

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 05/09 „In der Kropbach“

1. Geltungsbereich

Das Plangebiet ist 2,75 ha groß, liegt an der westlichen Stadtgrenze von Gießen und umfasst eine Reihe Flurstücke zwischen dem nicht ausgebauten Joseph-Kreuter-Weg und dem Kropbach (Gemarkung Gießen, Flur 35, Nr. 179, 180, 181/1, 181/2, 183/1, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 278/1, 279/1, 279/2, 281, 282/1, 282/3, 282/4, 283/1, 284/1, 284/2, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 522, 528, 535/1 tlw., 535/2, 549 tlw. und 558 (Stand September 2007)). Die Flächen sind nur in geringem Umfang in städtischem Besitz. Das Gebiet gehört zum Außenbereich.

2. Bestand

Die Grundstücke werden größtenteils als Gärten genutzt, teilweise zum Anbau von Obst und Gemüse, zumeist aber als Eigentümergeärten mit Rasenflächen, Lauben, Spielgeräten etc.. Einige Gärten haben direkten Anschluss (Steg) an die jenseits des Kropbachs gelegenen Heuchelheimer Anwesen. 13 Parzellen werden anderweitig genutzt (Geflügelzucht, Wiese, Obstwiese, Brache, Naturschutzfläche).

3. Erfordernis der Planaufstellung, Ziele und Zweck der Planung

Die Flächen im Geltungsbereich werden seit den 60er Jahren des letzten Jahrhunderts als Eigentümer- und Hausgärten genutzt, ohne dass ein entsprechender Bebauungsplan vorliegt. Seit 1994 gelten nach § 12 (1) Pkt. 6 HENatG Gärten im Außenbereich als Eingriff in Natur und Landschaft. Nach Grundsatzerschluss vom 19.2.1999¹ sind ungenehmigte bauliche Anlagen und Gärten im Außenbereich, die nicht im Rahmen einer Bauleitplanung legalisiert werden, zu beseitigen. Zur Sicherung des Bedarfs der Bevölkerung an individueller Gartennutzung und Naherholung ist es notwendig, die vorhandenen Gärten durch einen Bebauungsplan rechtlich abzusichern. Es handelt sich hier größtenteils um die Sicherung von vorhandenen Gärten. Darüber hinaus ist der Zugang zum Kropbach zum Zwecke der Gewässerunterhaltung

¹ Gemeinsamer Erlass von HMILFN und HMWVL vom 11.03.1998 (StAnz. 1998, S. 988) mit Änderungen vom 2.4.1998 (StAnz S. 1297) und 19.02.1999 (StAnz S. 787)

sicherzustellen, der derzeit durch Einfriedungen und z.T. Bebauung des direkten Uferbereichs nicht möglich ist, und eine Nutzung des Uferbereichs und des Überschwemmungsgebietes vorzusehen, die einen möglichst schadlosen Abfluss potentieller Hochwässer begünstigt.

4. Übergeordnete Planungen

4.1. Regionalplan Mittelhessen 2001

Im Regionalplan Mittelhessen von 2001 ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Regionaler Grünzug, als Bereich für besondere Klimafunktion und als Bereich für Schutz und Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt. Gartenlauben sind im Grünzug auf maximal 30 m³ umbauten Raum einschließlich überdachtem Freisitz zu beschränken. Bestehende naturnahe Bereiche sind zu sichern, biotoperhaltende Nutzung ist zu fördern. Die Durchlüftung oder die Kaltluftentstehung behindernde Bau- und andere Maßnahmen sind zu unterlassen.

4.2. Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Der **Flächennutzungsplan (FNP)** der Universitätsstadt Gießen stellt für den Geltungsbereich Kleingartenfläche sowie Suchraum für Ausgleichsflächen dar. Der Entwurf des Bebauungsplanes stimmt mit diesen Darstellungen überein.

Der **Landschaftsplan** der Stadt Gießen (2004) sieht „aufgrund harmonischer Einpassung ins Landschaftsbild keine nennenswerte Eingriffswirkung“. Nur die direkte Lage am Kropbach wurde als „problematisch“ eingestuft. Laut Landschaftsplan ist demnach die Erhaltung der Anlage tolerierbar, die Nutzung im Uferbereich ist aufzugeben. Weitere Entwicklungsziele des Landschaftsplans sind:

- Erhaltung und Förderung der Anpflanzung von Obst- und Laubgehölzen
- Verzicht auf Koniferen
- Entfernen standortfremder Nadelgehölze

Diese Empfehlungen wurden bis auf die letzten zwei Punkte übernommen. Ein Verbot von Nadelgehölzen schränkt die private Gartennutzung zu sehr ein.

4.3. Schutzgebiete

Die Parzelle des Kropbaches, die in der Nachbarschaft zum Geltungsbereichs des Bebauungsplanes liegt, ist als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen.

Das zuständige Fachamt des Regierungspräsidiums Gießen hat am 20.03.2006 eine Arbeitskarte mit dem Überschwemmungsgebiet des Kropbaches veröffentlicht, die damit gem. § 13 HWG für 10 Jahre rechtsverbindlichen Status erhält. Die Gebietsabgrenzung wurde nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

5. Inhalt des Bebauungsplanes

5.1. Art der Nutzung

Der überwiegende Teil des Geltungsbereiches wird nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 15 BauGB als „private Grünfläche – Eigentümergeärten“ ausgewiesen. Die Festsetzung, je 400 m² Grundstücksgröße eine Gartenlaube zu setzen, erlaubt es, aus einem größeren Grundstück mehrere Gartenparzellen abzutrennen. Derzeit haben die Gärten, die teilweise aus zusammengelegten oder geteilten Grundstücken bestehen, Flächengrößen zwischen knapp 400 und 900 m² und liegen damit oberhalb der 400 m², die im Bundeskleingartengesetz § 4 Abs. 1 als Maximalgröße festgelegt sind. Nach Abzug des zukünftig als Maßnahmenfläche für Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft vorgesehenen Uferbereichs verkleinert sich die als Gartenland uneingeschränkte nutzbare Fläche z.T. um ein Viertel bis zur Hälfte. Außerdem sind private Eigentümergeärten an die Größe von 400 m² nicht gebunden.

Die Größe von 30 m³ umbauten Raumes entspricht der für Eigentümer- und Kleingärten üblichen Festsetzung im Gießener Stadtgebiet und den Vorgaben des Regionalen Raumordnungsplans für Gartenlauben im Grünzug. Auf weitere Gestaltungsvorschriften wurde verzichtet, um eine freie Gestaltung der Lauben in den privaten Gärten zu ermöglichen.

Die Anzahl der Gewächshäuser und der Stellplätze orientiert sich an der Anzahl der Gartenlauben (je Laube ein Gewächshaus und ein Stellplatz zulässig).

Die Standortwahl für neue und für Ersatzgartenlauben ist durch das Überschwemmungsgebiet eingeschränkt. Sie sind – wo möglich - außerhalb des Überschwemmungsgebietes zu errichten. Wo dies nicht möglich ist, kann für die in der Planzeichnung gekennzeichneten Gebiete eine Befreiung bei der Unteren Wasserbehörde beantragt werden.

In den textlichen Festsetzungen werden Maßnahmen untersagt, die zur Störung des Landschaftsbildes führen (Wohnwagen, Sichtschutzzäune u.a.) oder den Nachbarfrieden stören können (Kamine und Feuerstellen). Die in Gießener Kleingartengebieten üblicherweise ebenfalls untersagte ständige Tierhaltung wird aufgrund der vorhandenen langjährigen Praxis nicht untersagt.

Die Feldwege werden als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ ausgewiesen.

5.2. Bauweise

Um die Nutzbarkeit der Gartenparzellen zu erhöhen, wird der Mindestabstand der Lauben von der jeweiligen Parzellengrenze von den gem. HBO vorgeschriebenen 3 m auf 2 m herabgesetzt. Es besteht auch die Möglichkeit, die Lauben an die Gartengrenze zu bauen, wenn die Laube der benachbarten Parzelle direkt angebaut wird. Probleme mit der Belichtung,

Besonnung, Belüftung, dem Nachbarfrieden und dem Brandschutz, die gegen diese Regelung sprechen würden, sind bei den entstehenden Bauten nicht zu befürchten.

5.3. Flächen zur Regelung des Wasserabflusses

Im Bebauungsplan wird ein 10 m breiter Streifen ab Böschungsoberkante als „Fläche für die Wasserwirtschaft – Uferbereich“ festgesetzt. Ziel ist die landschaftsgerechte Gestaltung des Kropbachs sowie ein schadloser Abfluss beim überwiegenden Teil der Hochwasserfälle. In diesem Bereich ist zur Abflusssicherung verboten:

- die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen (Lauben, Zäune etc.),
- das Anlegen, Erweitern oder Beseitigen von Baum- und Strauchpflanzungen, soweit dies nicht dem Ausbau oder der Unterhaltung des Gewässers, der Erhaltung oder Wiederherstellung einer natürlichen Auenlandschaft, der Verjüngung des Pflanzenbestandes oder der Gefahrenabwehr dient.

5.4. Maßnahmen zum Schutz, zur Erhaltung und zur Pflege von Natur und Landschaft

Der im vorangegangenen Kapitel erwähnte Uferbereich sowie einige städtische Parzellen werden im Bebauungsplan als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Vorgesehen wird die Nutzung als extensive Weide oder extensive Wiese (ersteres ist von der Größe her nur möglich, wenn der angrenzende Garten nicht als Garten, sondern ebenfalls als Weide genutzt wird). Außerdem ist das Brachfallenlassen, die Anlage bachautentypischer Biotope sowie die Pflanzung von Hochstamm-Obstbäumen möglich. Strauch- und Baumpflanzungen sind mit der Unteren Wasserbehörde und mit der Gemeinde Heuchelheim abzustimmen.

Die Stadt Gießen ist bemüht, im Gebiet ganze Gärten oder zumindest den 10 m breiten Uferbereich zu erwerben. Dieses ist auf einigen Parzellen schon geschehen.

- Auf der Parzelle 278/1 wurde 1998 die Gartennutzung aufgelöst. Durch extensive Nutzung und Erstellung einer kleinen Flutmulde durch das Gartenamt hat sich ein bachautentypisches Biotop mit Obstbäumen, Frisch- und Feuchtwiesenvegetation, Seggen- und Röhrichtbeständen entwickelt.
- Die Parzelle 295 wurde im Jahr 2005 erworben und umgestaltet. Durch den vorhandenen Bestand von Hochstammobstbäumen wird sich hier eine kleine extensive Obstwiese entwickeln. An den Kropbach wurde im Rahmen der Renaturierungsmaßnahmen durch die Gemeinde Heuchelheim ein Seitenarm gebaut.

Ähnliche Entwicklungen sind für die 2005 und 2006 erworbenen Parzellen 181/1, 282/3 und 284/1 sowie für alle in Zukunft zu erwerbenden Grundstücke geplant.

Zur Beschränkung der negativen Auswirkungen von Befestigungen auf den Wasserhaushalt wird für Wege, Terrassen und Stellplätze eine wasserdurchlässige Befestigung festgesetzt.

5.5. Erhaltung und Anpflanzung von Gehölzen

Die Gärten verfügen größtenteils über einen befriedigenden Anteil an hoch- und mittelstämmigen Obstbäumen, Hecken und Laubgehölzen. Standortfremde Koniferen (Lebensbaum, Fichten) sind – noch – in der Minderzahl. Am Kropbach stehen streckenweise gut ausgeprägte Gehölzbestände aus Erle und Salweide am Ufer. Auf den nördlichsten zwei Parzellen hat sich ein Erlengehölz entwickelt.

Um diesen Status zu erhalten, trifft der Bebauungsplan Erhaltungsfestsetzungen nach §9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB für Obstbäume, für das Erlengehölz auf den nördlichsten Parzellen 179 und 180 und für die Hecke am Feldweg. Die Gehölze direkt am Kropbach liegen außerhalb des Plangebiets.

5.6. Geh- und Fahrrecht zugunsten der Gemeinde Heuchelheim

Im Uferbereich des Kropbaches ist auf 3 m Breite ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Gemeinde Heuchelheim eingetragen, die für die Gewässerunterhaltung zuständig ist. Die Gestaltung der Flächen muss so erfolgen, dass ein ungehindertes Betreten und Befahren möglich ist; ggf. hindernde Gestaltungen in diesem Bereich (Gehölzpflanzungen, Flutmulden, Seitenarme o.ä.) sind mit der Gemeinde Heuchelheim abzustimmen. Eine Ausnahme sind die nördlichen zwei Parzellen, wo zur Schonung des Erlengehölzes die Unterhaltung auf der Gewässerparzelle vorgenommen werden muss.

5.7. Einfriedungen

Als Einfriedungen sind Zäune und Hecken bis zu einer Höhe von 1,50 m erlaubt, um dem Sicherheitsbedürfnis der Gartenbesitzer in dieser Ortsrandlage Rechnung zu tragen. Höhere Einfriedungen sind aus Gründen des Landschaftsbildes nicht erlaubt. Innerhalb des Überschwemmungsgebietes sind die Zäune durchströmbar auszuführen (vgl. Teil C Hinweise). Damit wird die Wirkung der Zäune als Strömungshindernis reduziert.

5.8. Verkehrliche Erschließung

Die Gärten liegen alle an einem Feldweg, der wiederum an einen Nebenzweig der Heuchelheimer Straße bzw. an die Kropbachstraße in Heuchelheim angeschlossen ist. Damit ist die Erschließung mit Fahrrad, Kfz und zu Fuß ausreichend gegeben. Die nächstgelegene

Haltestelle des öffentlichen Nahverkehrs ist - je nach Lage des Gartens - 300 bis 500 m entfernt.

Eine Gemeinschaftsstellplatzfläche ist nicht vorgesehen. In den privaten Gärten ist pro Garten jeweils ein Stellplatz zulässig – einige sind auch schon angelegt. Die städtische Stellplatzsatzung sieht 1 Stellplatz pro 3 Gärten vor und wird damit erfüllt.

5.9. Ver- und Entsorgung

Eine zentrale Wasserversorgung besteht nicht. Für die einzelnen Eigentümergeärten sind Anträge für Brunnen möglich; sie sind bei der Unteren Wasserbehörde zu stellen.

Das Eigentümergebiet ist nicht an die öffentliche Entsorgung angeschlossen. Die Eigentümergeärten im Überschwemmungsgebiet dürfen über keine eigenen Toiletten, auch über keine Chemie- oder Komposttoiletten, verfügen (Verschmutzungsgefahr im Hochwasserfall). In Gärten mit Flächenanteilen außerhalb des Überschwemmungsgebiets werden Komposttoiletten empfohlen. Das anfallende Niederschlagswasser ist gem. § 42 HWG zu nutzen (z.B. zur Gartenbewässerung) oder zu versickern.

Wie für alle Eigentümer- und Kleingärten im Gießener Stadtgebiet vereinbart, können die einzelnen Gärten bei Bedarf mit einem 10-Amperè-Anschluss versorgt werden.

5.10. Naherholung

Primär dient das Plangebiet der Erholung der Gartenpächter und –besitzer. Das gesamte Gebiet ist aber auch für die Allgemeinheit voll zugänglich und bietet einen interessanten Spazierweg auf die Hardt hinauf (vgl. auch Kap. 8.3.1). Diese Funktion wird durch die Planung gesichert.

6. Abflusssicherung

Fast das gesamte Plangebiet liegt im Überschwemmungsgebiet des Kropbaches, das am 20.03.2006 durch Veröffentlichung des Regierungspräsidiums Gießen/Abt. Umwelt im Staatsanzeiger vorläufig bindende Wirkung erhalten hat. Bezugsgröße ist das Hochwasser, das statistisch alle 100 Jahre zu erwarten ist, aus der aktuellen Neuberechnung des o.g. Fachamtes. Dieses wird direkt am Plangebiet bei 165,6 m ü.NN im Norden und 160,7 m ü.NN im Südosten prognostiziert. Die derzeit bekannten Höhen der Gartenparzellen liegen größtenteils um genau diese Höhe herum. Im Beiplan 2 sind die 12 Gartenlauben gekennzeichnet, die zusätzlich zu den vorhandenen errichtet werden dürfen. Drei dieser Lauben liegen außerhalb des Überschwemmungsgebietes, und bei den anderen ist die Geländehöhe des Standplatzes gemäß den vorliegenden, im Beiplan 2 aufgeführten Daten

entweder an der HQ-100-Marke oder höher. Daher wird im Bebauungsplan weder eine Bodenfreiheit über Stützen noch ein Retentionsausgleich festgesetzt.

Für neue Gartenlauben und Gewächshäuser sowie für Ersatzbauten ist innerhalb des Überschwemmungsgebiets die Standortwahl eingeschränkt. Für diese Bauten muss eine wasserrechtliche Befreiung bei der Unteren Wasserbehörde beantragt werden. Der Bebauungsplan kennzeichnet den Bereich, in dem für diese Bauten eine Befreiung möglich ist. Außerhalb dieses Bereichs wird eine Befreiung nicht in Aussicht gestellt. Diese Einschränkung dient dazu, den Eingriff in das Überschwemmungsgebiet zu minimieren, und sorgt dafür, dass im Überschwemmungsfall die Schäden geringer ausfallen.

7. Kosten

Die Maßnahmen im Uferbereich sind von den jeweiligen Grundstückseigentümern durchzuführen. Die Stadt Gießen ist weiterhin bemüht, einzelne Parzellen oder zumindest den Uferbereich zu erwerben, um die Umsetzung der Planung voranzutreiben.

8. Umweltbericht und Eingriffsregelung

8.1. Inhalt und Ziele des Bebauungsplans

Das Plangebiet ist ca. 2,75 ha groß, liegt an der westlichen Stadtgrenze von Gießen und umfasst eine Reihe Flurstücke zwischen dem nicht ausgebauten Joseph-Kreuter-Weg und dem Kropbach. Die Flächen werden seit den 60er Jahren des letzten Jahrhunderts als Eigentümergeärten genutzt, teilweise wird Obstbau und Tierhaltung betrieben, einige Flächen liegen brach. Folgende Ziele werden verfolgt:

- Erhaltung der bestehenden Eigentümergeärten
- Freihaltung des Uferbereichs des Kropbaches
- Aufwertung des Bachauenbereichs

Im Bebauungsplan werden private Grünflächen –Eigentümergeärten-, Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (Fahrwege) und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

8.2. Aussagen übergeordneter Fachplanungen

Gemäß **Landschaftsrahmenplan** (1998) gehört das Plangebiet zum Schwerpunktgebiet für die Sicherung und Entwicklung des Regionalen Biotopverbunds.

Der **Landschaftsplan** der Stadt Gießen (2004) sieht „aufgrund harmonischer Einpassung ins Landschaftsbild keine nennenswerte Eingriffswirkung“, nur die direkte Lage am Kropbach wird

als „problematisch“ eingestuft. Demnach sei die Erhaltung der Anlage tolerierbar, aber die Nutzung im Uferbereich solle aufgegeben werden. Weitere Entwicklungsziele des Landschaftsplans sind:

- Erhaltung und Förderung der Anpflanzung von Obst- und Laubgehölzen
- Verzicht auf Koniferen
- Entfernen standortfremder Nadelgehölze

Diese Planziele werden vom Bebauungsplan mit Ausnahme des Verzichts und Entfernens von Nadelgehölzen unterstützt.

8.3. Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile

Die folgenden Kapitel basieren zu großen Teilen auf den faunistischen und floristischen Untersuchungen der BIOLOGISCHEN PLANUNGSGEMEINSCHAFT (1996), dem Landschaftsplan zum Bebauungsplan von HENKEL + BELLACH (1999) und der Aktualisierungskartierung vom Büro GUBPI (2006).

8.3.1 Schutzgut Mensch

Die Gärten werden zur Feierabend- und Wochenenderholung genutzt; einige Gärten sind durch Stege mit Grundstücken westlich des Kropbaches verbunden und dienen somit als Hausgärten. Durch seine lineare Struktur ist der gesamte Bereich aber auch für die Allgemeinheit voll zugänglich. Die gute Eingrünung der Gärten und die direkt anschließenden Strukturen (Magerrasenhang, Hecken) machen den Joseph-Kreuter-Weg zu einer attraktiven Spazierverbindung auf die Hardt; das Gebiet ist aber von den dichter besiedelten Gebieten Gießens und Heuchelheims so weit entfernt, dass diese Verbindung nur von wenigen Menschen genutzt wird. Dies wird sich mit der derzeit entstehenden Wohnbebauung im benachbarten Steinbruch voraussichtlich ändern. Die Eignung des Gebietes für die Naherholung wird somit als sehr hoch angesehen.

8.3.2 Schutzgüter Tiere und Pflanzen

Abgeleitet von den Boden- und Wasserverhältnissen ist die potentielle natürliche Vegetation der Stieleichen-Hainbuchen-Wald. Entlang des Kropbaches würde sich Streifen mit Hainmieren-Erlenwald bzw. Eschen-Erlen-Bachwald entwickeln.

Folgende aktuellen Biotop- und Nutzungstypen liegen vor (vgl. Beiplan 1):

Biotop- und Nutzungstyp (Nr. gem. KV)	Kennzeichen, Vorkommen	Bedeutung als Lebensraum
Wassergeprägter Laubwald (Erlenbestand) (01.130)	Nordrand des Plangebiets (Flurstücke 179 und 180), als uferbegleitende Vegetation nach § 31 HENatG geschützt	sehr hoch
Ufer-Gehölzsaum (Weide, Erle) (04.400)	abschnittsweise entlang des Kropbaches	hoch
Hecke, mittlerer Standort (02.200)	Ostrand des Plangebiets, frei wachsende Hecke aus Schlehen, Hasel, Zwetschge und anderen Laubgehölzen	hoch
Gebüsch, nasser Standort (02.300)	kleiner Bereich auf einem Gartengrundstück	hoch
Ruderalflur, feucht, brennesseldominiert (09.210)	Nordrand des Plangebiets	hoch
Ruderalflur frischer bis feuchter, nährstoffreicher Standorte (09.210)	auf ganzer Länge entlang des Kropbaches, größtenteils Brennnessel-Giersch-Saum	hoch
junge Gartenbrache mit Obstbäumen (09.230)	extensiv gepflegte Wiesen mit Hochstammobstbäumen und Resten von Gartengehölzen, aufgrund geringer Flächengröße keine § 31-Biotope	sehr hoch
Obstgarten (03.110)	Wiesen-/Rasenflächen mittlerer bis hoher Pflegeintensität mit Hoch- oder Halbstammobstbäumen, aufgrund intensiver Wiesenpflege, geringem Obstbaumbestand oder/und geringer Flächengröße keine § 15d-Biotope	mittel
Wiese, frischer bis feuchter Standort (06.200)	ehemals Nutzung als Rinder- und Ponyweide, derzeit extensiv gemäht	mittel
Eigentümergearten, strukturarm (11.221)	größere Rasenflächen, wenig Grabeland oder Staudenflächen, wenig Gehölze, darunter viele Zierformen bzw. standortfremde Gehölze, meist größere Lauben und Terrassen, teilweise Kleintier-/Geflügelhaltung	gering
Eigentümergearten, mittlerer bis hoher Strukturreichtum (11.222)	hoher Gehölzreichtum mit einer Mischung aus standortheimischen und standortfremden Gehölzen, Obstgehölzen, Laub- und Nadelgehölzen, kleinräumiger Wechsel aus Staudenflächen, Grabeland, Rasen, Lagerflächen (z.B. Holzstapel) und Gehölzbeständen, z.T. Gartenbrachen	hoch
Rasen (11.224)	mäßige bis hohe Mahd- und Düngerintensität	gering
Grabeland (11.211)	größere Fläche für Gemüseanbau	gering
Bachlauf, renaturiert (05.214)	gesamter Kropbach	sehr hoch
Graben, zeitweise wasserführend (05.241)	mittleres Plangebiet, kleine, zeitweise wasserführende Mulde mit artenarmer, schwach feuchtebeeinflusster Wiesenvegetation	mittel
Weg, unversiegelt (10.610)	geschotterter Wirtschaftsweg mit grasbewachsenem Mittelstreifen	gering

1996 und 2006 wurden die im Gebiet vorkommenden Pflanzenarten sowie verschiedene Tiergruppen kartiert – teilweise mit sehr unterschiedlichem Ergebnis.

- **Pflanzen/Vegetationsgemeinschaften:** Die im Jahr 2006 untersuchten Grünlandbestände sind Glatthaferwiesen frischer Standorte, teilweise mit Brachezeigern, teilweise mit Feuchtezeigern (u.a. Großer Wiesenknopf). Eine Parzelle kann sogar als feuchte Glatthaferwiese eingestuft werden.

Auf den Parzellen 179 und 180 hat sich ein naturnaher Erlenbestand angesiedelt, der als uferbegleitende Vegetation zu den gesetzlich geschützten Biotopen gem. § 31 HENatG gehört.

Während 1996 noch seltene Pflanzenarten wie die Wiesen-Glockenblume, die Herbstzeitlose und der Herbst-Löwenzahn gefunden wurden, konnten diese 2006 nicht mehr nachgewiesen werden. Bemerkenswert wäre das Vorkommen des Wasser-Greiskrautes (*Senecio aquaticus*), dieses ist aber nicht gesichert, da die Pflanze nur kümmernd vorhanden war.

- **Fledermäuse:** Im Plangebiet wurde mehrmals die Zwergfledermaus und der Große Abendsegler, bei einer Begehung auch eine Bartfledermaus erfasst. Alle Fledermäuse sind streng geschützt. Baumhöhlen wurde nur eine gefunden, so dass das Plangebiet wahrscheinlich nur als Jagdgebiet von den Tieren genutzt wird.
- **Vögel:** 2006 wurden die im nebenstehenden Kasten aufgeführten Vogelarten vorgefunden. Es handelt sich größtenteils um typische, häufige Arten gehölzreicher Siedlungsrandgebiete. Die höchsten Dichten sind im Erlengehölz im Norden und in der Gartenbrache (Flurstück 192 und 193) zu vermelden. Bemerkenswerte Arten sind der Gartenrotschwanz, der auf der Hessischen Roten Liste als gefährdet gilt, und der Girlitz, der auf der Vorwarnliste steht. Beide Arten bevorzugen halboffene Landschaften und gelten als typische Kleingartenanlagen-Vögel, wobei ein ausreichender Laubbaumbestand (gern Obstbäume) mit Höhlen für beide obligatorisch ist. Die einzige streng geschützte Art ist – im Plangebiet als Nahrungsgast - der in Deutschland häufige Mäusebussard, der als Kleinsäugerfänger offene Landschaften bevorzugt und für den daher das Plangebiet als Nahrungshabitat keine zentrale Rolle einnimmt.

Brutvögel: 6 Brutpaare (BP): Zaunkönig, Blaumeise, **5 BP:** Kohlmeise, Mönchsgrasmücke, Amsel, **4 BP:** Ringeltaube, Grünfink, Fitis, **3 BP:** Hausrotschwanz, Girlitz, Elster, **2 BP:** Gartenrotschwanz, Buchfink, Sumpfmeise, Heckenbraunelle, Zilpzalp, Singdrossel, Haubenmeise, Rabenkrähe, **1 BP:** Schwanzmeise, Gartengrasmücke, Dorngrasmücke, Gimpel, Eichelhäher
Nahrungsgäste: Stockente, Mauersegler, Graureiher, Mäusebussard, Dohle, Haussperling, Türkentaube, Star, Wacholderdrossel, Klappergrasmücke

Bei der Kartierung 1996 wurden im Plangebiet die heute streng geschützten Arten Wendehals als Brutvogel sowie Eisvogel und Steinkauz als Nahrungsgäste vorgefunden, dazu die bemerkenswerten Arten Nachtigall als Brutvogel und Wasseramsel als Nahrungsgast. Warum diese Arten nicht mehr im Gebiet gefunden wurden, kann vielleicht mit den Bauarbeiten im Zuge der Kropbachrenaturierung begründet werden; ansonsten hat sich strukturell in den letzten 10 Jahren nichts geändert. Für die Nahrungsgäste können sich auch die Bedingungen in den anderen Teilhabitaten verschlechtert haben, so dass sie hier nicht mehr auftauchen. Vielleicht sind sie auch - da Nahrungsgäste nicht so auffällig und konstant in Erscheinung treten wie Brutvögel - im Gebiet noch vorhanden, wurden aber bei den Begehungen nicht angetroffen.

- **Amphibien:** Im Plangebiet konnten 5 Amphibienarten nachgewiesen werden. Teichfrosch, Erdkröte, Teichmolch und Bergmolch leben in den Klein- und Kleinstgewässern in den

Gärten, der Feuersalamander wurde im Uferbereich des Kropbaches gefunden. Alle fünf Arten sind nach BNatSchG streng geschützt.

- **Zauneidechse:** Diese ebenfalls streng geschützte Art konnte im Gebiet einmal nachgewiesen werden. Ob diese im Plangebiet lebt oder aus dem gegenüberliegenden trockenwarmen Hardthang zugewandert ist, kann nicht beantwortet werden. Generell ist der benachbarte Hardthang ein günstigerer Biotop als der eher feucht-kühle Auenbereich.
- Die Kartierung von **Tagfaltern und Heuschrecken** im Jahr 1996 ergab, dass bei diesen Tiergruppen ausschließlich „Allerweltsarten“ im Plangebiet vorkommen. Es ist davon auszugehen, dass sich das nicht geändert hat. Nach den Ameisenbläulingen wurde aktiv gesucht, sie konnten aber nicht nachgewiesen werden.
- 1996 wurden auch die **Limnofauna** im Kropbach untersucht, dabei wurden einige Rote-Liste-Arten gefunden (Bachmützenschnecke, Eintagsfliegen *Proclotron bifidum* und *Habrophlebia fiska*, Schlammfliege *Sialis fuliginosa*). Da 2006 in das Bachbett zwecks Renaturierung eingegriffen wurde, hat diese Kartierung allerdings keine Aussage mehr.
- Das Vorkommen von weiteren streng geschützte Tierarten ist nicht zu vermuten. Nach der Haselmaus wurde aktiv gesucht, sie konnte aber nicht nachgewiesen werden.

Insgesamt zeigt sich das Plangebiet strukturreich, mit erheblichem Wert für die Vogelwelt und für Amphibien, aber mit eher geringem Wert für die Pflanzenwelt.

Am Hardthang östlich des Plangebiets schließt sich der größte Magerrasenkomplex Gießens an, bestehend aus Magerrasen, Obstwiesen, trockenen Gebüsch und Ruderalflächen.

8.3.3 Schutzgut Boden

Naturräumlich ist das Planungsgebiet dem Gießener Lahntal zuzuordnen. Das Bachtal des Kropbaches fällt von Norden nach Südosten von 165 auf 160 m ü. NN. ab. Direkt östlich bzw. nordöstlich angrenzend an das Plangebiet steigt das Gelände steil um ca. 10-15 m an. Dieser sog. Hardthang markiert die Grenze des Lahntals.

Der geologische Untergrund besteht größtenteils aus quartären Kiesen und Sanden, die mit Auenlehm überdeckt wurden. Aus diesem Ausgangsmaterial haben sich tiefgründige Gleye, vergesellschaftet mit Kolluvien, Auengleyen und Braunem Auenboden entwickelt. Diese Bodentypen sind durch Melioration selten geworden. Im Plangebiet ist er durch gärtnerische Bodenbearbeitung (insbesondere durch Eintrag von Bodenverbesserern wie Torf und Kompost) in seiner Struktur verändert.

Direkt östlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich die Altablagerung AA 16. Es handelt sich um einen alten Steinbruch, der in den 70er Jahren zum Ablagern von Altmaterial

unbekannter Zusammensetzung genutzt wurde. Eine Beeinträchtigung des Plangebiets durch die Altablagerung ist derzeit nicht zu erwarten.

8.3.4 Schutzgut Wasser

Das Plangebiet erstreckt sich entlang des Kropbaches. Der Bach wurde im Jahr 1996 bei der faunistisch-floristischen Kartierung in die Gewässergüte II (mäßig belastet), im Jahr 2000 gem. Landschaftsplan der Stadt Gießen in die Gewässergütekategorie II-III (kritisch belastet) eingestuft. Er verfügt teilweise über naturnahe Ufervegetation (Weiden-Erlen-Gebüsche). Der Kropbach ist ehemals verbaut und begradigt worden und wurde 2006 in Teilbereichen renaturiert (Ersatz von Betonverbauungen durch Steinschüttungen, Sohlwellen zur Sohlenanhebung, Seitenarm auf städtischem Flurstück 295).

Das Plangebiet liegt im natürlichen Überschwemmungsgebiet des Kropbaches. Eine Arbeitskarte mit dem Überschwemmungsgebiet ist im Frühjahr 2006 veröffentlicht worden und ist gem. Hessischem Wassergesetz auf 10 Jahre bindend. Die Abgrenzung ist in die Planzeichnung übernommen worden.

8.3.5 Schutzgut Klima/Luft

Der Talzug des Kropbaches ist ein wichtiger Luftaustauschbereich, der die auf der Hardt entstehenden Kaltluftmassen in die bebauten Gebiete von Heuchelheim und in das Gewerbegebiet West leitet. Die zahlreichen Gehölzstrukturen und die Bebauung auf der Heuchelheimer Seite des Kropbaches behindern diesen Abfluss, allerdings haben auch schon die vor der Gartennutzung vorhandenen Obstbaumbestände Strömungshindernisse gebildet. Der Luftmassenstrom bewegt sich daher bereits seit langer Zeit hauptsächlich oberhalb der Baumkronen und Hausdächer beiderseits des Kropbaches.

8.3.6 Schutzgut Landschaft

Die Kropbachaue, die das gesamte Plangebiet ausmacht, ist Anfang der 60er Jahre im Verlauf der Rodheimer Straße (Heuchelheim) und der Kropbachstraße dicht mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebaut worden. Das Plangebiet liegt somit am Siedlungsrand. Da der übrig gebliebene, als Aue erlebbare Landschaftsraum auch im Osten durch den Hardthang klar abgegrenzt ist, wirkt er schmal und schlauchartig. Im Innern ist das Plangebiet mit Hecken, Obstbäumen, Zäunen und Lauben intensiv strukturiert. Die Gärten sind entweder einsehbar oder mit Hecken und Gehölzen eingegrünt, landschaftsfremde Sichtschutzzäune gibt es nicht. Der Bach ist für die Allgemeinheit nur von drei Wegebrücken aus sichtbar.

8.3.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

Besondere Kulturgüter sind im Gebiet nicht vorhanden. Die schon seit Jahrzehnten bewirtschafteten Gärten mit ihrem Lauben- und Gehölzbestand und den entsprechenden emotionalen Bindungen der Pächter bzw. Besitzer sind als schützenswertes Sachgut zu bewerten.

8.3.8 Besonders geschützte Bereiche

Der kleine Erlenbestand im Norden steht gem. § 31 HENatG unter besonderem Schutz. Die ebenfalls auf diesen Grundstücken vorhandene Ruderalflur ist von der Brennessel dominiert und genießt keinen besonderen Schutz. Die im Gebiet vorhandenen Obstgärten sind zu klein, nur mit Niederstammbaum bestanden und/oder zu intensiv genutzt, um als geschützte Biotope nach § 31 HENatG zu gelten. Die an das Plangebiet angrenzende Gewässerparzelle des Kropbaches ist als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen. Andere Schutzgebiete bzw. -objekte nach HENatG sind nicht betroffen. FFH-Gebiete sind ebenfalls nicht betroffen. Ein Großteil des Plangebiets liegt im Überschwemmungsgebiet des Kropbaches.

8.3.9 Wechselwirkungen

Die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern wurden, soweit relevant, schon in den o.g. Kapiteln abgehandelt, z.B.

- im Kapitel „8.3.1 Schutzgut Mensch“ der Zusammenhang von Landschaftsbild und Erholungseignung (Landschaft↔Mensch)
- im Kapitel „8.3.6 Schutzgut Landschaft“ die wichtigsten Komponenten des Landschaftsbildes: Vegetation und Nutzung (Pflanzen↔Landschaft, Mensch↔Landschaft, Sachgut↔Landschaft).

8.4. Beschreibung der zu erwartenden nachteiligen Umweltauswirkungen

Das Planvorhaben legalisiert eine derzeit nicht genehmigte Nutzung. Über den Zustand des Plangebiets ohne diese illegale Nutzung kann nur spekuliert werden; die wahrscheinlichste Nutzung wird Weide oder Wiese sein und - wegen der Kleinflächigkeit und der direkt angrenzenden Siedlung - Garten- und Obstbau. Allerdings ist auch Brachfallen mit letztendlicher Entwicklung als Auwald möglich. Letztlich können an dieser Stelle nur die Umweltauswirkungen, die durch die möglichen zukünftigen Veränderungen gegenüber dem jetzigen Zustand entstehen werden, dargestellt werden.

8.4.1 Schutzgut Mensch

Auf die Erholungseignung hat das Planverfahren positive Auswirkungen, da die Erholungsfunktion des Plangebiets in seiner jetzigen Form gesichert und in geringem Umfang erweitert wird.

8.4.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Auf ca. 4.520 m² können zusätzliche Eigentümergeärten angelegt werden. Dabei werden 1.370 m² Obstgärten, 700 m² junge Gartenbrache, 1.850 m² mäßig intensiv genutzte frische bis feuchte Glatthaferwiesen und 600 m² brennnesseldominierte Ruderalflur in Gärten umgewandelt.

Auf 2.200 m² sind durch das Gartenamt der Stadt Gießen in den letzten 10 Jahren Eigentümergeärten in extensiv genutzte Naturschutzflächen umgewandelt worden. Weitere 4.770 m² sollen im Uferbereich des Kropbaches folgen. Dies ist keine nachteilige, sondern eine positive Auswirkung.

Für die im Plangebiet vorkommende Vogelwelt sind diese Veränderungen nicht erheblich, da sich an der generellen Struktur des Gebiets (halboffene Siedlungsrandstruktur) nichts ändert. Ähnlich sieht es mit den Amphibien aus, die sowohl in den Gärten Lebensräume finden als auch in den z.T. schon angelegten, z.T. vorgesehenen Flutmulden u.ä. im Uferbereich. Das Potential zur Entwicklung von Feucht- und Nasswiesen kann – bei entsprechender Pflege - im Uferbereich zu naturschutzfachlich wertvollen Vegetationsbeständen führen, wird sich aber im Bereich der vorhandenen und zukünftigen Gärten nicht entwickeln können.

8.4.3 Schutzgut Boden

Derzeit sind im gesamten Plangebiet ca. 35 Lauben, Schuppen o.ä. vorhanden, die z.T. größer als 14 m² Grundfläche sind. Davon werden über den Plan 27 Lauben mit je 14 m² Grundfläche und 27 Gewächshäuser mit max. 8 m² Grundfläche legalisiert (insgesamt knapp 500 m² Überbauung). Dazu kommt eine nicht näher bezifferbare Befestigung für Wege, Terrassen etc.

Bei den neuen bis zu 12 Eigentümergeärten ist mit je 14 m² Überbauung für die Lauben, 8 m² für die Gewächshäuser sowie Befestigungen für Wege, Terrassen etc. zu rechnen.

Bei Befestigungen wird der natürliche Bodenaufbau verändert, bei Überbauung ist von einem Totalverlust der Bodenfunktionen auszugehen. Dies findet allerdings in relativ geringem Umfang und in nur geringer Eingriffstiefe statt.

8.4.4 Schutzgut Wasser

Der Kropbach wird nicht beeinträchtigt. Die Festsetzung des Uferbereiches reduziert die Störungen im Gewässer und ist die Grundlage für zukünftige Verbesserungen an der Gewässerstruktur. Da neue Gartenlauben im gewässerfernen Bereich gebaut werden müssen, in dem sich die Höhe der Gartenparzellen beim oder sogar oberhalb des prognostizierten Wasserspiegelstandes bei einem 100jährigen Hochwasser befindet, ist der Retentionsraumverlust durch bauliche Anlagen nicht erheblich.

Da die befestigten und überbauten Flächen nicht in ein Kanalnetz, sondern in die angrenzenden Flächen entwässern bzw. das Wasser aufgefangen und für die Gartenbewässerung genutzt wird, ist auch kein Eingriff in den Grundwasserhaushalt festzustellen.

8.4.5 Schutzgut Klima/Luft

Die angestrebten weiteren Änderungen durch die zusätzlichen Gärten haben einen so geringen Umfang, dass sie sich lokalklimatisch nicht auswirken.

8.4.6 Schutzgut Landschaft

Zusätzliche Gärten werden in die vorhandene Struktur des Gebiets eingepasst, so dass keine weitere Beeinträchtigung des Schutzgutes Landschaft vorliegt.

8.4.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Da die vorhandenen Eigentümergeärten gesichert werden, wirkt sich das Planvorhaben auf dieses Schutzgut positiv aus.

8.4.8 Schutzgebiete

Das angrenzende Landschaftsschutzgebiet „Kropbach“ wird durch die Planung nicht beeinträchtigt. Zum Überschwemmungsgebiet vgl. 8.4.4.

8.4.9 Wechselwirkungen

Die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern wurden, soweit relevant, schon in den o.g. Kapiteln abgehandelt (vgl. Kap.8.3.9)

8.5. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Das Gebiet hat sich im vergangenen Jahrzehnt in seiner Nutzung nicht verändert. Für die folgenden Jahre ist auch ohne Bebauungsplanung von einer Weiterführung der gärtnerischen

Nutzung (die allerdings illegal ist und ohne Planabsicherung geräumt werden müsste), Tierhaltung und Verbrachung auszugehen.

8.6. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen / Eingriffsregelung

Der Uferbereich am Kropbach sowie zwei städtische Parzellen werden als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Vorgesehen wird die Nutzung als extensive Wiese oder extensive Weide. Außerdem ist das Brachfallenlassen, die Anlage bachautypischer Biotope sowie die Pflanzung von Hochstamm-Obstbäumen möglich. Strauch- und Baumpflanzungen sind mit der Unteren Wasserbehörde und mit der Gemeinde Heuchelheim abzustimmen.

Die Stadt Gießen ist bemüht, im Gebiet ganze Gärten oder zumindest den 10 m breiten Uferbereich zu erwerben. Dieses ist auf einigen Parzellen schon geschehen.

Um die Beeinträchtigungen des Boden- und Wasserhaushalts zu minimieren, sind Befestigungen von Wegen, Stellplätzen und Freisitzen in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.

Auch die Anpflanz-, Pflege- und Erhaltungsfestsetzung bezüglich Hochstammobstbäumen dienen einer naturschutzgemäßen Gestaltung der Gärten.

Auf eine flächen- und punktegenaue Bilanzierung wird aus folgenden Überlegungen heraus verzichtet:

- Ein nicht näher bestimmbarer Teil der Gärten ist vor der Einführung der Eingriffsregelung im Jahr 1973 entstanden und daher nicht ausgleichspflichtig.
- Für die Anlage von Gärten ab diesem Zeitpunkt bis zum Jahr 1993 (welche das sind, lässt sich allerdings nicht mehr rechtssicher bestimmen) hätte eine naturschutzrechtliche Einzelgenehmigung mit Einzelausgleich vorgenommen werden müssen, was versäumt wurde. Die Schwere des Eingriffs ist nachträglich nicht zu bestimmen, da sich ein wie auch immer gearteter Voreingriffszustand nicht bestimmen lässt. Dieser müsste nicht nur die genaue Flächennutzung von vor 1973 eruieren, sondern auch die potentielle Intensivierung bis in die heutige Zeit hin prognostizieren.
- Gärten sind durchaus nicht völlig entwertete Flächen. Laut Kompensationsverordnung (KV) sind sie gleich wertvoll oder sogar wertvoller sind als z.B. intensiv genutzte Wiesen- und Weideflächen (21 Punkte lt. KV gegenüber 20-25 Punkten für Gärten je nach Strukturreichtum).
- 1992 wurde der Bebauungsplan eingeleitet, erst seit 1993 ist im Rahmen der Bauleitplanung die Eingriffsregelung abzuarbeiten. Seit dieser Zeit sind keine neuen Gärten mehr entstanden; es wurden vom städtischen Gartenamt sogar ein Teil der Gärten aufgelöst.

- Nach der vorliegenden Planung dürfen 12 neue Gärten zusätzlich angelegt werden. Für diesen Eingriff ist ein Ausgleich zu leisten. Eine Schlechterstellung der bislang legal handelnden Eigentümer gegenüber den anderen ist allerdings unangemessen.

Bei der Einstellung all dieser Überlegungen werden die oben genannten Maßnahmen als ausreichender Ausgleich für die Beeinträchtigungen durch die Gartennutzung angesehen.

8.7. Planalternativen

Eine komplette Verlagerung der Kolonie ist im Rahmen des Planverfahrens aus landschaftsplanerischer Sicht gefordert worden. Für ein Verlagerung der Kolonie fehlt allerdings Ersatz-Gartenland in erreichbarer Nähe.

8.8. Monitoring

Das Gartenamt der Stadt Gießen verfolgt die Entwicklung im Gebiet mit Interesse und dem Willen, weitere Gartengrundstücke zu erwerben. Eine Kontrolle des Kropbaches und seines Uferbereiches erfolgt im Rahmen der Unterhaltungsmaßnahmen. Mindestens alle 10 Jahre ist das Gebiet zu begehen und auf die Einhaltung der Festsetzungen zu überprüfen.

8.9. Allgemein verständliche Zusammenfassung des Umweltberichts

Das Plangebiet ist ca. 2,75 ha groß und liegt an der westlichen Stadtgrenze von Gießen. Die Flächen werden seit den 60er Jahren des letzten Jahrhunderts als Eigentümergeärten genutzt, teilweise wird Obstbau und Tierhaltung betrieben, einige Flächen liegen brach. Im Bebauungsplan werden private Grünflächen –Eigentümergeärten-, Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (Fahrwege) und (insbesondere im Uferbereich des Kropbaches) Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

Das Gebiet hat derzeit eine hohe Bedeutung für die Erholung, für die Vogelwelt und für Amphibien sowie – da direkt an den Kropbach anschließend und im Überschwemmungsgebiet gelegen - für den Wasserhaushalt. Erhebliche Beeinträchtigungen der Tier- und Pflanzenwelt ergeben sich durch die nun legal mögliche Umwandlung von Weiden, Ruderalflächen und mäßig intensiv genutzten Obstwiesen zu Eigentümergeärten auf 4.520 m² jedoch nicht, da die Gehölze als wertgebende Strukturen nicht verändert werden und durch Naturschutzmaßnahmen im Uferbereich deutliche Aufwertungen erfolgen. Der Wasserhaushalt wird durch die Festsetzung des Uferbereichs und der Verpflichtung, neue Lauben gewässerfern zu erstellen, gestützt. Der Verlust an Retentionsraum ist aufgrund der nur geringen oder fehlenden Einstauhöhe bei 100-jährigem Hochwasser im wegenahen Bereich zu vernachlässigen. Für das

Klima und das Landschaftsbild sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten. Die Erholungseignung wird durch die Planung gesichert.