“ - LIMBURG -



Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und Zeichenerklärung

- VERKEHRSLÄCHEN § 9 (1) Nr. 11 BauGB**
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
 - Zweckbestimmung: „Verkehrsberuhigung und Grasweg“
 - Zweckbestimmung: „Verkehrsberuhigung und Schotterweg“
 - Zweckbestimmung: „Öffentliche Parkfläche“
- GRÜNLÄCHEN § 9 (1) Nr. 15 BauGB**
- Öffentliche und private Grünfläche
 - Private Grünfläche, Zweckbestimmung: „Freizeitgarten“
- FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND DIE FORSTWIRTSCHAFT § 9 (1) Nr. 18 BauGB**
- Wald, Zweckbestimmung: „Erholungswald“
- PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT § 9 (1) Nr. 20 u. 25 BauGB**
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung der Landschaft § 9 (1) Nr. 20 BauGB
 - Nutzungsregelungen:
 - Einriffe oder Pflegemaßnahmen in die Heckengehölze sind nicht zulässig. Die den Gehölzen vorgelagerte Kraut- und Wiesenvvegetation ist der Sukzession zu überlassen; Düngung oder Mahd ist nicht zulässig.
 - Innerhalb der verwilderten Gärten sind keine Kleingärtchen Nutzungen zulässig; Pflege- oder Fallarbeiten in den Gehölzbeständen sind nicht zulässig.
 - Anpflanzen von Bäumen gem. Pflanzliste § 9 (1) Nr. 25 a BauGB
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Strauchern gem. Pflanzliste § 9 (1) Nr. 25 a BauGB
 - Erhaltung von Bäumen und Strauchern § 9 (1) Nr. 25 b BauGB
 - Umgrenzung von Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Strauchern § 9 (1) Nr. 25 b BauGB
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen § 9 (1) Nr. 21 BauGB
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 (7) BauGB
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung § 1 (4) und § 16 (5) BauNVO

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS BAUGB

Gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB: Je Gartengrundstück ist die Errichtung einer Gartelaube mit maximal 30 cm umbauem Raum einschließlich überdachtem Freisitz und einer maximalen Firsthöhe von 2,50 m zulässig. Kleingewächshäuser sind auf die maximale Hutengröße anzurechnen. Bereits bestehende größere Gartenbauten genießen Bestandschutz.

Gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB: Die Errichtung von Stellplätzen auf den Gartengrundstücken ist nicht zulässig.

Gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB: Wege innerhalb der Gartenparzellen sind vorzugsweise unbefestigt herzustellen. Auch zulässig sind teilverfestigte Wegedecken oder Trittplatten; vollverfestigte Wege (z. B. mit Gartenplatten) sind nur in einer Höchstbreite von 0,7 m zulässig. Das auf den Dachflächen anstehende Niederschlagswasser ist in geeigneten Behältnissen (Regentonnen) aufzufangen und zu verwenden.

Gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB: Die Freizeitgärten sind unter ökologischen Gesichtspunkten naturnah zu gestalten. Dabei ist auf großflächige Zieranpflanzungen und auf die Anpflanzung von Ziergehölzen zu verzichten. Ziergehölze sind nur in Einzelpflanzung und mit einem Höchstanteil von 10 % aller Gehölzpflanzungen zulässig. In den Freizeitgärten mit einer Mindestgröße von 200 m² ist je 200 m² Grundfläche mindestens 1 hochstammiger Obstbaum oder 1 standortgerechter heimischer Laubbäum gemäß Pflanzliste zu pflanzen und zu unterhalten. Bestehende gleichwertige Gehölze können angerechnet werden. In den neu geplanten Freizeitgärten sind in den Randbereichen 2-reihige Hecken aus Gehölzen gemäß Pflanzliste zu pflanzen und ersetzen.

GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN GEMÄSS HBO

Gemäß § 87 HBO: Die Gartelauben sind in einfacher Holzbauweise mit Sattel- oder Pultdach zu errichten. Eine Unterkellerung ist nicht zulässig. Das Abstellen von Campingwagen und Metallcontainern als Gartenhüterersatz ist nicht zulässig. Einfriedungen der einzelnen Gartenparzellen sind vorzugsweise in Lebensbaumweise mit Gehölzen der Pflanzliste zu erstellen. Zäune sind als Holzstaketenzäune ohne Sockel mit einem Flurabstand von mindestens 15 cm und mit einer Höhe von maximal 1,5 m zu errichten. Maschendrahtzäune sind nur in Hecken integriert oder mit Klettergehölzen unmarkant zulässig.

PFLANZLISTEN

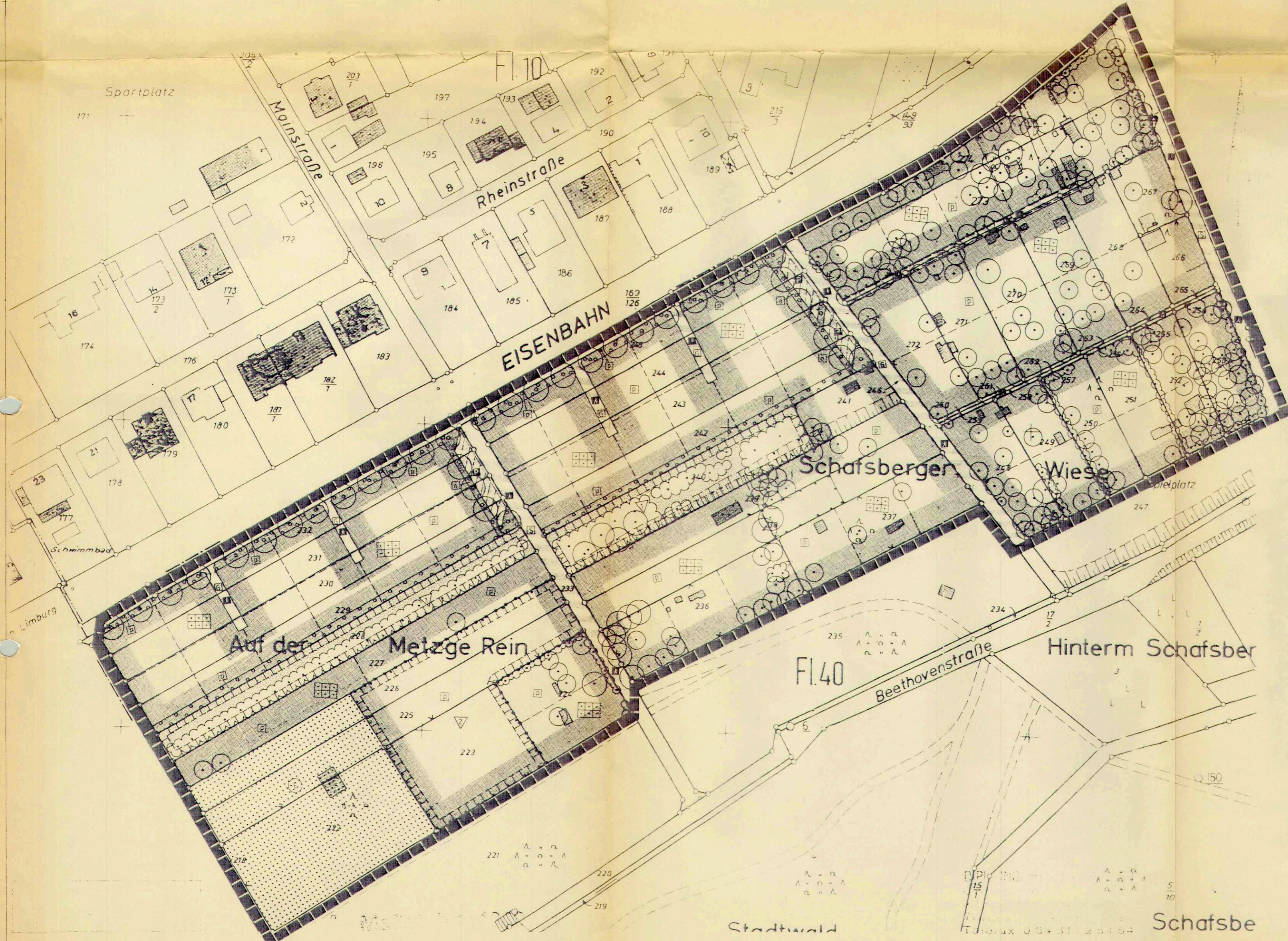
Baum- und Strauchpflanzungen: Feldahorn, Spitzahorn, Bergahorn, Hängebirke, Hänbuche, Hartnagel, Hasel, Eingriffeliger Weißdorn, Gewöhnliches Pfaffenhutchen, Weibull, Liguster, Heckenkirsche, Vogekirsche, Schlehe, Steineiche, Traubeneiche, Hundsrösche, Brombeere, Salweide, Schwarzer Holunder, Winterlinde, Sommerlinde, Obstbaumfenzigen.

Apfel: Jakob, Libel, Schafsnase, Witternambour, Großer und Kleiner Rheinischer Bohrapfel, Kaiser Wilhelm, Winterzitroneapfel, Breithauer Apfel, Goldparmäne, Gelbermal, Ostenburg, Grafenspäher, Gelber Edelapfel, Klarapfel, Roter Bergisch, Roter Bockapfel, Gewürzäpfel, Trüner Wampfel, Goldnetze aus Blethen, Kanada Renette, Zucchagnolo, Glöster.

Birnen: Gate Graue, Passionsbirne, Grüne Jagdbirne, Grün von Paris, Gate Luxe, Conference, Gellers Butterbirne, Boschs Flaschenbirne, Frühe von Trevoix, Clapps Liebling.

Kirschen: Schwedens, Späte Knapfel, Ludwigs Frühe, Morellenfeuer, Hedelfinger, Rosenkirsche.

Pflaumen: Erlinger Frühzweitsche, Hauszweitsche, Wangenhaim Frühzweitsche, Mirabelle von Nancy.



Planungsbüro: **renatur**
Landschaftsarchitekt Andreas Heiktrun
Obergasse 26
35513 Lohr

**LANDSCHAFTSPLAN
ZUM BEBAUUNGSPLAN
„HINTERM SCHAFSBERG“
ENTWURF:
DER KREISSTADT LIMBURG A. D. LAHN
STADTTEIL INNENSTADT**

Geplant: Datum: 22.07.1994
Gezeichnet: Maßstab: 1:1000