

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. Gi 05/08 „Schlachthofstraße“

1 Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt südlich und westlich des städtischen Reinigungs- und Fuhramtes direkt an der Lahn. Es umfasst die Flurstücke der Gemarkung Gießen, Flur 38, Nr. 100/1, 100/2, 100/3, 100/4, 102, 103, 104, 105, 106/1, 106/2, 107/1, 107/2, 108/1, 108/2, 138, 139, 140, 141/1, 141/2, 142, 143, 144, 145, 347/1, 360/1, 368, 369, 396 tlw., 397, 424/1 tlw., 425/1 tlw., 426/1 tlw. (Stand August 2003). Die Flächen sind zu großen Teilen in städtischem Besitz. Das Gebiet gehört zum Außenbereich.

Nicht einbezogen wurden in den Geltungsbereich die Flurstücke direkt an der Heuchelheimer Straße, da hierfür andere städtische Planungen (Fuhramtserweiterung, Messeparkplatz) verfolgt werden und die Verlärmung durch den Verkehr erheblich ist.

2 Erfordernis der Planaufstellung, Ziele und Zweck der Planung

Die Flächen im Geltungsbereich werden z.T. seit den 30er Jahren des letzten Jahrhunderts, verstärkt seit der Nachkriegszeit als Dauerkleingärten und Freizeitgärten genutzt, ohne dass ein entsprechender Bebauungsplan vorliegt. Seit 1994 gelten nach § 5 (1) Pkt. 6 HENatG Gärten im Außenbereich als Eingriff in Natur und Landschaft. Nach Grundsatzterlass 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, hier insbesondere von Mietern aus dem sozialen Wohnungsbau der Weststadt und der Stadtmitte, ist es notwendig, die vorhandenen Gärten durch einen Bebauungsplan rechtlich abzusichern. Es handelt sich hier fast ausschließlich um die Sicherung vorhandener Gärten. Eine Ausnahme stellt das Grundstück Nr. 138 dar, das derzeit als Acker genutzt wird. Dieses Grundstück kann in bis zu 8 Gärten aufparzelliert werden und Privatleuten angeboten werden, die in der Lahnaue illegale Gärten errichtet haben und diese räumen müssen („Verlegungsgärten“).

Darüber hinaus ist wegen der Lage im Überschwemmungsgebiet der Lahn:

- eine Ausstattung der Gartenanlage mit einem Vereinsheim mit zentraler Toilettenanlage planerisch vorzubereiten, um eine geordnete Entsorgung sicherzustellen, und
- für den Retentionsraumverlust durch die baulichen Anlagen ein entsprechender Ausgleich vorzusehen.

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

3 Übergeordnete Planungen

3.1 Regionalplan Mittelhessen 2001 und Landschaftsrahmenplan 1998

Im Regionalplan Mittelhessen von 2001 ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Regionaler Grünzug sowie als Bereich für besondere Klimafunktion ausgewiesen. Gartenhütten sind im Grünzug auf maximal 30 m³ umbauten Raum einschließlich überdachtem Freisitz zu beschränken.

Gemäß Landschaftsrahmenplan gehört das Plangebiet zum Schwerpunktgebiet für die Sicherung des Regionalen Biotopverbunds.

3.2 Flächennutzungsplan 2000

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Universitätsstadt Gießen stellt für den Geltungsbereich Kleingartenfläche sowie Landwirtschaftsfläche und Suchraum für potentielle Ausgleichsmaßnahmen dar. Der Entwurf des Bebauungsplanes stimmt mit diesen Darstellungen größtenteils überein. Die nordöstliche Ecke des Plangebiets wird im FNP allerdings als Fläche für die öffentliche Verwaltung – Kommunalen Fuhrpark – dargestellt. Dieses Ziel wird nicht mehr verfolgt. Eine entsprechende FNP-Änderung wird parallel betrieben.

3.3 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan (als noch nicht beschlossener Entwurf vorliegend) stuft die Kleingartenanlage „Schlachthofstraße“ wegen ihrer Lage im Überschwemmungsgebiet als problematisch ein und fordert die Aufgabe dieser Anlage. Allerdings wäre die Beseitigung einer jahrzehntelangen alteingesessenen, von städtischer Seite nicht nur tolerierten, sondern aktiv betriebenen Nutzung den Betroffenen nicht vermittelbar. Außerdem kann den sozial benachteiligten Pächtern keine innenstadtnahen Ersatzflächen angeboten werden. Daher kann dieser Empfehlung nicht gefolgt werden.

Der Landschaftsplan schlägt außerdem für das Plangebiet vor:

- Renaturierung der Lahn
- teilweise Umwandlung der Ackerstandorte in extensiv genutztes Grünland
- Bepflanzung des Lahnufers mit standortgerechten Ufergehölzen
- Anlage und Förderung von Feuchtstaudenfluren und Altgrasstreifen

4 Naturräumlicher Bestand

Die folgenden Kapitel fassen den Landschaftsplan zum Bebauungsplan von PEUKER aus dem Jahre 1996 zusammen.

4.1 Naturraum, Boden, Wasserhaushalt, Klima

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der naturräumlichen Einheit des Lahntals. Daher stehen pleistozäne Auenlehme an, den Untergrund bilden erdgeschichtlich ebenfalls junge (holozäne) Kiese und Sande. Daraus haben sich in Flussnähe eine Vega, weiter entfernt eine Pseudogley-Parabraunerde entwickelt. Beide Bodentypen sind sehr fruchtbar, es ist allerdings mit flurnahem Grundwasser zu rechnen. Das gesamte Plangebiet liegt im Überschwemmungsgebiet der Lahn (vgl.

auch Kap. 6). Die an das Plangebiet angrenzende Lahn ist in ihrer Gewässerstruktur sehr stark verändert, die Gewässergüte wurde 2000 als kritisch belastet (Stufe II-III) bestimmt.

Die westlich des Plangebiets gelegenen landwirtschaftlichen Flächen fungieren als Kaltluftentstehungsgebiet. Die Kaltluft strömt gemäß Gefälle des Lahntals nach Südosten, wo es keine relevanten klimatisch belasteten Gebiete gibt, die auf diese Luft angewiesen wären. Außerdem wirkt der Damm des Gießener Rings als Barriere. Daher ist keine wichtige stadtklimatische Funktion erkennbar. Dagegen macht der Gehölzreichtum das Plangebiet selbst kleinklimatisch sehr wertvoll für die Erholungs- und Freizeitfunktion in Hitzeperioden.

4.2 Biotope

Abgeleitet von den Boden- und Wasserverhältnissen ist die potentielle natürliche Vegetation der Stieleichen-Hainbuchen-Wald mit flussbegleitendem Erlen- und Knackweiden-Uferwald. Folgende Biotop- und Nutzungstypen liegen vor (vgl. Beiplan 1):

Biotop- und Nutzungstyp	Kennzeichen, Vorkommen	Bedeutung als Lebensraum
Freizeitgarten, strukturreich	Gartenlaube, Schuppen, Grabeland, Obstbäume, Obst-, Zier- und heimische Sträucher, Staudenrabatten, Wildstauden, Zierrasen, Kompost, Holzstöße, etc.	mittel
Freizeitgarten, strukturarm	Gartenlaube oder Wochenendhaus, Zierrasen (meist extensiv), Ziersträucher, wenige (vorw. Nadel-) Gehölze	gering
Wege und Plätze, wasser-durchlässig befestigt	Lahnuferweg, Erschließungswege, Pkw-Stellplätze	gering
Weg, wasser- undurchlässig befestigt	Verlängerung Schlachthofstraße	sehr gering
Weg, bewachsen	überwiegender Teil der Erschließungswege, Trittrassen-Pflanzengesellschaften oder Rasen	mittel
ruderales Wiese/Hochstaudenflur	in vereinzelt Gartenbrachen	mittel
Gehölzsaum	ca. 3 m breit und 4 m hoch, bestehend aus Schwarzem Holunder, Brombeere, Flieder, Strauchweide und Hundsrose, im Norden als Abgrenzung zur landwirtschaftlichen Fläche	hoch
Acker, intensiv	an die vorhandene Kleingartenanlage angrenzende Flächen	gering

Lt. PEUKER bildet das Plangebiet mit seinem ausgeprägten Baumbestand zusammen mit den umgebenden landwirtschaftlichen Nutzflächen, Streuobstwiesen, den nördlich angrenzenden Gärten und der Lahn mit der naturnahen Saumvegetation am Ufer einen Biotopkomplex mit Bedeutung für den lokalen Biotopverbund, insbesondere als Trittstein- bzw. Inselbiotop für die Vogelwelt des Kulturlandes und der Stadtbioptop. Für Durchzügler besitzen die Gärten durch den Baumbestand einen hohen Orientierungswert und Leitfunktion. Bei den untersuchten Amphibien, Reptilien, Tagfaltern, Heuschrecken, Libellen, Käfern und Schnecken herrschen Generalisten vor. Als Rote-Liste-Arten konnten aber immerhin der Gartenrotschwanz (*Phoenicurus phoenicurus*) und die Zauneidechse (*Lacerta agilis*) nachgewiesen werden. Insgesamt bietet das Plangebiet typische Stadtrandbiotop ohne standörtliche Besonderheiten, weshalb das Vorkommen spezialisierter und damit gefährdeter Arten sehr eingeschränkt ist. Das benachbarte Lahnufer wird für die Wirbellosenfauna sowie für Amphibien und Reptilien wertvoller eingeschätzt.

4.3 Landschaftsbild und Erholungseignung

Durch die annähernd gleichartige Parzellengröße, den Baumbestand, die zahlreichen Hecken und weitgehend einfachen Kleinbauten entsteht eine geschlossene, einheitliche und klar abgeschlossene Raumwirkung. Das Wegenetz erlaubt kleinere und größere Spazierunden und wird aufgrund der Stadtnähe und der attraktiven Wegeverbindung direkt an der Lahn auch von Nicht-Gartenbesitzern benutzt. Die Freizeitgärten befinden sich am Anfang eines nach Süden ausgerichteten Grünzugs, der u.a. zu den Heuchelheimer Seen und weiter nach Wetzlar führt. Eine überregionale Radwanderoute (Lahn-Radweg) durchzieht das Gebiet, derzeit noch auf dem asphaltierten Weg in der Verlängerung Schlachthofstraße, zukünftig auf dem Rad- und Fußweg an der Lahn, der dazu asphaltiert werden soll..

5 Inhalt des Bebauungsplanes

5.1 Art der Nutzung

Das überwiegende Teil des Geltungsbereiches wird nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 15 BauGB als „öffentliche Grünfläche - Dauerkleingärten“ oder „private Grünfläche – Freizeitgärten“ ausgewiesen. Der Status „öffentlich“ bezeichnet hier nur, das sich die Gärten in städtischem Besitz und unter städtischer Verwaltung befinden; eine Zugänglichkeit der einzelnen Gärten für die allgemeine Öffentlichkeit ist damit nicht gegeben. Die meisten Gärten haben Flächengrößen unterhalb der 400 m², die im Bundeskleingartengesetz § 4 Abs. 1 als Maximalgröße festgelegt sind. Die diese Größe überschreitenden Parzellen sind in privatem Besitz. Eine Teilung wird empfohlen, ist bei den länglich geschnittenen Flurstücken aber erschließungstechnisch schwer zu realisieren.

Innerhalb der Grünfläche sind die Standorte für ein Vereinsheim, einen Kinderspielplatz und für Gemeinschaftsstellplätze gekennzeichnet.

Die Feldwege und der vorhandene Rad- und Fußweg an der Lahn werden als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ ausgewiesen.

5.2 Verkehrliche Erschließung

Die Gartenanlage ist über ein Feldwegenetz an die Schlachthofstraße angeschlossen. Die innere Erschließung übernehmen unversiegelte Fußwege. Die Erschließung mit Fahrrad, Kfz und zu Fuß ist damit ausreichend gegeben. Die nächstgelegene Haltestelle des öffentlichen Nahverkehrs ist ca. 800 m entfernt; eine Verbesserung des Anschlusses ist nicht geplant.

Auf der z.T. schon vorhandenen, z.T. noch geplanten Gemeinschaftsstellplatzfläche im Osten des Plangebiets können ca. 18 Autos abgestellt werden. Zusätzlich sollen am Vereinsheim ca. 15 Stellplätze entstehen. Für die öffentlichen 98 Dauerkleingärten stehen somit 33 Stellplätze zur Verfügung. Die städtische Stellplatzsatzung sieht 1 Stellplatz pro 3 Gärten sowie 1 Stellplatz pro 200 m² Vereinsgrundstücksfläche vor (d.h. in diesem Fall für 1250 m² 6-7 Stellplätze). Da die meisten Pächter stadtnah wohnen, ist die Unterschreitung (33 im Vergleich zu 40) hinnehmbar.

In den privaten Gärten sollen pro Garten auch jeweils ein Stellplatz zugelassen werden – einige sind auch schon angelegt. Für die ca. 8 Verlegungsgärten sind ebenfalls Stellplatzflächen vorgesehen.

Auf dem Vereinsgelände ist bis in den südlichen Grundstücksteil hinein eine Feuerwehrezufahrt mit Aufstellfläche vorzusehen.

5.3 Ver- und Entsorgung

Für das geplante Vereinsheim wird ein Brunnen bei der Unteren Wasserbehörde beantragt. Für die einzelnen Kleingärten sind ebenfalls Anträge möglich.

Die einzelnen Kleingärten dürfen wegen der Lage im Überschwemmungsgebiet (Verschmutzungsgefahr im Hochwasserfall) über keine eigenen Toiletten, auch über keine Chemie- oder Komposttoiletten, verfügen. Daher soll das geplante Vereinsheim eine gemeinschaftliche Toilettenanlage beinhalten, die über den im Feldweg verlaufenden Kanal an das städtische Kanalsystem angeschlossen werden kann und deren Benutzung auch mit den privaten Garteninhabern vertraglich geregelt werden muss. Ggf. vorhandene Klärgruben sind zu verfüllen und damit stillzulegen, denn auch sie stellen im Überschwemmungsgebiet keine adäquate Abwasserentsorgung dar.

Das anfallende Niederschlagswasser sollte zur Gartenbewässerung genutzt werden.

Für das Vereinsheim ist ein Anschluss an das Elektroversorgungsnetz vorgesehen. Wie für alle Kleingärten im Gießener Stadtgebiet vereinbart, können die einzelnen Gärten bei Bedarf mit einem 10-Amperè-Anschluss versorgt werden.

Das Gebiet wird von verschiedenen Gasleitungen durchquert bzw. tangiert. Alle Maßnahmen innerhalb eines 4-m-Abstands beidseitig der Leitungen sind mit den jeweiligen Trägern (Stadtwerke Gießen AG, Pipeline Engineering GmbH Essen, Ruhrgas AG) abzustimmen. In der Wegeparzelle 424/1 verlaufen außerdem ein 110-kV-Kabel der e-on Netz GmbH sowie weitere, lokale Versorgungskabel und –kanäle, die sich z.T. bis in die Fußwege hineinziehen. Die genaue Lage dieser Leitungen sind – falls für die Durchführung von Bauarbeiten notwendig - bei den jeweiligen Versorgungsträgern (Gasleitungen s.o., Telekom, e-on Netz GmbH, Tiefbauamt Gießen) zu erfragen.

5.4 Bauliche Anlagen

Die Größe von 30 m³ umbauten Raumes entspricht der für Freizeit- 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. Für die Pächter der städtischen Parzellen bestehen weitergehende Vorschriften (vgl. Anhang 1), um den sozialen Frieden in der Dauerkleingartenanlage zu gewährleisten, die durch z.T. kleine Gartenparzellen und eine hohe Nutzungsdichte charakterisiert ist. Diese Vorschriften finden in den Pachtverträgen Niederschlag und müssen nicht durch Festsetzungen geregelt werden.

Das Vereinsheim soll in den vorhandenen baulichen Anlagen realisiert werden.

Um die Nutzbarkeit der kleinen Gartenparzellen und damit eine hohe Nutzungsdichte der Gartenanlage zu erhalten, 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.

5.5 Erhaltung und Anpflanzung von Gehölzen

Die Erhaltungsfestsetzung nach §9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB gilt nur für Obstbäume. Die Höhe der Obst- und Laubbäume soll, um den nachbarlichen Frieden in der Kolonie zu wahren, in den öffentlichen Dauerkleingärten auf 8 m beschränkt werden (vgl. Anhang 1). Auch als Ersatzpflanzungen werden Obstbäume und kleinkronige Bäume (z.B. Feldahorn, Eberesche, Vogelkirsche) festgesetzt.

Es gibt einige schöne Baumexemplare, wie z.B. die Roteiche auf dem Flurstück 143, die Rosskastanie auf dem Flurstück 102 sowie mehrere alte Kiefern und Lärchen. Es wurde darauf verzichtet, eine Erhaltung festzusetzen, da es sich nicht um standortgerechte, heimische und damit für den Naturschutz wertvolle Baumarten handelt und die freie Gestaltung der Gärten durch die Besitzer/Pächter nicht eingeschränkt werden soll. Die dauerhafte Erhaltung wird aber aus Landschaftsbildgründen empfohlen.

An den Gemeinschaftsstellanlagen, d.h. auch am Vereinsheim, sollen großkronige Bäume (z.B. Bergahorn, Spitzahorn, Linden, Eichen) gesetzt werden, um die parkenden Autos angemessen einzugrünen, diese zu beschatten und die Gartenanlage an ihrer Einfahrt und am Vereinsheim optisch zu betonen. Auch der Lahnuferweg soll durch großkronige Bäume begleitet werden.

Die Kleingartenanlage ist zur freien Landschaft hin abzupflanzen. Der 3 m breite Pflanzstreifen soll zudem verhindern, dass dort entgegen den Festsetzungen Lauben oder Nebengebäude erstellt werden, die einer Einbindung der Anlage in die Landschaft zuwiderlaufen würden.

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

Am südwestlichen Rand des Plangebiets befinden sich drei Grundstücke mit einer Flächengröße von 7165 m², die seit dem Jahr 1998 als vorgezogene Maßnahme für geplante Eingriffe im Bereich Schlachthofstraße von ehemals Ackerflächen in Wiesenflächen mit Feldgehölzinsel umgewandelt wurden.

5.7 Naherholung

Primär dient das Plangebiet der stadtteilnahen Erholung der Gartenpächter und -besitzer. Die Eignung des Gebietes für die Naherholung ist aber auch für die Allgemeinheit beträchtlich (vgl. Kap. 4.3). Diese Funktion wird durch die Planung gesichert.

Abflusssicherung

Das gesamte Plangebiet liegt im ausgewiesenen Überschwemmungsgebiet der Lahn. In der Planzeichnung ist die Grenze zwischen dem Abflussgebiet, in dem das Hochwasser frei strömen muss, und dem Retentionsgebiet, in dem stehendes Hochwasser zu erwarten ist, eingetragen. Bezugsgröße ist das Hochwasser, das statistisch alle 100 Jahre zu erwarten ist, aus der aktuellen, noch nicht veröffentlichten Neuberechnung des Staatlichen Umweltamtes Marburg.

Die Gartenlauben des Plangebiets liegen im Retentionsgebiet. Daher ist für den Bebauungsplan eine vorgreifliche Befreiung der Oberen Wasserbehörde notwendig. Neue und Ersatz-Gartenlauben sind hochwasserfrei anzulegen, d.h. der Boden muss oberhalb des errechneten Hochwasserstandes beim 100jährigen Hochwasser zu liegen kommen. Dieser Wasserstand wird für den angrenzenden Lahnabschnitt mit 157,60 m ü. NN errechnet. Die daraus ableitbare notwendige Höhe der Bodenfreiheit ist aus dem Beiplan 2 zu entnehmen und ggf. mit Stützen zu realisieren. In Tieflagen wären zur Hochwasserfreiheit Stützen bis 1,60 m Höhe notwendig, was aus Ortsbildgründen nicht zu vertreten ist und die Gefahr birgt, dass der Totraum umbaut und als Lager genutzt wird. Daher wird die Stützenhöhe auf 1,00 m beschränkt.

Der Verlust an Retentionsraum durch die Stützen und durch die eintauchenden Lauben in Tieflagen wurde für das gesamte Bebauungsplangebiet kalkuliert (vgl. Tab. 1).

Tab. 1: Retentionsraumverlust durch den Bebauungsplan „Schlachthofstraße“

Stützen: Querschnitt 0,25 x 0,25 cm, 4 Stück --> 0,25 m³ Retentionsraumverlust pro m Bodenfreiheit		
nötige Bodenfreiheit	Anzahl der Lauben	Summe gerundet
0,1	7	0,2
0,2	4	0,2
0,3	4	0,3
0,4	5	0,5
0,5	3	0,4
0,6	4	0,6
0,7	3	0,5
0,8	4	0,8
0,9	14	3,2
1,0	33	8,3
Summe Stützen		14,9
Lauben in Tieflagen: Lauben-Querschnitt ca. 13 m² + 0,25 m³ für 1,0 m lange Stützen		
prognostizierte Eintauchtiefe	Anzahl der Lauben	Summe gerundet
0,1	7	10,9
0,2	11	31,4
0,3	3	12,5
0,4	10	54,5
0,5	1	6,8
0,6	1	8,1
Summe Tieflagen-Lauben		115,9
Gesamtverlust:		130,8

Aus der Berechnung ist zu entnehmen, dass durch die Bebauung relativ wenig Retentionsraum verloren geht. Um diesen Verlust auszugleichen und zu berücksichtigen, dass in einigen Gärten mehrere Gebäude entstehen, Gärten geteilt werden können etc., wird eine ca. 600 m² große Mulde mit einer Tiefe von durchschnittlich ca. 30 cm (ergibt ein Retentionsvolumen von ca. 180 m³) ausgehoben (Maßnahme M3) Die genaue Lage der Mulde ist vom ausführenden Amt mit der UNB abzustimmen.

7 Eingriffsregelung

Im Verlauf des über 10 Jahre dauernden Planungsprozesses haben sich die gesetzlichen Grundlagen im Bezug auf den rechtlich notwendigen Ausgleich und Ersatz für die Eingriffe, die die Gartenanlage mit sich gebracht hat, mehrere Male geändert. Übliche Praxis war bis 1998, eine sog. Voreingriffssituation zu ermitteln (z.B. über alte Luftbilder), so dass ein Vergleich zwischen der Flächenwertigkeit vor und nach Anlage der Gärten möglich ist. Die derzeitige Rechtslage gemäß §1a Abs. 3 BauGB verzichtet allerdings auf Ausgleichsforderungen, wenn der Eingriff schon vor der planerischen Entscheidung durchgeführt worden ist. Somit ist ein Großteil des Plangebiets als eingriffsrechtlich abgeschlossen zu betrachten.

Neue Eingriffe sind nur in geringem Umfang geplant:

1. Schaffung von Stellplätzen (Schotterrasen) auf einer derzeitigen Gartenparzelle (780m²)

Der Garten neben der schon vorhandenen Stellplatzfläche ist als strukturreich zu werten (25 Punkte gem. AAV), was bei Umwandlung zum Schotterrasen (6 Punkte) einen Verlust von insgesamt $780 \times 19 = 14.820$ Punkten nach sich zieht. Dafür werden 1060 m² Acker (13 Punkte) zunächst in eine Frischwiese (27 Punkte) mit langfristigem Ziel einer extensiv genutzten wechselfeuchten Wiese umgewandelt.

2. Anlage von neuen Gärten auf einer Ackerfläche mit Verlust eines naturnahen Gebüschaums (3240 m² Acker, 540 m² Gebüsch)

Ackerflächen und neu angelegte, d.h. in den ersten Jahren strukturarme Kleingärten haben im Biotopwertverfahren nach der AAV nahezu die gleiche Punktzahl (13 und 14 Punkte). Als Ausgleich für den Verlust von Bodenfunktion durch Versiegelung und Überbauung (auf ca. 20% der Fläche = 650 m²) werden 650 m² Maßnahme M2 festgesetzt. Zusätzlich wird für den Verlust des Gehölzstreifens auf der Maßnahmenfläche M2 eine ca. 700 m² große Gehölzinsel gepflanzt.

3. Anlage einer Retentionsmulde von ca. 600 m²

Der Eingriff durch die Mulde (Verlust von gewachsenem Boden) wird durch die extensive Pflege der Fläche (Regeneration des Bodens, verbesserte Lebensraumfunktion) ausgeglichen.

Die Maßnahmen M2 und M3 sind – mit Ausnahme der Mulde für den Retentionsraumverlust - vom städtischen Gartenamt schon seit dem Jahr 1998 durchgeführt worden. Die Maßnahme wurde aufgrund der früher strengeren gesetzlichen Regelungen größer dimensioniert als es nun für die o.g. Eingriffe erforderlich ist. Die nicht benötigte Maßnahmenanteil kann dem Ökokonto der Stadt Gießen zugeteilt werden.

Demnach werden die Maßnahmenanteile folgendermaßen zugeordnet:

Schaffung von Stellplätzen:	1.060 m ² der Maßnahme M2 (Wiese)
Anlage von neuen Gärten:	650 m ² (Wiese) und 700 m ² (Gehölz) der Maßnahme M2
Retentionsmulde:	Maßnahme M3: 600 m ²
Ökokonto:	4.155 m ² der Maßnahme M2 (Wiese)

8 Umweltbericht

Der Bebauungsplan erlaubt eine Bebauung von ca. 120 Gartenhütten mit je ca. 12 m² Grundfläche und einem Vereinshaus mit 50 m² Grundfläche, d.h. von insgesamt ca. 1.500 m² Fläche. Damit unterliegt der Bebauungsplan gemäß Nr. 18.7.1 der Anlage 1 des UVPG vom 27.07.2001 nicht der Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung oder zur Vorprüfung.

9 Kosten

Folgende Kosten fallen für die Stadt Gießen an:

Tab. 2: Kosten

Pos.	Maßnahme	Fläche/ Anzahl/lfm	EP	GP
1	Schotterrassen für Pkw-Stellplatzflächen	1.150	20,00	23.000,00
2	großkronige Laubbäume an Pkw-Stellplätzen	21	200,00	4.200,00
3	naturnahe Strauchpflanzung am Vereinsparkplatz	400	11,00	4.400,00
4	Vereinsheim herrichten			50.000,00
5	Kanalbau Entwässerung			15.000,00
6	Leitungsbau Toiletten/Brunnen			10.000,00
7	Spielplatz			20.000,00
8	naturnahe Strauchpflanzung Südwestecke	160	11,00	1.760,00
9	Maßnahme M2 und M3:			
9a	- Flächenankauf	7.165	2,00	14.330,00
9b	- Gehölzpflanzung	700	schon vorh.	4.000,00
9c	- Pflege und Entwicklung für 6 Jahre	7.165	durchgeführt	5.900,00
9d	- Zaun		schon vorh.	1.200,00
9e	- M3: Vertiefung von 180 m ³	180	pauschal	5.400,00
Gesamt				159.190,00

Nicht kalkuliert sind die Anpflanzungen in den privaten Gärten, auch nicht in den Verlegungsgärten, da dies auf Kosten der Besitzer bzw. Pächter erfolgen soll. Der größte und am schwierigsten zu kalkulierende Kostenfaktor ist die Herstellung des Vereinsheims und des Spielplatzes. Hier sind ggf. durch Eigenarbeit des zu gründenden Vereins erhebliche Kostenersparnisse möglich.

Anhang: Gestaltungsvorschriften für die Öffentliche Kleingartenanlage „Schlachthofstraße“

Lage und Gestaltung der Gartenbauten

1. Als Gartenbauten werden im folgenden alle Kleinbauten bezeichnet, die üblicherweise in Kleingärten entstehen, z.B. Gartenlauben, Gewächshäuser, Schuppen.
2. Vorhandene Gartenbauten, die den folgenden Regeln nicht entsprechen, sind spätestens bei Beendigung des Pachtverhältnisses vom bisherigen Pächter zurückzubauen.
3. Alle Gartenbauten dürfen pro Garten eine Größe von insgesamt 30 m³ umbauten Raum nicht überschreiten. Gewächshäuser dürfen maximal 8 m³ umbauten Raum haben.
4. Erlaubt sind Holz-, für Gewächshäuser auch Stahl-/Kunststoff-Glas-Konstruktionen. Insbesondere Stein- und Betonbauten sind nicht erlaubt. Als Fundament sind pro Bauwerk maximal vier Punktfundamente mit einer Maximalgröße von 25 x 25 cm vorzusehen.
5. Gartenbauten sind hochwasserfrei, d.h. ggf. auf Stelzen zu errichten. Die Stelzenhöhe ist dem Beiplan des Bebauungsplans zu entnehmen.
6. Insbesondere nicht zulässig in den einzelnen Gärten sind:
 - das Abstellen von Campingwagen oder anderen Wagen
 - ständige Tierhaltung
 - Toiletten (einschließlich Chemie- oder Komposttoiletten)
 - Bau oder Anbau von Neben- und Kellerräumen
 - fest installierte Schwimmbecken
 - Sichtschutzeinrichtungen (mit Ausnahme von Hecken und sonstigen Pflanzungen)
 - ortsfeste, freistehende Kamine und Feuerstätten
 - Stellplätze
7. Die Errichtung von Gartenhütten an der Parzellengrenze ist zulässig, wenn die Errichtung (Anbau) einer Gartenhütte an der benachbarten Parzellengrenze sichergestellt ist. Im übrigen ist eine Abstandsfläche von 2,0 m einzuhalten.

Gestaltung der Einfriedungen

8. Zulässig sind
 - Zäune ohne Sockel aus naturfarbenem Holz oder aus Maschendraht. mit einer maximalen Höhe von 1,20 m,
 - Hecken bis zu einer Höhe von 1,50 m. Nadelgehölze (Koniferen) sind mit Ausnahme der Eibe (*Taxus baccata*) als Heckenpflanzen nicht zulässig.
9. Zäune zur offenen Landschaft sind grundsätzlich ausreichend zu begrünen.

Bepflanzung und sonstige Gartengestaltung

10. In jedem Garten ist pro angefangene 300 m² Gartenfläche mindestens ein Hochstamm einer Obstsorte anzupflanzen und fachgerecht zu pflegen.
11. Nadel- und sonstige Ziergehölze dürfen eine Höhe von 3 m nicht überschreiten.
12. Hochstammobstbäume sind zu pflegen und zu erhalten.
13. Die Neuanpflanzung von großkronigen Laubbäumen ist nicht erlaubt.

14. Die Befestigung nicht gärtnerisch genutzter Flächen wie Wege und Terrassen sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen. Die befestigte Fläche darf inklusive der überbauten Flächen 20 % der Gartenfläche nicht überschreiten.
15. Kompostanlagen sind zum Nachbarn hin abzupflanzen.

Ver- und Entsorgung

16. Das anfallende Niederschlagswasser von Dachflächen ohne Dachbegrünung ist zu sammeln und für die Gartenbewässerung zu nutzen.
17. Toiletten jeglicher Art sind in den Gärten nur bis zur Inbetriebnahme der vereinseigenen Toilettenanlage erlaubt. Danach sind sie zu entfernen.
18. Ein Stromanschluss bis zu 10 Ampere ist möglich.
19. Eine Wasserversorgung der einzelnen Gärten erfolgt nicht. Brunnen sind bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.