

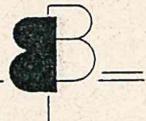
STADT USINGEN

Bebauungsplan
"Kleingartengebiet Im alten Garten,
In den Ländern, Neuwiese und Pfarrwiese"
in Usingen-Merzhausen
(mit integriertem landschaftsplanerischem Beitrag)

Stand 16. Januar 1998

Im Auftrag des Magistrats der Stadt Usingen

Beuerlein
Baumgartner



Planungsgemeinschaft für Ökologie, Landschaftsentwicklung und Freiraumgestaltung
Buchrainstr. 30 60599 Frankfurt/M.
Tel.: 069/65 67 14 Fax.: 069/65 63 82

INHALTSVERZEICHNIS

1. Problemstellung und Planungsanlaß
2. Abgrenzung und Lage des Plangebietes
3. Ökologische und nutzungsstrukturelle Rahmenbedingungen
 - Naturraum und Topographie
 - Klima
 - Boden und Grundwasser
 - Oberflächengewässer / Sattelbach
 - Erschließung
 - Nutzungsstrukturen
 - Geplante Umgehungsstraße
 - Freileitung
 - Altlasten
4. Biotopstrukturen
 - Sattelbach
 - Gehölzstrukturen / Obsthochstämme
 - Gärten
 - Grünland
 - Bewachsene Wege und Lagerflächen
5. Landschaftsbild und Erholung
6. Planungsvorgaben
7. Zusammenfassende Bewertung und Planungsziele
8. Grundzüge der Planung
 - 8.1 Erschließung
 - 8.2 Sattelbach
 - 8.3 Öffentliche Grünfläche
 - 8.4 Private Grünfläche - Nutz- und Freizeitgarten -
 - Hütten
 - Einfriedung
 - Flächenversiegelung
 - Begrünung
 - Tierhaltung
 - Lagernutzung
 - Naturnahe Bewirtschaftung
 - 8.5 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
9. Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung

ANHANG

- Eingriffs-Ausgleichsbilanz nach dem Biotopwertverfahren

PLÄNE

- Bestandsplan (Plan-Nr. 397-1₁; M.: 1 : 1.000)
- Bbauungsplan (Plan-Nr. 397-6; M.: 1 : 1.000)

1. Problemstellung und Planungsanlaß

Im April 1997 beauftragte die Stadt Usingen die Planungsgemeinschaft Beuerlein/Baumgartner, Frankfurt, mit der Erarbeitung des Bebauungsplanes "Kleingartengebiet Im alten Garten, In den Ländern, Neuwiese und Pfarrwiese" im Usinger Stadtteil Merzhausen einschließlich des zu integrierenden landschaftsplanerischen Beitrags.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Legalisierung der vorhandenen Kleingärten und die Bereitstellung von weiteren Flächen für eine gärtnerische Nutzung zur Deckung des örtlichen Bedarfs.

Der landschaftsplanerische Beitrag hat die Aufgabe, das Plangebiet hinsichtlich seiner ökologischen Funktionen und Leistungen und seiner Bedeutung für das Landschaftsbild und die Erholungseignung zu analysieren und zu bewerten.

Darüberhinaus ist darzustellen, wie die Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes zu vermeiden, zu minimieren oder auszugleichen sind.

Hintergrund für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist der Erlaß des Hessischen Ministeriums vom 25. Mai 1990 "Illegale Kleinbauten im Außenbereich". Gemäß diesem Erlaß können im Laufe der Zeit ohne Genehmigung errichtete bauliche Anlagen im Außenbereich, insbesondere Gartenhütten, von einer Abrißverfügung verschont bleiben, wenn für die fraglichen Bereiche ein rechtskräftiger Bebauungsplan vorliegt, der die Hütten z.B. in Verbindung mit Gartennutzung für zulässig erklärt.

2. Abgrenzung und Lage des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Stadtgebiet Usingen in der Gemarkung Merzhausen. Er schließt sich nordwestlich an die Ortslage von Merzhausen an und wird im Westen von der K 741 tangiert. Unweit südlich verläuft die B 275 (Weilstraße). Der Geltungsbereich umfaßt ca. 4,5 ha.

3. Ökologische und nutzungsstrukturelle Rahmenbedingungen

Naturraum und Topographie

Naturräumlich gesehen liegt das Untersuchungsgebiet in einer Untereinheit des "Östlichen Hintertaunus", dem "Hasselbacher Hintertaunus", einer hügeligen Landschaft im Übergang zum "Usinger Becken".

Der relativ waldreiche Hintertaunus bildet ein zu einer Rumpffläche eingeebnetes Bergland aus stark gefalteten, überwiegend devonischen Tonschiefern, die durch ihr geringes Poren- und Kluftvolumen nur in geringem Maße Grundwasser zu speichern vermögen. Als potentiell natürliche Vegetation wird allgemein für den östlichen Hintertaunus ein Hainsimsen-Buchenwald angegeben (KLAUSING, O., 1988 "Die Naturräume Hessens").

Der Geltungsbereich ist schwach nach Westen und Nordwesten; der Geländemulde des Sattelbaches folgend, geneigt.

Klima

Gegenüber den relativ hohen Niederschlägen von durchschnittlich 950 - 1350 mm/a im Hintertaunus liegen die für das Stadtgebiet von Usingen mit 600 - 650 mm jährlich angegebenen Niederschläge deutlich niedriger. Für Merzhausen kann von etwas höheren Niederschlägen ausgegangen werden. Die Jahresdurchschnittstemperatur beträgt nur 8° C (Landschaftsplan des UVF, 1989).

Das derzeit überwiegend landwirtschaftlich und gärtnerisch genutzte Plangebiet wird im Umweltvorsorge-Atlas des UVF (Karte der Kaltluft-Produktion) als hoch wirksames Kaltluftentstehungsgebiet dargestellt. Für eine derart hohe Kaltluftentstehung sorgen vor allem die Grünlandflächen mit ihrer niedrigen krautigen Vegetation. Die zum Teil baumbestandenen Gärten sind demgegenüber weniger produktiv.

Die Kaltluftproduktion ist jedoch für Merzhausen von untergeordneter Bedeutung. Zum einen bewegen sich die Kaltluftmassen des Untersuchungsgebietes dem Gefälle folgend von der Ortslage weg. Zum andern ist die Siedlungslage durch eine günstige lufthygienische und klimaökologische Situation gekennzeichnet, so daß sie für ihre Frischluftversorgung nicht auf lokale Ausgleichsströmungen angewiesen ist (Umweltvorsorge-Atlas des UVF, 1993/94, Klimafunktions-Karte).

Boden und Grundwasser

Im überwiegenden Teil des Plangebietes herrschen Braunerden vor, die aus Schuttdecken über Schiefer bzw. Schieferzersatz entstanden sind. Die Braunerde-Standorte sind grundwasserfern.

Die Geländemulde des Sattelbaches weist laut Bodenkarte des UVF grundwassernahen Auengley aus. Der Grundwasserflurabstand wird in der Bodenkennwertkarte des UVF mit 40 bis 80 cm angegeben. Aufgrund der Verfüllung des oberen Sattelbaches kann im Geltungsbereich jedoch von veränderten, d.h. abgesenkten Grundwasserständen ausgegangen werden.

Die Versickerungsleistung der Böden gibt Hinweise auf die mögliche Grundwasserneubildung. Die durchschnittliche Niederschlagsversickerung (gemessen für den Zeitraum von 1978 bis 1983) beträgt im Untersuchungsraum zwischen 375 und 450 mm und entspricht etwa dem Mittel der im Taunus möglichen Versickerung (250-800 mm/a). Die tatsächliche Grundwasserneubildung liegt im Hintertaunus jedoch bei nur 50-100 mm/a. Dieser Verlust von 75 % des Sickerwassers liegt darin begründet, daß durch die geringe Durchlässigkeit der Böden und die teilweise langen Sickerwege ein großer Teil des Sickerwassers über Quellen oder Hangfußentwässerung den Vorflutern oder erst in weiter entfernten Gebiete dem Grundwasser zugeführt wird (Quellen: Umweltvorsorgeatlas des UVF, 1993/94; Umweltschutzbericht Teil V Bodenschutz, Bd. 2 u. 3, 1993/94).

Oberflächengewässer/Sattelbach

Das Plangebiet wird vom Sattelbach gequert, der zunächst in nördlicher Richtung verläuft und innerhalb des Geltungsbereiches seinen Verlauf nach Westen ändert.

Er ist nördlich des Ortsrandes auf einem Teil seiner Grabenparzelle verfüllt und nimmt erst unterhalb der das Plangebiet querenden Feldwege seinen Anfang. Der Sattelbach wird nur noch durch den Abschlag des im verlängerten Backhausgäßchen liegenden Regenüberlaufbeckens gespeist, so daß die Wasserführung stark unterschiedlich ist und der Bach temporär trockenfällt.

Erschließung

Das Plangebiet wird im Osten über die Verlängerung des Backhausgäßchens erschlossen. Im Westen bildet ein von der K 741 abzweigender Schotterweg den Geltungsbereichsrand. Als Querverbindungen dienen zwei in Ost-West-Richtung verlaufende Graswege sowie im Norden ein weiterer das Plangebiet tangierender Feldweg.

Nutzungsstrukturen

Die dominierenden Nutzungstypen sind Grünland und Gärten.

Die meisten der knapp 30 vorhandenen Gärten liegen zwischen den beiden zuvor erwähnten Feldwegen, die das Plangebiet von Ost nach West queren. Die Gärten bilden dabei zwei zusammenhängende Blöcke, die durch eine größere Wiesenfläche unterbrochen werden. Ein Merkmal für die Gärten ist die im Vergleich zu Dauerkleingartenanlagen große Ausdehnung der einzelnen Parzellen, die durchschnittlich bei ca. 550 qm liegt.

Knapp die Hälfte der Gärten besitzt eine Hütte (13 Stück), wohingegen der überwiegende Teil eingezäunt ist (18 Stück).

Geplante Umgehungsstraße

Entlang des nordwestlichen Ortsrandes wurde schon in den siebziger Jahren ein ca. 15 m breiter Streifen für den Verlauf einer geplanten Umgehungsstraße (B 275 neu) parzelliert. Das Planverfahren ruht seit dieser Zeit. Ein Bau der Straße ist derzeit nicht absehbar. Auf dem Streifen hat sich eine unterschiedliche Nutzung ausgebreitet. Während der östliche Bereich als erweiterter Hausgarten bepflanzt wurde, werden die Flächen beidseits des Backhausgäßchens als Abstell- und Lagerflächen für Baumaschinen und alte Kraftfahrzeuge genutzt. Der westliche Abschnitt des Streifens besteht aus unregelmäßig gemähtem Grünland, das zeitweise als Lagerplatz für landwirtschaftliche Maschinen und insbesondere als Holzlager genutzt wird.

Freileitung

Durch das Plangebiet verläuft eine Elektrizitätsleitung, bei der es sich laut Betreiber (Fa. Lahmeyer) um eine Mittelspannungsleitung handelt.

Altlasten

Über das Vorhandensein von Altlasten ist nichts bekannt. Auf die Meldepflicht evtl. doch auftretender Altlasten wird im Plan unter Punkt D. (Allgemeine Hinweise) verwiesen.

4. Biotopstrukturen

Entsprechend den beschriebenen Nutzungen ergeben sich als Lebensraum für die Tier- und Pflanzenwelt unterschiedlich bedeutsame Biotopstrukturen. In der nachfolgenden Beschreibung wird in Klammern jeweils die Einstufung gemäß Biotopwertliste (AAV vom Februar 1995), die bei der rechnerischen Eingriffs-Ausgleichsbilanz angewendet wird, angegeben.

Sattelbach

Der Sattelbach verläuft in einem gleichmäßigen, geradlinigen Bachbett mit nur geringem Gefälle, so daß der Vergleich mit einem Entwässerungsgraben naheliegt. Dadurch daß er in seinem obersten Abschnitt verfüllt wurde und nur noch als Vorfluter für das Regenüberlaufbecken der Merzhausener Kanalisation dient, ist er nicht ganzjährig wasserführend. Durch den nach Regenfällen starken Abfluß haben sich recht steile Ufer mit einer Sohle bis zu 1,00 m unter angrenzendem Gelände gebildet. Die Böschungen werden zusammen mit den angrenzenden Wiesenflächen gemäht, so daß hier Arten der Glatthaferwiesen gegenüber den Uferstauden zur Dominanz gelangt sind (05.241; an Böschungen verkrautete Entwässerungsgräben).

Als linienförmige Biotopstruktur, die sich durch die landwirtschaftlich genutzten Flächen zieht, bildet der Sattelbach eine Bereicherung des Lebensraumgebotes für Tiere und Pflanzen. Seine ökologische Bedeutung liegt auch in der Bereitstellung von Lebensraum für wassergebundene Tier- und Pflanzenarten. Zudem dient er als Rückzugsraum und bietet z.B. auch nach erfolgter Mahd Versteckmöglichkeiten und Nahrungsangebote für die Tierwelt.

Gehölzstrukturen / Obsthochstämme

Die vorhandenen Obsthochstämme bestehen vor allem aus Zwetschen- bzw. Pflaumenbäumen. Sie zählen zu den wichtigsten Gehölzstrukturen des Plangebietes (04.110; Einzelbaum heimisch).

Sie kommen zum Teil innerhalb eingezäunter Gärten vor und deuten auf deren Ursprung aus Obstwiesen hin, zum Teil sind es einzelne Obstbestände mit Wiesenunternutzung. Auch entlang des Sattelbaches wurden Zwetschen gepflanzt.

Neben den erwähnten Obsthochstämmen wurden in den Gärten zahlreiche Nieder- und Halbstämme neugepflanzt. Sie sind im Vergleich zu Hochstämmen aufgrund ihres Aufbaus und ihrer Beastung sowie der intensiveren Bewirtschaftung von geringerem ökologischen Wert. Als weitere Gehölzstrukturen sind einige Hecken vorhanden, die als Einfriedung von Gärten dienen. Zum Teil handelt es sich um geschnittene Hecken aus Hainbuchen oder Liguster mit mäßiger faunistischer Bedeutung. Zwei Gartenparzellen weisen freiwachsende Hecken auf (Holunder, Vogelbeere und diverse Ziersträucher), die für die Tierwelt, insbesondere die Vogelwelt, von höherem Wert sind (Lebensraum, erhöhtes Nahrungsangebot durch Früchte und Blüten).

Als großkroniger Laubbaum ist neben den Obstbäumen vor allem eine Rotbuche im südlichen Geltungsbereich zu erwähnen (04.110; Einzelbaum heimisch).

Gärten

Unter ökologischem Aspekt sind die schon zuvor erwähnten Gärten mit Obsthochstammbestand von Bedeutung. Ihr Wert steigt mit zunehmender Extensität der Wiesenunternutzung. Insgesamt sind diese aus Obstwiesen hervorgegangenen, gewachsenen und strukturreichen Obstgärten jedoch mit nur geringem Flächenanteil vertreten.

Der weitaus größere Teil der Gärten liegt als reiner Gemüsegarten, sogenanntes Grabeland (11.212; *Gärten mit überwiegend Nutzgartenanteil*), oder als mehrschürige Wiesen- bzw. Rasenflächen mit Obstneupflanzungen vor (11.225; *Extensiv-Rasen*). Diese Gärten bieten nur eingeschränkte Lebens- und Nahrungsraumangebote für wildlebende Tiere und Pflanzen (Schnitthäufigkeit, Bewirtschaftungsintensität).

Die große Ausdehnung der einzelnen Gärten, die einer Intensiv-Bewirtschaftung entgegensteht, fällt positiv ins Gewicht. Es kann davon ausgegangen werden, daß dadurch für die heimische Tier- und Pflanzenwelt ein erhöhtes Maß an Nischen und Nahrungsangeboten zur Verfügung steht als in kleinparzellierten Dauerkleingartenanlagen.

Grünland

Bei den Wiesenflächen des Untersuchungsraumes handelt es sich um intensiv genutzte Glatthaferwiesen mit hohem Anteil an Obergräsern (06.320; *Frischwiese, intensiv genutzt*). Sie befinden sich entlang des Sattelbaches auf potentiellen Feuchtwiesenstandorten. Durch die veränderten Bedingungen des Wasserhaushaltes (u.a. Verfüllung des Bachbetts) und die Bewirtschaftungsintensität hat eine Artenverschiebung stattgefunden, die eine Verdrängung von feuchtigkeitsgebundenen Arten zugunsten von starkwüchsigen Gräsern und Wiesenstauden zur Folge hat.

Wege und Lagerflächen

Die das Plangebiet querenden Feldwege sind - abgesehen von der Verlängerung des Backhausgäßchens und dem Feldweg im Westen - unbefestigt, so daß sich auf ihnen eine trittunempfindliche Gras- und Krautvegetation in unterschiedlicher Bewuchsdichte angesiedelt hat (10.610; *Bewachsene Feldwege*).

Die Trasse der geplanten Umgehungsstraße wird in Teilen als erweiterter Hausgarten (11.221; *arten- und strukturarme Hausgärten*) und als überwiegend vegetationsloser Lagerplatz (10.530; *Schotter- Kies- und Sandflächen*) genutzt. Ein nur sporadisch als Lagerfläche für Brennholz und landwirtschaftliche Maschinen genutzter Bereich im westlichen Trassenabschnitt ist dagegen überwiegend vegetationsbestanden und wird nur unregelmäßig gemäht. Hier bietet sich für sogenannte Ruderalarten (rudus = Geröll) die Möglichkeit zur Ausbreitung. Auch findet eine Besiedlung durch die benachbarten Wiesenarten statt (10.530; *Schotter-, Kies- und Sandfläche / 09.130; Wiesenbrache*). Insgesamt erreichen derartige, unregelmäßig genutzte und somit gestörte Bereiche, oftmals eine erstaunliche Artenvielfalt. Das floristische Artenspektrum zieht dann auch eine vielfältige Kleintierwelt nach sich. Bei völliger Nutzungsaufgabe wird sich jedoch nach und nach eine Artenverarmung zugunsten von ruderalen Hochstauden und Gehölzaufwuchs einstellen.

5. Landschaftsbild und Erholung

Für die Erholungsnutzung ist vor allem das verlängerte Backhausgäßchen von Bedeutung, das als Spazierweg aus der Ortsmitte in die Landschaft hinaus gut geeignet ist und häufig genutzt wird.

Die übrigen Feldwege sind vor allem für die Erschließung der Gärten relevant.

Hinsichtlich des Landschaftsbildes ergeben sich im Zusammenhang mit der Trasse der geplanten Umgehungsstraße, Beeinträchtigungen. Der für die Gestaltung des Ortsrandes sehr wichtige und sensible Bereich ist durch den abgestellten Fuhrpark und die Lagernutzung stark verunstaltet.

Das übrige Plangebiet bietet sich visuell durch den vorhandenen Obstbaumbestand, die dem dörflichen Siedlungsrand gemäße Gartennutzung und die in die freie Landschaft vermittelnde Grünlandnutzung positiv dar, wenngleich einige der Gärten relativ strukturarm ausgestattet sind.

6. Planungsvorgaben

Der Flächennutzungsplan des Umlandverbandes Frankfurt (UVF) weist den Bereich östlich des Sattelbaches bis zur nachrichtlich eingezeichneten geplanten Umgehungsstraße als *Grünfläche - Dauerkleingärten* - aus. Zwischen dem Sattelbach (inklusive des verfüllten Bachlaufes) und den Gärten ist ein breiter Streifen als *Fläche für die Landwirtschaft - ökologisch bedeutsames Grünland* - ausgewiesen. Der Geltungsbereich jenseites des Bachlaufes ist allgemein als *Landwirtschaftliche Nutzfläche* dargestellt.

Der Regionale Raumordnungsplan Südhessen (RROPS) stellt das Plangebiet bis zur Siedlungsgrenze sowie die umgebenden Flächen als *Bereiche für Landschaftsnutzung und -pflege* dar.

Die Umgehungsstraße ist im RROPS nicht dargestellt.

Weiterhin sind Plangebiet und Umgebung als *Bereiche für die Grundwassersicherung* ausgewiesen und sollen dem Schutz besonders sensibler und ergiebiger Grundwasservorkommen sowie wenig beeinträchtigter Trinkwassereinzugsgebiete dienen. In diesen Bereichen genießt der Grundwasserschutz Vorrang vor u.a. der Errichtung baulicher Anlagen oder Landwirtschaft und Gartenbau. In diesem Zusammenhang sind beispielsweise Grundwasserentnahmen oder Flächenversiegelung als potentielle Beeinträchtigungen von Bedeutung.

Die Sattelbachaue (inklusive des verfüllten Bereiches) ist als *Bereich für den Schutz oberirdischer Gewässer* dargestellt.

Praktisch die gesamten Außenbereiche des Usinger Stadtgebietes und so auch das Plangebiet liegen innerhalb des Landschaftsschutzgebietes "Taunus" sowie des Naturparkes "Hochtaunus".

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb der Zone III A des Trinkwasserschutzgebietes für die Brunnen I - V des WBV Wilhelmsdorf.

7. Zusammenfassende Bewertung und Planungsziele

▪ Klima

Klima- und lufthygienische Gesichtspunkte stehen einer gärtnerischen Nutzung der Freiflächen im Geltungsbereich nicht entgegen. Die Kaltluftproduktion von Wiesenflächen ist zwar höher im Vergleich zu Gartenflächen mit Gehölzanteil. Wie in Kapitel 3. aufgeführt, hat dies jedoch auf die Frischluftversorgung der angrenzenden Siedlungslage von Merzhausen keine Auswirkungen.

▪ Boden und Wasserhaushalt

Aufgrund der in der Usinger Gemarkung eingeschränkten Grundwasserneubildung (siehe Kapitel 3.), sind Beeinträchtigungen, die zur Reduzierung der Niederschlagsversickerung beitragen könnten, zu vermeiden. Durch Verzicht auf Flächenversiegelung außerhalb der Hütten ist diese Funktion des Naturhaushaltes aufrechtzuerhalten.

Der Sattelbach ist als oberirdisches Gewässer zu erhalten und vor Beeinträchtigungen durch die Gärten zu schützen. Dies ist durch das Hessische Wassergesetz (§§ 68 ff HWG), in dem für den Außenbereich ein Uferrandstreifen in einer Breite von 10 m festgesetzt ist, geregelt.

Eine Wiederherstellung des verfüllten Bachabschnittes wäre zwar wasserwirtschaftlich und ökologisch wünschenswert, scheitert jedoch daran, daß kein natürlicher Zufluß mehr vorhanden ist, sondern der Bach nur noch als Vorfluter aus dem Regenüberlaufbecken gespeist wird.

Planungsziele:

- Schutz des Sattelbaches vor Beeinträchtigungen durch die gärtnerische Nutzung
- Verzicht auf Flächenversiegelung außerhalb der zulässigen Hütten
- Vermeidung von Pestizid- und Nährstoffeintrag in Grund- und Oberflächenwasser

▪ Landschaftsbild und Erholung

Die vorhandenen Gärten entsprechen in typischer Weise einem dörflichen Siedlungsrand und leiten in die freie Landschaft über, wenngleich sie relativ strukturarm sind.

Eine hinsichtlich Landschaftsbild und Erholung gravierende Beeinträchtigung besteht in der Nutzung der Trasse der geplanten Umgehungsstraße als Abstell- und Lagerfläche.

Planungsziele:

- Erhalt bzw. Erweiterung und Entwicklung eines strukturreichen Gartenstreifens zur Ortsrandeinbindung
- ortsrandgemäße Gestaltung der Trasse der geplanten Umgehungsstraße
- Erhalt der vorhandenen Wegebeziehungen

▪ **Biotopstrukturen**

Aus Sicht des Biotop- und Artenschutzes sind die vorhandenen Obsthochstämme innerhalb der Gärten sowie die Obstbaumbestände in den Grünlandbereichen von Bedeutung. Sie sind zu erhalten und ihr Bestand ist dauerhaft zu sichern. Eine Ergänzung ist aus ökologischer Sicht anzustreben. Als Unternutzung von Obsthochstamm-Beständen sind extensive Wiesen anzustreben.

Glatthafer-Wiesengesellschaften zählen zu den in Hessen zunehmend gefährdeten Pflanzengesellschaften und bieten einen Lebensraum für eine Vielzahl wildlebender Tiere. Die standortökologischen Gegebenheiten bieten bei einer entsprechenden Bewirtschaftungsänderung (maximal zweischürige Wiesenbewirtschaftung ohne Nährstoffzufuhr) gute Voraussetzungen zur Erhöhung des Artenspektrums.

Der Sattelbach bildet als Gewässerbiotop innerhalb der Wiesen- und Gartenflächen eine wichtige Zusatzstruktur. Eine Aufwertung des Bachlaufes im Hinblick auf eine Förderung der Artenvielfalt wäre aus ökologischer Sicht wünschenswert (z.B. Höherlegung der Sohle, Schaffung von besonnten und durch Gehölze beschatteten Uferbereichen). Diese Maßnahmen können im Rahmen der Gewässerunterhaltung durchgeführt werden; sie sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanes

- Planungsziele:
- Erhalt und Förderung von Gehölzstrukturen (v.a Obsthochstämmen) in den Gartenbereichen
 - Ökologisch verträgliche Gartennutzung
 - Erhalt und Förderung von Obstwiesenflächen im Übergang zur freien Landschaft
 - Extensive Grünlandbewirtschaftung und Pflanzung von Ufergehölzen im Uferrandstreifen des Sattelbaches

8. Grundzüge der Planung

8.1 Erschließung

Die Erschließung des Plangebiets wird über das vorhandene Feldwegenetz beibehalten. Um unnötige Flächenversiegelung mit negativen Auswirkungen auf das Kleinklima, den Wasserhaushalt und die Kleintierwelt zu vermeiden, werden mit Ausnahme der bereits asphaltierten bzw. geschotterten Wege über eine textliche Festsetzung alle Wege als unbefestigte Graswege ausgewiesen. Die verfüllte Grabenparzelle des Sattelbaches wird genutzt, um eine Fußwegeverbindung zwischen den beiden das Plangebiet von Osten nach Westen querenden Feldwegen herzustellen. Dieser Fußweg soll ebenfalls als Grasweg hergestellt werden.

8.2 Sattelbach

Der Sattelbach wird als Gewässerfläche festgesetzt. Darüber hinausgehende Festsetzungen mit dem Ziel, dem Gewässer zu einer größeren Naturnähe zu verhelfen, sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung, sondern können im Rahmen der Gewässerunterhaltung erfolgen. Lediglich entlang der linken Ufers sind abschnittsweise Pflanzmaßnahmen mit Ufergehölzen vorgesehen, die dem Gewässer und dem Uferstreifen zu größerer Strukturvielfalt verhelfen sollen. Im wesentlichen beziehen sich diese Gehölzreihen auf bereits vorhandene Zwetschenbäume, die mittelfristig durch standortgerechte Ufergehölze ersetzt werden sollen.

8.3 Öffentliche Grünfläche

Die Trasse der geplanten Umgehungsstraße (B 275 neu) wird als Öffentliche Grünfläche dargestellt. Damit wird die planungsrechtliche Voraussetzung geschaffen, die derzeit unbefriedigende Ortsrandsituation neu zu ordnen und aufzuwerten, ohne einer späteren - derzeit unwahrscheinlich erscheinenden - Verwirklichung der Ortsumgehung entgegenzustehen. Aus diesem Grund wird auch, abgesehen von jeweils zwei zu pflanzenden Bäumen entlang der querenden Feldwege, von Pflanzmaßnahmen abgesehen. Der Bereich ist im Hinblick auf einen möglichst hohen Biotopwert mit einer naturnahen Wiesenmischung einzusäen und als Extensiv-Grünland zu pflegen.

8.4 Private Grünfläche - Nutz- und Freizeitgarten -

Der Bebauungsplan weist den größten Teil des Plangebiets (62%) als "Private Grünfläche - Zweckbestimmung Nutz- und Freizeitgarten -" aus.

Durch diese Darstellung und die nachfolgend erläuterten Festsetzungen soll gewährleistet werden, daß keine kleinparzellierte und intensiv genutzte Kleingartenanlage im Sinne

klassischer Kleingartenvereine mit Gemeinschaftsanlagen entsteht, die an diesem Standort und für die dörfliche Struktur Merzhausens untypisch wäre.

Eine solche Dauerkleingartenanlage würde außerdem einen erheblichen Eingriff in das Landschaftsbild und eine Beeinträchtigung von Flora und Fauna darstellen und somit einen nur schwer ausgleichbaren naturschutzrechtlichen Eingriff in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushältes.

Andererseits wird aber durch die gewählte Darstellung dem berechtigten Interesse der bereits vorhandenen Gartenutzer nach Einfriedung und Gartenhütte Rechnung getragen und die Möglichkeit für die weitere Ansiedlung von Gärten geschaffen.

Zur möglichst weitgehenden Vermeidung von Eingriffen in das Landschaftsbild und den Naturhaushalt bzw. zur Minimierung und zum Ausgleich unvermeidbarer Eingriffe bedarf es Festsetzungen zur Regelung von Größe und Beschaffenheit der Hütten, Einfriedung, Nutzung, Erhalt und Pflanzen von Gehölzen, Ausmaß und Beschaffenheit von befestigten Flächen sowie zur Tierhaltung und Lagernutzung.

Hütten

Die zulässige Größe der Hütten (max. 30 cbm incl. überdachtem Freisitz) folgt den Vorgaben des Erlasses "Illegale Kleinbauten im Außenbereich" vom Mai 1990. Diese Größe ist für den Zweck, dem die Hütten dienen, nämlich Unterstellmöglichkeit bei schlechtem Wetter und Abstellplatz für die Gartengeräte, ausreichend.

Größere Hütten fördern - ebenso wie der Anschluß an die Wasserversorgung, Kanalisation und Strom oder die Ausstattung mit Keller, Toiletten und Feuerstellen - den unerwünschten Daueraufenthalt und die Nutzung als Wochenendquartier.

Einer ungewünschten Intensivierung der Gartennutzung durch die Bildung von kleineren Parzellen mit jeweils einer Hütte wird dadurch gegengesteuert, daß eine Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt wird. Bei GRZ 0,03 heißt dies, daß erst ab einer Grundstücksgröße von ca. 500 qm die max. zulässige Kubatur von 30 cbm erreicht werden kann; kleinere Parzellen können nur mit entsprechend kleineren Hütten versehen werden. Die Begrenzung der Firsthöhe auf max. 2,8 m und die Beschränkung der Baumaterialien auf Holz sorgen dafür, daß die Lauben und Gerätehütten sich in das Landschaftsbild einfügen.

Einfriedung

Die Gärten dürfen zum Schutz vor Diebstahl und Vandalismus mit einem Zaun versehen werden. Dieser ist aus Gründen des Landschaftsbildes nur bis zu einer Höhe von 1,50 m und als Maschendrahtzaun mit großer Maschengröße zulässig.

Der Zaun darf nur mit Punktfundamenten aufgestellt werden; Sockelmauern und Stellkanten sind aus Gründen des Landschaftsbildes unzulässig und stellen für Kleinsäuger eine Barriere dar. Dasselbe gilt für Stacheldraht und blickdichte Einfriedungen.

Einfriedungen aus Koniferen bieten gegenüber Hecken aus heimischen Sträuchern der Tierwelt nur sehr eingeschränkte Nahrungs- und Lebensmöglichkeiten. Darüberhinaus sind sie für das Landschaftsbild negativ zu beurteilen, da sie in der Regel sehr dicht sind und der

Landschaft die Transparenz nehmen und weite Blickbeziehungen verhindern. Daher ist die Neupflanzung von Hecken aus Nadelgehölzen unzulässig.

Flächenversiegelung

Außer der Beschränkung der Hüttengröße sorgt auch die Unzulässigkeit von Flächenbefestigung zu einem möglichst sparsamen Umgang mit dem Boden und einer Vermeidung von Flächenversiegelung. So dürfen weder Sitzplätze noch Stellplätze für Autos befestigt werden. Lediglich Gartenwege dürfen - um den Zugang und die Bewirtschaftung des Gartens zu erleichtern - bis zu einer Breite von 1 m in wasserdurchlässiger Bauweise angelegt werden.

Begrünung

Es wurde bereits darauf hingewiesen, daß der vorhandene Obstbaumbestand sowohl für das Landschaftsbild als auch für den Biotop- und Artenschutz einen hohen Wert besitzt. Daher sind die vorhandenen hochstämmigen Obstbäume zu pflegen und zu erhalten. Zur Stärkung dieses Wertes sind unter Anrechnung vorhandener auch weitere Obstbäume zu pflanzen (1 Hochstamm/200qm).

Entlang der beiden im Plangebiet von Süden nach Norden verlaufenden Wege ist innerhalb der Privaten Grünflächen jeweils eine Obstbaumreihe vorgesehen. Diese dienen neben der ökologischen Funktion der Obstbäume auch dem Landschaftsbild und dem Erholungswert, da sie die von der Siedlung in die freie Landschaft führenden Spazierwege flankieren.

Es wurde bewußt darauf verzichtet, durch zeichnerische Darstellung eine randliche Eingrünung der Gärten vorzusehen, da dies zu einer zu starken Vereinheitlichung des Erscheinungsbildes der Gärten führen würde.

Um die Gärten besser in die Landschaft einzubinden und neben den bewirtschafteten Flächen Rückzugs- und Nahrungsmöglichkeiten für die Tierwelt zu schaffen, wurde stattdessen unter Anrechnung vorhandener Bäume und Sträucher ein 10%iger Anteil von Gehölzflächen bezogen auf die Gesamtgrundstücksfläche festgesetzt. Damit ist es den einzelnen Nutzern freigestellt, ob sie die erforderlichen Gehölzflächen durch randliche Hecken, das Pflanzen von Bäumen oder sonstige Pflanzmaßnahmen herstellen. Die nachzuweisenden Gehölze sind ausschließlich aus standortgerechten, heimischen Arten zu pflanzen. Ziergehölze und Nadelgehölze sind im Plangebiet aus Gründen des Landschaftsbildes und des Biotop- und Artenschutzes unerwünscht. Um dem dennoch bestehenden Interesse vieler Gartennutzer an Ziergehölzen und Koniferen nachzukommen, sind diese in begrenztem Umfang zulässig (max. 50% der Pflanzen, die zusätzlich zu den vorgeschriebenen Bäumen und Sträuchern gepflanzt werden).

Der Nutzungszweck der Gärten besteht im nicht erwerbsmäßigen Anbau von Obst und Gemüse. Zierrasenflächen werden daher auf max. 30% der Grundstücksfläche begrenzt. Solche Flächen sind für die Tier- und Pflanzenwelt aufgrund des sehr geringen Artenspektrums und der häufigen Mahd von nur geringem Wert. Die Bewirtschaftung als Wiese oder Nutzgarten erbringt einen weitaus höheren Biotopwert und stellt eine historisch gewachsene und für den der Siedlung vorgelagerten Landschaftsraum adäquate Nutzungsform dar.

Tierhaltung

Hundehaltung, d.h. die Unterbringung von Hunden in Abwesenheit des Hundehalters und der Bau von Zwingern ist im Plangebiet nicht zulässig.

Zulässig ist Beweidung und Kleintierhaltung, insbesondere Geflügelhaltung, wobei eine Überweidung bzw. Überbesatz, die zur Zerstörung der Grasnarbe führen, vermieden werden müssen.

Zum einen wird damit der Erhalt von Grünland gefördert, das ansonsten bei fortschreitender Aufgabe von landwirtschaftlicher Nutzung durch Brachfallen bedroht ist (Offenhalten der Landschaft). Zum anderen weist Weidevieh, wie Kühe, Pferde oder Schafe, eine gewisse Attraktivität für Spaziergänger besonders mit Kindern auf (Erholungsfunktion).

Gegen Verbiss an den zu erhaltenden Bäumen und Sträuchern sind erforderlichenfalls Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Lagernutzung

Die Nutzung der Gärten als Abstell- und Lagerfläche für z.B. Wohnwagen, alte Autos, Baumaterial oder ähnliches beeinträchtigt das Landschaftsbild und führt zum Verlust von Vegetationsfläche. Sie ist daher nicht zulässig.

Naturnahe Bewirtschaftung

Der Einsatz von mineralischem Dünger und Pestiziden ist im Hinblick auf die heimische Tier- und Pflanzenwelt sowie aufgrund des Boden- und Gewässerschutzes nicht zulässig (Trinkwasserschutzgebiet Zone III, Gewässernähe zum Sattelbach). Stattdessen wird auf Kompostwirtschaft verwiesen, die einer ökologisch verträglichen Gartennutzung besser entspricht.

8.5 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Knapp 20% des Plangebiets sind als Maßnahmenflächen nach § 9 (1) 20 BauGB dargestellt. Darunter fallen zum einen die Obstwiesen. Sie sind den geplanten Gärten in einer Breite von 10 bis 30 Metern vorgelagert und bilden so den Übergang von diesen zur freien Landschaft. Die Festsetzungen zur Artenverwendung, Pflanzdichte und Wiesenunternutzung kommen dem angestrebten hohen Biotopwert zugute.

Zum anderen ist der Bereich entlang des Sattelbaches als Maßnahmenfläche dargestellt. Er ist weitgehend deckungsgleich mit dem nach § 70 HWG vorgegebenen Uferrandstreifen. Über die sich daraus ergebenden Restriktionen (Verbot baulicher Anlagen sowie von Düngern und Pestiziden, Erhalt von Grünland in einem Streifen von 10 m gemessen ab Böschungsoberkante) sind zur Begünstigung der heimischen Flora und Fauna Bewirtschaftungshinweise getroffen. Damit soll der Streifen als Extensiv-Grünland gepflegt werden.

9. Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung

Nach § 8 a Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Eingriffe in Natur und Landschaft, die sich aus Bebauungsplänen ergeben, durch entsprechende Darstellungen und Festsetzungen in den Bebauungsplänen zu vermeiden bzw. zu minimieren und auszugleichen. Die vorhandenen, aber ungenehmigten Hütten stellen ebenso wie die im Zuge des Bebauungsplanes ermöglichten zusätzlichen Hütten und Gärten einen Eingriff im Sinne des Gesetzes dar, so daß nachfolgend eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung durchzuführen ist.

Vorhandene Gärten

Für ein Drittel des Plangebiets (vorhandene Gärten: 14.220 qm = 32%) ergeben sich durch die Darstellungen und Festsetzungen des Bebauungsplanes keine erheblichen Veränderungen. Der Zielsetzung des Erlasses "Illegale Kleinbauten im Außenbereich" entsprechend, wird im wesentlichen der vorhandene Zustand, d.h. die über lange Zeiträume gewachsene Gartennutzung, legalisiert. Zwar ist durch die Festsetzungen in den bereits gärtnerisch genutzten Flächen eine Zunahme von Hütten und Zäunen möglich, jedoch steht dieser Zunahme ein Bündel von Maßnahmen gegenüber, die den mit den Hütten verbundenen Eingriff kompensieren. Neben der Minimierung von Überbauung und Versiegelung sind dies insbesondere die festgesetzten Pflanzmaßnahmen (Erhalt und zusätzliche Pflanzung von Obstbäumen, 10%iger Gehölzflächenanteil an der Grundstücksfläche, Beschränkung des Zierrasenanteils auf max. 30%), Diese Maßnahmen werden für eine ökologische Aufwertung sorgen und sie dienen in den bereits vorhandenen Gärten als Kompensation für die Hütten.

Zusätzliche Gärten

Demgegenüber ist die beabsichtigte Ausdehnung der Gartennutzung mit schwerwiegenden Eingriffen in den Naturhaushalt verbunden, die durch die in den Bebauungsplan integrierten landschaftsplanerischen Festsetzungen eine gewisse Minimierung erfahren, sich jedoch innerhalb der neuen Gärten nicht in vollem Umfang ausgleichen lassen. Insbesondere hinsichtlich der Tier- und Pflanzenwelt treten durch die Umwandlung von 14.525 qm Grünlandflächen zu Gartenland (=32% des Plangebiets) Beeinträchtigungen auf.

Trassenbereich geplante Umgehungsstraße

Wesentliche Verbesserungen sowohl des Biotopwertes als auch des Landschaftsbildes ergeben sich durch die Ausweisung des Trassenstreifens als Öffentliche Grünfläche (4.430 qm = 10% des Plangebiets); hier soll eine arten- und blütenreiche Wiesenvegetation die bisherigen Lagerflächen ersetzen.

Maßnahmenflächen

Ein Teil des vorhandenen Grünlandes wird durch die Ausweisung als Streuobstwiese bzw. entlang des Sattelbaches als Extensivgrünland ebenfalls in ihrem ökologischen Wert erhöht (8.635 qm = 20% des Plangebiets). Insbesondere für die Tier- und Pflanzenwelt werden sich die Neupflanzung von Obstbäumen und die Extensivierung der Wiesenbereiche positiv auswirken.

Zusammenfassend steht hinsichtlich der Tier- und Pflanzenwelt einer Verschlechterung auf 32% des Plangebiets (Umwandlung von Grünland zu Nutz- und Freizeitgärten) eine Verbesserung auf 30% des Plangebiets (Umwandlung von Lagerflächen zu Extensivgrünland, Neuanlage von Obstwiese und Extensivierung im Uferrandstreifen) entgegen. Damit kann der Eingriff bezogen auf den Biotopwert als ausgeglichen gelten.

Für den Wasserhaushalt und für das Klima ist nicht von Beeinträchtigungen auszugehen. Der Anteil an überbauten Flächen wird sich zwar erhöhen (vorhandene Bebauung 13 Hütten, max. möglich ca. 60 Hütten bei voller Ausnutzung der GRZ von 0,03 = 860 qm), was bezogen auf die Größe des Plangebiets jedoch einen nur unwesentlichen Flächenanteil darstellt. Die zusätzlich zu befestigenden Flächen bestehen im wesentlichen aus den nur begrenzt zulässigen Gartenwegen, die wasserdurchlässig anzulegen sind. Der Regenabfluß von den Dachflächen wird versickert und nicht dem Kanal zugeführt.

Der Erholungswert wird nicht beeinträchtigt, da die vorhandenen Wegebeziehungen nicht verändert werden und der Gebietscharakter im wesentlichen erhalten bleiben wird. Durch die verstärkte Ausweisung von Gärten ist einer größeren Anzahl von Nutzern die Erholungsmöglichkeit im Garten eröffnet.

Das Landschaftsbild wird sich durch die vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen und die Reglementierungen bzgl. der Hütten, Zäune und Nutzung nicht zum Negativen verändern, zumal die prägnanten Gehölze erhalten bleiben. Der unmittelbare Siedlungsrand erfährt durch die Beseitigung der das Landschaftsbild beeinträchtigenden Abstell- und Lagerflächen eine wesentliche Aufwertung.

Um diese zusammenfassende verbale Einschätzung der Eingriffswirkung auf die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes zu quantifizieren, wurde eine rechnerische Eingriffsausgleichsbilanzierung anhand des Biotopwertverfahrens (Ausgleichsabgabenverordnung -AAV- vom Februar 1995) durchgeführt.

Dabei wurde dem Biotoptyp *11.212; Gärten mit überwiegend Nutzgartenanteil / 19 Punkte* für die getroffenen ökologischen Festsetzungen zwei zusätzliche Biotopwertpunkte zugeschlagen, so daß er mit 21 Punkten in die Bewertung eingeht.

Dies ist hinsichtlich der Tatsache,

- daß in der Biotopwertliste mit dem minder wertvollen Biotoptyp *11.223; Kleingartenanlagen mit überwiegenden Ziergartenanteil* bereits 20 Punkte zu erzielen sind,
- und daß in der Bestandsbewertung die vorhandenen, ebenfalls minder wertvollen Gärten, soweit sie überwiegend mit Rasen eingesät sind, zum Biotoptyp *11.225; Extensivrasen / 21 Punkte* gerechnet wurden, fachlich gerechtfertigt.

Das Ergebnis ist der Tabelle im Anhang zu entnehmen.

Die Zuordnung zu den jeweiligen Biotop- und Nutzungstypen der Biotopwertliste erfolgte für den Bestand bereits unter Punkt 4.

Die für die Planung getroffene Zuordnung und die entsprechenden Flächengrößen ergeben sich aus der nachstehenden Tabelle.

| Flächenausweisung | Biotoptyp nach Biotopwertliste | qm | % |
|--|---|---------------|------------|
| asphaltierter Feldweg (wie Bestand) | 10.510; sehr stark versiegelte Fläche | 425 | 0,9 |
| geschotterter Feldweg (wie Bestand) | 10.530; Schotter,- Kies- und Sandfläche | 760 | 1,7 |
| Grasweg (Bestand + Fußweg auf verfüllter Grabenparzelle) | 10.610; bewachsener Feldweg | 1.970 | 4,4 |
| Private Grünfläche - Freizeit und Nutzgarten - | 11.212; Gärten mit überwiegend Nutzgartenanteil | 28.745 | 63,6 |
| Öffentliche Grünfläche /Trasse B 275 neu | 06.930; naturnahe Grünlandeinsaat | 4.430 | 9,8 |
| Wasserfläche - Sattelbach - (wie Bestand) | 05.241; an Böschungen verkrautete Entwässerungsgräben | 235 | 0,5 |
| Maßnahmenfläche - Extensivgrünland / Uferstreifen - | 06.310; Frischwiesen extensiv genutzt | 3.710 | 8,2 |
| Maßnahmenfläche - Obstwiese - | 03.120; Streuobstwiese neu angelegt | 4.925 | 10,9 |
| | | 45.200 | 100 |
| zu pflanzende Ufergehölze | 04.400; Ufergehölzsaum | (240) | --- |
| zu erhaltende Bäume (wie Bestand) | 04.110; Einzelbaum heimisch | (1180) | --- |
| zu pflanzende Bäume 34 St. x 3 qm | 04.110; Einzelbaum heimisch | (105) | --- |

Aufgrund der Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen ist die Bilanz auch rechnerisch ausgeglichen. Dies erscheint angesichts der vorstehenden verbal-argumentativen Eingriffs-Ausgleichsbetrachtung plausibel.

Es ergibt sich sogar ein leichter Zuwachs von rund 40.000 Punkten.

Die durch die Biotopwertpunkte abgebildete ökologische Qualität erhöht sich um 3,7% von 1.079.895 (=23,9 Punkte/qm) auf 1.120.090 Punkte (=24,8 Punkte/qm).

Frankfurt, den 16. Januar 1998


 (Freischaffender Landschaftsarchitekt BDLA)

ANHANG

Stadt Usingen
 Bebauungsplan "Kleingartengebiet Im alten Garten, In den Ländern, Neuwiese
 und Pfarrwiese" in Usingen-Merzhausen

Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung nach dem Biotopwertverfahren
 gemäß Ausgleichsabgabenverordnung -AAV- vom Februar 1995

Stand 16. Januar 1998

| | Nutzungs-/Biototyp nach Biotopwertliste | Wert- punkte je qm | Fläche vor Maß- nahme (qm) | Fläche nach Maß- nahme (qm) | Biotopwert vor Maß- nahme | Biotopwert nach Maß- nahme |
|--|---|--------------------------|----------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------|----------------------------------|
|--|---|--------------------------|----------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------|----------------------------------|

Bestand:

| | | | | | | |
|-------------------|--|----|-------|--|--------|--|
| 04.110 | ° Einzelbaum, einheimisch, standortgerecht Obstbäume | 31 | 1180 | | 36580 | |
| 05.241 | B An Böschungen verkrautete Entwässerungsgräben | 36 | 235 | | 8460 | |
| 06.320 | Frischwiesen, intensiv genutzt | 27 | 23165 | | 625455 | |
| 10.510 | Sehr stark versiegelte Flächen (Ortbeton, Asphalt) | 3 | 425 | | 1275 | |
| 10.530 | Schotter-, Kies- u. Sandflächen, -wege, -plätze oder andere wasserdurchlässige Flächenbefestigung, versiegelte Fläche mit Versickerung | 6 | 1980 | | 11880 | |
| 10.530 /09.130 | Temporärer Lagerplatz mit Ruderalvegetation | 22 | 2580 | | 56760 | |
| 10.610 | Bewachsene Feldwege | 21 | 1865 | | 39165 | |
| 11.212 | Gärten/Kleingartenanlage mit überwiegendem Nutzgartenanteil | 19 | 4610 | | 87590 | |
| 11.221 | arten- und strukturarmer Hausgarten | 14 | 630 | | 8820 | |
| 11.225 | (B) Extensivrasen, Wiesen im besiedelten Bereich, (z. B. Rasenflächen alter Stadtparks) | 21 | 9710 | | 203910 | |

Planung:

| | | | | | | |
|--------|--|----|--|-------|---|-------|
| 03.120 | Streuobstwiese neu angelegt | 31 | | 4925 | 0 | 15267 |
| 04.110 | ° Einzelbaum, einheimisch, standortgerecht Obstbäume | 31 | | 1180 | 0 | 3658 |
| 04.110 | ° Einzelbaum, einheimisch, standortgerecht (35 St x 3 qm) | 31 | | 105 | 0 | 325 |
| 04.400 | ° Ufergehölzsaum heimisch, standortgerecht | 50 | | 240 | 0 | 1200 |
| 05.241 | B An Böschungen verkrautete Entwässerungsgräben | 36 | | 235 | 0 | 846 |
| 06.310 | (B) Frischwiesen, extensiv genutzt | 44 | | 3710 | 0 | 16324 |
| 06.930 | Naturnahe Grünlandeinsaat (Kräuterwiese) | 21 | | 4430 | 0 | 9303 |
| 10.510 | Sehr stark versiegelte Flächen (Ortbeton, Asphalt) | 3 | | 425 | 0 | 127 |
| 10.530 | Schotter-, Kies- u. Sandflächen, -wege, -plätze oder andere wasserdurchlässige Flächenbefestigung, versiegelte Fläche mit Versickerung | 6 | | 760 | 0 | 456 |
| 10.610 | Bewachsene Feldwege | 21 | | 1970 | 0 | 4137 |
| 11.212 | Gärten/Kleingartenanlage mit überwiegendem Nutzgartenanteil (2 Punkte Zusatzbewertung für Ökologische Festsetzungen) | 21 | | 28745 | 0 | 60364 |

| | | | | |
|--|---------------|---------------|------------------|------------------|
| GESAMTFLÄCHE (ohne Einzelbäume) | 45.200 | 45.200 | | |
| GESAMTBIOTOPWERT (einschl. Einzelbäume) | | | 1.079.895 | 1.120.091 |
| BIOTOPWERTDIFFERENZ | | | | 40.196 |

Mit "B" gekennzeichnete Nutzungstypen sind regelmäßig für die Bewertung vorhandener Zustände (Bestand) heranzuziehen.
 Mit "(B)" gekennzeichnete Nutzungstypen können nur durch Änderung der Bewirtschaftung bestehender geeigneter Nutzungstypen
 als Ausgleichs-/Ersatztyp herangezogen werden.
 (o) Bei den Typen der Nummern 04.100 bis 04.500 wird die Punktzahl je qm der von der Baumkrone überdeckten Fläche zusätzlich
 zu dem Wert des darunterliegenden Nutzungstypes berechnet.