

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 39 „Rotlaufgebiet, Kirdorfer Feld“  
 Bebauungsplan mit integriertem Landschaftsplan  
 1. Änderung

**INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1 PLANUNGSVORGABEN</b> .....	<b>4</b>
1.1 Übergeordnete Planungen und bestehende Rechtsverhältnisse.....	4
1.2 Geltungsbereich und Lage im Stadtgebiet.....	6
1.3 Erfordernis der Planaufstellung.....	6
<b>2 GEGENWÄRTIGE SITUATION</b> .....	<b>6</b>
<b>3 LANDSCHAFTSPLANUNG</b> .....	<b>9</b>
<b>4 ERSCHLIEßUNG</b> .....	<b>9</b>
<b>5 VER- UND ENTSORGUNG</b> .....	<b>10</b>
<b>6 ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG</b> .....	<b>10</b>
6.1 Planungsziele.....	10
6.2 Beschreibung der Planungskonzeption.....	11
6.2.1 Verkehrsflächen und Wege.....	12
6.2.2 Öffentliche Grünflächen.....	13
6.2.3 Private Grünflächen - Freizeitgärten.....	14
6.2.4 Private Grünflächen - Grabgärten.....	15
6.2.5 Private Grünflächen - Kleintierzuchtanlage.....	15
6.2.6 Flächen für die Landwirtschaft.....	15
6.2.7 Gewässer.....	17
6.2.8 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	17
6.2.9 Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern.....	17
6.2.10 Schutzgebiete.....	18
<b>7 BODENORDNUNG</b> .....	<b>18</b>
<b>8 EINGRIFFS-AUSGLEICHSBEWERTUNG</b> .....	<b>19</b>
8.1 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen.....	19
8.2 Unvermeidbare Beeinträchtigungen und Veränderungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild.....	19
8.3 Ausgleichsmaßnahmen und zusammenfassende Bewertung des Eingriffs.....	20
8.4 Hinweis zum „Ökokonto“ (§ 6b (5) HENatG).....	23
<b>9 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN</b> .....	<b>25</b>
9.1 Festsetzungen nach § 9 (1) BauGB.....	25
9.2 Satzung gemäß § 87 HBO.....	30
9.3 Hinweise.....	33

## 1 PLANUNGSVORGABEN

### 1.1 Übergeordnete Planungen und bestehende Rechtsverhältnisse

#### Planungsrechtliche Grundlagen

Folgende planungsrechtliche Grundlagen werden bei Erstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 27.08.1997
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 12.03.1987, zuletzt geändert am 25.8.1997
- Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 20.12.1993, zuletzt geändert am 19.12.1994
- Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (HENatG) in der Fassung vom 16.04.1996
- Hessisches Wassergesetz (HWG) in der Fassung vom 22.01.1990, zuletzt geändert am 15.07.1997
- Planzeichenverordnung (PlanzVO) in der Fassung vom 18.12.1990

Am 31.12.1996 trat das Gesetz zur Ergänzung des Hessischen Naturschutzgesetzes vom 4. April 1990 außer Kraft. Alle illegal errichteten Bauten und Gärten im Außenbereich müssen dann beseitigt werden, sofern sie zwischenzeitlich nicht baurechtlich legalisiert wurden oder durch andere Regelungen Bestandsschutz genießen.

#### Planungsvorgaben

Im Regionalen Raumordnungsplan der Planungsregion Südhessen, der am 09.03.1995 von der Hessischen Landesregierung festgestellt wurde, ist das Planungsgebiet in seiner Gesamtheit als Bestandteil des „Regionalen Grünzuges“ im Vordertaunus und als Gebiet für den „Biotop- und Artenschutz“ dargestellt. Die Gewässersysteme des Kirdorfer Feldes sind mit etwa 20 - 50 m breiten Zonen als „Bereiche für den Schutz oberirdischer Gewässer“ eingetragen. Dies betrifft die Gewanne „Die Tiefenbachwiesen“, „Die Hammerswiesen“, „Die kleine Markwiese“, „Die Böttwiesen“, „Die Hainlochwiesen“ und „Die Lazariuswiesen“.

Im Gutachten zum Landschaftsrahmenplan (REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT 1992) finden sich folgende Darstellungen:

- das gesamte Kirdorfer Feld als „Gebiet mit besonderer Bedeutung für Landschaftspflege und Naturschutz (schutzwürdiges Biotop) mit der Aufsignatur „F“ für „Feuchtgebiete“ und geplantes Naturschutzgebiet,
- das Gewässersystem des Kirdorfer Feldes als „Gebiet mit Bedeutung für den Schutz oberirdischer Gewässer (Auengebiet)“,
- die Gewanne „Die Hainlochwiesen“, „Die Lazariuswiesen“, „Janswiese“, „Markwiese“ und „Im Wingertsfeld“ und die westlichen Teile des „Lazariusfeldes“ als Kaltluftentstehungsgebiet,
- im gesamten Kirdorfer Feld von Nord nach Süd „mäßig bis schwach ausgeprägte nächtliche bodennahe Luftströmung bei schwachgradientigen Strahlungswetterlagen“.

Der Flächennutzungsplan des Umlandverbandes Frankfurt (1992) stellt das Planungsgebiet überwiegend als „Flächen für die Landwirtschaft: Acker, Wiese, Weide, Ödland“ und „Grünflächen: Parkanlagen und sonstige öffentliche und private Grünanlagen“ dar. Im Nordosten an die Bebauung „Im Lehmkaufsfeld“ angrenzend sind „Grünflächen: wohnungsfeme Gärten“ ausgewiesen. Westlich des Usinger Wegs ist eine „Grünfläche: Kleintierhaltung“ ausgewiesen.

Das Flächennutzungsplan Änderungsverfahren ist beim Umlandverband Frankfurt/M. beantragt.

Im Landschaftsplan des Umlandverbandes Frankfurt (1984) werden zusätzlich der Usinger Weg sowie der Obere und Untere Rotlaufweg und der Weg entlang des Kirdorfer Baches als „Fuß- und Wanderweg/Bestand“ dargestellt. Der überwiegende Teil der „Flächen für die Landwirtschaft“ erhält die Zweckbestimmung „Streuobst“. Die Obstplantagen im Norden des Planungsgebietes sind als Flächen für die Landwirtschaft mit der Zweckbestimmung „Obstanlagen“ dargestellt.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 39 weist im überwiegenden Teil des Geltungsbereiches Flächen für die Landwirtschaft mit unterschiedlicher Zweckbestimmung (Nutzungsvorschläge) aus. Die Wiesentälchen mit den Gewannen „Die kleine Markwiese“, „Die Hammerswiesen“, „Die Tiefenbachwiesen“ und „Janswiese“, „Die Lazariuswiesen“ sowie „Die Hainlochwiesen“ und „Die Böttwiesen“ werden als Private Grünflächen mit unterschiedlichen Zweckbestimmungen ausgewiesen, (z.B. Nutzung als einschürige Mähwiese, als Streuobstwiese oder Anpflanzung von Feldgehölzen etc). In den Gewannen „Die Hammerswiesen“, „Die Hainlochwiesen“ und „Neuestücke“ wird die Ausweisung von Naturschutzgebieten vorgeschlagen. Nördlich des Weißkreuzweges sind Private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Private Gärten“ festgesetzt, südlich des Weißkreuzweges sind Flächen als „Private Gärten, Hütten nicht zulässig“ festgesetzt. An der Einmündung des Oberen Rotlaufweges in die Friedberger Straße ist ein öffentlicher Parkplatz vorgesehen.

Der größte Teil des Planungsgebietes liegt innerhalb des Natur- und Landschaftsschutzgebietes „Kirdorfer Feld bei Bad Homburg“ das gem. VO vom 17.10.1996 rechtskräftig ausgewiesen wurde. Das Landschaftsschutzgebiet hat eine Größe von ca. 78 ha, das Naturschutzgebiet von 55 ha.

Im Planungsgebiet befindet sich ein Naturdenkmal. Der ca. 85 Jahre alte „Speierling im Kirdorfer Feld“ steht in der Flur 18 auf Flst. 62. Er ist als Nr. 4 92 021 in der Verordnung zum Schutze der Naturdenkmale im Stadtgebiet Bad Homburg v. d. Höhe vom 23.01.1993 aufgeführt.

Das Planungsgebiet liegt im „Naturpark Hochtaunus“, dessen Satzung am 11.12.1967 rechtskräftig wurde.

In der Hessischen Biotopkartierung von 1977 wurde das gesamte Kirdorfer Feld als schutzwürdiges Biotop (Nr. 77) eingestuft.

Das gesamte Planungsgebiet ist Teil eines Heilquellenschutzgebietes Zone D gem. VO vom 28.11.1985 (Staatsanzeiger für das Land Hessen Nr. 51, S. 2340).

Der nördlich an den Unteren Rotlaufweg angrenzende Wald ist in der Flächenschutzkarte Hessen (Blatt L 5716 Bad Homburg v. d. Höhe, HESSISCHE FORSTEINRICHTUNGSANSTALT 1983) als Erholungswald Stufe I und der Wald nördlich und östlich des Oberen Rotlaufwegs als Erholungswald Stufe II ausgewiesen. Der östliche Teil des Kirdorfer Feldes (die Gewanne „Das Lazariusfeld“, „Die Lazariuswiesen“, „Janswiese“, „Markwiese“, „Im Wingerts“, „Die Hainlochwiesen“ und „Die Böttwiesen“) ist dort als „freizuhaltende offene Fläche wegen Bedeutung für das Klima“ ausgewiesen. Teile des Gewanns „Das Lazariusfeld“ nördlich angrenzend an Kirdorf sind in der Flächenschutzkarte als „Landwirtschaftlich wertvolle Fläche“ gekennzeichnet.

## 1.2 Geltungsbereich und Lage im Stadtgebiet

Das Planungsgebiet umfasst ca. 166 ha durch Gehölze und Obstwiesen gegliedertes Offenland zwischen dem Taunusrand und dem Bad Homburger Stadtteil Kirdorf. Es liegt nördlich des Stadtteils Kirdorf in der Gemarkung Kirdorf und wird wie folgt begrenzt:

Im Südwesten und Westen	von den östlichen bzw. nordöstlichen Grenzen des Usinger Wegs (Flur 17 Flurstücke 433/4 und 433/5 sowie in Flur 19 das Flurstück 419)
im Süden	von der rückwärtigen Bebauung des Lehmkaufsfeldes (ausgenommen Flur 18 Flurstücke 932 - 937) bis hin zu den Flurstücken 746/1, 933, 936 in der Flur 13, in Flur 5 durch die südwestlichen Grenzen der Flurstücke 444, 445 und 446, die nordwestliche Grenze des Flurstücks 446, durch die Flurstücke 450/2 und teilweise 846/1
im Südosten	durch das Flurstück 137/4 am Rotlaufweg, danach von der rückwärtigen Bebauung der Friedberger Straße
im gesamten nördlichen Bereich	vom Unteren Rotlaufweg (Fluren 2 und 4) und vom Oberen Rotlaufweg (Fluren 2, 18 und 19)
ausgenommen sind	Flur 3 Flurstücke 428 - 442

## 1.3 Erfordernis der Planaufstellung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Homburg v. d. Höhe hat mit Beschluß vom 22.09.1977 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 39 "Rotlaufgebiet/Kirdorfer Feld" beschlossen. Am 09.01.1987 erlangte der Bebauungsplan Rechtskraft. Mit dem Änderungsbeschluß vom 28.01.1993 hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Homburg v. d. Höhe das Verfahren nach § 2 Abs. 1 und 4 BauGB für den Vollzug der Ergänzung des Hessischen Naturschutzgesetzes (Illegale Kleinbauten im Außenbereich, vom 04.04.1990) erneut aufgenommen.

Der Bebauungsplan soll mit dem Ziel geändert werden, abschließend „Flächen festzusetzen, in denen kleingärtnerische Nutzung betrieben werden kann“.

Diese Präzisierung der Zielsetzung ist notwendig, da zu prüfen ist, ob es zuzüglich der im rechtskräftigen Bebauungsplan von 1987 ausgewiesenen privaten Grünflächen weiterer privater oder öffentlicher Grünflächen bedarf, die eine legale kleingärtnerische Nutzung ermöglichen, um den Gartenbesitzern oder Pächtern, die nach dem 31.12.1996 ihre Gärten im zentralen Kirdorfer Feld aufgeben müssen, Ersatzflächen anbieten zu können.

Ziel des Bebauungsplanes ist es außerdem, die ökologisch wertvollen Flächen zu sichern und zu entwickeln und damit auch die Erholungsqualität des Kirdorfer Feldes zu bewahren.

## 2 GEGENWÄRTIGE SITUATION

Das Gebiet des Bebauungsplanes wird seit Jahrhunderten mehr oder weniger intensiv landwirtschaftlich genutzt. Im 18. Jahrhundert wurden bereits die heute noch bestehenden Wiesen auf Karten verzeichnet. In den vergangenen Jahrzehnten dieses Jahrhunderts nahmen die Nutzungsansprüche erheblich zu; die Gartennutzung, teilweise noch aus der Selbstversorgung im Krieg resultierend, dehnte sich aus und veränderte sich in Richtung der Freizeitnutzung. Die reinen Nutzgärten sind seltener geworden.

Das Amt für Natur- und Umweltschutz Bad Homburgs beauftragte ein Gutachterbüro die Eignung der Kleingartengebiete als Nutzgärten zu prüfen. Hierzu wurden Bodenproben entnommen, die auf ausgewählte Schwermetalle untersucht wurden. Nach der Einschätzung von Hydrodata (1997) steht

der Ausweisung des Lazariusfeldes als Nutzgarten nichts entgegen, die Belastung wird als unkritisch eingestuft.

Das Kirdorfer Feld wird außerdem intensiv als Naherholungsgebiet genutzt. Ein Sportzentrum, eine Kleintierzuchtanlage und ein privater Reiterhof vermehren die Nutzungsvielfalt in der Umgebung des Plangebietes. Die örtliche Naturschutzgruppe hat in eigener Regie Schutzzonen für seltene Vögel eingerichtet und führt Vogelstimmenwanderungen durch. Die Stadt hat in den Streuobstwiesen entlang des Usinger Wegs ein „Obstbaummuseum“ eingerichtet, um die Kenntnis der alten regionalen Obstsorten zu bewahren. Demzufolge hat das Kirdorfer Feld für Bad Homburg v. d. Höhe eine herausragende Bedeutung als Erholungsgebiet.

1996 wurden aufgrund seiner hochwertigen Biotopausstattung zwei Teilgebiete des Kirdorfer Feldes als Naturschutzgebiet ausgewiesen. Darüberhinaus wurde ein großer Teil des Kirdorfer Feldes als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen.

Um diese zahlreichen, sich teilweise gegenseitig störenden Nutzungsansprüche in geordneter Weise gegenseitig abzugrenzen, bzw. sinnvoll miteinander zu verknüpfen, ist die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 notwendig geworden.

Folgende potentiell konfliktträchtigen Nutzungsansprüche lasten auf dem Kirdorfer Feld:

1. Landwirtschaftliche Nutzung incl. Sonderkulturen (Erwerbsobstbau)
2. Intensive Erholungsnutzung (Freizeitgärten und vergleichbare Nutzungen, Reiten)
3. Naturbezogene Erholungsnutzung (Spazierengehen, Radfahren)
4. Wohnen
5. Wasserwirtschaft, Wasserentnahme, Gewässerausbau (z.B. Gartenteiche)
6. Schutz von Pflanzen und Tieren und wertvollen Lebensräumen

Im Rahmen der oben aufgeführten Nutzungsansprüche finden im Planungsgebiet bis auf die intensiven Obstbaumkulturen und einige Maisäcker am Unteren Rotlaufweg und die im Osten angrenzende Wohnnutzung keine extremen oder besonders intensiven Nutzungen statt.

Im folgenden werden die Beziehungen zwischen den auf dem Planungsgebiet lastenden Nutzungsinteressen und ihr Konfliktpotential untersucht. Bezüglich der Auswirkungen auf Natur und Landschaft wird außerdem auf die detaillierten Beschreibungen im Landschaftsplan zu diesem Bebauungsplan verwiesen.

### **1. Naturschutz und naturbezogene Erholung ↔ intensive Freizeitnutzung, i.e. Betrieb von Freizeitgärten und Wohnnutzung im Kirdorfer Feld**

Intensive Gartennutzung beeinträchtigt das Landschaftsbild und die freie Zugänglichkeit der Landschaft. Natürliche oder naturnahe Lebensräume werden zugunsten künstlich angelegter Zier- und Nutzgärten beseitigt. Dünger und Pestizide können in das Grundwasser gelangen.

Sowohl die Garten- als auch die Wohnnutzung verursachen Autoverkehr im Planungsgebiet; und dies in einem Umfang, der ökologisch wertvollen und der naturnahen Erholung dienenden kulturhistorisch bedeutsamen Offenlandschaften abträglich ist.

### **2. Landwirtschaft ↔ Naturschutz**

Im zentralen Kirdorfer Feld finden bis auf u.g. Ausnahmen keine intensiven landwirtschaftlichen Nutzungen statt.

Die Obstbaumkulturen in den Gewannen „Markwiese“ und „Im oberen Wingertsfeld“ stellen eine Beeinträchtigung des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes dar. Dichte Konifereneinfriedungen und hohe Maschendrahtzäune unterbrechen die Sichtbeziehungen zum Taunus und vom Rotlaufweg aus ins Kirdorfer Feld.

Vereinzelte Maisäcker in den Gewannen „Heidfeld“ und „Rothenkreuzwiesen“ beeinträchtigen über Stoffeinträge den Naturhaushalt (Grundwasser und Boden).

Die Feuchtwiesen im westlichen Kirdorfer Feld („Die Dürrewiesen“ und „Die Rothenkreuzwiesen“) sind im Sommer 1994 gedüngt worden. Die außerordentlich umfangreichen Orchideenvorkommen sowie weitere Rote Liste-Pflanzenarten in diesen Bereichen sind dadurch gefährdet. In den Gewannen „Janswiese“, „Das obere Lazariusfeld“ und die „Die kleine Markwiese“ werden stellenweise ehemals wertvolle Feuchtfelder intensiv mit Pferden oder Kühen beweidet.

Auf Grund der nur geringen bis mittleren landwirtschaftlichen Nutzungseignung der Böden des Kirdorfer Feldes und der in der nahen Vergangenheit auch überwiegend wenig intensiven Nutzung ist nur ein geringes Konfliktpotential zwischen Naturschutz und Landwirtschaft festzustellen.

### 3. Erholungsnutzung ↔ Naturschutz

Spaziergänger und deren Hunde, die die Wege verlassen oder lärmern, können insbesondere in den Feuchtgebieten des zentralen Kirdorfer Feldes und den ausgedehnten Orchideenwiesen im Westen des Planungsgebietes am Boden brütende Wiesenvögel, wie z.B. den Kiebitz und die Bekassine, stören. Grillfeste mit offenem Feuer finden außerhalb und innerhalb der Freizeitgärten vereinzelt statt. Neben der Bodenbeeinträchtigung durch Feuer und Verdichtung sowie drohender Überdüngung wird die Vegetation im Bereich der Feuerstellen zerstört.

Die oben genannten Beeinträchtigungen führen aufgrund ihrer geringen Intensität aber insgesamt zu keiner Veränderung der Schutzwürdigkeit des Kirdorfer Feldes.

Zum Schutz der sensiblen Bereiche wird durch Hinweisschilder eine Besucherlenkung vorgenommen.

### 4. Landwirtschaft incl. Obstsonderkulturen und Betrieb von Freizeitgärten ↔ Wasserwirtschaft, hier: Grundwasser- und Quellenschutz

Intensive landwirtschaftliche oder gärtnerische Nutzungen stellen über Dünger- und Pestizideintrag in den Boden insbesondere auch im Bereich der zahlreichen Sickerquellen eine Gefahr für das Grundwasser dar. In vier Brunnen im Kirdorfer Feld wurden bei Untersuchungen durch ein Ingenieurbüro (IH 1993) Konzentrationen zwischen 20 und 50 mg/l Nitrat festgestellt. In einem Brunnen im Gewann „Die unteren Hainlochwiesen“ überschritten die Werte für Nitrat mit 72 mg/l den Grenzwert der Trinkwasserschutzverordnung (TVO) (50 mg/l). Im Bereich der Obstbaumkulturen im „Oberen Wingertsfeld“ wurde mit 9,9 µg/l CKW der Grenzwert der Trinkwasserschutzverordnung von 10 µg/l fast erreicht. Die Chloridgehalte lagen zwischen 6 und 36 mg/l (Grenzwert TVO 250 mg/l).

Für die Gärten, Wohnhäuser und Obstplantagen wird aus insgesamt 9 bekannten Brunnen Grundwasser (Brauchwasser) entnommen. Darüberhinaus wird zur Gartenbewässerung auch aus den Bächen des Kirdorfer Feldes Wasser ohne Genehmigung abgepumpt (BERNETH et al. 1992). Insbesondere auf dem Gelände der Obstplantagen, wo u. a. zwei künstliche Stillgewässer existieren, ist darüberhinaus der Wasserhaushalt des Gebietes durch Umleitung von Oberflächengewässern i.e. Fassung von Quellen und anschließenden Aufstau verändert.

Der Janswiesenbach verläuft südlich des Weißkreuzweges nicht mehr in seiner Fallinie durch „Die Böttwiesen“, sondern wird auf der südlichen Wegseite in einem Graben mit Kastenprofil geführt, welches auf der Seite der Grabgärten stellenweise durch eine Betonmauer abgefangen ist. Am Beginn der Bebauung mündet er im rechten Winkel in den Tiefenbach. Aus dem Gansbach wird an der südlichen Planungsgebietsgrenze Wasser in einen Garten hinein abgeleitet. Ca. 100 m weiter verschwindet er in einem Betonrohr unter einer Bauschuttablagerung vor dem Lagerplatz jenseits der südlichen Grenze des Planungsgebietes.

### 5. Reiten ↔ Landwirtschaft und Naturschutz

Reitbetrieb kann außerhalb der Wege im Bereich der wertvollen Feuchtwiesen und landwirtschaftlich genutzten Wiesen Trittschäden an der Vegetation verursachen. Durch Reiter auf den Fußwegen können darüberhinaus Spaziergänger belästigt werden.

Tatsächlich wurden während der Kartierarbeiten im Sommer 1994 nur selten Reiter beobachtet, die das Kirdorfer Feld in Ost-West-Richtung querten. Aus der Bestandssituation ist also derzeit weder eine aktuelle Konfliktsituation noch ein Handlungsbedarf hinsichtlich der Anlage eines Reitweges zu erkennen.

## 6. Zusammenfassung

Das Konfliktpotential der unterschiedlichen Nutzungsinteressen im Kirdorfer Feld ist wesentlich geringer, als vielfach vermutet wird. Eine extensive Naherholung ist trotz Ausweisung des Natur- und Landschaftsschutzgebietes „Kirdorfer Feld bei Bad Homburg“ und der Errichtung weiterer Freizeitgärten im bisherigen Umfang möglich. Für die Landwirte sind auch keine Beeinträchtigungen zu erwarten. Da sie bisher ihre Wiesen extensiv bewirtschaftet haben, steht einer weiteren extensiven Bewirtschaftung nichts im Wege, diese ist im Gegenteil sogar erwünscht.

Im Kirdorfer Feld sind die Hauptkonfliktpunkte die Wohnnutzung „Im oberen Wingertsfeld“ und die angrenzende intensive Sonderkulturnutzung, sowie auch ein Großteil der Freizeitgärten.

## 3 LANDSCHAFTSPLANUNG

Grundlage für diesen Bebauungsplan ist der 1995 fertiggestellte Landschaftsplan für das Kirdorfer Feld. Dort wurde eine detaillierte Erhebung der abiotischen und biotischen Grundlagen (Landschaftsbild, Relief, Geologie, Boden, Klima, Oberflächengewässer, Grundwasser, Pflanzen- und Tierwelt, Freizeit- und Erholungsnutzung) durchgeführt. Der Landschaftsplan formuliert Leitbilder und bewertet den Zustand und die Entwicklungsmöglichkeiten der Landschaftspotentiale. Geplante Eingriffe werden untersucht und Maßnahmen zur Vermeidung von Risiken sowie Ausgleichsmaßnahmen vorgeschlagen.

Der Landschaftsplan ist mit seinen Planungsaussagen nach Maßgabe der gesetzlichen Möglichkeiten vollständig in den Bebauungsplan übernommen worden.

Das Entwicklungsziel des Landschaftsplanes ist es, ein Brachfallen dieser extensiv genutzten Kulturlandschaft, die ihre Schutzwürdigkeit zu großen Teilen auch der bisherigen Nutzung verdankt, zu verhindern. Eine Beibehaltung der in der Vergangenheit überwiegend extensiven Nutzung der Grünlandflächen und Obstwiesen wird empfohlen. Die formulierten Ziele beinhalten den Schutz und die Pflege der aus Sicht des Naturschutzes überregional bedeutsamen Feuchtgebiete, den Erhalt und die Pflege der reichgegliederten extensiv genutzten Ortsrandlandschaft mit ihren zahlreichen Streuobstwiesen sowie die Auflösung der bestehenden Konflikte zwischen Naturschutzinteressen, Erholungsnutzung und Landwirtschaft.

Vorgeschlagene Maßnahmen auf bisherigen Ackerflächen oder intensiv genutztem Grünland können gemäß § 6b (5) HENatG nach ihrer Umsetzung zur Kompensation von Eingriffen im Bereich anderer Bebauungspläne herangezogen werden (Ökokonto vgl. Kap. 8.4).

## 4 ERSCHLIEßUNG

Mit dem Kfz ist das Planungsgebiet über öffentliche Straßen zu erreichen: von Süden bzw. von Kirdorf aus über den Usinger Weg und den Weißkreuzweg und von Osten über den Rotlaufweg und den Heidweg. Parkplätze befinden sich westlich außerhalb des Planungsgebietes am Usinger Weg sowie an der Reithalle.

Das Planungsgebiet ist frei von Durchgangsverkehr.

Die vereinzelt Wohnhäuser sind über den Usinger Weg, den Unteren und den Oberen Rotlaufweg sowie über den Heidweg erschlossen; der Usinger Weg stellt darüberhinaus die Zuwegung zum Sportzentrum Nord-West, zum Reitsportzentrum Fichtenhof sowie zur Kleintierzuchtanlage dar.

Der Obere Rotlaufweg und der Untere Rotlaufweg sind bis zu einer Schranke im Norden des Gebietes für Kraftfahrzeuge frei befahrbar; die Schranke soll eine Durchquerung verhindern. Am

nordöstlichen Rand des Usinger Wegs verläuft ein befestigter Rad- und Fußweg, der z.T. durch einen mit Gehölzen bepflanzten Grünstreifen zur Straße hin abgetrennt ist.

Mit Ausnahme des vom Rotlaufweg auf die Einzelhäuser im Gewann „Am Säuplacken“ zuführenden Feldweges sind alle anderen in das Kirdorfer Feld führenden Wege durch Verbotschilder für Kfz gesperrt, ausgenommen sind Anlieger.

Mit dem ÖPNV ist das Planungsgebiet von Bad Homburg v. d. Höhe aus mit den Stadtbus-Linien 3 und 6 über die Haltestellen Kolpingstraße, Raabstraße und Waldfriedhof zu erreichen, nachts werden beide durch die Stadtbus-Linie 23 ersetzt. Darüberhinaus werden die beiden letzten Haltestellen stündlich durch die Buslinie nach Köppern bedient (Röder-Linie).

Im Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan (UVF) ist der Untere Rotlaufweg als Radweg, der Usinger Weg als Wanderweg und der Obere Rotlaufweg als Rad- und Wanderweg eingetragen.

## 5 VER- UND ENTSORGUNG

Am nordöstlichen Rand des Planungsgebietes verlaufen entlang des Oberen Rotlaufweges eine Fernwasserleitung und eine Gasfernleitung; die Gasfernleitung setzt sich entlang des Unteren Rotlaufweges fort.

Die Einzelgebäude am Rotlaufweg werden durch städtische Wasserleitungen versorgt, die entlang des Oberen Rotlaufweges und in Fortsetzung des Unteren Rotlaufweges bis etwa auf Höhe der Nördlichen Neustücke verlaufen. Auch einzelne Freizeitgärten am Oberen Rotlaufweg besitzen Wasseranschlüsse. Das weiter westlich gelegene Wohnhaus sowie das Ferienhaus besitzen keinen Anschluß an das Trinkwassernetz.

Die Strom-Versorgungsleitungen zu den einzelnen Wohnhäusern am Heidweg verlaufen vom Oberen Rotlaufweg in südwestlicher Richtung entlang des Weges auf die Häuser zu.

Die Abwasserentsorgung der Häuser am Heidweg erfolgt über eine Hebeanlage an den Abwasser-sammler am Rotlaufweg. Die am Oberen und Unteren Rotlaufweg im Planungsgebiet befindlichen Einzelgebäude sind dagegen nicht an die Kanalisation angeschlossen, sondern die Abwässer werden in Gruben gesammelt und periodisch mit dem Tankwagen im Klärwerk entsorgt.

## 6 ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

### 6.1 Planungsziele

Das Planungsgebiet ist für ganz Bad Homburg v. d. Höhe raumordnerisch und dementsprechend auch städtebaulich wichtig. Aufgrund seiner derzeitigen kleinteiligen Nutzungsstruktur ist es bedeutsam als Ausgleichsraum zur Verbesserung des innerörtlichen Klimas, zur Ortsrandeingrünung, zur naturnahen Erholung und zum Schutz wertvoller Kulturbiotope. Hierzu notwendig sind der Erhalt bzw. die Weiterführung der bisherigen kleinteiligen extensiven landwirtschaftlichen Nutzung und die Aufgabe bisher störender Nutzungen wie z.B. Intensivobstbau, Ackernutzung, intensive Beweidung durch Pferde oder Rinder oder der Betrieb von naturfernen Freizeitgärten mit landschaftsbildstörender Konifereneinfriedung, ebenso wie die Verringerung von Stoffeinträgen aus intensiver Landwirtschaft und Gartennutzung.

Das Entwicklungsziel des Bebauungsplanes ist es demzufolge, die Gartennutzung in verträgliche Bahnen zu lenken und ein Brachfallen dieser extensiv genutzten Kulturlandschaft, die ihre Schutzwürdigkeit zu großen Teilen auch der bisherigen Nutzung verdankt, zu verhindern. Eine Beibehaltung der in der Vergangenheit überwiegend extensiven Nutzung der Grünlandflächen und Obstwiesen wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes gewährleistet. Die Festsetzungen beinhalten den Schutz und die Pflege der aus Sicht des Naturschutzes überregional bedeutsamen Feuchtgebiete, den Erhalt und die Pflege der reichgegliederten extensiv genutzten Ortsrandlandschaft mit ihren zahl-

reichen Streuobstwiesen sowie die Auflösung der bestehenden Nutzungskonflikte zwischen Natur-  
schutzinteressen, Erholungsnutzung und Landwirtschaft.

Nachfolgend werden die wichtigen Maßnahmen und ihre jeweilige Zielsetzung in Stichworten darge-  
stellt:

- Ausweisung von privaten Grünflächen zur Anlage wohnungsferner Freizeitgärten im zentralen Teil des Gebietes im Gewann „Im unteren und mittleren Lazariusfeld“:
  - Die Erschließung erfolgt über den Weißkreuzweg und die Kolpingstraße.
  - Stellplätze werden in begrenzter Anzahl am Rande des Gebietes nördlich vom Weißkreuzweg ausgewiesen und landschaftsgerecht begrünt.
  - Die Durchlässigkeit des Gebietes wird durch die Ausweisung von Flächen mit öffentlichem Gehrecht gewährleistet.
  - Der Einsatz von Pestiziden und Düngemitteln wird begrenzt.
- Für die Ausweisung zusätzlicher Freizeitgartenflächen werden geeignete Ausgleichsmaßnahmen entwickelt.
  - Anlage und Pflege bisher vernachlässigter Streuobstwiesen (incl. Nachpflanzung).
  - Umwandlung von Äckern in Grünland und die Extensivierung der Grünlandnutzung in bisher intensiv genutztem Grünland.
- Besucherlenkung durch planvolle **Wegeführung und -nutzung**
  - Hauptwege zum Wandern und Spaziergehen werden in Ost-Westrichtung der Rotlaufweg/Oberer Rotlaufweg und in Nord-Süd-Richtung die bestehenden Wege durch das Gewann „Im Lazarius“ und „Im Wingertsfeld“.
  - Autoverkehr nur auf den Erschließungswegen zu den Gartengebieten; hier Ausweisung von entsprechenden Stellflächen (s.o.).
  - Weiterhin keine freilaufenden Hunde im gesamten Kirdorfer Feld.
  - Keine offiziellen Reitwege.
- **Pflege der Streuobstbestände und des Grünlandes** durch Nutzung. Am Oberen und Unteren Rotlaufweg werden einige angrenzende Grünlandabschnitte von geschlossener Obstbaum-  
bepflanzung freigehalten, um ungestörte Sichtbeziehungen nach Kirdorf und Bad Homburg v. d. Höhe zu erhalten.
- **Keine weitere Wohnnutzung** im Kirdorfer Feld, keine über den Bestandsschutz hinausgehende Wohnnutzung.
- Die **Auflösung der Freizeitgärten** in den schutzwürdigen Kernbereichen ist vordringlich. Die Neuanlage von Freizeitgärten außerhalb der hierfür vorgesehenen Flächen wird unterbunden.

## 6.2 Beschreibung der Planungskonzeption

Im folgenden werden die verschiedenen Planungen im Einzelnen erläutert und begründet. Die Reihenfolge entspricht einer thematischen Gliederung, die es ermöglicht, die Planungen im Zusammenhang darzustellen. Weitere ausführliche Erläuterungen sind dem Landschaftsplan zu diesem Bebauungsplan zu entnehmen.

Die textlichen Festsetzungen unter Punkt 9 werden dann gemäß ihrer Rechtsgrundlagen geordnet, wobei die nach § 87 HBO festgesetzten Begründungs- und Gestaltungsvorschriften in Form einer Satzung innerhalb des Bebauungsplanes zusammengefaßt werden.

## 6.2.1 Verkehrsflächen und Wege

### Zweckbestimmung Parkplatz

Anlage eines 740 qm großen Parkplatzes (ca. 27 Stellplätze) in Einfachbauweise als Schotterrasen im Süden des Planungsgebietes am Weißkreuzweg. Pflanzung von 9 großkronigen Bäumen.

#### Begründung

Die Stellplatzfläche ist erforderlich, da die Nutzer der Grabgärten und der Freizeitgärten in der Nähe ansonsten keine Parkmöglichkeiten haben. Insofern unterstützt der Parkplatz das Vorhaben, unerwünschten Autoverkehr aus dem Kirdorfer Feld herauszuhalten.

### Zweckbestimmung Fußweg

Erhalt der bestehenden Wege möglichst in unbefestigtem Zustand sowie Neuanlage eines unbefestigten Fußweges am Südwestrand des Planungsgebietes und Bau einer Holzbrücke über den freigelegten Tiefenbach.

#### Begründung

Diese Maßnahme dient der Verbesserung des Wegesystems und damit der Steigerung des Erholungswertes durch die Schaffung eines Rundweges um das Wohnquartier Lehmkaufsfeld. Die Wahl der gering befestigten Wegedecke minimiert die Zerschneidungswirkung.

### Zweckbestimmung Anliegerweg

Auf allen befahrbaren Wegen des Plangebietes wird der Autoverkehr auf Anlieger beschränkt; hierzu muß die Beschilderung am Verbindungsweg zwischen Oberem Rotlaufweg und Heidweg ergänzt werden.

#### Begründung

Um das Gesamtkonzept des Bebauungsplanes zu verwirklichen, ist es erforderlich, einen Großteil der Wege als Fahrwege für Anlieger zuzulassen. Der landschaftliche Hauptteil des Plangebietes wird nur in der gewünschten Ausgestaltung bewahrt werden können, wenn die Eigentümer bzw. Pächter der Grundstücke diese zum Zwecke der Pflege erreichen können. Außerdem ist durch das Restaurant und das Forsthaus sowie die bestehende Wohnbebauung am Heidweg und am Rotlaufweg (sie genießt Bestandsschutz) die Befahrbarkeit dieser Wege erforderlich.

Im Einmündungsbereich der B 455 sind Sichtdreiecke gem. RAS-K-1 zu berücksichtigen. Die Sichtdreiecke sind von Bepflanzungen, Einzäunungen udgl. über 0,80 m Höhe (bezogen auf FOK) freizuhalten. Die hier vorhandene Lindenallee bleibt unangetastet.

## 6.2.2 Öffentliche Grünflächen

### Zweckbestimmung Wege im Gartengebiet

Entlang der Hauptwege im Gartengebiet Lazarius sind 4 m breite Grünstreifen mit lockerer Gehölzbepflanzung anzulegen. Außerdem sind Ruhebänke und unbefestigte Parkplätze entlang der Wege vorzusehen.

#### Begründung

Die Wege erhalten auf diese Weise über ihre Verbindungsfunktion hinaus eine Erholungsfunktion und gliedern die Anlage.

### Zweckbestimmung Rekultivierung ehemaliger Bachlauf

Der am Weißkreuzweg im Gewann „Die Böttwiesen“ verlaufende Gewässerabschnitt ist nach Verlegung des Janzwiesenbaches zu verfüllen und mit einer großkronigen Alleebepflanzung (Linden) zu versehen. Am westlichen Rande des Weißkreuzweges ist eine Mulde als Straßenseitengraben anzulegen.

#### Begründung

Die Verlegung des Gewässerabschnitts dient der Verbesserung der Gewässersituation im Bereich des Plangebietes. Die Gestaltung der gewonnenen Fläche erhöht die Attraktivität der Wege im Gartengebiet durch die konsequente Begrünung.

### Zweckbestimmung Obstwiese

Die im Zuge der Neuanlage von Gärten im „Lazariusfeld“ notwendigen Ausgleichsflächen sind als Obstwiesen anzulegen und mit ortstypischen Obsthochstämmen der Arten Apfel, Birne, Zwetschge, Mirabelle, Süß-Kirsche, Sauer-Kirsche, Walnuß, Speierling oder Quitte zu bepflanzen. Die Flächen werden durch die Stadt Bad Homburg v. d. Höhe als Maßnahmenträger gepflegt werden und durch verschiedene Regelungen sichergestellt (z.B. Verpachtung, Baumpatenschaften oder eigene Verwertung).

#### Begründung

Neben dem naturschutzrechtlich erforderlichen Ausgleich dient die Neuanlage von Obstwiesen dem Gebietscharakter und damit dem Ziel der Erhaltung und Entwicklung des typischen Charakters des Plangebietes. Die Flächen sind als öffentliche Grünflächen festgesetzt, um die Umsetzung der Maßnahmen zu gewährleisten.

### Zweckbestimmung Radwegeingrünung

Die öffentliche Grünfläche am Usinger Weg ist in ihrer derzeitigen Form zu erhalten.

#### Begründung

Die Bewahrung der ansprechenden Eingrünung der Rad- und Fußwegverbindung zu den Freizeiteinrichtungen unterstützt das Ziel, den Autoverkehr im Gebiet zu verringern, da sie die Akzeptanz des Weges gewährleistet.

### Zweckbestimmung Apfelbaum-Museum

In dem Apfelbaum-Museum werden zahlreiche Obstbaumsorten als Hochstämmen kultiviert. Diese Obstwiese wird weiterhin durch die Stadt Bad Homburg v. d. Höhe erhalten und gepflegt.

#### Begründung

Das Apfelbaum-Museum dient v.a. dem Erhalt von alten Sorten. Es soll die Bad Homburger Bevölkerung anregen, eigene Obstwiesen zu pflegen und damit dem Ziel der Erhaltung und Entwicklung des typischen Charakters des Plangebietes näherkommen.

### Zweckbestimmung genutztes Grünland/Dauergrünland

Im Zuge der Baumaßnahme Jugendclub Kirdorf werden Ausgleichsflächen benötigt. Daher wird im Bereich des Gewannes „Krummestücke“ intensiv genutztes Grünland in extensiv genutztes Grünland umgewandelt. Diese Frischwiesen werden dann durch die Stadt Bad Homburg v. d. Höhe gepflegt.

### Begründung:

Neben dem naturschutzrechtlich erforderlichen Ausgleich dient die Extensivierung des Grünlandes der ökologischen Aufwertung dieser Wiesen. Sie stellen eine Verbindung zu den wertvollen und naturschutzwürdigen Feuchtwiesen in den Gewannen „Dürrewiese“ und „Tiefenbachwiesen“ dar. Die Flächen sind als öffentliche Grünflächen festgesetzt, um die Umsetzung der Maßnahmen zu gewährleisten.

## 6.2.3 Private Grünflächen - Freizeitgärten

Da insgesamt eine Zunahme der Gärten im gesamten Kirdorfer Feld aus Sicht von Naturschutz und Landschaftspflege nicht wünschenswert ist, werden nur im Unteren und Mittleren Lazariusfeld private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Freizeitgärten/private Gärten ausgewiesen. Die Bedarfsermittlung für die Größe bzw. Anzahl der Gärten ist dem Landschaftsplan zu entnehmen.

Der Bebauungsplan nimmt im Unteren und Mittleren Lazariusfeld in den im Landschaftsplan vorgeschlagenen Grenzen für private Gärten Festsetzungen vor, die eine der Landschaft und dem ökologischen Wert des Kirdorfer Feldes angemessene Gestaltung des Gartengebietes sicherstellen:

- Einfriedungen dürfen maximal 1,50 m hoch sein (Holzstaketen- oder Maschendrahtzaun), Zaunsockel sind unzulässig; auch Hecken aus einheimischen und standortgerechten Gehölzen sind als Einfriedungen zulässig.
- Hütten sind bis 30 cbm umbautem Raum bzw. einer max. Grundfläche von 12 qm incl. überdachtem Freisitz und einer maximalen Firsthöhe von 2,80 m zulässig. Die Hütten müssen als Holzkonstruktion ausgeführt werden, ihre Gründung ist als Punkt- oder Streifenfundament auszuführen, eine Unterkellerung und die Einrichtung von Feuerstellen sind unzulässig. Hinsichtlich der Farbgestaltung sind Erd- und Grüntöne zu wählen. Sie sind an zwei Seiten zu beranken.
- Vorhandene Laub- oder Obstbäume müssen bei der Anlage von Gärten erhalten werden, auf 500 qm Gartenfläche sind jeweils zwei großkronige Laubbäume oder 4 Obsthochstämme nachzuweisen.
- Die Größe der Einzelgrundstücke darf im Einzelfall die Größe von 400 qm nicht überschreiten beziehungsweise von 250 m<sup>2</sup> nicht unterschreiten. Auf 1/3 der Fläche sollen Obsthochstämme erhalten oder angepflanzt werden, auf 1/3 der Fläche können Gemüse angebaut oder Zierbeete angelegt werden und auf 1/3 der Fläche ist eine blütenreiche Wiese anzulegen die maximal sechs Mal im Jahr gemäht werden kann, auf der auch Sträucher gesetzt werden können. Die Hütte kann auf jeder der drei Teilflächen errichtet werden.
- Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist in Zisternen oder sonst geeigneten Behältnissen aufzufangen und als Gießwasser im Garten zu verwenden. Die Zisternen oder Behältnisse sind mit einem Überlauf zu versehen.
- Der Einsatz von Pestiziden und Dünger ist untersagt.
- Entlang der Hauptwege werden dort wo es der Gartenbestand zuläßt, beidseits 4 m breite öffentliche Grünflächen ausgewiesen, die wechselseitig mit Walnuß-, Kirsch- oder Speierlingsbäumen zu bepflanzen sind. Alle 100 m sollen 1 - 2 Bänke aufgestellt werden, desweiteren ist die Ausweisung von 2,5 m breiten Flächen mit öffentlichem Gehrecht gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB im Abstand von 50 m quer zu den in Nord-süd-Richtung verlaufenden Hauptwegen vorgesehen, so daß jeweils vier bis fünf Gärten zusammenliegen.
- Nach Norden wird das Gartengebiet zum übrigen Kirdorfer Feld hin durch einen 40 m breiten Obstbaumgürtel (4 Reihen) eingegrünt.
- Nördlich des Weißkreuzweges am Rand des Planungsgebietes ist die Anlage eines 740 qm großen PKW-Parkplatzes in Einfachbauweise vorgesehen (ca. 27 Stellplätze, um den PKW-Verkehr im Planungsgebiet zu minimieren) - Ausführung als Schotterrasen, Pflanzung von 9 großkronigen Laubbäumen.

- Die Errichtung eines eingeschossigen Gemeinschaftsgebäudes mit Satteldach mit einer max. Grundfläche von bis 120 qm und einer max. Firsthöhe von 5,00 m ab Geländeoberfläche kann zugelassen werden. Der Standort für das Gemeinschaftshaus incl. Ver- und Entsorgungseinrichtungen ist westlich des Weißkreuzweges in Ortsnähe vorgesehen. Das Gebäude muß eingegrünt werden (siehe Pflanzliste Festsetzung Nr. 8).

#### Begründung

Die detaillierten Festsetzungen für das Gartengebiet sollen eine landschaftsverträgliche Ausgestaltung der einzelnen Gärten, eine gute Einfügung in das Landschaftsbild gewährleisten und dabei auch den sparsamen Umgang mit Grund und Boden berücksichtigen.

Die Durchquerung des Gartengebietes ist für Spaziergänger eine beliebte Verbindung in die freie Landschaft und hat deshalb eine große Bedeutung für den Erholungswert des Gebietes. Die Festsetzungen stellen die offene Gestaltung des Gartengebietes sicher, erhalten die Durchlässigkeit für Spaziergänger und unterstützen die behutsame Öffnung zur angrenzenden reichstrukturierten Landschaft des Kirdorfer Feldes.

### **6.2.4 Private Grünflächen - Grabgärten**

Die Grabgärten südöstlich des Weißkreuzweges werden als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Grabgärten ausgewiesen. Gartenhütten und Einfriedungen sind hier nicht zulässig.

#### Begründung

Um den sehr kleinteiligen Charakter der bestehenden Grabgärten als eine der typischen Nutzungen in diesem Bereich des Kirdorfer Feldes zu bewahren, sind hier keine baulichen Anlagen zulässig.

### **6.2.5 Private Grünflächen - Kleintierzuchtanlage**

Die bestehende Kleintierzuchtanlage und die Erweiterungsfläche wird wie bereits im derzeit noch rechtskräftigen Bebauungsplan mit Regelungen zur Größe und Gestaltung der Hütten, Tiergehege und Freiflächen festgesetzt.

#### Begründung

Die Festsetzungen sollen eine landschaftsverträgliche Ausgestaltung der Anlage und eine gute Einfügung in das Landschaftsbild gewährleisten und dabei auch den sparsamen Umgang mit Grund und Boden berücksichtigen.

### **6.2.6 Flächen für die Landwirtschaft**

Alle genutzten Grünflächen wie z.B. Frisch- und Feuchtwiesen sowie Streuobst werden als Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 (1) Nr. 18 a BauGB) mit unterschiedlichen Zweckbestimmungen (Dauergrünlandnutzung und Streuobst) ausgewiesen. Zusätzlich werden Festsetzungen nach § 9 (1) Nr. 20 und Nr 25 für die Anpflanzung sowie die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und die Pflege von Flächen gemacht.

#### Begründung:

Der größte Teil des Planungsgebietes soll weiterhin als Flächen für die Landwirtschaft festgesetzt bleiben. Ziel ist der Erhalt der ökologischen Wertigkeit und der derzeitigen kleinteiligen Nutzungsstruktur im Kirdorfer Feld. Hierzu notwendig sind der Erhalt bzw. die Weiterführung der bisherigen extensiven landwirtschaftlichen Nutzung und die mittel- bis langfristige Aufgabe bisher störender Nutzungen wie z.B. Intensivobstbau, Ackernutzung, intensive Beweidung wertvoller

Biotopflächen durch Pferde oder Rinder oder der Betrieb von naturfernen Freizeitgärten mit landschaftsbildstörender Konifereneinfriedung, ebenso wie die Verringerung von Stoffeinträgen aus intensiver Landwirtschaft und Gartennutzung.

Die Freizeitgärten, die nicht planungsrechtlich legalisiert werden, müssen beseitigt werden. Den Besitzern genehmigter Gärten werden im Lazariusfeld Flächen zum Ankauf oder zur Pacht angeboten.

Das Entwicklungsziel für aufgegebenen Freizeitgärten ist die Anpassung der ehemaligen Gartenflächen an die umgebende Kulturlandschaft, i.e. Streuobst, Grünland oder Gehölz. Bereits aufgebene verbuschte Kleingärten können nach Entfernen der Zäune der Sukzession überlassen werden. Abbruchmaterial ist aus dem Gebiet zu entfernen und sachgerecht zu deponieren.

#### **Zweckbestimmung Streuobstwiesen**

Die Streuobstwiesen, die in diesen Flächen liegen, sollen erhalten und extensiv gepflegt werden. Die Bestände sollen dort wo bisher keine Obstbäume stehen, durch Neupflanzungen erweitert werden; in großen Beständen wie z.B. in den Gewannen „Obere Neuestücke“ und „Untere Neuestücke“ sind aber auch einige magere Wiesenflächen freizuhalten. Abgängige Bäume können auf Grund ihrer faunistischen Bedeutung zunächst im Bestand belassen werden, sollten aber durch Neupflanzungen ersetzt werden. Die nicht im Landschaftsplan als zu erhalten dargestellten Gehölze und Büsche können, wenn dies zur Pflege der Obstbäume und des Grünlandes notwendig ist, entnommen werden. Zur Nachpflanzung und Neuanlage sind ortstypische Obsthochstämme der Arten Apfel, Birne, Zwetschge, Mirabelle, Süß-Kirsche, Sauer-Kirsche, Walnuß, Speierling oder Quitte zu verwenden.

Im Zuge von Ausgleichsmaßnahmen neu angelegte Streuobstwiesen müssen durch die Maßnahmen-träger gepflegt werden. Entsprechende Regelungen sind durch den Magistrat vertraglich abzusichern.

#### **Begründung**

Der Erhalt und die Pflege der Streuobstwiesen des Kirdorfer Feldes ist wegen ihres ökologischen Wertes und ihrer Bedeutung für das Landschaftsbild sowie zur Erhaltung ihres landschaftsprägenden Charakters (Ortsrand) und ihrer ökologischen Ausgleichsfunktionen (Klima, Erholung) für die Stadt Bad Homburg v. d. Höhe städtebaulich sinnvoll und notwendig.

#### **Zweckbestimmung extensiv genutztes Grünland/Dauergrünland**

Die mageren Grünlandstandorte sind nach dem Prinzip Pflege durch Nutzung zu erhalten. Neben der Beweidung durch Schafe ist auch eine ein- bis zweimalige Mahd pro Jahr möglich. Der Einsatz mineralischer Dünger ist mit dem Pflegeziel nicht vereinbar. Im Bebauungsplan sind drei Flächen gekennzeichnet, die vom Schäfer als „Nachtpferche“ genutzt werden können.

#### **Begründung**

In diesem Landschaftsraum gehören weite Ausblicke auf das Rhein-Main-Gebiet zum Landschaftsbild. Daraus ergibt sich die Forderung nach Flächen ohne oder mit wenig Gehölzbestand insbesondere im rechten Winkel zu den in Ost-West-Richtung verlaufenden Wegen, um weite Ausblicke zu ermöglichen.

#### **Zweckbestimmung extensiv genutztes Feuchtgrünland**

Diese ökologisch sehr wertvollen Grünlandflächen werden nach dem Prinzip Pflege durch Nutzung erhalten. In der Regel dient eine ein- bis zweimalige Mahd nach dem 8. Juni (fette Feuchtwiesen) oder eine einmalige Mahd Anfang September (Pfeifengraswiesen) am ehesten dem Pflegeziel.

#### **Begründung**

Dieser Biotoptyp ist wertbestimmender Bestandteil des Ökosystems Kirdorfer Feld und von überregionaler Bedeutung. Sein Erhalt ist unverzichtbar, will man die Schutzwürdigkeit des Gebietes in seiner Gänze erhalten. Pflege und Erhalt der Flächen sind über eine extensive Nutzung möglich.

### Zweckbestimmung brachgefallenes Feuchtgrünland

Diese faunistisch wertvollen Grünlandflächen werden als Rückzugsgebiet erhalten. Regelmäßig werden aus diesen Flächen Gehölze und Neophyten wie der Riesen-Bärenklau entfernt.

#### Begründung

Diese brachen Feuchtgrünlandflächen dienen als Rückzugsraum für Kleinsäuger, Vögel, Amphibien und Insekten z.B. während der Mahd. Ihr Erhalt ist notwendig und trägt zur Bereicherung der Strukturen bei. Um den offenen Charakter dieser Flächen zu erhalten, ist ein regelmäßiges Entfernen von Gehölzen notwendig. Die Ausbreitung von Neophyten würde die dort heimischen Pflanzenarten verdrängen.

## 6.2.7 Gewässer

Im Bebauungsplan werden die für Renaturierung vorgesehenen Wasserflächen des Jänzwiesenbaches und des teilweise verrohrten Tiefenbachs als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB in Verbindung mit § 9 (1) Nr. 16 BauGB (Flächen für die Wasserwirtschaft) festgesetzt.

#### Begründung

Die Flächenvorhaltung für Renaturierungsmaßnahmen dient der Erhöhung der ökologischen Vielfalt, der Selbstreinigungskraft der Gewässer und Regulierung des Abflusses durch Vergrößerung des Retentionsraumes. Da der Bebauungsplan hier nicht in eine andere Rechtsgrundlage hinein Festsetzungen treffen darf („Subsidiaritätsklausel“), können diese Bereiche nur vorgehalten werden, um die Flächen für Renaturierungsmaßnahmen aufgrund wasserrechtlicher Verfahren abzusichern. Die Zielsetzungen für die Umgestaltung der Gewässer sind den Hinweisen zu den textlichen Festsetzungen sowie dem Landschaftsplan zu entnehmen.

## 6.2.8 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Grünflächen, deren ökologischer Wert sich erheblich durch die Umsetzung der festgesetzten Maßnahmen verbessern wird, werden zusätzlich als Flächen nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzt und enthalten den Verweis auf den Landschaftsplan. Dort sind diese Flächen bilanziert worden und können gemäß § 6 b (5) HENatG als Ersatzmaßnahmen für zukünftige Eingriffe an anderer Stelle im Stadtgebiet herangezogen werden (siehe auch Landschaftsplan, Kap. 8.4 Ökokonto).

#### Begründung

Die planungsrechtliche Absicherung dieser Flächen dient dem Ziel der größtmöglichen Rechtssicherheit für die Umsetzung der Maßnahmen. Die Verwendbarkeit dieser Flächen für das „Ökokonto“ ist über diese Festsetzung sichergestellt.

## 6.2.9 Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

Eine Vielzahl von Flächen sind im Bebauungsplan als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern bzw. Flächen mit Bindungen zum Erhalt festgesetzt. Erhaltenswerte Einzelstrukturen sind mit Planzeichen festgesetzt. Nachfolgend werden die wichtigsten Erhaltungs- oder Pflanzmaßnahmen beschrieben:

#### Erhalt

- Die im Bereich der Wege und Grabenparzellen entlang des Oberen und Unteren Rotlaufwegs stockenden Gehölze sind in ihrem derzeitigen Zustand zu erhalten. Sollten die Nutzungen am

Unteren Rotlaufweg langfristig entfallen, ist ein Auslichten der Bestände zu empfehlen, um Ausblicke auf das Kirdorfer Feld freizugeben.

- Die Lindenallee am Oberen Rotlaufweg ist aus landschaftsästhetischen Gründen zu erhalten. Gebüsche und kleine Gehölze im Unterwuchs sollten zumindestens stellenweise entfernt werden, um Sichtbeziehungen ins Kirdorfer Feld und über dieses hinaus zu ermöglichen. Die Vitalität und der Kronenzustand der Linden lassen darauf schließen, daß ein Teil der Bäume aus Gründen der Verkehrssicherheit mittelfristig gefällt werden muß. Es wird daher festgesetzt, daß auf der gesamten Länge der bestehenden Allee Neupflanzungen von Sommerlinden jeweils in der Mitte zwischen zwei Altbäumen vorzunehmen sind.
- Erhalt der durch Planzeichen festgesetzten landschaftsprägenden Einzelbäume und landschaftsgliedernden Gehölzgruppen und Feldgehölze.

#### Anpflanzung

- Eingrünung der Kleintierzuchtanlage am Usinger Weg zum Kirdorfer Feld hin.
- Eingrünung des westlichen Randes des Gartengebietes Im Lazarius durch geschlossene Bepflanzung angrenzender Flächen mit Obsthochstämmen.
- Eingrünung des nordöstlichen Ortsrandes (B-Plan Lehmkaufsfeld) durch Uferbepflanzung des Tiefenbachs.

#### Begründung

Ziel aller o.g. Maßnahmen ist es, die landschaftliche Schönheit und Eigenart des Kirdorfer Feldes zu erhalten und landschaftsästhetisch störende Nutzungen oder Strukturen zu verbergen.

Dies trägt zu dem für die Stadt Bad Homburg v. d. Höhe raumordnerisch und dementsprechend auch städtebaulich wichtigen Erhalt des Kirdorfer Feldes in seiner derzeitigen kleinteiligen Nutzungsstruktur als Ausgleichsraum zur Verbesserung des innerörtlichen Klimas, zur Ortsrandeingrünung und zur wohnort- und naturnahen Erholung bei.

### 6.2.10 Schutzgebiete

Mit Verordnung vom 17.10.1996 wurde das 133 ha große Natur- und Landschaftsschutzgebiet „Kirdorfer Feld bei Bad Homburg“ ausgewiesen. Das Landschaftsschutzgebiet umfaßt ca. 78 ha, das Naturschutzgebiet ca. 55 ha, letzteres ist in zwei Teilflächen aufgeteilt. In diesen Gebieten sollen die Erhaltung und Förderung bedrohter und gefährdeter Lebensgemeinschaften des extensiven Feuchtgrünlands, offener Wiesenbereiche im Tal sowie extensiv genutzter Streuobstwiesen Vorrang vor allen anderen Nutzungsansprüchen haben. Im Zuge der Schutzgebietsausweisung wurde ein Pflegeplan erarbeitet. Die Schutzgebietsgrenzen sind im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt. Die derzeitige extensive landwirtschaftliche Nutzung ist mit dem Pflegeziel vereinbar.

Das gesamte Planungsgebiet ist Teil eines Heilquellenschutzgebietes Zone D gem. VO vom 28.11.1985. Von Nordosten grenzt an den Rotlaufweg ein Wasserschutzgebiet Zone III.

## 7 BODENORDNUNG

Die öffentlichen Grünflächen befinden sich zum größeren Teil in städtischem Besitz. Für die Herstellung der neuen Wegeverbindung sind Grundstückskäufe erforderlich, da sich die Wiesen in privatem Besitz befinden.

Die Flächen, auf denen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von <sup>Böden,</sup> Natur und Landschaft festgesetzt worden sind, befinden sich größtenteils nicht in städtischem Besitz.

Für die Flächen, auf denen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von <sup>Böden,</sup> Natur und Landschaft festgesetzt worden sind, kann für die Eigentümer z.B. ein Übergabeanspruch durch die Stadt bestehen (§ 40 (1) Nr. 14 BauGB).

## 8 EINGRIFFS-AUSGLEICHSBEWERTUNG

Im Zuge der Änderung des B-Plan Nr. 39 ist mit folgenden Eingriffen zu rechnen:

Im „Unteren“ - und „Mittleren Lazariusfeld“ werden in den dafür vorgesehenen Grenzen zusätzliche Freizeitgärten auf 4,4 ha bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen angelegt. Der Bau eines eingeschossigen Gemeinschaftshauses mit einer Grundfläche von 120 qm sowie von max. 174 Hütten mit insgesamt 2.088 qm Grundfläche ist möglich.

Da die Ausgleichsmaßnahmen im direkten räumlichen Zusammenhang mit den geplanten Eingriffen umgesetzt werden, wurde die Eingriffs-Ausgleichsbilanz nur für die betroffenen und entsprechend im Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen durchgeführt. Ausgleichsmaßnahmen für andere Eingriffe und Ökokontoflächen, die nichts mit den Eingriffen, die Gegenstand dieses Bebauungsplans sind, zu tun haben, sind im Plan gekennzeichnet, wurden aber nicht in die Eingriffs-Ausgleichsbilanz einbezogen.

### 8.1 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

Zur Eingriffsminimierung wird festgesetzt, daß vorhandene Obstbäume bei der Anlage von Gärten geschont werden. Anfallendes Niederschlagswasser wird in geeigneten Behältern gesammelt und als Gießwasser verwendet. Eine landschaftstypische Eingrünung des Gartengebietes mittels eines lockeren Obstbaumgürtels zum Kirdorfer Feld hin wird vorgenommen. Negative Auswirkungen auf die Möglichkeiten zur naturbezogenen Erholung und das Landschaftsbild werden durch die offene Gestaltung und gute Eingrünung der Anlage vermieden. Durch die vorgenannte landschaftsgerechte Eingrünung und die Anlage von Gießwegen zwischen den Gärten ist hinsichtlich Landschaftsbild und Erholungswert sogar eine Verbesserung gegenüber dem Status Quo zu erreichen.

### 8.2 Unvermeidbare Beeinträchtigungen und Veränderungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild

#### Biotoppotential

Die Anlage von Gärten und ihre Nutzung beeinträchtigt auch bei Erhalt der vorhandenen Obst- und Laubbäume den ökologischen Wert bzw. die Lebensraumfunktion der betroffenen Flächen. Für Niederwild sind die Einfriedungen unpassierbare Barrieren. Auch in strukturreichen Gärten werden Vögel und Kleinsäuger durch den mit Lärm und anderen Störungen verbundenen Betrieb beeinträchtigt. Anlage und Bewirtschaftung von Nutz- und Zierbeeten mit jährlich wechselnder Bepflanzung bedeuten den Verlust der vormals an diesen Orten existierenden Lebensgemeinschaften. Da die Obst- und Laubbäume erhalten bleiben, werden insbesondere die fetten Glatthaferwiesen durch die Anlage von Beeten oder Hütten beseitigt.

#### Bodenpotential und Wasserdargebotspotential

Da sich der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden über Festsetzungen im Bebauungsplan zumindestens nicht vollkommen vermeiden läßt, ist durch den Einsatz der o.g. Substanzen über eine Anreicherung im Boden der Eintrag belastender Substanzen in das Grundwasser möglich. Durch den ev. Bau von maximal 174 Hütten mit jeweils 12 qm Grundfläche und ein Gemeinschaftshaus mit max. 120 qm Grundfläche werden max. 2.208 qm Boden versiegelt. Sämtliche Bodenfunktionen gehen in diesen Bereichen verloren. Die Grundwasserneubildung wird nicht wesentlich beeinträchtigt, da das von den Hüttendächern abfließende Wasser gesammelt und zum Gießen genutzt wird.

### 8.3 Ausgleichsmaßnahmen und zusammenfassende Bewertung des Eingriffs

Aufgrund der insgesamt nur geringen zusätzlichen Versiegelung durch Gartenhütten (max. 0,20 ha) und der Gestaltungsrichtlinien für die neu entstehenden Gärten, erlaubt die mit der Neuanlage von Gärten verbundene, nur verhältnismäßig geringe Eingriffswirkung eine argumentative Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung, die sich nur auf das Biotoppotential der betroffenen Flächen bezieht. Da der Biotopwert in gewissem Umfang über die jeweiligen Standortbedingungen auch den Zustand der anderen Landschaftspotentiale einbezieht, ist dies bei Eingriffen, deren Außenwirkung und Beeinträchtigung von örtlichem Klima, Erholungsfunktion, Boden und Wasser eher gering ist, auch durchaus sinnvoll.

Über die oben beschriebenen Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung der Eingriffswirkung hinaus, wird zur Kompensation des Verlusts an höherwertigen Biotopflächen am Nordrand des Gebietes die Anpflanzung bzw. Komplettierung eines 330 m langen geschlossenen, vierreihigen, 40 m breiten Obstbaumgürtels (1,30 ha) aus ortstypischen Sorten festgesetzt (vgl. textl. Festsetzungen 8, Pflanzlisten), der auch zur guten Eingrünung des Freizeitgartengebietes beiträgt. Die zur Umsetzung notwendigen Flächen sind ggfs. über Flächentausch gegen städtisches Eigentum im Kirdorfer Feld zu erhalten. Da diese Maßnahme zur Vollkompensation der o. g. Eingriffe nicht ausreicht, weil die hierfür vorgesehenen Flächen bereits zahlreiche wertvollere Biotoptypen umfassen, werden zusätzlich auf 6060 qm bisherigen Ackerflächen Streuobstwiesen angelegt (in Fl. 13, Flst. 48, 49, 50, 51 direkt nördlich anschließend an den Obstbaumgürtel und in Fl. 18 Gewinn „Krummstücke“ Flst. 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461 tw). Darüberhinaus werden vorsorglich weitere 9.690 qm Ausgleichflächen bereitgestellt (Ökokonto-Nr. 11, 17, 24). Auch die in Kap. 6.2.9 dargestellte Bepflanzung der Wege ist als Ausgleichsmaßnahme zu bewerten.

Wie bereits in Kapiteln 6.2.9 und 8.1 ausgeführt, wird durch die landschaftsgerechte Eingrünung, die Bepflanzung der Wege, die Anlage von reichstrukturierten Gärten und Gießwegen zwischen den Gärten hinsichtlich Landschaftsbild und Erholungswert eine Verbesserung gegenüber dem Status Quo erreicht. Die Eingriffe in das Biotoppotential werden durch die Neuanlage naturraumtypischer Biotoptypen am Nordrand der zukünftigen Gartenfläche und die Gehölzpflanzungen im Gebiet ausgeglichen.

Der Wegfall der nicht genehmigten Freizeitgärten und Hütten im übrigen Bebauungsplangebiet führt darüberhinaus mittelfristig zu einem Rückgang der Versiegelung und der in diesen Bereichen bisher z.T. ins Grundwasser eingetragenen Düngemittel- und Pestizidrückstände, der allerdings aktuell nicht quantitativ bilanzierbar ist, da der Gesamtumfang der Beseitigungsverfügungen und die Modalitäten des Vollzugs nicht abschließend feststehen. (vgl. Kap. 2.4.4 und 3.2. Landschaftsplan).

Die nachfolgende Tabelle beinhaltet die Eingriffs-Ausgleichsbilanz im Bereich des Lazariusgartengebietes gemäß dem bei Einzeleingriffen und Planfeststellungsverfahren in Hessen üblichen Biotopwertverfahren (vgl. Ausgleichsabgabenverordnung (AAV) vom 09.02.1995).

Da die vorhandenen strukturreichen Freizeitgärten großteils über einen alten Baumbestand verfügen und für die Neuanlage von Gärten Erhalt und Anpflanzung von Großbäumen und die Anlage von strukturreichen Freizeitgärten vorgeschrieben werden, wurde für diesen Gartentyp im Bestand aber auch für die geplanten Gärten der Biotoptyp „Arten und strukturreiche Hausgärten“ der Bewertung zugrunde gelegt (Nr. 11.222 der Biotopwertliste - Anlage 2 der AAV vom 09.02.1995). Die Biotoptypen „Gärten mit überwiegendem Nutzgartenanteil“ (Nr. 11.211 - 19 Punkte) und Kleingartenanlagen mit überwiegendem „Ziergartenanteil“ (Nr. 11.223 - 20 Punkte) spiegeln die tatsächlichen Verhältnisse nicht hinreichend wieder.

Alle außerhalb der Freizeitgärten und geschlossener Obst- oder Gehölzbestände stockenden Einzelbäume und Obsthochstämme (incl. Neupflanzung) wurden in der Bilanz berücksichtigt (Bestand und Planung).

Für die Neuanlage von Obstwiesen auf Ackerflächen wird der Biotoptyp 03.120 „Streuobstwiese neu angelegt“ eingesetzt. Für die Komplettierung des Streuobstgürtels im Norden des Gartengebietes auf tw. bereits extensiv genutztem Grünland mit alten Obsthochstämmen wurde hingegen der Biotoptyp 03.130 eingesetzt, da es sich im Prinzip um das Schließen von Lücken zwischen bereits bestehenden Beständen handelt.

Die Eingriffs-Ausgleichsbilanz ergibt nach dem Verfahren der AAV ein Differenzbetrag von + 160.083 Punkten.

#### Zusammenfassung

Bei Einhaltung aller vorgeschlagenen Maßnahmen kann der durch die Neuanlage von Gärten im „Lazariusfeld“ verursachte Resteingriff (vgl. Kap. 8.1 & 8.2) qualitativ und formal als ausgeglichen angesehen werden.

Tab. 1: Eingriffs-Ausgleichsbilanz gemäß AAV für das Gartengebiet Im Lazarius

Typ-Nr.	Standard-Nutzungstyp	Wertpkte. je qm	Flächenanteil (qm)		Biotopwert (Punkte)	
			Bestand	Planung	Bestand	Planung
02.200 B	Gebüsche, Hecken, Säume: trocken bis frisch, basenreich	41	1830		75030	0
02.300 B	Gebüsche, Hecken, Säume: nass	39	30		1170	0
02.400	Hecken-/Gebüschpflanzung (heimisch, standortgerecht)	27	140		3780	0
02.500	Hecken-/Gebüschpflanzung (standortfremd, Ziergehölze)	23	870		20010	0
03.120	Streuobstwiese, neu angelegt	31		8710	0	270010
03.130 (B)	Streuobstwiese, extensiv bewirtschaftet	50	17380	18340	869000	917000
04.110	Einzelbaum (heimisch, standortgerecht, Obstbaum)	31	2685	2180	83235	67580
	Korrektur		-2685	-2180	0	0
04.120	Einzelbaum (nicht heimisch, nicht standortgerecht, Exot)	26	480		12480	0
	Korrektur		-480		0	0
05.241 B	Gräben, an Böschungen verkrautet	36	420	420	15120	15120
06.320	Frishwiesen, intensiv genutzt	27	41890	4830	1131030	130410
06.120	Nährstoffreiche Feuchtwiese	47	140		6580	
06.310	extensiv genutzte Frishwiese	44		3300		145200
06.920	Grünlandeinsaat/Grasäcker	14	7220		101080	0
09.130 (B)	Wiesenbrachen, ruderale Wiesen	39	760		29640	0
06.930	Naturnahe Grünlandeinsaat	21		3740		78540
09.210 B	Ausdauernde Ruderalfluren frischer Standorte	39	50		1950	0
09.250 (B)	Streuobstwiesenbrache vor Verbüschung	42	1220		51240	0
10.510	Sehr stark oder völlig versiegelte Flächen (Ortbeton, Asphalt)	3	1560	1560	4680	4680
10.530	Schotter-, Kies-, u. Sandflächen, -wege, -plätze, wasserdurchlässige Flächenbefestigung, versiegelte Flächen mit Wasserabflußversickerung	6	2260	2260	13560	13560
10.540	Befestigte und begrünzte Flächen (Rasenpflaster, Rasengitter o.ä.)	7		930	0	6510
10.610	bewachsene Feldwege	21	760	2400	15960	50400
10.715	Dachflächen nicht begrünt, mit Regenwasserversickerung (Gartenhöfen, Incl. Vereinshaus)	6		2208	0	13248
11.191	Acker, intensiv genutzt	13	14880		193440	0
11.211	Grabgärten	14	15270	16310	213780	228340
11.221	Arten- und strukturarmer Freizeigtärten	14	18760	17160	262640	240240
11.222 B	Arten- und strukturreiche Freizeigtärten	25	20820	64282	520500	1607050
11.224	Intensivrasen	10	190		1900	0
<b>SUMME</b>			<b>146450</b>	<b>146450</b>	<b>3627805</b>	<b>3787888</b>
<b>DIFFERENZ</b>						<b>160083</b>

### Hinweis für die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen

Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen wird folgendermaßen zwischen Stadt und zukünftigen Gartenbetreibern aufgeteilt: Die Stadt übernimmt die Anlage und Bepflanzung der öffentlichen Grünflächen entlang der Wege und die Anlage der Streuobstwiesen, damit das zukünftige Gartengebiet als Ganzes gut in die Landschaft eingepaßt ist und auch für Bad Homburger Bürger, die hier keinen Garten haben, ein Anreiz existiert, hier spazieren zu gehen. Die zukünftigen Gartenbesitzer müssen bei dem Bau ihrer Hütten und der Gestaltung ihrer Parzellen die Auflagen des Bebauungsplanes beachten. Die entsprechende Kontrolle wird durch die Stadt Bad Homburg v.d. Höhe durchgeführt.

## 8.4 Hinweis zum „Ökokonto“ (§ 6b (5) HENatG)

Gemäß § 6b (5) HENatG sind alle ohne akuten Ausgleichsbedarf in einem Gemeindegebiet durchgeführten Maßnahmen, die den ökologischen Wert von Flächen steigern, bei zukünftigen Eingriffen als Ersatzmaßnahmen anrechenbar. Um eine spätere Zuordnung zu ermöglichen, muß über solche Maßnahmen „Buch“ geführt werden. Mittels der Biotopwertliste der Ausgleichsabgabenverordnung vom 09.02.1995 werden die erreichbaren Aufwertungen einzeln mit ihrem Punktwert nachgewiesen.

Die Umsetzung der nachfolgend aufgezählten Maßnahmen wird eine nochmalige ökologische Aufwertung des Lebensraums Kirdorfer Feld und des Landschaftsbildes bewirken:

- Die Eingrünung der angrenzenden Kirdorfer Ortsteile wird durch die Neuanlage und Komplettierung von Obstwiesen an den Ortsrändern verbessert.
- Am Weißkreuzweg wird eine Baumreihe gepflanzt.
- Der Bestand der Lindenallee am Rotlaufweg wird durch Neupflanzungen gesichert.
- Bisher intensiv genutztes Grünland wird durch Nutzungsextensivierung aufgewertet.
- Streuobstwiesen werden neu angelegt und gepflegt.
- Ackerflächen werden in Grünland und Obstwiesen umgenutzt.
- An Tiefenbach und Janzwiesenbach werden Renaturierungsmaßnahmen durchgeführt.

Diese für das „Ökokonto“ der Stadt Bad Homburg v. d. Höhe in Frage kommenden Maßnahmen sind im Bebauungsplan besonders bezeichnet. Die zur Umsetzung der Maßnahmen notwendigen Flächen gehören zum überwiegenden Anteil nicht der Stadt.

Im Landschaftsplan zu diesem Bebauungsplan ist für jede Maßnahme eine Bilanz gemäß der Ausgleichsabgabenverordnung durchgeführt und der Überschuß in Punkten errechnet worden, um eine spätere Zuordnung zu vereinfachen. Die Maßnahmen sind nach Umsetzungspriorität numeriert.

Durch vertragliche Regelungen zwischen der Stadt Bad Homburg v. d. Höhe und dem Eingreifer kann sichergestellt werden, daß die Nachhaltigkeit der Ersatzmaßnahmen durch Pflege und Nutzung gewährleistet sind.

Da es sich bei den oben vorgeschlagenen Maßnahmen nicht a priori um Ausgleichsmaßnahmen handelt, können sie auch als einfache biotopverbessernde Maßnahmen mit Mitteln aus der Ausgleichsabgabe realisiert werden.

PGNU

Bebauungsplan Nr. 39  
„Rotlaufgebiet, Kirdorfer Feld“  
1. Änderung  
Stadt Bad Homburg v. d. Höhe

Bad Homburg, den 7. 2. 2000

gez. R. Wolters

Reinhard A. Wolters  
Oberbürgermeister

gez. J. Hölz

J. Hölz  
Fachbereichsleiter