



Stadt Linden (Hessen)
Stadtteil Leihgestern

Bebauungsplan Nr. 70 **„Spielplatz Nördlich Breiter Weg“**

Teil A:	Begründung gem. § 2a BauGB
----------------	-----------------------------------

Teil B: Umweltbericht gem. § 2a Nr. 2 BauGB
(als Konzeptentwurf - wird ergänzt)

Teil C: Textliche Festsetzungen

Teil D: Planteil

**Vorentwurf für die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB
und der Beteiligung der Behörden und
sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB**

August 2024

Bearbeitung:

Groß & Hausmann
Umweltplanung und Städtebau



Bahnhofsweg 22
35096 Weimar (Lahn)
FON 06426/92076 * FAX 06426/92077
<http://www.grosshausmann.de>
info@grosshausmann.de

1	Allgemeine Planungsvoraussetzungen	1
1.1	Planungsanlass	1
1.2	Räumliche Lage und Abgrenzung des Plangebiets	2
1.3	Planungsrechtlicher Rahmen und Verfahrensschritte	3
1.4	Vorrang der Innenentwicklung und Umwidmungssperrklausel	3
2	Planerische Rahmenbedingungen	5
2.1	Regionalplan Mittelhessen (RPM 2010).....	5
2.2	Flächennutzungsplan	5
2.3	Bebauungsplanung	6
2.4	Fachplanerische Rahmenbedingungen	6
2.4.1	Wasserschutzgebiete	6
2.4.2	Gewässer (Wasserbewirtschaftung)	6
2.4.3	Naturschutz	6
2.4.4	Denkmalschutz.....	6
2.4.5	Bodenschutz	6
3	Festsetzungen	7
3.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	7
3.2	Überbaubare Grundstücksflächen	8
3.3	Verkehrerschließung	8
3.5	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	9
3.6	Grünordnung	9
3.6.1	Naturschutzfachlicher Eingriff/Ausgleich.....	10
3.7	Klimaschutz und Klimaanpassung	10
4	Flächenbilanz	11

Abbildungen

<i>Abbildung 1: Lage im Stadtgebiet – Ausschnitt (OSM).....</i>	<i>1</i>
<i>Abbildung 2: Ideenskizze Freiraum (GH).....</i>	<i>1</i>
<i>Abbildung 3: Plangebiet auf ALKIS-Basis (HVBG).....</i>	<i>2</i>
<i>Abbildung 4: Plangebiet auf Luftbildbasis (HVBG).....</i>	<i>2</i>
<i>Abbildung 5: Plangebiet (Blickrichtung Süd - GH).....</i>	<i>2</i>
<i>Abbildung 6: Plangebiet (Blickrichtung West - GH).....</i>	<i>2</i>
<i>Abbildung 7: RPM 2010 - Ausschnitt.....</i>	<i>5</i>
<i>Abbildung 8: FNP - Ausschnitt.....</i>	<i>5</i>
<i>Abbildung 9: Vorentwurf des Bebauungsplans - Planteil.....</i>	<i>7</i>

Teil B: Umweltbericht gem. § 2a Nr. 2 BauGB (als Konzeptentwurf)

Teil C: Textliche Festsetzungen

Teil D: Planteil

1 Allgemeine Planungsvoraussetzungen

1.1 Planungsanlass

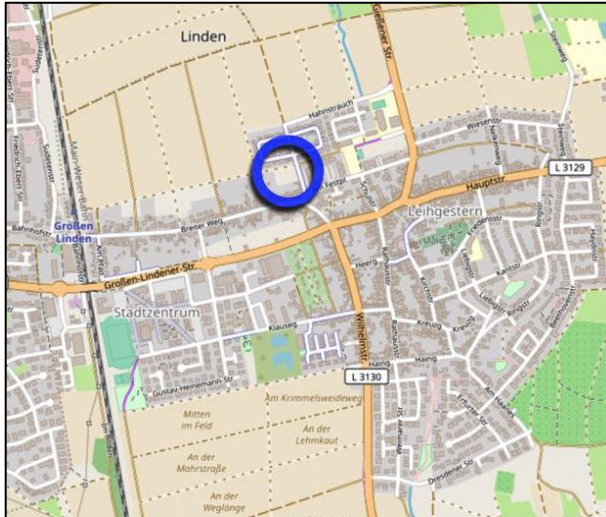


Abbildung 1: Lage im Stadtgebiet – Ausschnitt (OSM)

Das Neubaugelände „Nördlich Breiter Weg“ stellt für die Stadt Linden einen wichtigen Baustein für die Stadtentwicklung dar. Die Erschließung des Neubaugeländes im Bereich Im Niederfeld/ Bachgärten/ Wolfskaute/ Am Schafbach ist zwischenzeitlich erfolgreich abgeschlossen worden. Die Baugrundstücke wurden vermarktet und mit Wohnhäusern bebaut. Gemeinsam mit den bereits bestehenden Siedlungsbereichen am Breiten Weg und Am Festplatz und den ergänzenden Infrastrukturbereichen ist ein Wohnsiedlungsbereich vor allem für junge Familien mit Kindern entstanden. Derzeit fehlt in diesem Quartier ein kommunaler

Spiel- und Erfahrungsraum, in dem Kinder gemeinsam spielen, sich bewegen oder kreativ sein können.

Um im Quartier ein zielgerichtetes Angebot durch einen zentralen Treffpunkt zu schaffen, will die Stadt Linden einen neuen Spielplatz im Bereich zwischen Breiter Weg und dem genannten Neubaugelände schaffen. Der geplante Spielplatz befindet sich einerseits an zentraler Stelle zwischen den unterschiedlichen Siedlungsbereichen. Andererseits ist er aufgrund seiner Lage im bisher durch Gärten und Grabeland geprägten Siedlungsrand in einem Bereich angesiedelt, der (nur) fußläufig bzw. mit dem Rad und somit sicher für jüngere Kinder erreichbar ist. Der Standort besitzt somit sehr gute Voraussetzungen zur Entwicklung einer wohnungsnahen Versorgung mit Spielanlagen und kann auch als Erholungsfläche und Kommunikationsort für (junge) Familie dienen.

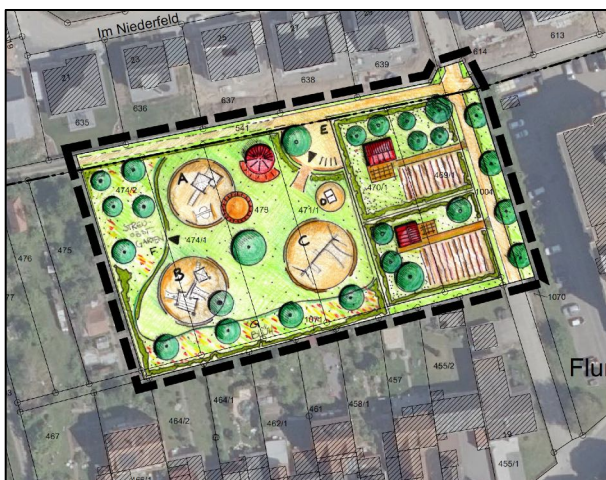


Abbildung 2: Ideenskizze Freiraum (GH)

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan (FNP) als „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Kleingärten“ dargestellt. Eine Änderung des Flächennutzungsplans soll derart erfolgen, dass die Darstellung des FNP in diesem Bereich mit der Signatur „Spielplatz“ ergänzt wird.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Linden hat daher in ihrer Sitzung am 23.04.2024 mit der Fassung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB das Verfahren zur planungsrechtlichen Steuerung eröffnet.

1.2 Räumliche Lage und Abgrenzung des Plangebiets

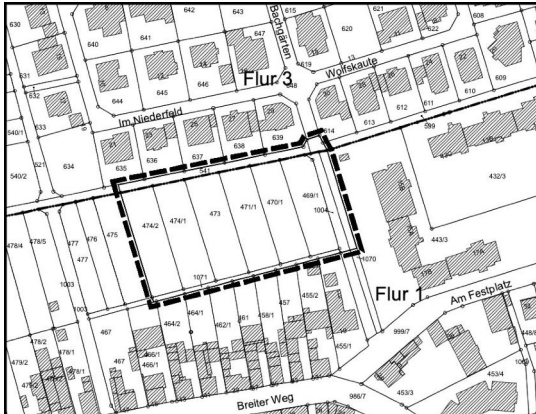


Abbildung 3: Plangebiet auf ALKIS-Basis (HVBG)



Abbildung 4: Plangebiet auf Luftbildbasis (HVBG)

Das Plangebiet "Spielplatz Nördlich Breiter Weg" liegt inmitten des Stadtteils Leihgestern. Im Norden wird es begrenzt durch das Neubaugebiet „Im Niederfeld“. Im Süden schließt der Siedlungsrand der straßenbegleitenden Bebauung an der Straße Breiter Weg an. Hier befinden sich die Gartengrundstücke der Gebäude in Nachbarschaft zum Plangebiet. Im Osten befindet sich eine mehrgeschossige Wohnanlage im Bereich der Straße Am Festplatz. In diesem Bereich tangiert ein Fuß- und Radweg das Plangebiet. Dieser verbindet das Neubaugebiet mit dem historischen Siedlungsbereich an der Straße Breiter Weg. Insofern liegt der künftige Spielplatz zentral innerhalb des durch Wohnbebauung geprägten Siedlungsgefüges. Lediglich im Westen des Plangebiets schließt ein durch kleingärtnerische Nutzungen geprägter Freiraum an.

Der Geltungsbereich besitzt eine Größe von ca. 0,6 ha. Folgende Flurstücke in der Gemarkung Leihgestern werden überplant:

Flur 1: 469/1, 470/1, 471/1, 473, 474/1, 474/2, 1004 (tw.), 1070 (tw.), 1071 (tw.)

Flur 3: 541 (tw.), 599 (tw.).

Realnutzung

Die Realnutzung des Plangebiets wird überwiegend durch Gärten bestimmt, die als Grünland bzw. Gartenland genutzt werden bzw. deren Nutzung mittlerweile aufgegeben wurde. Innerhalb des Plangebiets befinden sich vor allem im westlichen Abschnitt (einige) ältere Obstbäume.



Abbildung 5: Plangebiet (Blickrichtung Süd - GH)



Abbildung 6: Plangebiet (Blickrichtung West - GH)

1.3 Planungsrechtlicher Rahmen und Verfahrensschritte

Der Bebauungsplan wird im 2-stufigen Regelverfahren nach §§ 3 und 4 BauGB aufgestellt.

Folgende gesetzlich vorgeschriebene Verfahrensschritte hat der Bebauungsplan durchlaufen:

Nr.	Verfahrensschritt mit Rechtsgrundlage	Datum / Zeitraum
1.	Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB	23.04.2024
2.	Beteiligung der Öffentlichkeit als öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 1 BauGB	laufend
3.	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB	laufend
4.	Beteiligung der Öffentlichkeit als öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	vom __.__.____ bis __.__.____
5.	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB	vom __.__.____ bis __.__.____
6.	Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB	___.__.____
7.	Inkrafttreten durch ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB	___.__.____

1.4 Vorrang der Innenentwicklung und Umwidmungssperrklausel

Gemäß § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB sollen zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde, insbesondere

- durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung genutzt sowie
- Bodenversiegelungen

auf das notwendige Maß begrenzt werden.

Darüber hinaus sollen gemäß § 1a Abs. 2 Satz 2+4 BauGB

- landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Notwendigkeit ist zu begründen.

Bewertung:

Das Plangebiet ist als Gartengebiet am Siedlungsrand anzusprechen. Es handelt sich nicht um landwirtschaftlich genutzte Flächen (bzw. Wald). Der erwerbsmäßigen Landwirtschaft werden insofern keine Flächen entzogen. Die Umwidmungssperrklausel ist nicht berührt.

Das Plangebiet befindet sich zentral zwischen drei Wohnsiedlungsbereichen die aus unterschiedlichen städtebaulichen Entwicklungszeiten stammen. Aktuell sind für diese drei Siedlungsbereiche keine wohnungsnahen Spielplatzflächen vorhanden. Dieses städtebauliche Defizit will die Stadt Linden nunmehr beheben. Das Projekt hat für die Stadt eine besondere Bedeutung, da ein zentraler Ort für Spiel, Erholung und Freizeit geschaffen wird. Mit Hilfe der geplanten Freizeiteinrichtung wird für das neue Wohngebiet, dem Wohnungsbestand der Altortslage sowie dem benachbarten Geschosswohnungsbau ein

Quartierstreffpunkt für Kinder und Erwachsene in Leihgestern geschaffen. Somit dient diese Einrichtung insbesondere den Wohnbedürfnissen von Familien mit Kindern, der Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, den Belangen von Freizeit und Erholung, der Fortentwicklung vorhandener Ortsteile und vor allem der ausreichenden Versorgung mit Grün- und Freiflächen.

Alternative Standorte, die in ihrer Zentralität vergleichbar sind, stehen der Stadt nicht zur Verfügung. Darüber hinaus befindet sich der überwiegende Teil der erforderlichen Grundstücke im Eigentum der Stadt Linden.

Weiterhin führt die geplante Nutzung als Spielplatz bzw. Gärten nicht zur großflächigen Versiegelung. Vielmehr wird die bestehende Nutzung als private Gärten weitergeführt und lediglich in einem Teilbereich durch die Festsetzung als Spielplatz fortgeschrieben.

Da die Stadt Linden durch die Planung ihrem gesetzlichen Auftrag zur Ausstattung ihres Stadtgebiets mit wohnortnahen Spiel- und Bewegungsräumen für Kinder gerecht wird, ist die Planung im öffentlichen Interesse.

2 Planerische Rahmenbedingungen

2.1 Regionalplan Mittelhessen (RPM 2010)

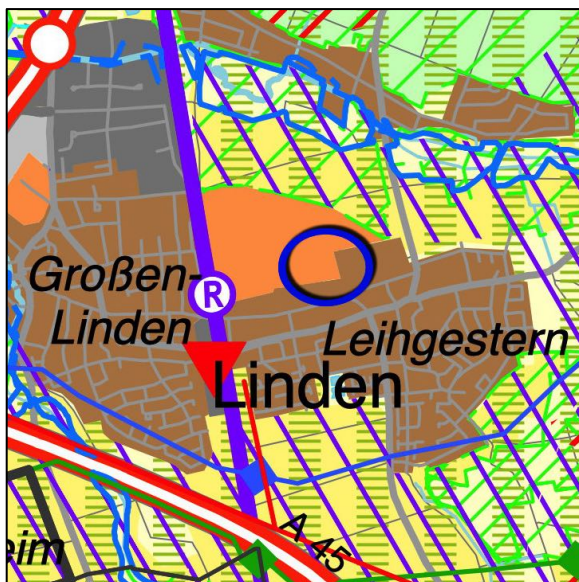


Abbildung 7: RPM 2010 - Ausschnitt

Der Regionalplan Mittelhessen (RPM 2010) weist die Fläche als „Vorranggebiet Siedlung Bestand“ bzw. Vorranggebiet Siedlung Planung“ aus.

Diese umfassen gemäß Ziel 5.2-1 des RPM 2010 u.a. auch Grünflächen zur Ergänzung der Siedlungsflächen.

Dem Planvorhaben stehen demnach keine Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung entgegen.

2.2 Flächennutzungsplan

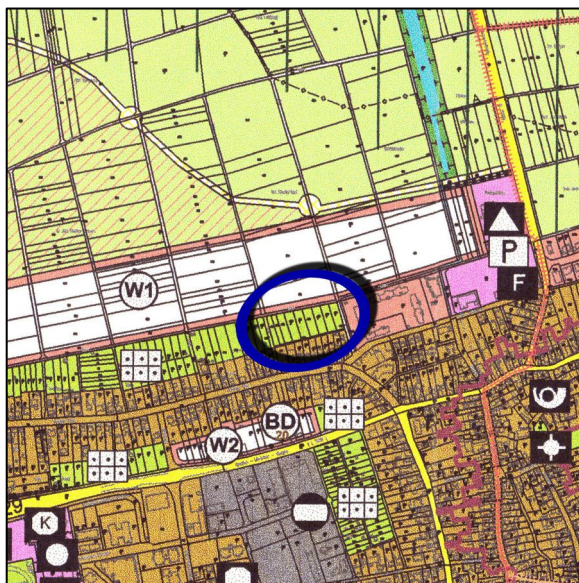


Abbildung 8: FNP - Ausschnitt

Das Plangebiet wird im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Linden gem. § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB als „Grünfläche – Kleingärten“ dargestellt.

Damit entspricht die FNP-Darstellung nur teilträumlich der geplanten Nutzung der Fläche. Somit ist der Bebauungsplan nur partiell i.S. des § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des FNP entwickelt.

Eine Änderung des FNP erfolgt in der Form, dass die Darstellung in diesem Bereich mit der Signatur „Spielplatz“ ergänzt wird. Das erforderliche Bauleitplanverfahren wird im vereinfachten Verfahren parallel zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans durchgeführt.

2.3 Bebauungsplanung

Für den Bereich des Plangebiets sowie benachbart existieren folgenden Bebauungspläne:

Bebauungsplan Nr. 28 „Altortslage“

Der Bebauungsplan Nr. 28 „Altortslage“ erlangte Rechtskraft in 1992 und steuert die bauliche Entwicklung der historischen Siedlungsbereiche südlich des Plangebiets.

Bebauungsplan Nr. 51 „Nördlich Breiter Weg“ (nebst Änderung und Erweiterung)

Die Bebauungsplan Nr. 51 „Nördlich Breiter Weg“ (Rechtskraft 11.10.2004) und die erste, vierte und fünfte Änderung und Erweiterung dieses Plans (1. Änderung: Rechtskraft: 13.11.2015, 4. Änderung: Rechtskraft 22.06.2018, 5. Änderung: Rechtskraft 18.07.2022) steuern die bauliche Entwicklung der benachbarten Neubaugebiete, die sich nördlich und westlich zum aktuellen Plangebiet anschließen.

2.4 Fachplanerische Rahmenbedingungen

2.4.1 Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet liegt weder in einem Heilquellenschutz- noch in einem Trinkwasserschutzgebiet.

2.4.2 Gewässer (Wasserbewirtschaftung)

Am südlichen Rand des Plangebiets befindet sich eine schmale Grundstücksparzelle (Flurstück 1071). Nach Rücksprache mit der zuständigen Wasserbehörde, ist diese jedoch nicht als Gewässer i.S.d. Hessischen Wassergesetzes (HWG) anzusprechen.

Das Plangebiet liegt nicht in einem amtlichen Überschwemmungsgebiet.

2.4.3 Naturschutz

Der Geltungsbereich befindet sich nicht innerhalb oder an der Grenze zu einem Naturschutz- oder Landschaftsschutzgebiet bzw. geschützten Gebieten nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB. (Quelle: *natureg.hessen.de*).

Der nordwestliche Teilbereich ist aufgrund des Obstgehölzbestands und im Zusammenhang mit den Obstbeständen der Nachbargärten als gesetzlich geschützter Biotop (Streuobstwiese) einzustufen. Dieser wird durch Festsetzungen gesichert und entwickelt.

2.4.4 Denkmalschutz

Es liegen keine Informationen über Bodendenkmäler im Plangebiet vor.

Im Geltungsbereich sind weder „Einzelkulturdenkmäler“ verzeichnet noch befindet es sich in einer „Gesamtanlage“ gem. Hessischem Denkmalschutzgesetz.

2.4.5 Bodenschutz

Altlasten oder Ablagerungen und andere Bodenkontaminationen sind nach aktuellem Kenntnisstand im Plangebiet nicht vorhanden.

Zur Berücksichtigung der Anforderungen an den vorsorgenden Bodenschutz werden Hinweise zum vorsorgenden Bodenschutz für die nachfolgenden Planungsebenen in die Planunterlagen aufgenommen.

3 Festsetzungen



Abbildung 9: Vorentwurf des Bebauungsplans - Planteil

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Im Plangebiet werden gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB „Grünflächen“ ausgewiesen.

Es erfolgt eine Gliederung in einen Bereich als „private Grünfläche – Erholungsgärten“ und als „öffentliche Grünfläche – Kinderspielplatz“.

„Private Grünfläche – Erholungsgärten“

Die gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB „privaten Grünflächen“ werden mit der Zweckbestimmung Erholungsgärten ausgewiesen. Hierdurch wird gewährleistet, dass innerhalb der Grünflächen das für Nutzgärten typische Nutzungsspektrum zulässig ist. Dieses setzt sich einerseits aus Nutzpflanzen wie beispielsweise Obst, Gemüse und Kräutern und andererseits auch aus Ziergrün zusammen.

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes enthalten Bestimmungen für Art und Maß der baulichen Nutzung:

- Die Mindestgröße der Gartengrundstücke soll 300 m² betragen. Hierdurch wird eine zu kleine Parzellierung der Flächen sowie eine hiermit verbundene Errichtung von Gartenhütten von vorneherein unterbunden.
- Die Größe zulässiger Gartenhütten oder -lauben wird auf 30 m³ umbauten Raumes begrenzt. Diese Maximalgröße ist im Sinne des Natur- und Landschaftsschutzes und für die Nutzung eines Gartengebietes ausreichend. Laut Erlass des Hessischen Ministeriums für Landwirtschaft, Forsten und Naturschutz vom 25. Mai 1990 (Staatsanzeiger 25/1990, S. 1200) dient eine Gartenlaube der Unterbringung von Gartengeräten und anderen für den Aufenthalt von Personen auf dem Grundstück benötigten Gegenständen.

- Außerdem sollen sie vor Unbilden der Witterung schützen und dem Aufenthalt auf dem Grundstück dienen. Gartenlauben sind nicht zur Übernachtung bestimmt.
- Eine Versorgung der Gartenlauben sowie des Gartengebietes mit Strom und Trinkwasser ist nicht vorgesehen.
- Eine Unterkellerung sowie die Anlage von Toiletten, Aufenthaltsräumen und Feuerstellen sind nicht zulässig.

Mit den Vorgaben soll auf der einen Seite eine kleingärtnerische Nutzung unter Berücksichtigung des Schutzes von Flora und Fauna in diesem städtischen Bereich beibehalten werden.

Auf der anderen Seite soll eine für den städtebaulich durch gärtnerische Aktivitäten geprägten Bereich nicht verträgliche Nutzung (z.B. Freizeitwohnen) von vornherein unterbunden werden. Damit findet sich im Zusammenwirken mit den Festsetzungen das übergeordnete Ziel der Planung wieder, die gewohnte Nutzung zu erhalten, ihre Entwicklung zu steuern oder zu arrondieren und ihre negativen Auswirkungen, wie z. B. die Entstehung „wilder Gartenanlagen“ zu minimieren.

„Öffentliche Grünfläche – Kinderspielplatz“

Im Westen des Geltungsbereichs wird der Spielplatzbereich, durch eine „Knotenlinie“ von der Fläche der Gärten abgegrenzt und gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB als „öffentliche Grünfläche – Kinderspielplatz“ festgesetzt.

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes enthalten Bestimmungen für die Art der baulichen Nutzung:

Innerhalb des Spielplatzbereiches ist die Errichtung von baulichen Anlagen wie Schutzhütten oder überdachten Sitzplätzen, Spielgeräten, Sandflächen, Einrichtungen wie Tore aber auch erforderliche Wege und Bewegungsflächen grundsätzlich zulässig. Dieser Bereich beinhaltet neben den zweckentsprechenden Spielgeräten für Kinder auch naturnah gestaltete Erfahrungsräume für Kinder. Dies betrifft insbesondere die südlich gelegene Fläche (Maßnahmennummer 2), die naturnah gestaltet werden soll. Ein wasserdurchlässiger Ausbau ist dabei, ebenso wie eine standortgerechte Begrünung anzustreben. Bei der Wahl der Pflanzenarten ist besonderer Wert auf ungiftige und allergenarme Pflanzen zu legen.

3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Auf Grund der nur geringen Größe der zulässigen Gartenhütten ist im Bereich der „privaten Grünflächen“ eine Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen gem. § 23 BauNVO nicht notwendig, wodurch auch eine größtmögliche Gestaltungsfreiheit innerhalb des Bereichs der Gärten erhalten bleibt.

Auf Grund der regelmäßig nur geringen Größe von Spielanlagen ist im Bereich der „öffentlichen Grünflächen“ ebenfalls eine Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen gem. § 23 BauNVO nicht notwendig. Auch in diesem Bereich des Plangebiets soll eine größtmögliche Gestaltungsfreiheit innerhalb der Spielplatzfläche erhalten bleiben.

3.3 Verkehrserschließung

Die vorhandenen Rad-/ Fußwege werden entsprechend ihrer Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB als "Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Rad-/Fußweg" festgesetzt.

Im Bereich der Gartengrundstücke selbst sind weitere Befestigungen ausschließlich in wasserdurchlässiger Form als Wegeflächen bis 70 cm Breite und im Bereich eines Freisitzes zulässig. Die Errichtung von (PKW-) Stellplätzen auf den Gartengrundstücken ist somit nicht zulässig.

3.4 Ver- und Entsorgung

Ver- und Entsorgungseinrichtungen (u.a. Kanal, Telekommunikation, Trinkwasser) sind im Gebiet nicht vorgesehen. Das Gebiet ist nicht an die öffentliche Wasserversorgung angeschlossen. Ein Anschluss an die öffentliche Stromversorgung ist lediglich für die Wegebeleuchtung vorgesehen.

3.5 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Gemäß § 91 HBO werden zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen örtliche gestalterische Vorschriften durch eine gesonderte Satzung erlassen, die in den Bebauungsplan aufgenommen wird. Mit diesen gestalterischen Auflagen soll eine Bebauung verhindert werden, die das Orts- und Landschaftsbild erheblich stört.

Die Gartenhütten sind in einfacher Holzbauweise aus Holz zu errichten; die Gründung ist als Punkt- oder Streifenfundament auszuführen. Die Versorgung der Hütten mit Strom, Trinkwasser, Telefon und dergleichen ist nicht zulässig. Feuerstätten sind in den Hütten nicht erlaubt. Weiterhin darf die Firsthöhe der Lauben 3 Meter nicht überschreiten.

3.6 Grünordnung

Es wurden folgende grünordnerische Maßnahmenempfehlungen zur Einbindung in die Kernortslage sowie zum Klima-, Boden- und Wasserschutz in den Bebauungsplan aufgenommen:

Aus Gründen des Landschaftsbild-, des Klima-, des Habitats-, des Kultur- und Bodenschutzes sind die standortheimischen Gehölze im Plangebiet zu erhalten, standortfremde sind zugunsten standortheimischer Gehölze zu entfernen. Abgängige sind durch Neupflanzungen gleichwertiger zu ersetzen, das bestehende Gehölzkontingent ist dabei zu erhalten.

Darüber hinaus ist pro angefangene 300 m² Grundstücksfläche innerhalb des Bereichs der Gärten mindestens ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen. Neben ihrer positiven Wirkung auf den Wasser- und Bodenhaushalt ist besonders das Funktionspotential als Lebensraum für viele spezialisierte Tiere und Pflanzen hervorzuheben.

Die Anlage der Obstbäume bindet die Gärten wirkungsvoll in die Landschaft ein. Gemeinsam mit bereits vorhandenen Obstbäumen ergibt sich im Laufe der Zeit eine hohe tierökologische Bedeutung. Am besten eignen sich dazu "alteingesessene" Arten, die der beiliegenden Pflanzliste entnommen werden können.

Diese Regelung gilt nur für Gartenparzellen, auf denen noch keine Obstbäume in entsprechender Anzahl stehen.

Zudem sollten die Außenwände der Gartenhütte mit Rank- oder Kletterpflanzen, Spalierobst oder Kletterrosen begrünt werden, soweit hierdurch die Nutzung von Fenstern und Türen nicht behindert wird.

Zur Schonung des Wasserhaushalts und der Vermeidung zusätzlicher Oberflächenwasserabflüssen ist das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser in Zisternen

oder sonst geeigneten Behältnissen aufzufangen und als Gießwasser im Garten zu verwenden oder auf geeigneten Flächen zur Versickerung zu bringen.

Innerhalb der privaten Grünflächen sind Flächenbefestigungen generell nur deutlich untergeordnet und daher nur für die Anlagen von Fußwegen bis 70 cm Breite sowie im Bereich eines Freisitzes, der eine maximale Fläche von 20 qm besitzen darf, zulässig.

Einfriedungen dürfen Wanderungsbeziehungen von Kleintieren bis Igelgröße nicht beeinträchtigen, d.h., sie müssen für diese unterkriechbar sein (Abstand zur Erdoberfläche mind. 0,15 m). Mauern und Mauersockel sind nicht zulässig, eine Ausnahme bilden grob aufgesetzte Trockenmauern aus örtlichem Gestein. Zulässig sind nur landschaftstypische, unauffällige Materialien. Höhe und Gestaltung sind so zu wählen, dass eine vollständige visuelle Abriegelung der Parzellen untereinander vermieden wird. Nur so ist Spaziergängern und Besuchern das Erleben der Anlage sowie eine Übernahme von Naherholungsfunktionen auch für Nichtnutzer möglich.

Einfriedungen können auch als Hecken ausgeführt werden; es sind standortheimische Laubgehölze gemäß Pflanzliste zu verwenden.

Der im nordwestlichen Plangebiet als Streuobstwiese anzusprechende Bereich wird zum Erhalt festgesetzt. Hier sind fachgerechte Maßnahmen zur Pflege, zum Erhalt und zur gleichwertigen Ersatzpflanzung bei Abgang von Bestandsbäumen durchzuführen.

Der südlich gelegene Bereich des Plangebiets soll ebenfalls durch grünordnerische Maßnahmen weiterentwickelt werden. Hier entsteht in einer Breite von 10 Metern ein dichtes Feldgehölz, welches die Spielplatznutzung gegenüber der Wohnnutzung südlich des Plangebiets trennt. Der Bereich soll von Spielgeräten und sonstigen Einrichtungen/Anlagen freigehalten werden.

Vorhandene (Obst-) Bäume außerhalb dieser festgesetzten Bereiche sind ebenfalls zum Erhalt festgesetzt. Auch sie sind durch fachgerechte Maßnahmen dauerhaft zu pflegen und verkehrssicher zu erhalten.

3.6.1 Naturschutzfachlicher Eingriff/Ausgleich

- wird noch ergänzt -

3.7 **Klimaschutz und Klimaanpassung**

Nicht zuletzt auf Grund des UN-Weltklimaberichts ist deutlich geworden, dass die Bekämpfung des Klimawandels und die Anpassung an den Klimawandel dauerhafte Zukunftsaufgaben auch der Städte und Gemeinden sind. Diese Aufgaben haben auch eine städtebauliche Dimension, der die Gemeinden bei ihren Vorgaben zur örtlichen Bodennutzung Rechnung tragen sollen¹. Mit dem „Gesetz zur Stärkung der klimagerechten Stadtentwicklung in den Gemeinden“ (BauGB Novelle 2011) wurde zur Stärkung des Klimaschutzes u. a. eine Klimaschutzklausel eingefügt, die Festsetzungsmöglichkeiten zum Einsatz und zur Nutzung erneuerbarer Energien bspw. aus der Kraft-Wärme-Kopplung erweitert, Sonderregelungen für die Windenergienutzung eingefügt und die Nutzung insbesondere von Photovoltaikanlagen an oder auf Gebäuden erleichtert werden. Der neugefasste § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB bestimmt nunmehr, dass die Bauleitpläne dazu beitragen sollen, „eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und das Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu

¹ aus: Referentenentwurf zum Gesetz zur Stärkung der klimagerechten Stadtentwicklung in den Gemeinden

entwickeln.“ Die Neuregelungen der § 1 Abs. 5 Satz 2, und § 1a Abs. 5 BauGB werten den kommunalen Klimaschutz auf, verleihen ihm aber keinen Vorrang vor anderen Belangen nach § 1 Abs. 6 BauGB und § 1a BauGB.

Folgende Festsetzungen im Bebauungsplan dienen Belangen des Klimaschutzes:

- Auflagen zu Zahl und Größe möglicher Gartenhütten,
- Auflagen zum Gehölzerhalt und zu -neupflanzungen, die, neben der Bedeutung für das Kleinklima, auch Lebensraum für Tiere und Pflanzen darstellen,
- Begrenzung der Flächenbefestigung in Art und Umfang,
- Auflagen zur Niederschlagswassernutzung.
- Gärten und Grünflächen haben auf Grund ihres hohen Vegetationsanteils eine deutliche kleinklimatische Ausgleichsfunktion innerhalb oder in Randlagen von Siedlungen, da die Vegetationsbestände zu einer deutlichen Reduzierung der erhöhten Temperaturen von versiegelten Flächen sowie zu einer Auskämmung der in der Luft von Siedlungen potentiell vorhanden Staubpartikel und Schadstoffen führen.
- Der zusätzlich ermöglichte Versiegelungsgrad durch Gartenhütten bzw. Spielanlagen führt im überwiegend durch Grün gegliederten Gebiet nur zu sehr kleinflächigen punktuellen Veränderungen der Klimasituation – durch Neupflanzungen von standortgerechten Laubgehölzen sowie den Erhalt der vorhandenen Gehölze und die Eingrünung der Hütten wird das Lokalklima aber nicht wesentlich gestört. Eine erhebliche Verschlechterung des Luftaustauschs ist ebenfalls nicht zu erwarten.

4 Flächenbilanz

Nutzung	Fläche	Anteil
Grünfläche - Erholungsgärten	1.509 qm	26,2 %
Grünfläche - Spielplatz	3.416 qm	59,3 %
davon: „Streuobstwiese“	(641 qm)	(11,1 %)
Fuß-/Radweg	838 qm	14,5 %
GESAMT	5.763 qm	100,0 %

Stadt Linden,

August 2024