

1.0 Rechtsgrundlagen

Dem Bplan liegen die Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 zugrunde.

Darüber hinaus gelten folgende gesetzliche Bestimmungen: Hess. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (HENatG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19.09.1980 mit der Änderung vom 19.12.1994 in Verbindung mit dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.1987, sowie die hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.12.1993.

Im Regionalen Raumordnungsplan für die Planungsregion Südhessen ist der Plangeltungsbereich als Gebiet für Landschaftsnutzung und Pflege, Regionaler Grünzug, Bereich für den Schutz oberirdischer Gewässer und Bereich für die Grundwassersicherung ausgewiesen.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Erzhausen ist der Plangeltungsbereich als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Im neu aufgestellten Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan sind die Darstellungen bezüglich des Plangeltungsbereiches mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes identisch.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB.

Im übrigen wird auf den gemeinsamen Erlaß des Hessischen Ministeriums des Innern und des Hessischen Ministeriums für Landwirtschaft, Forsten und Naturschutz vom 25.05.1990 und den Erlaß des Hessischen Ministeriums für Landesentwicklung, Wohnen, Landwirtschaft, Forsten und Naturschutz vom 12.08.1992 Bezug genommen. Die inhaltlichen und zeitlichen Vorgaben der beiden Erlasse werden bei der Planung berücksichtigt.

2.0 Plangeltungsbereich gemäß § 9 (7) BauGB

Das Plangebiet liegt im Westen der Gemarkung Erzhausen. Es wird wie folgt begrenzt:

- | | |
|--------------|-----------------------------|
| im Osten | - bebaute Ortslage, |
| im Süden | - Gänswiesengraben, |
| in Südwesten | - Frankfurter Straße, |
| im Westen | - Feldweg |
| im Norden | - Mörfelderweg und Feldweg. |

3.0 Beschreibung - Lage und Bestand

Der überwiegende Teil des Plangeltungsbereiches liegt in der Aue des Gänswiesengrabens. Die Flächen sind vorwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt. Entlang des Gänswiesengrabens überwiegt die Grünlandnutzung, nördlich des Mörfelder Weges dagegen die ackerbauliche Nutzung. Die gärtnerische Nutzung konzentriert sich im Westen des Plangebietes. Der Gehölzbestand im Gebiet beschränkt sich im Wesentlichen auf einen Streuobstbestand, eine verbuschte Brachfläche sowie das Gebüsch am Gänswiesengraben.

In den meisten Gärten stehen Gerätehütten oder Gartenlauben. Das Gebiet wird von ortsansässigen Bürgern genutzt.

Die umliegenden Flächen des Plangebietes im Norden und Westen sind intensiv landwirtschaftlich genutzt. Im Osten und Süden angrenzend befindet sich die Ortslage.

4.0 Planungsanlaß

In der Vergangenheit wurden in vielen Ortsrandlagen Nutzgärten angelegt, die sich im Laufe der Zeit häufig zu Gartengebieten entwickelten. Während früher der Frage der naturschutz- und planungsrechtlichen Legalität wenig Bedeutung beigemessen worden ist, hat sich diese Haltung mittlerweile geändert. Durch ein gesteigertes Umweltbewußtsein, das auch in den gesetzlichen Grundlagen seinen Niederschlag gefunden hat, wird nun ein erhöhtes Augenmerk auf Kleinbauten und gärtnerische Nutzungen im Außenbereich gerichtet und die Frage nach der Legalität gestellt. Die gärtnerische Nutzung im Außenbereich spiegelt indessen einen konkreten Bedarf der Bevölkerung wieder. Auch der Hessische Landesgesetzgeber hat dies erkannt und um drohende Abrißverfügungen wegen naturschutz- und baurechtlicher Unzulässigkeit zu vermeiden, den Kommunen mit den Vorgaben seiner Erlasse vom 25.05.1990 und 12.08.1992 und einer Ergänzung des HENatG vom 10.4.1990 die Möglichkeit eingeräumt, das Problem der illegalen Außenbereichsnutzungen im Rahmen ihrer Bauleitplanung zu bewältigen. Die Gemeinde Erzhausen hat nun im Zuge ihrer Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes mit Landschaftsplan untersucht, welche vorhandenen Standorte erhalten und weiterentwickelt werden sollen.

Die in dem Plangebiet vorhandenen gärtnerischen- und Freizeitnutzungen werden als erhaltenswert eingestuft. Sie decken einen Teil des Bedarfs an Gartengelände in Erzhausen ab und sind fußläufig bzw. mit dem Fahrrad gut erreichbar. Desweiteren sind Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nach den Vorgaben des Landschaftsplanes festgesetzt worden.

5.0 Planungsziele

- Ausweisung von Gartengelände zur Bestandssicherung,
- geringe Erweiterung der Gartennutzung zur Abrundung des Gebietes,
- Aufwertung der Gärten durch Pflanzmaßnahmen,
- Umsetzung der im Landschaftsplan formulierten Ziele,
- Festsetzung von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft;
- Erhaltung und Weiterentwicklung vorhandener Obstbaumbestände;
- Extensivierung landwirtschaftlicher Nutzflächen;
- harmonische Einbindung der vorhandenen Freizeitnutzung in die Landschaft durch entsprechende grünordnerische und baugestalterische Festsetzungen;
- Entwicklung der vorhandenen Auenbereiche.

6.0 Grundzüge der Planung

6.1 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist durch das angrenzende Straßennetz und die umgebenen Feldwege sichergestellt. Durch die Lage am Ortsrand ist das Gebiet gut zu Fuß oder mit dem Fahrrad zu erreichen. Der KFZ-Verkehr wird sich deshalb in Grenzen halten. Eine Neuausweisung von Verkehrsflächen ist also nicht erforderlich.

6.2 Technische Infrastruktur

Der Anschluß an die zentrale Wasserversorgung und die Abwasserbeseitigung ist nicht vorgesehen. Das Erschließungsniveau wird bewußt niedrig gehalten, damit sich der derzeitige Gebietscharakter nicht verändert. Den Gärtnern wird empfohlen, zur Bewässerung ihrer Flächen Regenwasser in Zisternen zu sammeln.

6.3 Nutzung

Bei der Zulässigkeit von baulichen Anlagen in den Freizeitgärten wird auf die Vorgaben des Erlasses des Hess. Ministeriums für Landwirtschaft, Forsten und Naturschutz vom 25.05.1990 Bezug genommen. Danach soll in einem Freizeitgarten die Errichtung einer Gartenlaube mit einem maximalen Bauvolumen von 30 cbm ermöglicht werden. Desweiteren kann nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes ein **nicht** überdachter Freisitz von max. 8.0 qm realisiert werden.

Um die unerwünschte Entwicklung des Gartengebietes in Richtung Wochenendhausgebiet zu unterbinden, ist der Einbau von Feuerstätten untersagt.

Im Bereich der Flächen für die Hobbytierhaltung ist von dem v.g. Erlaß abgewichen worden. Hier handelt es sich um eine Nutzung, die im Rahmen des Erlasses nicht berücksichtigt worden ist und somit als atypischer Fall zu behandeln ist. Da die Hobbytierhaltung von z.B. Schafen, Ziegen und Pferden grundsätzlich auf den Außenbereich angewiesen ist, sind hier auch entsprechende zweckgebundene bauliche Anlagen erforderlich. Die Orientierung der zulässigen Hüttengrößen an der Grundstücksgröße entspricht in Verbindung mit der zulässigen Nutzung dem Gebot der Verhältnismäßigkeit.

Auf den Flächen für die Hobbytierhaltung sind Hütten für die Tiere zulässig. Der maximal zu realisierende umbaute Raum ist abhängig von der Grundstücksgröße und entspricht ungefähr der Größenordnung der vorhandenen Schutzhütten. Sonstige bauliche Anlagen für die Freizeitnutzung sind hier nicht zulässig. Ziel ist es, ausschließlich Kleinbauten zuzulassen, die dem Nutzungszweck entsprechen.

Soweit vorhandene, genehmigte Hütten die festgesetzten Maximalgrößen überschreiten, genießen sie Bestandsschutz.

Für alle baulichen Anlagen im Plangeltungsbereich werden zudem baugestalterische Festsetzungen getroffen, um ein gefälliges Einfügen in das Landschaftsbild sicherzustellen.

6.4 Grünordnerische Belange

Die Flächen des Plangebietes werden weitgehend intensiv landwirtschaftlich genutzt. Im Norden wird überwiegend Ackerbau betrieben, während im südlichen Bereich des Geltungsbereiches die Grünlandnutzung vorherrscht. Die Grünlandflächen werden vorwiegend als Koppelweiden genutzt. Bei den Mähweiden handelt es sich meist um frische Glatthaferwiesen, auf denen Gräser dominieren.

Mit den im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen soll eine harmonische Einbindung der vorhandenen Freizeitnutzungen in das Landschaftsbild erzielt werden. Desweiteren ist beabsichtigt Lebensräume für die Tierwelt zu erhalten und zu entwickeln. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes basieren auf den Empfehlungen des Landschaftsplan bzw. den Darstellungen des neu aufgestellten Flächennutzungsplanes.

Im Bereich der Freizeitgärten wurden Festsetzungen getroffen, die das Verhältnis von Nutz- zu Ziergärten regeln. Reine Nutzgärten sollen damit vermieden werden, um den für viele Tierarten wichtigen Blütenreichtum des Gebietes zu sichern und zu verstärken.

Zur harmonischen Einbindung des Plangebietes in das Landschaftsbild, sieht der Bebauungsplan eine lockere Durchgrünung der Gärten durch die zu erhaltenden und neu anzupflanzenden Obstbäume vor. Die festgesetzten Maßnahmen zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft dienen zur ökologischen Aufwertung der landwirtschaftlichen Flächen und sollen zur Vernetzung wertvoller Freiflächen beitragen. Das Anpflanzen von nicht standortgerechten Nadelgehölzen ist dagegen im gesamten Geltungsbereich des Bplanes untersagt.

Einfriedigungen sind für die Freizeitgärten im Plangebiet grundsätzlich zulässig. Nach der allgemeinen Lebenserfahrung ist leider ein gewisser Schutz vor Zerstörungen oder unerwünschtem „Ernten“ erforderlich. Diese Funktion können Hecken nur bedingt übernehmen.

Im Nordosten des Plangeltungsbereiches ist eine extensiv zu bewirtschaftende Streuobstwiese festgesetzt, die der Ortsrandeingrünung dient. Extensiv genutzte Obstwiesen mit Hochstämmen sind wichtige Lebensräume, insbesondere in der ausgeräumten Agrarlandschaft, für eine Vielzahl von Pflanzen- und Tierarten.

Die im Norden vorhandene Baumhecke auf der Pazelle 24 ist überwiegend zu erhalten. Die Nutzung dieser Fläche als Freizeitgarten ist nur im südlichen Bereich zulässig.

Desweiteren ist nördlich des Mörfelder Weges eine Fläche für die Entwicklung von Sandrasen festgesetzt. Dieser Biotoyp ist typisch für den westlichen Gemarkungsbereich. Durch die intensive Landnutzung wurde der Sandrasen jedoch zurückgedrängt.

Die übrigen Flächen im Norden des Plangeltungsbereiches sind entsprechend dem Bestand als landwirtschaftliche Fläche festgesetzt worden.

Südlich des Mörfelder Weges ist die Fläche, mit Ausnahme der Freizeitgärten im Nordwesten sowohl im neu aufgestellten Flächennutzungsplan als auch im Landschaftsplan als extensiv zu nutzendes Grünland dargestellt. Der vorliegende Bebauungsplan weicht hier bezüglich der festgesetzten Hobbytierhaltung sowie der 2 Freizeitgärten von den v.g. Planungen ab.

Mit den im Bebauungsplan getroffenen Nutzungseinschränkungen sowie der festgesetzten Sukzessionsfläche entlang des Baches ist der Erhalt des Bestandes mit den Zielen der Entwicklung von Natur und Landschaft zu vereinbaren.

Die Extensivierung von Grünland trägt im hohen Maße zur positiven Entwicklung der ökologischen Situation bei und eignet sich deshalb besonders als Ersatzmaßnahme im Sinne des § 6 HENatG.

Zur Verbesserung der ökologischen Situation von Fließgewässern ist im Auenbereich des Gänswiesengrabens ein ca. 10,0 m breiter Streifen der un gelenkten Sukzezzion zu überlassen.

Im gesamten Plangeltungsbereich ist der Einsatz von Bioziden und mineralischem Dünger ausgeschlossen. Neben dem Schutz bzw. der Verbesserung der Wasser-güte der vorhandenen Gewässer (Gänswiesengraben) dient diese Einschränkung gleichzeitig dem Schutz der Lebensräume zahlreicher Tierarten.

Um eine Schrankenwirkung für die Kleintierfauna zu vermeiden, werden die unversiegelten Wege im Plangebiet erhalten und eine Befestigung ausgeschlossen.

Unbefestigte Graswege in der Agrarlandschaft sind insbesondere für am Boden lebende Tiere als Lebensraum besonders wertvoll. Sind die Mehrzahl der Wege damit ausgestattet, ist ein vernetztes System, durch das auch isolierte Biotope miteinander in Verbindung stehen, die Folge.

Die ausführliche Beschreibung und Bewertung des Plangebietes ist dem "Landschaftsökologischen Gutachten" und den zugehörigen Plandarstellungen im Anhang zu dieser Begründung zu entnehmen. Die Empfehlungen des Gutachtens für die Planung sind überwiegend in die Festsetzungen des Bplanes eingeflossen.

Auf die Erstellung einer Eingriffs- Ausgleichsbilanz kann hier verzichtet werden, weil der Bplan im wesentlichen der Bestandssicherung bereits vorhandener Gartengebiete mit Gartenlauben dient und darüberhinaus - wie oben ausführlich beschrieben - Festsetzungen zur ökologischen Aufwertung beinhaltet. Es ist also mit keiner Verschlechterung, langfristig eher mit einer Aufwertung der ökologischen Bilanz zu rechnen.

Aufgestellt: Darmstadt, den 25.05.1998, il/bb-e-17

Anlage: Landschaftsökologisches Gutachten vom August 1996
Vegetationsbestand vom August 1996