



## Begründung zum Bebauungsplan

mit integriertem  
Landschaftsplan

## Dauerkleingärten „Am weißen Stein“

der Stadt Bad Schwalbach  
im Stadtteil Ramschied

## Entwurf

Planung:  
Stadt Bad Schwalbach  
Bauamt  
Braukschulte · Esslen · Plehn

Dezember 2006

## INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1.0 Anlass der Aufstellung	1
2.0 Rechtliche Grundlagen	2
3.0 Ermittlung des Planbedarfes im Sinne einer Gesamtkonzeption	2
3.1 Planung landschaftsverträglicher Kleingartenstandorte	2
4.0 Grundlagen zur Bestimmung von Nutzungsqualität und Planungsspielraum	3
4.1 Erlass zu illegalen Kleinbauten im Außenbereich	3
4.2 Definition und Kommentar zum Bundeskleingartengesetz	6
5.0 Lage und Abgrenzung eines Plangebietes	11
6.0 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	12
7.0 Natürliche Grundlagen und Bestand	12
7.1 Naturräumliche Einordnung und Topographie	12
7.2 Geologie, Boden und biotisches Ertragspotential	12
7.3 Wasserhaushalt	12
7.4 Klima	13
7.5 Landschaftsbild und Erholungsfunktion	14
7.6 Potentielle natürliche Vegetation	14
7.7 Aktuelle Vegetation und Biotoptypen	15
7.8 Fauna (Tierwelt)	16
8.0 Vorhandene bauliche Anlagen und Nutzungen	16
9.0 Bewertung der vorhandenen Situation	17
10.0 Landschaftsplanerisches Zielsystem als Integrationsbestandteil	19
11.0 Städtebauliche Konzeption	19
12.0 Erschließung	21

12.1	Verkehrerschließung	21
12.2	Elektrische Stromversorgung, Gasversorgung, Telekom	21
13.0	Wasserwirtschaftliche Belange	21
13.1	Wasserversorgung	21
13.2	Grundwassersicherung/Wasserschutzgebiete	21
13.3	Versiegelungen und Regenwasserableitung	21
13.4	Abwasserableitung	22
13.5	Oberflächengewässer	22
13.6	Altlastenverdächtige Flächen/Altlasten	22
14.0	Belange des Immissionsschutzes	22
15.0	Belange der Archäologie und der paläontologischen Denkmalpflege	22
16.0	Bergwerksfelder	22
17.0	Belange des Brandschutzes	22
18.0	Naturschutzrechtliche Belange in Bezug auf die Eingriffsregelung	23
19.0	Textliche Festsetzungen und deren Begründung	24
	Anlage: Artenliste standortgerechter heimischer Gehölze	28

## 1.0 Anlass der Aufstellung

Gemäß § 1 (3) BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

In den letzten Jahrzehnten sind im Außenbereich eine Reihe von privaten Klein- und Freizeitgärten angelegt worden. Auf diesen wurden vielfach bauliche Anlagen in Form von Zaunanlagen, Hütten, Gartenlauben etc. errichtet.

Die Genehmigungslage (baurechtlich und naturschutzrechtlich) ist vielfach, insbesondere bei älteren Anlagen, nicht mehr nachvollziehbar. Für viele Anlagen existiert in der Regel jedoch keine Genehmigung. Sie sind somit illegal.

Diese Gartennutzung ist Ausdruck des Wunsches weiter Kreise der Bevölkerung nach individueller Gartennutzung und Erholung in der Natur. Bei planloser Erstellung der baulichen Anlage ist jedoch vielfach mit Beeinträchtigungen der Landschaft zu rechnen.

Eine Legalisierung kommt regelmäßig in Betracht, wenn diese Gebiete in Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen entsprechend ausgewiesen werden. Dies setzt voraus, dass die Kommunen verantwortlich an der Lösung dieser Problematik mitwirken.

Im Rahmen der Bauleitplanung ist ein gerechter Ausgleich zwischen dem Interesse der Allgemeinheit an der Erhaltung und dem Zugang zur freien Landschaft sowie dem Wunsch nach individueller Nutzung von bestimmten Grundstücken im Außenbereich herbeizuführen.

Nach dem Erlass "Illegale Kleinbauten im Außenbereich" vom 25. Mai 1990 werden die Gemeinden gebeten, dort, wo es die örtlichen Verhältnisse zulassen, Flächen für Gartengebiete auszuweisen und Bebauungspläne aufzustellen.

Die übrigen Gemarkungsteile sind von Bauten und Einfriedungen freizuhalten. Bereiche, in denen bereits massiert Kleinbauten vorhanden sind, verlangen nach einer sorgfältigen Prüfung der Legalisierungsmöglichkeiten im Rahmen der gerechten Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB und bieten sich vorrangig für eine solche Ausweisung an.

Soweit die bauleitplanerische Ausweisung eines Gebietes für die individuelle gärtnerische oder Wochenendnutzung von Grundstücken nicht möglich ist, wird die Beseitigung der dort rechtswidrig errichteten Kleinbauten unumgänglich.

Das städtebauliche Ziel ist für diesen Bebauungsplan insbesondere die Regelung des Bestandes.

Der Aufstellungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung wurde am 8.12.2003 gefasst.

## 2.0 Rechtliche Grundlagen

Für diese Planung sind im wesentlichen nachfolgende Rechtsgrundlagen in der jeweils gültigen Fassung zu beachten:

- Baugesetzbuch
- Baunutzungsverordnung
- Planzeichenverordnung
- Bundesnaturschutzgesetz
- Hessisches Naturschutzgesetz
- Erlass "Illegale Kleinbauten im Außenbereich" (25. Mai 1990)
- Bundeskleingartengesetz

## 3.0 Ermittlung des Planbedarfes im Sinne einer Gesamtkonzeption

### 3.1 Planung landschaftsverträglicher Kleingartenstandorte

Anders als bei sonstigen zweckgebundenen, öffentlichen Grünflächen gibt es für die Kleingartenflächen keine verbindliche Planungsrichtzahl, denn in Wohngebieten mit Einfamilienhäusern und zugeordneten Hausgärten ist der Bedarf an Kleingärten wesentlich geringer als in Wohngebieten mit Geschosswohnungsbau. Eine Bedarfsermittlung in Abhängigkeit zum Geschosswohnungsbau ist wegen fehlender Statistiken seitens der Stadt Bad Schwalbach nicht möglich. In Anlehnung an andere Flächenrichtzahlen wurde von der Arbeitsgruppe "Bedarfszahlen" beim Deutschen Städtetag ein Bedarf an Kleingartenfläche von 10 m<sup>2</sup>/Einwohner empfohlen. Auf diesen Richtwert baut die vorliegende Planung zwar auf, dieser ist allerdings nur als grober Orientierungswert zu sehen. Der Planung geeigneter Gartengebiete liegen nachfolgende Ziele zugrunde:

- Kleingartengebiete üben aufgrund ihrer Qualität als nicht bebaute und mit Vegetation bestandene Fläche im oder am Rand von Siedlungsbereichen entscheidende stadtoökologische Funktionen aus. Positive Wirkungen auf das Kleinklima und Immissionsbelastungen, Schutzfunktion im Bezug auf Boden und Wasserhaushalt sowie ihrer Bedeutung als Biotop für naturnahe Lebensgemeinschaften werden bei der Sicherung und Neuanlage von Kleingartengebieten angesehen.
- Die Gartengebiete bekommen nicht nur Bedeutung für die Lebensqualität des einzelnen Gartennutzers, sondern kommen auch der Allgemeinheit zugute, da wichtige stadtgestalterische und ökologische Ausgleichsfunktionen ausgeübt werden. Daher soll der Siedlungsrand angenehm erlebbar gemacht werden und einen interessanten Charakter aufweisen.

- Die Kleingartengebiete sollten, aufgrund ihres hohen Vegetationsanteils und der gleichzeitig in ihrer Wirkung zurücktretenden baulichen Anlagen, zur offenen Landschaft fließend gestaltet werden.

### **Ramschied**

Die Kleingärten im Südwesten von Ramschied (0,60 ha) bieten sich als „Private Grünflächen“ an, daher sind sie auch im Entwurf des FNP und des LP entsprechend dargestellt.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Schwalbach hat in ihrer Sitzung am 8.12.2003 beschlossen, in den Außenbereichen der Stadtteile Heimbach, Fischbach und Ramschied, Bebauungspläne aufzustellen.

## **4.0 Grundlagen zur Bestimmung von Nutzungsqualität und Planungsspielraum**

### 4.1 Erlass zu illegalen Kleinbauten im Außenbereich

Diese Inhalte sind im wesentlichen durch den Erlass "Illegale Kleinbauten im Außenbereich" definiert und geregelt, wobei dies keine Rechtsnorm ist und dementsprechend nur Anhaltspunkt sein soll.

#### ***Begriffsbestimmungen der Kleinbauten gem. o.g. Erlass***

Folgende Kleinbauten können unterschieden werden:

#### Gerätehütten

Gerätehütten dienen der Unterbringung der für die gärtnerische Nutzung des Grundstückes notwendigen Geräte. Sie dienen nicht dem Aufenthalt auf dem Grundstück.

Gerätehütten sind kleine Bauten einfachster Ausführung; in der Regel sind die Umfassungswände der Hütten lediglich in leichtem Holzfachwerk mit einfacher Holzschalung ausgeführt. Die Hütten haben weder Fenster noch Vordach, keine überdachte Terrasse oder Pergola und keine Feuerstätte. Die Größe der Gerätehütte bemisst sich nach dem konkreten Raumbedarf für die ordnungsgemäße Unterbringung der Gartengeräte.

Der umbaute Raum darf nicht mehr als 15 m<sup>3</sup> betragen; unter Umständen genügt auch eine Gerätekiste.

Der umbaute Raum ist nach den Außenmaßen des Gebäudes zu ermitteln, wobei Dachraum und Gebäudesockel voll anzurechnen sind. Eine Unterkellerung ist nicht zulässig.

### Gartenlauben

Gartenlauben dienen der Unterbringung von Gartengeräten und anderen, für den Aufenthalt von Personen auf dem Grundstück benötigten Gegenständen, wie Gartenstühlen und -tischen, Liegestühlen, Sonnenschirmen und dergleichen. Außerdem sollen sie vor Unbilden der Witterung schützen und dem Aufenthalt auf dem Grundstück dienen. Sie sind nicht zur Übernachtung bestimmt.

Gartenlauben sind kleine, eingeschossige Bauwerke einfacher Ausführung, deren Größe, Beschaffenheit und Gestaltung durch ihren Verwendungszweck begrenzt wird. Sie können massiv errichtet sein und Fenster haben. Gartenlauben enthalten keine Feuerstätte. Der An- und Einbau eines Aborts kann gestattet werden, wenn wasserrechtliche Vorschriften nicht im Wege stehen. Er ist auf die Grundfläche anzurechnen.

Der umbaute Raum darf nicht mehr als 30 m<sup>3</sup> einschließlich eines Vordaches oder einer überdachten Terrasse betragen.

### Kleinwochenendhäuser

Kleinwochenendhäuser sind Gebäude zum zeitweisen Wohnen, hauptsächlich während der Wochenenden, und ermöglichen die Übernachtung. Sie enthalten stets einen Aufenthaltsraum; die Unterbringung von Gartengeräten und dergleichen ist nur ein Nebenzweck des Gebäudes. Der Einbau eines Aborts ist regelmäßig zu fordern, eine Feuerstätte ist zulässig. Kleinwochenendhäuser sind eingeschossige Wochenendhäuser, Mobilhäuser und nicht nur vorübergehend aufgestellte Wohnwagen. Die Grundfläche der Kleinwochenendhäuser darf nicht mehr als 40 m<sup>2</sup> betragen. Bei ihrer Berechnung bleibt ein Vordach oder eine überdachte Terrasse (oder ein Vorzelt) außer Betracht, soweit die Gesamtgrundfläche 50 m<sup>2</sup> nicht überschritten wird.

### Einfriedungen

Einfriedungen sind bauliche Anlagen und unterscheiden sich insbesondere nach Höhe und Art der Ausführung. Lebende Hecken sind keine Einfriedungen.

### **Bauleitplanung für Gärten und Kleinbauten im Außenbereich**

Gemäß Gesetz vom 04.04.1990 wurde das Hessische Naturschutzgesetz (HENatG) dahingehend geändert, dass §. 8 (2) HENatG keine Anwendung mehr findet, wenn die Träger der Bauleitplanung, d. h. die Gemeinden, für die Gärten und Kleinbauten im Außenbereich einen Bebauungsplan aufstellen.

Gemäß Erlass vom 25.05.1990 sind in diesem Zusammenhang die Bereiche zu erfassen, in denen sich bereits Gärten und Kleinbauten befinden. Hier ist nach gerechter Abwägung gemäß § 1 (6) BauGB zu prüfen, ob die Erholungsnutzung oder die Belange des Naturschutzes Vorrang haben. Sollten die Belange der Erholungsnutzung überwiegen, entscheiden die Gemeinden nach § 1 (3) BauGB, für welche Gebiete Bauleitplanverfahren eingeleitet werden sollen.

Nach den Regelungen des Erlasses ergibt sich die Möglichkeit, folgende Gartentypen auszuweisen:

### **Darstellung und Festsetzung von Gartengebieten und Wochenendhausgebieten in Bauleitplänen**

Neben der Ausweisung von Kleingartengebieten kommen insbesondere die folgenden Gebietstypen in Betracht. Vor allem bei bestehenden Gartengebieten können die Gartentypen in verschiedenen Mischungsverhältnissen auftreten.

#### ***Gartentyp "Grabgarten"***

Die Festsetzungen im Bebauungsplan können sich auf die Ausweisung einer "privaten Grünfläche - Grabgarten" sowie auf die Zulässigkeit und Ausführung der Gerätehütten und der Einfriedung beschränken.

Verzichtet der Bebauungsplan auf die Festsetzung von Gerätehütten, so ist die Errichtung von Gebäuden bis zu 5 m<sup>3</sup> Rauminhalt baugenehmigungs- und anzeigefrei. Das Gebäude darf weder einen Aufenthaltsraum noch Abort oder Feuerstätte enthalten. Die Erschließungsanforderungen an Grabgärten entsprechen denen landwirtschaftlicher Flächen. Die Benutzung der Wirtschaftswege ist für diesen eingeschränkten Personenkreis zuzulassen.

#### ***Gartentyp "Freizeitgarten"***

Freizeitgärten sollen im Bebauungsplan als "private Grünfläche - Freizeitgärten" festgesetzt werden. Zwingend festzusetzen ist darüber hinaus die maximale Größe der Gartenlaube, ggf. der Standort sowie Höhe und Ausführung der Einfriedung. Flächenteile, für die aus Gründen der Durchlässigkeit für Menschen und Tiere Einfriedungen nicht errichtet werden dürfen, sind ebenfalls festzusetzen. Auch wenn Mindestgrößen der Grundstücke nicht festgesetzt werden können, sollten hierzu in der Begründung Aussagen enthalten sein. Im übrigen kann durch geeignete Festsetzungen darauf hingewirkt werden, dass die Grundstücke nicht zu klein parzelliert werden und dass nicht zu viele Hütten errichtet werden können (z. B. Grundflächenzahl und überbaubare Grundstücksfläche). Der Erschließungsaufwand für "Freizeitgartengebiete" ist gering zu halten.

Soweit die landwirtschaftlichen Wirtschaftswege nicht ausreichen, genügt eine Zuwegung einfachster Art (ohne Gehwege und ohne Beleuchtung). Auf die Anordnung der Stellplätze am Rande des Gartengebietes oder auf den einzelnen Parzellen ist zu achten. Als Befestigung der Wegeoberflächen reicht eine geschotterte oder wassergebundene Decke aus. Energieversorgungsanlagen und Wasserversorgungsanlagen sind nicht vorzusehen. Abwasseranlagen können erforderlich sein.

### **Wochenendplatzgebiete**

Wochenendplatzgebiete sind nach § 10 Abs. 1 BauNVO als "Sondergebiete, die der Erholung dienen - Wochenendplatz" festzusetzen. Bei der Ausweisung von Wochenendplatzgebieten soll die Höchstgröße der Grundfläche des Kleinwochenendhauses als absolute Zahl sowie die überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt werden. Es empfiehlt sich, das Maß der baulichen Nutzung außerdem durch eine Grundflächenzahl festzusetzen, um sicherzustellen, dass auch bei sehr kleinen Grundstücken der Höchstwert für die Grundflächenzahl von 0,2 (§ 17 Abs. 1 BauNVO) nicht überschritten wird.

Vorgeschlagen wird folgende Festsetzung:

Die Größe der Grundfläche des Kleinwochenendhauses beträgt höchstens ...m<sup>2</sup>, wobei jedoch die GRZ von ... nicht überschritten werden darf."

Die Anforderungen an die Erschließung des Wochenendplatzgebietes sind gering zu halten; sie sind erheblich geringer als an die Erschließung von Wohngebieten, jedoch höher als an die von "Freizeitgartengebieten". Versorgungs- und Entsorgungsanlagen sind in der Regel erforderlich.

Auf eine geordnete Abwasserbeseitigung ist besonders zu achten; bei zentraler Wasserversorgung ist in der Regel eine zentrale Abwasserbeseitigung erforderlich.

Auch der Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz muss sichergestellt sein, wobei jedoch ein einfacher Ausbau der Zufahrts- und Verbindungsstraßen genügt. Schmale Wege mit wassergebundener oder geschotterter Decke und Ausweichmöglichkeiten genügen in der Regel den Anforderungen.

Ist der Bebauungsplan nicht qualifiziert, so ist die Zulässigkeit der Kleinbauten nach § 35 Abs. 2 BauGB zu beurteilen, die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind aber zu beachten. Entsprechen die Kleinbauten den Festsetzungen eines einfachen Bebauungsplanes, so können sie insoweit öffentliche Belange i. S. des § 35 Abs. 3 BauGB nicht beeinträchtigen. Zur Vereinfachung des Baugenehmigungsverfahrens wird in solchen Fällen auf das Zustimmungserfordernis verzichtet (§ 36 Abs. 2 Satz 3 BauGB).

Außer den Festsetzungen über die Art der gärtnerischen Nutzung sowie die zulässigen baulichen Anlagen sind die notwendigen landschaftsplanerischen Festsetzungen zu treffen.

## **4.2 Definition und Kommentar zum Bundeskleingartengesetz**

### *Begriff des Kleingartens im Sinne des Bundeskleingartengesetzes*

Ob ein Kleingartenpachtvertrag im Sinne des Bundeskleingartengesetzes vorliegt oder nicht, ergibt sich aus den Begriffsbestimmungen des § 1 I Nr. 1

und 2 BKleingG. Diese Vorschriften legen den sachlichen Geltungsbereich des Bundeskleingartengesetzes fest. Danach ist ein Kleingarten eine Grundstücksfläche, die den Nutzer (Kleingärtner) zur nicht erwerbsmäßigen gärtnerischen Nutzung, insbesondere zur Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen für den eigenen Bedarf und zur Erholung aufgrund eines schuldrechtlichen Vertrages - in der Regel eines Pachtvertrages - überlassen worden ist (kleingärtnerische Nutzung) und die in einer Anlage liegt, in der mehrere Einzelgärten mit gemeinschaftlichen Einrichtungen, z.B. Wegen, Spielflächen und Vereinshäusern, zusammengefasst sind (Kleingartenanlage). Die Begriffsmerkmale grenzen den Kleingarten gegenüber anderen Formen der gärtnerischen Nutzung ab. Liegen diese Voraussetzungen nicht vor, dann kommt das Bundeskleingartengesetz nicht zur Anwendung. Übergeleitet sind nur Nutzungs-/ Pachtverträge über Kleingärten im Sinne des Bundeskleingartengesetzes. Hierunter fallen nicht: Eigentümergeärten, Gärten, die im Zusammenhang mit der Wohnung als deren Zubehör dem Mieter (Wohnungsgärten) sowie Gärten, die im Zusammenhang mit einem Arbeits- oder Dienstvertrag dem Arbeitnehmer (Arbeitnehmergeärten) überlassen werden, auch wenn sie wie Kleingärten nach dem Bundeskleingartengesetz genutzt werden. Das gleiche gilt auch für kleingärtnerisch genutzte Flächen außerhalb einer Kleingartenanlage.

#### Kleingärtnerische Nutzung

Die kleingärtnerische Nutzung als weiteres Begriffselement ist nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 anzunehmen, wenn der Garten dem Nutzer (Kleingärtner) zur nichterwerbsmäßigen gärtnerischen Nutzung und zur Erholung dient (Nutzungs- und Erholungsgarten).

Die nichterwerbsmäßige (nicht nur "nichtgewerbsmäßige") gärtnerische Nutzung nimmt das Gesetz insbesondere bei der (meist manuellen und nicht maschinellen) Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen für den Eigenbedarf an. Die Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen wird sich in der Regel auf Gemüse (einschließlich Kräuter und bestimmter Feldfrüchte, z.B. Kartoffeln), Obst (einschließlich Beerenfrüchte) und Blumen erstrecken; eine Monokultur (z.B. Lupinen) als 'Stickstoffsammler' ist nur vorübergehend, vor allem im ersten Jahr einer neuen Anlage zulässig. Wegen der erforderlichen Vielfalt von Gartenbauerzeugnissen reichen langjährige Obstbäume und Fruchtsträucher auf Rasenflächen allein in der Regel noch nicht für eine kleingärtnerische Nutzung aus. Auch die häufig unzutreffenden Gärten mit reiner (wenn auch verschiedenartiger) Zierbepflanzung und mit Rasenbewuchs machen grundsätzlich noch keinen Kleingarten aus, wohl aber Gemüsegärten mit verschiedenen Gemüsearten. Bei teilweiser Zierbepflanzung darf ein zu hoher Baumbewuchs (z.B. Fichten- und Tannenbewuchs) besonders durch Verhinderung einer ausreichenden Sonnenbestrahlung nicht wesentlich und unzumutbar beeinträchtigen; dies sollte durch Vereinssatzung sichergestellt werden. Grundsätzlich nicht zu den Gartenbauerzeugnissen gehört die Kleintierhaltung (a.A. Stang, Bundeskleingartengesetz, § 1 Rdnr. 12); zulässig ist aber die Bienenzucht, die in der Kleingartenanlage die Blütenbestäubung sicherstellt und damit kleingärtnerischen Zwecken dient. Ob auch sonst ausnahmsweise Kleintierhaltung (z.B. Kaninchenhaltung und Zierfischteich)

satzungsmäßig oder vertraglich zugelassen werden kann, ist unter dem Gesichtspunkt des kleingärtnerischen Zwecks (möglicherweise auch des Erholungszwecks) zurückhaltend zu beurteilen (wohl nicht zulässig: Hühner, Enten, Gänse, Tauben und Ziervögel); zur etwas weitergehenden bestandsschutzrechtlichen Regelung in den neuen Bundesländern vgl. § 20 a Rdnrn. 23 und 24.

Die Gewinnung der Gartenbauerzeugnisse muss dem Eigenbedarf dienen, und zwar dem des Kleingärtners und seiner Familie. Der Kleingärtner darf aus einem Verkauf von Gartenbauerzeugnissen grundsätzlich kein Nebeneinkommen erzielen; Gelegenheitsverkäufe bei sehr reicher Ernte sind unschädlich, da sie keine ständige Einnahmequelle begründen und in der Regel auch keinen größeren Umfang annehmen. Gehen die Verkäufe aber darüber hinaus, würde seine gärtnerische Nutzung einen - kleingärtnerisch nicht zulässigen - erwerbsmäßigen Charakter annehmen. Dies mag ausnahmsweise bei zulässiger Bienenzuchtanlage etwas anders zu beurteilen sein. Die rentierliche Bienenzucht setzt nämlich in der Regel Bienenbestände voraus, welche eine Honigernte anfallen lassen, die im wesentlichen nur durch Verkauf (meist an die Mitkleingärtner) verwertet werden kann. In diesem Fall sollte allerdings sichergestellt werden, dass neben der Bienenzucht auch Obst- und Gemüseanbau - wenn auch in beschränkterem Umfang - in dem betreffenden Kleingarten betrieben wird.

Entsprechend dem Funktionswandel vom reinen wirtschaftlich orientierten Nutzungsgarten auch zum Freizeit- und Erholungswerte umfassenden Erholungsgarten, nimmt das Gesetz auch die Erholungsfunktion in seine Begriffsbestimmung ausdrücklich auf. Der Kleingarten dient der Erholung seiner Nutzer nicht nur durch die ermöglichte Gartenarbeit, sondern auch durch das Ausruhen von der Berufsarbeit in der Laube bzw. auf dem überdachten oder nicht überdachten Freisitz (§ 3 Abs. 2 Satz 1) und vor allem auf einem Gartenstück mit Rasen und Zierbepflanzung (Ziersträucher und Blumen). Nur darf diese Zierbepflanzung nicht überwiegen, darf die Erholungsnutzung der Gewinnung von Obst und Gemüse flächenmäßig nicht übergeordnet sein (wohl a. A. Rothe, Bundeskleingartengesetz, § 1 Rdnr. 7). In der Regel wird die Erholungsfläche einerseits nicht mehr als ein Drittel des jeweiligen Kleingartens einnehmen dürfen, was durch Vereinssatzung sichergestellt werden sollte. Die Erholungsfläche muss andererseits aber nicht vorhanden sein, ist also nicht Voraussetzung für das Bestehen eines Kleingartens. Von der Erholungsfunktion nicht erfasst wird die Wohnnutzung; Wohnlauben sind aus baurechtlichen, aber auch verfassungsrechtlichen Gründen grundsätzlich unzulässig (vgl. ergänzend § 3 Rdnrn. 7-18 sowie §§ 18 Abs. 2 und 20a Nr. 8).

### **Kleingartenanlage mit Einzelgärten und Gemeinschaftseinrichtungen**

Als drittes Begriffselement neben dem Vertragsgarten und der kleingärtnerischen Nutzung nennt das Gesetz in § 1 Abs. 1 Nr. 2 die Kleingartenanlage; kleingärtnerisch genutzte Flächen außerhalb einer solchen Anlage sind keine Kleingärten. Nur die Kleingartenanlage als Ganze untersteht letztlich dem kleingartenrechtlichen Schutz. Sie setzt Einzelgärten und gemeinschaftliche Einrichtungen voraus, ohne dass eine zusammenfassende

Außeneinfriedung für alle Kleingärten der Anlage vorhanden sein muss. Die Zahl der Kleingärten hat das Gesetz nicht festgelegt. In der Regel werden mindestens fünf Gärten erforderlich sein, um den Eindruck einer "Anlage" zu vermitteln; die Durchschnittsgröße der Anlage liegt bei etwa 3 ha. Auch sind - planerisch festlegbare - Gemeinschaftseinrichtungen in der Anlage erforderlich, wie z.B. Wege (Fußwege, bei größeren Anlagen ergänzend ausnahmsweise Radwege, nicht aber Straßen und Kfz-Stellplätze). Spielflächen (Kinderspielplätze, Tischtennis- und Bodenschachanlagen) sowie Vereinshäuser (mit Gemeinschaftsraum für Spiele und Vereinssitzungen der Mitglieder, mit Toiletten und Waschanlage und möglicherweise mit kleinem, der Selbstversorgung dienenden Restaurationsbetrieb mit Elektrizitätsversorgung und Telefon; vgl. zu Gemeinschaftsleistungen für Betriebe dieser Art § 5 Rdnr. 10). Neben diesen vom Gesetz beispielhaften aufgezählten Einrichtungen sind z.B. auch Teichanlagen, Spieltische und Parkbänke möglich. Von den genannten Gemeinschaftseinrichtungen sind Wege grundsätzlich unverzichtbar (vgl. OVG Lüneburg, Urt. vom 29.11.1989 - 6 A 139/99 - NDMBL. 1990, 883), und zwar öffentliche oder - grundbuchrechtlich abgesicherte - private Fußwege. Diese Wege werden der Allgemeinheit tagsüber in der Regel zugänglich sein, wenn die örtlichen Gegebenheiten dies zulassen; ein Öffnungszwang (so noch die Vorentwürfe und sogar der Regierungsentwurf) besteht für die Kleingartenanlage jedoch nicht. Fehlen ausnahmsweise Fußwege ganz, weil die Kleingärten (z.B. entlang einer Bahn) nur von außen einzeln zugänglich sind, genügt das Aufstellen von Parkbänken oder die Anlage von Kinderspielplätzen. Eine Außeneinfriedung der Anlage, ein gemeinsamer Parkplatz, eine gemeinschaftliche Wasseranlage zur Versorgung der Einzelgärten oder ein gemeinsamer Komposthaufen dürfte für die gesetzlich erforderliche Kleingartenanlage nicht genügen (a. A. Stang, Bundeskleingartengesetz, § 1 Rdnr. 15). Zu den Gemeinschaftseinrichtungen als Gemeinschaftsanlagen i. S. d. § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB (nicht Gemeinbedarfsanlagen nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB) vgl. § 9 Rdnrn. 118-132.

Mögen die gesamten Voraussetzungen des Abs. 1 (einschließlich der Kleingartenanlage) vorliegen, Eigentümergeärten bleiben trotzdem - auch in einer Anlage mit überwiegend Pachtgärten - Nichtkleingärten (§ 1 Abs. 2 Nr. 1), auch wenn sie den Vorschriften über die Größe der Kleingärten und der Gartenlaube unterliegen (§ 3 Abs. 3).

### **Ergänzende negative Begriffsbestimmungen**

Das Gesetz unterscheidet in § 1 Abs. 2 zwischen Gärten (Nr. 1 bis 3) und bestimmten Grundstücken (Nr. 4 und 5) als Nichtkleingärten. Es enthält in dieser Vorschrift ergänzende negative Begriffsbestimmungen, auf die bereits bei der positiven Begriffsbestimmung (Abs. 1) eingegangen worden ist. Für die Nichtkleingärten, auf die im Rahmen des BGB-Pachtrechts (vgl. § 4 Abs. 1) nur infolge einer ausdrücklichen Vereinbarung das Kleingartenpachtrecht Anwendung finden kann, ist darüber hinaus noch folgendes von Bedeutung:

a) Gärten als Nichtkleingärten (Nr. 1 bis 3)

(1) Eigentümergeärten (Nr. 1)

Der Eigentümergearten, aus dessen Definition sich im Umkehrschluss der Kleingarten als Vertragsgarten ergibt, muss nach dem Wortlaut des Gesetzes die Voraussetzungen des Abs. 1 (Garten mit kleingärtnerischer Nutzung in einer Kleingartenanlage) erfüllen. Fehlt es an einer dieser Voraussetzungen, so liegt nicht einmal ein Eigentümergearten vor, der den Vorschriften über die Größe der Kleingärten und der Gartenlaube unterliegen würde (§ 3 Abs. 3). Es wird somit Aufgabe des Kleingartenvereins sein, auf die Verwirklichung der kleingärtnerischen Nutzung (Abs. 1 Nr. 1) im Eigentümergearten zu achten, um die Bindung des § 3 Abs. 3 zu erhalten. Gemeinschaftsbeiträge werden vom Inhaber eines Eigentümergegartens nur insoweit verlangt werden können, als er zur Mitbenutzung von Gemeinschaftseinrichtungen berechtigt ist.

Um einen Eigentümergegarten handelt es sich nicht nur, wenn er vom (Mit) Eigentümer, sondern auch wenn er von einem seiner Familienangehörigen i. S. d. § 8 Abs. 1 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes (11. WoBauG) genutzt wird. Zu den Familienangehörigen zählen nach dieser Vorschrift der Ehegatte, Verwandte und Schwägerte in gerader Linie und zweiten und dritten Grades in der Seitenlinie sowie Pflegekinder und Pflegeeltern (§ 8 Abs. 2 11. WoBauG), wenn sie zum Familienhaushalt gehören (Abs. 1). Obwohl § 1 Abs. 2 Nr. 1 den Abs. 2 des § 8 11. WoBauG nicht zitiert (vgl. auch § 9 Abs. 1 Nr. 3 - Eigenbedarfskündigung) ist also der hier niedergelegte Angehörigenbegriff maßgebend und nicht der des Bürgerlichen Gesetzbuches.

Da Eigentümergeärten keine Kleingärten sind und auch durch 'qualifizierte' oder , einfache' Überplanung nicht zu Dauerkleingärten (§ 1 Abs. 3) werden können, kommt in diesen Fällen in der Regel eine Überplanung als Eigentümergeärten in Frage, und zwar ausschließlich (bei weit überwiegendem Einzeleigentum oder Miteigentum am Gartenland) oder kumulativ mit Dauerkleingärten (bei vielzähligem Einzeleigentum neben Pachtgärten; zur Überplanung nur als 'Dauerkleingärten' vgl. Rdnr. 26). Sind Flächen bereits als Dauerkleingärten qualifiziert oder einfach überplant, sind Teilungsgenehmigungen nach § 20 Abs. 1 Nr. 1 oder 2 BauGB zu versagen. Nur Pachtgärten dienen nämlich in diesen Gebieten der mit der Planfestsetzung bezweckten kleingärtnerischen Nutzung für sozial schwächere Bevölkerungsschichten. Durch Teilung entstehende Eigentümergeärten nur für Kaufkräftige sind mit dem Planungszweck nicht vereinbar und somit nicht genehmigungsfähig.

### *Sonstige Nichtkleingartengebiete*

Zu den über Abs. 2 hinausgehenden Nichtkleingartengebieten gehören reine Erholungsgärten, Camping- und Zeltplätze, Gartenhausgebiete sowie Wochenend- und Ferienhausgebiete. Reine Erholungsgärten (meist Ziergärten, auch Wochenendgärten genannt) scheiden bereits deswegen als Kleingärten aus, da es hier am Obst- und Gemüseanbau fehlt, der zumindest zwei Drittel der Gartenfläche einnehmen sollte; es fehlt hier also an einem wesentlichen Element der kleingärtnerischen Nutzung (Abs. 1 Nr. 1). Auch Gartenhausgebiete sind als sonstige - der Erholung dienende Sondergebiete (§ 11 Abs. 1 BauNVO) keine Kleingartengebiete (BVerwG, Urt. vom 18.8.1989 - 4. C 12,86 -, BauR 1989, 701 = NJW 1990, 1497). Ihnen fehle es - im Gegensatz

zu Kleingartengebieten - an einer Kleingartenanlage mit bestimmten gemeinschaftlichen Einrichtungen (vgl. Rdnrn. 10 u. 11). Auch seien in Gartenhausgebieten keine Gartenlauben, sondern nur Gartenhäuser zulässig. Das Gartenhaus sei kein normativer Begriff des materiellen Baurechts, lasse sich aber im maßgeblichen Regelungszusammenhang nach den sog. Kleinbautenerlass des Innenministeriums Baden-Württemberg vom 21.11.1978 (GABI. S. 1207) hinreichend konkretisieren. Danach dienen Gartenhäuser der Unterbringung von Gartengeräten und anderen für den Aufenthalt von Personen auf dem Grundstück benötigten Gegenständen, wie z.B. Gartenstühle und Tische, Liegestühle und Sonnenschirme. Außerdem sollen sie vor Unbilden der Witterung schützen und dem Aufenthalt auf dem Grundstück dienen. Sie sind nicht zur Übernachtung bestimmt, auch nicht zum vorübergehenden Wohnen, wie dies für Gartenlauben nicht ausdrücklich ausgeschlossen ist (§ 3 Abs. 2). Sie sind vielmehr kleine, 'eingeschossige Bauwerke' in einfacher Ausfertigung, deren Größe, Beschaffenheit und Gestaltung durch ihren Verwendungszweck begrenzt werden (zur Größe von Gartenhäusern vgl. § 3 Rdnr. 18 letzter Absatz und zur Überplanung von Gartenhausgebieten § 1 Rdnr. 23). Auch Camping- und Zeltplätze, die nicht selten - besonders an See- und Flussufern - mit reinen Erholungsgärten kombiniert sind und im Laufe der Zeit durch Laubengebäude ergänzt werden, sind keine Kleingärten (so ausdrücklich § 1 Abs. 3 der Formulierungsvorschläge der Arbeitsgruppe Kleingartenrecht), sondern Baugebiete, und zwar als der Erholung dienende Sondergebiete i.S.d. § 10 Abs. 1 und 5 BauNVO (Campingplatzgebiet). Auch Wochenendhausgebiete (§ 10 Abs. 1 und 3 BauNVO) und Ferienhausgebiete (§ 10 und 4 BauNVO) sind solche der Erholung dienende Baugebiete.

Mit Blick auf diese als Baugebiete geltenden, sonstigen Nichtkleingartengebiete, die eines kleingartenrechtlichen Schutzes nicht bedürfen, lässt § 3 Abs. 2 soweit nicht § 18 Abs. 2 oder § 20a Nr. 8 einschlägig ist, Wohnlauben in Kleingartengebieten nicht zu.

## 5.0 Lage und Abgrenzung eines Plangebietes

Das Plangebiet liegt am süd-westlichen Rand der Ortslage von Ramschied und ist nicht als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen. Es unterliegt deshalb nicht den landschaftsschutzrechtlichen Bestimmungen. Die Zuwegung erfolgt über einen ausgebauten Weg von der Landesstraße L 3033 aus.

Das Plangebiet umfasst folgende Flurstücke

Gemarkung Ramschied, Flur 1

Flurstücke:

190 teilweise

202/1 teilweise

185, 186, 187, 189, 191

**Gesamt: ca. 0,60 ha**

## **6.0 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

In dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Bad Schwalbach ist das betreffende Gebiet als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Freizeitgärten“ dargestellt. Die vorhandene Nutzung ist also mit der bauleitplanerischen Absicht der Stadt Bad Schwalbach konform.

## **7.0 Natürliche Grundlagen und Bestand**

### **7.1 Naturräumliche Einordnung und Topographie**

Der Stadtteil Ramschied liegt im Westlichen Hintertaunus. Dieser bildet eine nach Norden hin flach abfallende Rumpfläcche, die von unterschiedlich steilen Tälern zerschnitten ist. Die bestehenden Gärten liegen im mittleren bis unteren Hangbereich zwischen 410 - 430 m über NN.

### **7.2 Geologie, Boden und biotisches Ertragspotential**

Geologie: Tonschiefer der unteren Emsstufe (Hunsrückschiefer)

Böden: Es ist von flachgründigen Braunerden auszugehen

Ertragspotential: Geringe Nutzungseignung für Ackerflächen

### **7.3 Wasserhaushalt**

#### ***Oberflächengewässer***

Stehende oder fließende, natürliche oder künstliche Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

### **Geländefeuchte**

Die zu betrachtenden Flächen charakterisieren sich hinsichtlich des Bodenwasserhaushaltes als mäßig frisch.

### **Grundwasser**

Kluftgrundwasserleiter mit sehr geringer Ergiebigkeit über Felsgestein mit mächtigen und pufferaktiven Deckschichten bei wechselnd mittel bis geringer Verschmutzungsempfindlichkeit infolge klastischem, klüftigerem Schiefergebirge.

### **Wasserrechtliche Schutzgebiete**

Sind nicht betroffen.

## **7.4 Klima**

mittlerer Jahresniederschlag	: 700 - 800 mm
mittlere Niederschläge in Vegetationsperiode	: 500 - 550 mm
mittleres Tagesmittel der Lufttemperatur	: 7,5 - 8 °C
mittlere Jahresschwankung der Lufttemperatur	: 17 - 19 °C
Anzahl der Vegetationstage (Tagesmittel der Lufttemperatur von mind. 5 °C):	220 - 230 Tage
Anzahl der Sommertage (max. der Lufttemperatur > 25 °C)	: 10 - 20 Tage
Anzahl der Frosttage (min. der Lufttemperatur < 0 °C)	: 80 - 100 Tage
Wind	: vorwiegend aus westlichen Richtungen
Eignung für die gärtnerische Nutzung	: weniger günstig, im Vergleich zu klimat. Gunsträumen wie Oberrheingraben und Lahntal

## **7.5 Landschaftsbild und Erholungsfunktion**

Allgemein stellen Talräume prägnante Gliederungselemente der Landschaft dar und haben somit besondere Erlebnis- und Erholungsfunktion insbesondere für die Naherholung.

Der betreffende Bereich bis hin zum Wispental erfüllt erhebliche Erholungsfunktionen. Die ausgebauten Wege werden von Spaziergängern, Wanderern und Radfahrern genutzt.

Die Kleingärten sind zum Teil mäßig eingegrünt und durchgrünt, so dass die Gartenhütten teilweise einsehbar sind.

Wenngleich hier auch Nadelgehölze angepflanzt wurden, wirkt die bestehende Anlage auf einen durchschnittlichen Betrachter nicht störend auf die visuelle Wirkung des Landschaftsausschnittes.

Beeinträchtigend wirken die nicht standortgerechten Gehölze jedoch auf den fachkundigen natur- und landschaftsbezogenen Erholungssuchenden.

Die Gärten selbst haben jedoch für die Eigentümer, deren Familien und andere Nutzungsberechtigte eine besondere Erholungsfunktion.

## **7.6 Potentielle natürliche Vegetation**

Das Planungsgebiet liegt im Bereich der sommergrünen Falllaubwälder, die sich bei ungestörter Vegetationsentwicklung und ohne Einwirkung des Menschen im gesamten Gebiet ausbilden würden.

Bei Unterlassung jeglicher anthropogener Einflussnahme würde sich aufgrund der Konstellation der abiotischen Standortfaktoren folgende Waldgesellschaft als Klimaxstadium der Vegetationsentwicklung einstellen, wobei der Hainsimsen-Buchenwald Übergänge zum Perlgras-Buchenwald aufweisen wird.

### **TYPISCHER HAINSIMSEN-BUCHENWALD**

**(Luzulo-Fagetum typicum)**

---

#### **Standortfaktoren:**

NN-Höhe	rd. 400 m
Ausgangsgestein	Tonschiefer
Bodentyp	Braunerde (nährstoff- und basenärmer)



Weidelgras, Wiesenrispe, Lieschgras, Knäuelgras, Glatthafer, Löwenzahn, Weißklee, Wiesenklee, Schmalblättriger Wegerich, Wiesenlabkraut, Bärenklau, Schafgarbe.

## 7.8 Fauna (Tierwelt)

Zusammen mit den Pflanzen bildet die Tierwelt den belebten Teil der Umwelt. Die Vorkommen einzelner Tierarten sind einerseits durch die großräumigen Verbreitungszonen und andererseits durch z. T. sehr unterschiedlich spezialisierte, kleinräumige Lebensraumsprüche bestimmt. Letztere lassen sich durch Landschaftsbestandteile, Bewuchs, Art und Intensität der Landnutzung, Geländeklima und Nahrungsangebot charakterisieren. Die Fauna wird nicht zuletzt durch vorhandene Störungen negativ beeinflusst.

Das Erfassen vorhandener Tierarten ist nur durch umfangreiche, intensive Untersuchungen möglich.

## 8.0 **Vorhandene bauliche Anlagen und Nutzungen**

Die Gärten sind überwiegend mit Metall-Maschendrahtzaun eingefriedet (Höhe: 1-1,5 m). Auf fast jedem Gartengrundstück ist eine Gartenhütte errichtet. Die wesentlichen Kennwerte sind nachfolgender Tabelle zu entnehmen.

### Dauerkleingärten "Am weißen Stein"

Gemarkung Ramschied

	Anzahl	Prozent
Anzahl der Parzellen	7	
Parzellen mit kleingärtnerischer Nutzung	5	
Parzellen mit landwirtschaftlicher Nutzung	0	
Parzellen mit sonstiger Nutzung	2	

### Gartennutzung

Anzahl der Gärten:	7	100
Gärten mit Brache	1	14
Anzahl der Grabgärten, Grabeland überwiegende Flächennutzung mind. 80%:	2	30
Anzahl der Gärten mit kleingärtnerischer Nutzung (mind. 2/3 gärtnerisch genutzt 1/3 für Freizeit und Erholung, so z.B. Rasen, Terrasse, Hütte, Zierbepflanzung, Gehölzbestand ohne gärtnerischen Ertrag:	3	43
Obstgarten	0	0
Anzahl der Gärten mit gärtnerischer Nutzung und Freizeitnutzung (Verhältnis 1:1):	1	13

Anzahl der Gärten mit überwiegender Freizeitnutzung:	0	0
Anzahl der Gärten mit Charakter eines Wochenendhausgebiets:	0	0
Gärten mit überbauter Fläche über 24 m <sup>2</sup>	0	0
Zaunanlage	7	100

#### Bauliche Anlagen

Anzahl der Gerätehütten bis 15 m <sup>3</sup> *	4	67
Anzahl der Gartenlauben von 15 bis 30 m <sup>3</sup> *	2	33
Anzahl der Hütten über 30 m <sup>3</sup> *	0	0
Anzahl der Hütten zum Wohnen und übernachten geeignet *	0	0
Anzahl der Aborte (zusätzlich zu den Hütten)	0	0
Anzahl der Terrassen	0	0

\* bezogen auf alle Gärten der Gartenanlage

## 9.0 Bewertung der vorhandenen Situation

Nachfolgend werden die bestehenden Gärten in ihrer Gesamtheit (Bauliche Anlagen, Gehölzbestände, Flächennutzungen) hinsichtlich ihrer Wirkung auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild bewertet.

Als Bewertungsmaßstab wird hier die Qualität einer ansonsten standorttypischen Grünlandnutzung vergleichend angesetzt.

<u>Boden</u>	Bodengüte	geringe Beeinträchtigung
	vegetationsfähige Bodenfläche	geringe Beeinträchtigung
<u>Gewässer</u>	Grundwassergüte, Grundwasserstand und Grundwasserschwankungen	geringe Beeinträchtigung
<u>Örtliches Klima, Emissionen und Immissionen</u>	Luftaustausch	keine Beeinträchtigung
	Kaltluftentstehung	geringe Beeinträchtigung
	Wärmebelastung Bioklima	keine Beeinträchtigung
	Lufthygiene	keine Beeinträchtigung

Lärm	geringe Beeinträchtigung (Kfz-Anfahrt, evtl. Rasenmäher)
Geruch	keine Beeinträchtigung
Tier- und Pflanzenwelt	Durch die heterogenen Strukturen und trotz der relativ geringen Gehölzbestände stellen die Gärten einen Teillebensraum für die Vogelwelt dar. Auch Wirbellosen bieten sie Lebensraum. Insgesamt ist davon auszugehen, dass die Artenvielfalt in den Gärten nicht erheblich höher ist als im Wirtschaftsgrünland. Die Vegetation weist in den Gärten im Verhältnis zu dem Wirtschaftsgrünland eine relativ hohe Artenzahl auf, wobei sie jedoch auf Teilflächen sehr stark anthropogen beeinflusst ist (Beet, Rasen, Zierpflanzen u. a.). Die Beeinträchtigung der Tier- und Pflanzenwelt ist als gering einzustufen, wobei insbesondere die Laub- und Obstgehölze als Aufwertung zu bewerten sind.
Landschaftsbild	Für den durchschnittlichen Betrachter besteht durch die Gärten mit ihrem Inventar keine Beeinträchtigung des Landschaftsausschnittes. Eine je nach Zielsetzung mögliche Beeinträchtigung stellen sie im Nahbereich für den fachkundigen, natur- und landschaftsbezogenen Betrachter dar. Eine Fernwirkung ist aufgrund

der guten Ein- und Durchgrünung gering bzw. nicht gegeben.

## **10.0 Landschaftsplanerisches Zielsystem als Integrationsbestandteil**

1. Erhaltung der guten Ein- und Durchgrünungssituation und Sicherung der großen, prägenden Laub- und Obstgehölze
2. Keine wesentliche Erweiterung der baulichen Anlagen
3. Verschiebung des Verhältnisses Koniferen / Laubgehölze zugunsten der Laubgehölze; Ersatz aller nicht heimischen Nadelgehölze (wie Thuja etc.) durch Laubgehölze

## **11.0 Städtebauliche Konzeption**

Es handelt sich im Plangebiet um Privatgärten mit verschiedenen Eigentümern.

Es handelt sich bei dem Plangebiet also nicht um eine Kleingartenanlage mit Gemeinschaftseinrichtungen (Vereinsheim, Wegenetz) im Sinne des Bundeskleingartengesetzes.

Es ist hier eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Freizeitgärten“ festzusetzen, welches auch dem Erfordernis nach gärtnerischer Freizeit- und Erholungsnutzung in dem Stadtteil Ramschied entspricht.

Es ist erforderlich, die landschaftsplanerischen Zielsetzungen durch entsprechende Festsetzungen zu integrieren.

Gemäß § 9 BauGB sollen nachfolgende Festsetzungen getroffen werden:

- a) Die Gärten werden als "private Grünfläche" gemäß § 9 (1) 15 BauGB festgesetzt.

Die Zweckbestimmung ist "Freizeitgärten" im Sinne des HENatG.

- b) Die Gärten im Plangebiet werden weiterhin mit Festsetzungen nach § 9 (1) 25a und b BauGB belegt 1.) für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und 2.) mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sowie Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft nach § 9 (1) 20 BauGB.

1. Alle heimischen Laub- und Obstgehölze sind zu erhalten und bei Abgang durch Neuanpflanzungen zu ersetzen.
  2. Die Neuanpflanzungen nicht heimischer Nadelgehölze (z. B. Thuja, Säulenzypresse u. ä.) ist unzulässig.
  3. Pro Garten ist mindestens ein Obstbaum-Hochstamm oder ein großkroniger Laubbaum anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bereits vorhandene Bäume werden hierauf angerechnet.
  4. Das Anpflanzen heimischer Nadelgehölze und Laubziergehölze ist zulässig. Ihre Anzahl darf jedoch höchstens ein Drittel des Bestandes an heimischen Laubgehölzen und Obstgehölzen betragen.
  5. Werden Lebendeinfriedungen bzw. Grundstücksabpflanzungen vorgenommen, sind hierfür nur Laubgehölze zulässig.
- c) Art und Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) 1 BauGB  
Pro Kleingarten ist eine Laube in einfacher Ausführung mit höchstens 30 m<sup>3</sup> Bruttorauminhalt zulässig. Terrassen und überdachte Terrassen sind dabei anzurechnen. Die Gartenlaube darf nach ihrer Beschaffenheit, insbesondere ihrer Ausstattung und Einrichtung, nicht zum dauernden Wohnen geeignet sein.
- Eine Unterkellerung ist unzulässig. Kleingewächshäuser sind auf die max. zulässige Gartenlaubengröße anzurechnen. Weitere Nebenanlagen sind unzulässig.
- d) Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) 20 BauGB:
1. Zäune sind nur in Form von einfachen Knotengitter-, Maschendraht- oder ortstypischen Holzstaketenzäunen bis zu einer Höhe von max. 1,5 m zulässig. Sockelmauern für Zäune sind unzulässig. Als Einfriedungen sind auch Hecken aus einheimischen Laubgehölzen zulässig.
  2. Das anfallende Niederschlagswasser auf den Gartenlaubendächern ist in geeigneten Behältern aufzufangen und zur Gartenbewässerung zu verwenden.
- e) Die vorhandenen Wege werden gemäß § 9 (1) 11 BauGB als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt: Wirtschaftsweg für Freizeitgärten.

## **12.0 Erschließung**

### **12.1 Verkehrerschließung**

Das Gartengebiet liegt am südwestlichen Ortsrand von Ramschied Landesstraße L3033 zu erreichen. Die innere Erschließung ist über einen bestehenden Wirtschaftsweg bereits ausreichend gesichert.

Die vorhandene Verkehrerschließung ist für die Ziele des Bebauungsplanes vollständig ausreichend.

Konflikte im Bereich Verkehr durch die Gartennutzung sind nicht bekannt und auch nicht zu erwarten.

### **12.2 Elektrische Stromversorgung, Gasversorgung, Telekom**

Die Versorgung mit Energie- und Fernmeldeeinrichtungen ist für die Gärten nicht erforderlich und soll auch nicht erfolgen.

## **13.0 Wasserwirtschaftliche Belange**

### **13.1 Wasserversorgung**

Es existiert keine Trinkwasserleitung für das Plangebiet. Die Bewässerung der Kleingärten erfolgt ausschließlich über aufgefangenes Regenwasser.

### **13.2 Grundwassersicherung / Wasserschutzgebiete**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich weder in einem Gebiet für die Grundwassersicherung, noch in einem Heilquellenschutzgebiet.

### **13.3 Versiegelungen und Regenwasserableitung**

Die Versiegelungsanteile der Gärten sind gering.

Das auf den Dachflächen der Gartenlauben anfallende Niederschlagswasser ist zu sammeln und zur Gartenbewässerung zu verwenden (Festsetzung). Von den übrigen versiegelten Flächen wird das Niederschlagswasser breitflächig versickert.

Da kein Anschluss an die Kanalisation vorgesehen ist, kann ohnehin keine Ableitung im Trenn- oder Mischsystem erfolgen.

### **13.4 Abwasserableitung**

Im Allgemeinen fallen in den Gärten und Gartenlauben keine Abwässer an. Der Anschluss an die öffentliche Kanalisation ist nicht erforderlich.

Das ordnungsgemäße Betreiben von Chemie- bzw. Komposttoiletten nach der jeweiligen betreffenden Anleitung ist möglich. Die ordnungsgemäße Entsorgung der Chemietoiletten hat im Einvernehmen mit der Stadt Bad Schwalbach (Stadtwerke) als Abwasserbeseitigungspflichtige gem. § 52 HWG zu erfolgen.

### **13.5 Oberflächengewässer**

Stehende oder fließende, natürliche oder künstliche Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

### **13.6 Altlastenverdächtige Flächen/Altlasten**

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand ist über die Existenz von Altlasten im überplanten Gebiet nichts bekannt.

## **14.0 Belange des Immissionsschutzes**

Weder von dem Gartengebiet noch von den angrenzenden Nutzungen gehen nennenswerte Emissionen aus und sind auch zukünftig nicht zu erwarten.

## **15.0 Belange der Archäologie und der paläontologischen Denkmalpflege**

Erdarbeiten in Form von Baugruben etc. werden im Plangebiet nicht durchgeführt, so dass nicht mit Funden von denkmalpflegerischem Interesse zu rechnen ist.

## **16.0 Bergwerksfelder**

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes von keinem Bergwerksfeld und Bergsenkungsgebiet überdeckt.

## **17.0 Belange des Brandschutzes**

### **1. Verkehrsanbindung**

Die öffentlichen Straßen sind so zu unterhalten bzw. herzustellen, dass diese durch Löschfahrzeuge der Feuerwehr ohne Beeinträchtigung genutzt werden können.

Vorgesehene Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung sind mit der örtlichen Feuerwehr und der Brandschutzdienststelle des Rheingau-Taunus-Kreises – Kreisbrandinspektor -, Vorbeugender Brandschutz, Heimbacher Straße 7, 65307 Bad Schwalbach, abzustimmen.

Behinderungen im Bereich von Aufstell- Anleiter- und Zugangsflächen für fahr- und tragbare Leitern der Feuerwehr dürfen in keinem Fall vorhanden sein oder geschaffen werden.

## 2. Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung für Bebauungen ist gemäß dem § 38 Abs. 2 Hessische Bauordnung – 2002 und gemäß den Mindestanforderungen nach dem Arbeitsblatt W 405 DVGW Abs. 4 und 5 vorzusehen.

Demnach bedingt der Grundschutz nach Punkt 4.2 bei kleinen ländlichen Orten von 2 bis 10 Anwesen einen Löschwasserbedarf –ungeachtet der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung- von 48 m<sup>3</sup>/h , entsprechend 800 l/min.

## 3. Hydranten

Die Löschwassermenge muss aus genormten Hydranten, die im öffentlichen Verkehrsbereich eingebaut sind, entnommen werden können.

Nach Punkt 6.3 des unter Punkt 17.2 genannten Regelwerks erfasst der Löschbereich normalerweise sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300 m um das Brandobjekt. Im Fall des Planungsgebietes liegt kein Bereich weiter als ca. 150 m vom nächsten Hydranten entfernt, so dass diese Forderung erfüllt ist.

Für den Fall, dass keine Schneeräumung im Winter durchgeführt wird, sind Überflurhydranten nach DIN 3222 vorzusehen.

Der Fließdruck bei Hydranten darf bei maximaler Löschwasserentnahme 1,5 bar nicht unterschreiten und sollte aus technischen Gründen jedoch, dort wo es möglich ist, die 2 bar erreichen.

Die Hydranten sind nach DIN 1066 zu beschildern.

## **18.0 Naturschutzrechtliche Belange in Bezug auf die Eingriffsregelung**

Der vorliegende Bebauungsplan soll den Bestand absichern und weiterhin durch entsprechende Festsetzungen zukünftige Eingriffe in Natur und Landschaft ausschließen.

Die landschaftsplanerische Bewertung des Plangebietes in Bezug auf die vorhandene Situation ergibt, dass keine erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigung durch die Gärten vorliegt.

Die landschaftsplanerischen Zielsetzungen sind in entsprechende Festsetzungen integriert. Bauliche Erweiterungen sind nicht mehr möglich. Die wertvollen Gehölzbestände sind zu erhalten.

Im Sinne des § 8a Bundesnaturschutzgesetz und unter Berücksichtigung der Eingriffsdefinition des § 8 BNatSchG sind auf Grund der Aufstellung dieses Bebauungsplanes keine Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten.

Entsprechendes gilt auch für die §§ 6 ff HENatG.  
Somit ist kein Ausgleich zuzuordnen.

## **19.0 Textliche Festsetzungen und deren Begründung**

### **1.0 Private Grünflächen**

Gemäß § 9 (1) 15 BauGB werden die Gärten als private Grünfläche mit Zweckbestimmung "Freizeitgärten" festgesetzt.

#### **Begründung:**

Der Bedarf an kleingärtnerischer Nutzung ist gemäß der bereits existierenden Gartenanlage abzudecken.

### **2.0 Mindestgröße der Gärten**

Gemäß § 9 (1) 3 BauGB wird die Mindestgröße der Gärten auf 200 m<sup>2</sup> festgelegt

### **3.0 Bauliche Anlagen und sonstige Einrichtungen**

Gemäß § 9 (1) 1 BauGB wird die Art und das Maß der baulichen Nutzung wie folgt festgelegt:

Pro Kleingarten ist eine Laube in einfacher Ausführung mit höchstens 30 m<sup>3</sup> Brutto-Rauminhalt zulässig.

Überdachte Terrassen sind dabei anzurechnen. Eine Unterkellerung ist nicht zulässig. Sonstige Nebenanlagen sind unzulässig.

Kleingewächshäuser sind auf die maximal zulässige Gartenlaubengröße anzurechnen.

Die Gartenlaube darf nach ihrer Beschaffenheit, insbesondere ihrer Ausstattung und Einrichtung, nicht zum dauernden Wohnen geeignet sein.

#### **4.0 Dachflächenentwässerung**

Gemäß § 9 (1) 20 BauGB wird festgesetzt:

Das auf den Dachflächen der Gartenlauben anfallende Niederschlagswasser ist in geeigneten Behältnissen aufzufangen und als Gießwasser im Garten zu verwenden. Diese Behältnisse sind mit einem Überlauf auszustatten, der an eine Versickerungsmulde anzuschließen ist.

##### **Begründung:**

Die Maßnahme dient zur Vermeidung von Eingriffen in den Bodenwasserhaushalt. Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser soll nicht abgeleitet werden (z. B. in den Vorfluter). Eine Kanalentwässerung ist nicht vorgesehen.

Die Festsetzung ist weiterhin konform mit der vorgesehenen Zweckbestimmung der Kleingartennutzung.

#### **5.0 Einfriedung**

Gemäß § 81 HBO i. V. m. § 9 (4) BauGB und § 9 (1) 25 BauGB sowie § 9 (1) 20 BauGB sind Einfriedungen nur als Knotengitter-, Maschendraht oder ortstypischer Holzstaketenzaun zulässig. Ihre Höhe darf 1,50 m nicht überschreiten.

Zaunsockel sind unzulässig. Als Einfriedungen sind auch Hecken zulässig, wobei folgende Arten zu verwenden sind:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus spec.	Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Fagus sylvatica	Rotbuche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Cornus mas	Kornelkirsche
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Taxus baccata	Eibe

Neben diesen für Schnitthecken und Formhecken geeigneten Arten können auch Strauchhecken anderer Arten der Artenliste für heimische Gehölze verwendet werden.

Gemäß dieser Festsetzung ist die vorhandene Abpflanzung, insbesondere der Thuja- und Fichtenbestand, mittelfristig und möglichst abschnittsweise umzuwandeln.

**Begründung:**

Der Nutzungszweck als Freizeitgarten erfordert es, dass die Flächen vor unbefugtem Betreten gesichert werden können.

Weiterhin müssen Wildschäden vermieden werden können. Durch die Zaunanlagen ist die freie zugängliche Landschaft in diesem Bereich von Ramschied nicht merklich beeinträchtigt (sowohl oberhalb als auch unterhalb des Plangebietes sind Wirtschaftswege vorhanden). Somit stehen öffentliche Belange im wesentlichen nicht gegen die privaten Belange der Gartenbewirtschafter.

Es sollen Knotengitter-, Maschendraht oder ortstypische Holzstaketenzäune zulässig sein, da sie visuell am wenigsten auffallen und den erforderlichen Zweck erfüllen.

Die Hecken bzw. Strauchabpflanzungen der Gärten unterstützen eine optische Einbindung in den vorhandenen Landschaftsbildausschnitt. Für den Gartennutzer stellt dies gleichsam einen Sicht- und Windschutz dar.

Die Artenauswahl für die Hecke gewährleistet zum einen das für den Verwendungszweck geeignete Spektrum, zum anderen wird die Biotopqualität durch Auswahl heimischer Gehölze optimiert. Es soll weiterhin darauf hingewirkt werden, den Naturgenuss im Außenbereich nicht durch standortfremde und exotische Gehölze zu beeinträchtigen.

Da die Grundstücke bereits abgepflanzt sind und auch die hierbei verwendeten Thuja, Fichten etc. Eingrünungsfunktionen und Biotopfunktionen wahrnehmen, soll die Situation mittelfristig den Zielsetzungen angepasst werden, d. h. diese Gehölze ersetzt werden.

**6.0 Wege / Stellplätze**

**a. *Erschließung***

Festsetzung nach § 9 (1) 11 BauGB i. V. m. § 9 (1) 20 BauGB. Die vorhandenen Wege werden festgesetzt als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Wirtschaftswege.

**Begründung:**

Diese Erschließungsform ist für die Gärten vollständig ausreichend. Eine weitere Versiegelung wird im Sinne der Eingriffsvermeidung ausgeschlossen.

**b. *Stellplätze***

Die gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Bad Schwalbach notwendigen Stellplätze sind auf den privaten Grundstücken herzustellen und dauerhaft nutzbar zu unterhalten.  
Carports und Garagen sind nicht zugelassen.

## **7.0 Bepflanzung**

Festsetzungen nach § 9 (1) 25a und b BauGB für das Bebauungsplangebiet a) für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und b) mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft nach § 9 (1) 20 BauGB.

1. Alle heimischen Laub- und Obstgehölze sind zu erhalten und bei Abgang durch Neuanpflanzungen zu ersetzen.
2. Die Neuanpflanzungen nicht heimischer Nadelgehölze (z. B. Thuja, Säulenzypresse u. ä.) ist unzulässig.
3. Pro Garten ist mindestens ein Obstbaum-Hochstamm oder ein großkroniger Laubbaum anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bereits vorhandene Bäume werden hierauf angerechnet.
4. Das Anpflanzen heimischer Nadelgehölze und Laubziergehölze ist zulässig. Ihre Anzahl darf jedoch höchstens ein Drittel des Bestandes an heimischen Laubgehölzen und Obstgehölzen betragen.
5. Werden Lebendeinfriedungen bzw. Grundstücksabpflanzungen vorgenommen, sind hierfür nur Laubgehölze zulässig.

### **Begründung:**

Die Festsetzungen dienen zur Einbindung des Gebietes in die Landschaft und zur Erhaltung bzw. Aufwertung des Arten- und Biotoppotentials in den Gärten. Sie kompensieren weiterhin den Eingriff durch die baulichen Anlagen.

Die Zweckbestimmung und die Nutzungsansprüche auf der Grünfläche bleiben gewahrt.

### **Hinweise**

Für die organischen Gartenabfälle ist eine Eigenkompostierung vorzusehen.  
aufgestellt:

Bad Schwalbach im Dezember 2006

Anlage

## ARTENLISTE STANDORTGERECHTER HEIMISCHER GEHÖLZE

### für die Gestaltung nicht überbauter Grundstücksflächen

---

Bodenansprüche: trocken = tro; frisch = fr, Feucht = fe

#### BÄUME

#### Standort

Acer platanoides	- Spitzahorn	tro	fr	fe
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn		fr	
Fagus sylvatica	- Buche		fr	
Fraxinus excelsior	- Esche	tro	fr	fe
Quercus petraea	- Traubeneiche	tro	fr	
Quercus robur	- Stieleiche		fr	fe
Tilia cordata	- Winterlinde		fr	
Carpinus betulus	- Hainbuche	tro	fr	fe
Prunus avium	- Vogelkirsche		fr	
Acer campestre	- Feldahorn	tro	fr	
Sorbus aucuparia	- Eberesche	tro	fr	

#### STRÄUCHER

Corylus avellana	- Hasel	tro	fr	fe
Crataegus laevigata	- Weißdorn (zweigriefflig)	tro	fr	
Crataegus monogyna	- Weißdorn (eingriefflig)	tro	fr	
Salix caprea	- Salweide		fr	
Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder			fe
Sambucus racemosa	- Traubenholunder	tro		fe
Cornus mas	- Cornelkirsche		fr	fe
Cornus sanguinea	- Hartriegel	tro	fr	fe
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen		fr	
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche		fr	
Prunus spinosa	- Schwarzdorn	tro	fr	
Rosa canina	- Hundsrose	tro	fr	
Rosa pimpinellifolia	- Bibernelle	tro	fr	
Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball	tro	fr	
Rubus caesius-	- Kratzbeere			
Rubus fruticosus	- Brombeere	tro	fr	
Rubus ideus	- Himbeere	tro	fr	

## BODENDECKER

Hedera helix	- Efeu	fr
Vinca minor Kleines	- Immergrün	fr

## SCHLINGPFLANZEN

Clematis vitalba	- Waidrebe	fr
Hedera helix	- Efeu	fr
Lonicera periclymenum	- Wald-Geißblatt	fr

d) Für alle zu pflanzenden und zu erhaltenden Gehölze ist dauerhaft eine ausreichende Baumscheibe zu sichern und vor Beeinträchtigungen durch geeignete Maßnahmen zu schützen.

e) Fassaden- und Dachbegrünung:

Bei Neubauten sind fensterlose Gebäudewände mit ausdauernden Kletterpflanzen zu begrünen. Folgende Arten sind wahlweise zu verwenden:

## PFLANZENARTEN FÜR FASSADENBEGRÜNUNG

Abkürzung: Standort:

s = schattig  
hs = halbschattig  
so = sonnig

		Standort		
Hedera helix	- Efeu	so	-	s
P. tricuspidata "Veitchii"	- Wilder Wein	so	-	hs
Polygonum aubertii	- Knöterich	so	-	s
Parthenocissus quinquefolia	- Wilder Wein	so	-	hs
Clematis montana	- Anemonen-Waldrebe	so	-	hs
Wisteria sinensis	- Blauregen	so	-	hs
Clematis vitalba	- Gemeine Waidrebe	so	-	hs
Hydrangea petiolaris	- Kletterhortensie	hs		
Aristolochia macrophylla	- Pfeifenweide	hs	-	s
Campsis radicans	- Trompetenblume	s		
Vitis coignetiae	- Weinrebe	s	-	hs
Vitis vinifera	- Weintraube	s	-	hs
Lonicera heckrottii	- Feuer-Geißblatt	hs		
Lonicera tellmanniana	- Gold-Geißblatt	hs		

Humulus lupulus	- Hopfen	hs		
Lonicera caprifolium	- Jelänger-jelieber	hs		
Rosa-Arten	- Kletterrosen	hs		
Euonymus fortunei	- Spindelstrauch	hs	-	s
Clematis-Hybriden	- Waldrebe	so	-	hs
Jasminum nudiflorum	- Winterjasmin	so	-	hs