

Stadt Karben Stadtteil Petterweil

Bebauungsplan Nr. 130a „Unterm Wiesenbrunnen“ 1. Änderung und Erweiterung



Schwarzplan PETTERWEIL

Begründung

Büro Dr. Klaus Thomas
Ritterstraße 8
61118 Bad Vilbel
Tel: 06101/ 582106
info@buerothomas.com

Bearbeitungsstand: Oktober 2018

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangssituation	4
1.1	Beschlusslage	4
1.2	Lage und Größe des Plangebiets	4
1.3	Aufgabenstellung	4
1.4	Verfahren	5
2	Planungsrechtliche Situation	5
2.1	Regionaler Flächennutzungsplan	5
2.2	Landschaftsplan	6
2.3	Rechtskräftiger Bebauungsplan	7
2.4	Wasserwirtschaftliche Belange	7
2.5	Sonstige planungsrechtliche Zusammenhänge	8
	Altlasten / Bodenfunde / Kampfmittel	8
3	Bestand	8
3.1	Umfeld	8
3.2	Erschließung	9
	Innere Erschließung	9
	Äußere Anbindung	9
	Fußgänger und Radfahrer	9
	ÖPNV / Busanbindung	10
3.3	Wohngrundstücke	10
3.4	Westen / Spielplatz	11
3.5	Osten / Garagen	11
4	Umweltbericht	11
4.1	Untersuchungsraum	11
4.2	Räumliche Grundlagen	12
	Bodenschutz	12
	Wasserschutz	13
4.3	Artenschutz	14
	Artenschutzrechtliche Stellungnahme	14
4.4	Wirkfaktoren und schutzgutbezogene Bewertung	15
	Schutzgut Boden	15
	Schutzgut Vegetation	17
	Schutzgut Wasser – Gewässerrandstreifen	18
	Schutzgut Klima	20
4.5	Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich	20
4.6	Ausgleichsmaßnahmen	21
4.7	Erklärung zum Umweltbericht, Zusammenfassung	22
5	Planung	22
5.1	Grundzüge	22
5.2	Übernahme / Anpassung der rechtskräftigen Planung	22
5.3	Änderungen und Ergänzungen der rechtskräftigen Planung	24
	Art der baulichen Nutzung	24
	Private Grünfläche / Freifläche	24
	Gewässerrandstreifen	25

Öffentliche Grünfläche	26
6 Ver- und Entsorgung	26
6.1 Wasserversorgung	26
6.2 Abwasser	26
6.3 Energieversorgung	27
6.4 Leitungen	27
6.5 Trafostation	27
7 Naturschutzfachliche Hinweise	27
7.1 Artenschutz	27
7.2 Bäume und Sträucher	27
8 Flächenspiegel / Planungsstatistik	28
9 Quellen	28

Weitere Teile der Planung und Anlagen

- Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen
- Artenschutzrechtliche Stellungnahme, NATURPROFIL, Friedberg Dez. 2017, 20 Seiten

1 Ausgangssituation

1.1 Beschlusslage

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Karben hat in ihrer Sitzung am 07.05.2017 den Beschluss zur Änderung des Bebauungsplans „Unterm Wiesenbrunnen“, in der Gemarkung Petterweil gefasst.

Mit der Änderung werden im Wesentlichen 2 Ziele verfolgt

- 1) Festsetzung der Flächen zwischen Bebauung und Mühlgraben entsprechend der tatsächlichen Nutzung als private Grünflächen
- 2) Planungsrechtliche Sicherung der im Westen gelegenen Parzelle 533 als Wohngebiet.

1.2 Lage und Größe des Plangebiets

Das Gebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Petterweil an der Nordseite der Riedmühlstraße zum Landschaftsraum.

Der Geltungsbereich ist wie folgt begrenzt:

Die Bebauungsplangrenze knickt an der nordwestlichen Ecke der bisherigen Plangebietsgrenze (nördliche Seite der Grabenparzelle Flur 1 Nr. 684 Mühlgraben) nach Süden ab. In einem Abstand von 10 m und parallel zur südlichen Grenze der Grabenparzelle verläuft sie nach Westen bis zur westlichen Grenze der Parzelle Nr. 533 und von dort nach Süden, bis sie auf die Straßenparzelle Flur 1 Nr. 666/5 stößt. Entlang der nördlichen Grenze der Straßenparzelle setzt sich die Grenze des Plangebiets in nordöstliche Richtung fort und stößt an der südwestlichen Ecke des Grundstücks Flur 1 Nr. 531/5 auf den bisherigen Verlauf der Plangebietsgrenze. Im Übrigen bleibt die Plangebietsabgrenzung unverändert.

Der frühere Geltungsbereich wird um ein städtisches Grundstück mit einer Größe von ca. 2.200 qm ergänzt. Die Fläche des Plangebiets beträgt insgesamt ca. 2,7 ha.

1.3 Aufgabenstellung

Der Bebauungsplan „Unterm Wiesenbrunnen“ ist seit dem 18.09.1976 rechtskräftig. Er definiert ein allgemeines Wohngebiet „WA“ i.S. von § 4 BauNVO nördlich der Riedmühlstraße. Im Osten grenzen jenseits des Pfadfinderwegs eine Bolzplatzfläche und eine Gemeinschaftsgarage die Wohnbaufläche ab, im Westen gibt es eine Spiel- und Parkfläche. Nördlich der Wohnbauflächen ist der übrige Geltungsbereich als Grünfläche festgesetzt.

Die im Plan als Grünfläche definierten Flächen nördlich der Wohnbauflächen und südlich der Grabenparzelle Flur 1 Nr. 684 Mühlgraben, werden heute als private Gartenflächen genutzt. Eine entsprechende Ausweisung im Bebauungsplan ist daher im Zuge der Änderung vorgesehen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird im Kontext der Änderung ausgeweitet. Das städtische Grundstück Flur 1 Nr. 533, westlich der Park- und Spielplatzfläche wird größtenteils einbezogen. Im Hinblick auf den im Außenbereich gem. § 23 HWG einzuhaltenden Gewässerrandstreifen wird ein 10-m-Streifen parallel zur südlichen Parzellengrenze des Mühlgrabens aus dem Geltungsbereich herausgenommen. Ziel ist die Ausweisung einer allgemeinen Wohnbaufläche.

1.4 Verfahren

Die Änderung erfolgt im 2-stufigen „Normalverfahren“. Die Möglichkeit eines vereinfachten Verfahrens gem. §§ 13 / 13a BauGB wurde erwogen, letztlich aber verworfen, weil die Ziele der Planung,

- die Inanspruchnahme einer, wenn auch kleinen, unbebauten Fläche am Ortsrand und
- eine planungsrechtliche Neudefinition der Nutzungsmöglichkeiten privater Grundstücksflächen beinhalten.

Wichtige Gründe, die eine angemessene Verlängerung der gem. § 3 Abs. 2 BauGB einzuhaltenden Dauer der öffentlichen Auslegung notwendig machen würden, liegen nicht vor. Die gesetzlich vorgegebene Frist wird als ausreichend erachtet, da es sich bei der Planung nicht um eine besonders komplexes Vorhaben - z.B. mit einer Vielzahl umfangreicher Fachgutachten - handelt.

2 Planungsrechtliche Situation

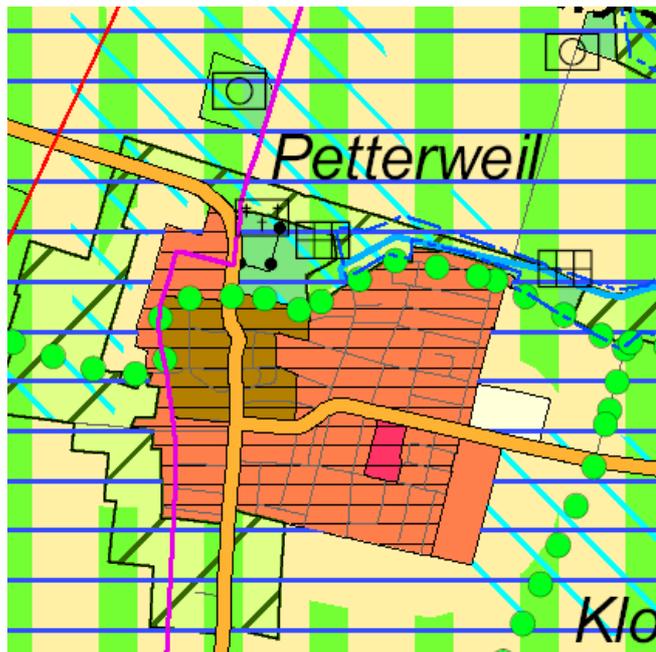
2.1 Regionaler Flächennutzungsplan

Im Regionalen Flächennutzungsplan des Planungsverbandes Ballungsraum Frankfurt / Rhein-Main 2010 ist der östliche Teil des Plangebiets als „Wohnbaufläche, Bestand“ dargestellt.

Im Norden ist der Mühlgraben, daran angrenzend „Flächen für die Landbewirtschaftung“. Überlagert ist diese Darstellung mit den Signaturen „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ und „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“. Der Grenzbereich zwischen der Wohnbaufläche und dem Mühlgraben ist gleichzeitig die Grenze des „Vorranggebiets für den Regionalparkkorridor“.

Weiter im Westen ist die alte Ortslage von Petterweil als „gemischte Baufläche“ dargestellt.

Im westlichen Bereich wird im RegFNP lt. Regionalverband Frankfurt-Rhein-Main „Ökologisch bedeutsame Flächennutzung, mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ mit "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen", "Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz", "Vorbehaltsgebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz", "Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft" sowie „Regionaler Grünzug“ dargestellt. Diese Darstellungen schließen allerdings auch die nicht mit dem Bebauungsplan veränderten öffentlichen Grünflächen mit ein. Der Erweiterungsbereich für eine Wohnbaufläche entwickelt sich nicht aus diesen Darstellungen.

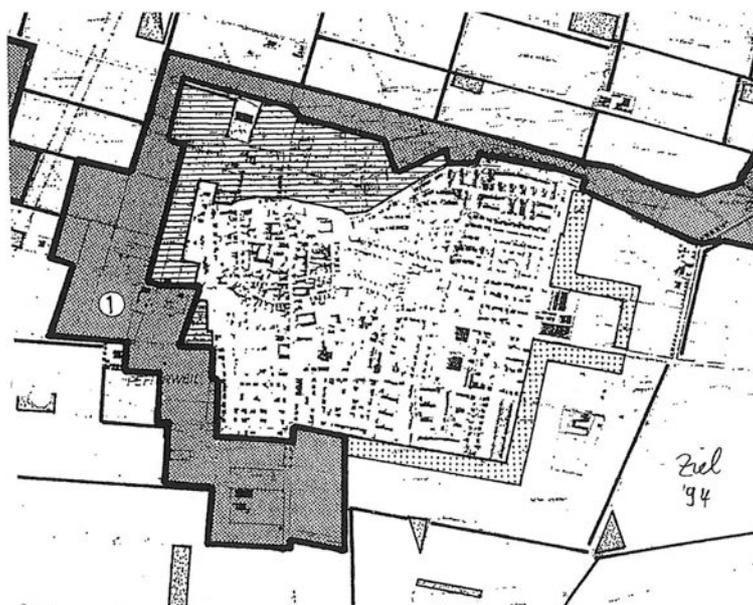


Ausschnitt aus dem Regionalen FNP 2010

Die kleine Erweiterungsfläche im Westen ist jedoch eine Arrondierung der südlich angrenzenden Wohnbebauung und führt zu einer wirtschaftlichen Nutzung der ohnehin vorhandenen Erschließung. Der Erweiterungsbereich ist lediglich 2.200 qm groß. Diese geringfügige Abweichung ist vernachlässigbar, da sie die Darstellungsuntergrenze von 0,5 ha deutlich unterschreitet. Die Gesamtplanung kann somit trotz der geringfügigen Abweichung als mit den im RPS/RegFNP 2010 dargestellten Grundzügen der Planung vereinbar und aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt gesehen werden.

2.2 Landschaftsplan

Im Landschaftsplan der Stadt Karben ist der Nordrand von Petterweil Abschnitt eines „Biotopkomplexes“ mit Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft.

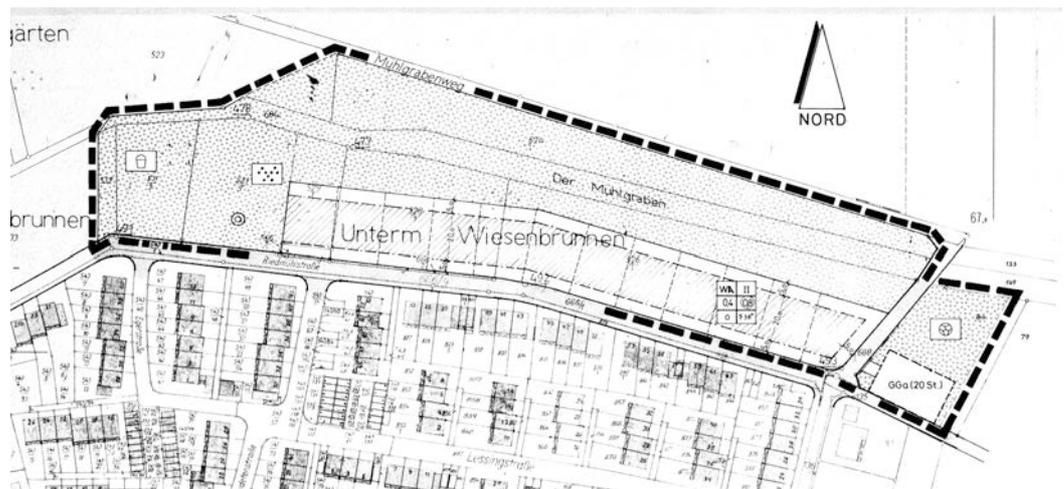


Skizze zum Landschaftsplan von 1994 – Verdeutlicht werden recht gut die übergreifenden naturschutzfachlich wichtigen Elemente der Bestandssituation, insbesondere der dunkel gerasterte „Biotopkomplex“, der den Stadtteil im Westen und Norden zur Landschaft hin umgibt.

2.3 Rechtskräftiger Bebauungsplan

Der seit 1976 rechtskräftige Bebauungsplan „Unterm Wiesenbrunnen“ setzt entlang der Riedmühlstraße einen 30 m tiefen Streifen als Allgemeines Wohngebiet i.S. von § 4 BauNVO fest. Die restlichen Flächen sind als Grünflächen festgesetzt, die in Spielplatz, Parkanlage und Bolzplatz untergliedert sind. Ein kleinerer Teilbereich östlich des Pfadfinderwegs ist als Fläche für Gemeinschaftsgaragen festgesetzt.

In der näheren Umgebung gibt es darüber hinaus keine weiteren Bebauungspläne.



Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan, 1976

2.4 Wasserwirtschaftliche Belange

Heilquellenschutzgebiet: Das Plangebiet liegt im qualitativen Heilquellenschutzgebiet I des festgesetzten oberhessischen Heilquellengebiets von 1929. Nach dieser Verordnung bedürfen Abgrabungen und Bohrungen über 5 m Tiefe einer Genehmigung nach § 74 Hessisches Wassergesetz (HWG). Die Ausnahmegenehmigung hierfür erteilt die untere Wasserbehörde des Wetteraukreises. Die Genehmigungspflicht ist insbesondere bei der Errichtung von Erdwärmesonden zu beachten. Für die Errichtung von Erdwärmesonden ist daher neben der wasserrechtlichen Erlaubnis eine Genehmigung nach Hessischem Wassergesetz erforderlich. Im Übrigen sind die geltenden Verbote zu beachten.

Grundwassersicherung: Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans berührt keinen Bereich zur Grundwassersicherung.

Trinkwasserschutzgebiet: Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in keinem Trinkwasserschutzgebiet.

Wasserhaushalt: Im Norden verläuft der Mühlgraben abschnittsweise innerhalb des Geltungsbereichs. Dieses Oberflächengewässer vereinigt sich weiter östlich mit dem Riedgraben und fließt als Heitzhoferbach der Nidda zu. Für den Graben sind im Geoportal Hessen weder Überschwemmungs- noch Abflussbereiche ausgewiesen. Im Hinblick auf das Ziel der nachhaltigen Siedlungsentwicklung, die eine ökonomische Nutzung der baulichen Entwicklungsmöglichkeiten voraussetzt, erscheinen in Bezug auf den

Umgang mit Niederschlagswasser die üblichen Mindestmaßnahmen als angemessen. Darüber hinausgehende Vorkehrungen wie die (teilweise) Versickerung des Niederschlagswassers oder die Ableitung in den Mühlgraben werden auf ihre praktische Realisierbarkeit zu prüfen sein.

2.5 Sonstige planungsrechtliche Zusammenhänge

Altlasten / Bodenfunde / Kampfmittel

Über das Vorhandensein von Altlasten und Kampfmitteln im Plangebiet ist, ebenso wie in der Nachbarschaft nichts bekannt. Der Umgang mit evtl. auftretenden Funden ist durch allgemeine textliche Hinweise klargestellt.

Bodendenkmäler

Von Seiten der Unteren Denkmalschutzbehörde wurde darauf hingewiesen, dass im Gebiet des Bebauungsplanes vorgeschichtliche Siedlungsreste und Gräber bekannt sind. Daher ist die Berücksichtigung der Belange des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege mit folgender Maßgabe erforderlich:

1. Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Archäologischen Denkmalpflege des Wetteraukreises unverzüglich anzuzeigen (§ 21 HDSchG). In diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 18 HDSchG erforderlich werden.
2. Die Archäologische Denkmalpflege des Wetteraukreises oder das Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, sind mindestens zwei Wochen vor Beginn der Erschließungsarbeiten (Straßenbau sowie Ver- und Entsorgung) zu benachrichtigen, da im Bebauungsplanbereich mit dem Auftreten von Bodendenkmälern zu rechnen ist und eine Baubeobachtung seitens der Behörde stattfinden wird.
3. Sollten bedeutende Reste der vorgeschichtlichen Siedlungen oder Gräber auftreten gilt, dass durch die weitere Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden. Daher muss im Vorfeld weiterer Bodeneingriffe eine Grabungsmaßnahme vorgeschaltet werden, um das Kulturgut zu dokumentieren und zu sichern (§ 18 Abs. 5 HDSchG). Diese Kosten sind vom jeweiligen Verursacher zu tragen.

3 Bestand

3.1 Umfeld

Das Plangebiet liegt in dem durch Wohnbebauung geprägten Nordosten von Petterweil. Im Nahbereich südlich der Riedmühlstraße handelt es sich um eine verdichtete Bebauung mit Reihenhausgruppen. In den im Internet verfügbaren Luftaufnahmen ist das sehr gut zu erkennen.

3.2 Erschließung

Innere Erschließung

Sowohl das Bestandsgebiet als auch der Erweiterungsbereich sind über die Riedmühlstraße bereits vollständig erschlossen.

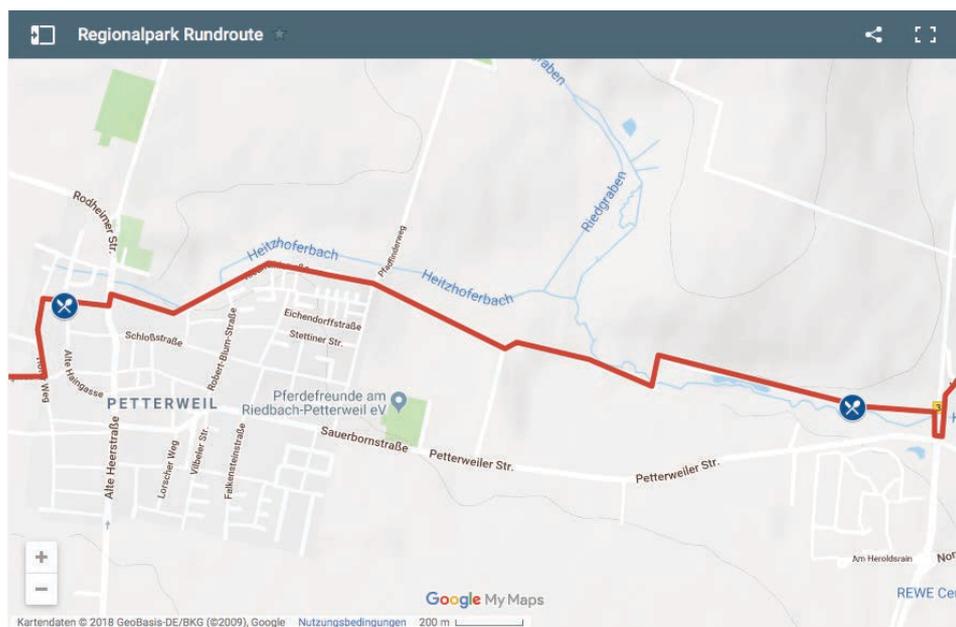
Äußere Anbindung

Die Riedmühlstraße selbst kann über die Egerstraße, die Sudetenstraße und die Robert-Blum-Straße vom südlichen Ortskern aus erreicht werden. Darüber hinaus ist eine äußere Anbindung direkt an die B 3 im Osten über die Kreisstraße 9 (Petterweiler- / Sauerbornstraße) und die Heitzhöfer Straße gegeben. Von Westen erfolgt die äußere Anbindung direkt über die L 3352 / Alte Heerstraße und die Schloßstraße. In diesem Zusammenhang wird textlich darauf hingewiesen, dass das Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement und der Wetteraukreis keinerlei Forderungen hinsichtlich Lärm-, Abgas- und Erschütterungsschutz bezüglich der Emissionen, die von den Straßen L 3352 und K 9 ausgehen können, übernehmen.

Fußgänger und Radfahrer

Fußläufig ist der Ortskern gut erreichbar. Der östliche Abschnitt der Riedmühlstraße ist beidseitig mit Gehwegen ausgebaut und von ihr gehen auch Fußwege zu den Freizeitflächen und in die Landschaft nach Norden ab.

Darüber hinaus ist der Bereich mit dem Fahrrad gut erreichbar. Aufgrund der verkehrlichen Situation sind keine gesonderten Radwege erforderlich. Für die gute Fahrradanbindung spricht auch, dass die Riedmühlstraße Teilstück der Regionalpark Rundroute des Regionalparks Rhein-Main ist.



Ausschnitt aus der Karte zur Regionalpark Rundroute

ÖPNV / Busanbindung

Petterweil ist über die Buslinien 33 und FB 73 an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Die Haltestelle Petterweil Friedhof ist ca. 500 m entfernt, die Haltestelle Alte Heerstraße, an der auch die Buslinie x27 verkehrt, ca. 700 m. Die nächsten S-Bahn-Haltestellen befinden sich im Nordosten in Okarben (über 3 km entfernt) und im Südosten in Großkarben (über 4 km entfernt).



Übersicht zu den Haltestellen in Petterweil - RMV

3.3 Wohngrundstücke

Bebauung: Bei der Bestandsbebauung im Plangebiet handelt es sich um freistehende Wohnhäuser. Ein Teil der Häuser ist lediglich 1-geschossig mit ausgebautem Dachgeschoss. Die Möglichkeiten des rechtskräftigen Bebauungsplans werden also nur teilweise ausgenutzt.

Vorgärten: Die nach Süden zur Straße hin gelegenen Vorgärten sind durchgehend, den Möglichkeiten entsprechend, als Grünfläche gestaltet. Die straßenseitigen Einfriedungen sind überwiegend niedrig. Bei einigen Grundstücken hat man ganz auf die Einfriedung durch einen Zaun verzichtet. Angrenzend an die Straße befinden sich in den Vorgartenbereichen selbstverständlich auch die den Grundstücken zugehörigen Stellplätze, Zufahrten und Garagen.

Gartenzone: Die rückwärtige Gartenzone erstreckt sich bis zum Mühlgraben und ist planungsrechtlich differenziert. Planungsrechtlich handelt es sich um die „nicht überbaubare Grundstücksfläche“ der rechtskräftigen Planung sowie um den verbleibenden Geländestreifen bis zum Mühlgraben, der als „private Grünfläche“ festgesetzt ist. Die in diese Grünfläche fallenden Teile des Plangebiets sind nach Rechtskraft des Bebauungsplans bis zum Mühlgraben ausparzelliert und von den Eigentümern der jeweils vorgelagerten Baugrundstücke erworben worden. Wie zu erwarten, ist diese Parzellierung und die planungsrechtliche Differenzierung in der Realität nicht wahrzunehmen. Die Grundstücke werden bis zum

stark eingegrünt Graben als Freizeitgarten genutzt und sind zweckentsprechend mit Nebenanlagen, Wegen usw. hergerichtet.

3.4 Westen / Spielplatz

Der am bisherigen westlichen Ende der Bebauung gelegene Spielplatz ist mit seinem Baum- und Strauchbestand eine für das Umfeld wichtige öffentliche Grünfläche.

Über den Spielplatz erreicht man im Nordosten eine Brücke über den Mühlgraben. Hinter der durch einen beachtlichen Gehölzbestand geprägten Bachzone mit Pfad, die durch einen von West nach Ost verlaufenden landwirtschaftlichen Weg abgeschlossen wird, beginnt dann die offene Agrarlandschaft.

Westlich, im Anschluss an den Spielplatz, liegt die in die Planung einbezogene Fläche, die in anderem Zusammenhang ausführlicher dargestellt wird.

3.5 Osten / Garagen

Den östlichen Abschluss der Wohnbebauung bildet der Pfadfinderweg, der den Mühlgraben überbrückt und nach Norden zum regional bedeutenden Pfadfinderzentrum „Lilienwald“ des Bundes Deutscher Pfadfinder führt.

Östlich des Pfadfinderweges im Eckbereich zur verlängerten Riedmühlstraße befinden sich Sammelgaragen. Auf der kleinen Freifläche vor den Garagen stehen Sammelcontainer. Im Anschluss an die Garagenanlage ist bis zum Graben ein eingezäunter Ballspielplatz. Garagen und Spielplatz sind im rechtskräftigen Plan als solche festgesetzt.

4 Umweltbericht

4.1 Untersuchungsraum

Beim Plangebiet handelt es sich um einen Bereich, der zum Großteil bereits für eine bauliche Nutzung hergerichtet bzw. bebaut ist.

Die bei der Stadt Karben verfügbaren und für den Umweltbericht relevanten Unterlagen waren insbesondere

- Regionaler Flächennutzungsplan, Regionalverband FrankfurtRheinMain, 2010
- die gesetzlichen Vorgaben des BauGB und BNatSchG für die Eingriffs- und Ausgleichsregelungen, KV vom 01.09.2005
- die artenschutzrechtliche Stellungnahme des Büros Naturprofil, Dezember 2017

Der in den Umweltbericht einzubeziehende Untersuchungsraum konzentriert sich im Wesentlichen auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans und dort insbesondere auf den derzeit noch unbebauten Bereich im Westen.

Dies ist mit der Lage des Plangebiets am Ortsrand und der bereits durch menschliche Tätigkeit geprägten Nutzung zu begründen. Allerdings werden die Wechselwirkungen zwischen dem Plangebiet und dem angrenzenden Naturraum berücksichtigt und bewertet.

4.2 Räumliche Grundlagen

Karben liegt in der naturräumlichen Haupteinheit Wetterau. Die Wetterau ist eine fruchtbare Lößlandschaft und als nahezu waldfreies Gebiet mit weitläufigen Ackerlandschaften einzustufen. Die Höhenlagen bleiben im Wesentlichen unter 250 m ü.NN. Von der Nidda und ihren zahlreichen Nebenflüssen durchflossen, ist die Wetterau in zahlreiche Rücken und Senken gegliedert, in deren Grund sich teilweise breite Auen ausgebildet haben.

Aufgrund der Größe des Plangebiets und einem tatsächlichen Neueingriff auf lediglich rund 2.200 qm kann auf weitergehende Beschreibungen zu Klima und Landschaftsbild verzichtet werden.

Bodenschutz

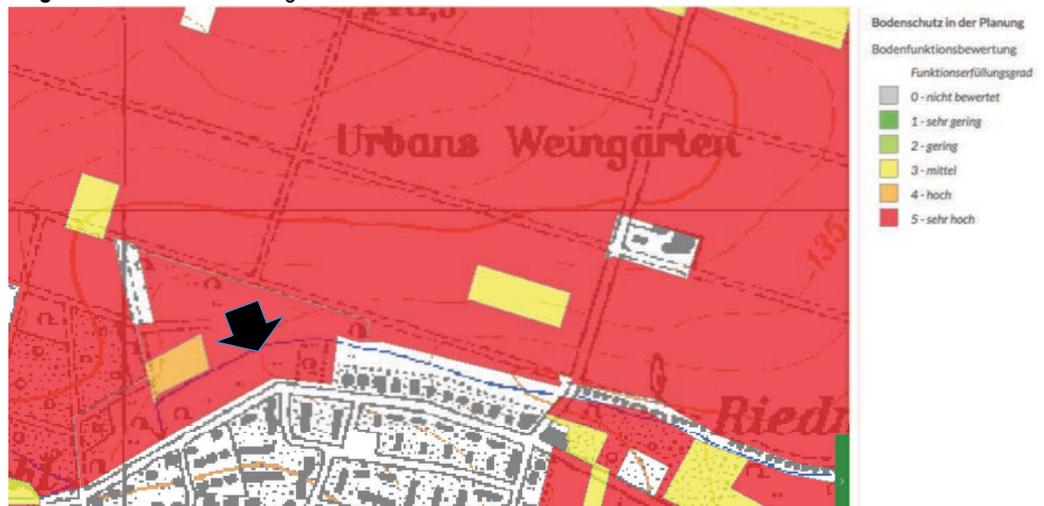
Auch die Auswirkungen auf die Belange des Bodenschutzes sind aufgrund der Gebietsgröße begrenzt und von geringer Bedeutung.

Als wesentliche **Ziele des Bodenschutzes** sind in jedem Fall die in § 1 BBodSchG (Bezugnahme auf die Bodenfunktionen) und § 1 HAItBodSchG verankerten Ziele und die Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB sowie der Erhalt und die sparsame und schonende Nutzung von Boden als Bestandteil des Naturhaushalts nach § 1 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BNatSchG zu benennen.

Gemäß den aus der Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen abzuleitenden Bausteinen ergeben sich folgende Bestandsbeurteilungen und Bewertungen:

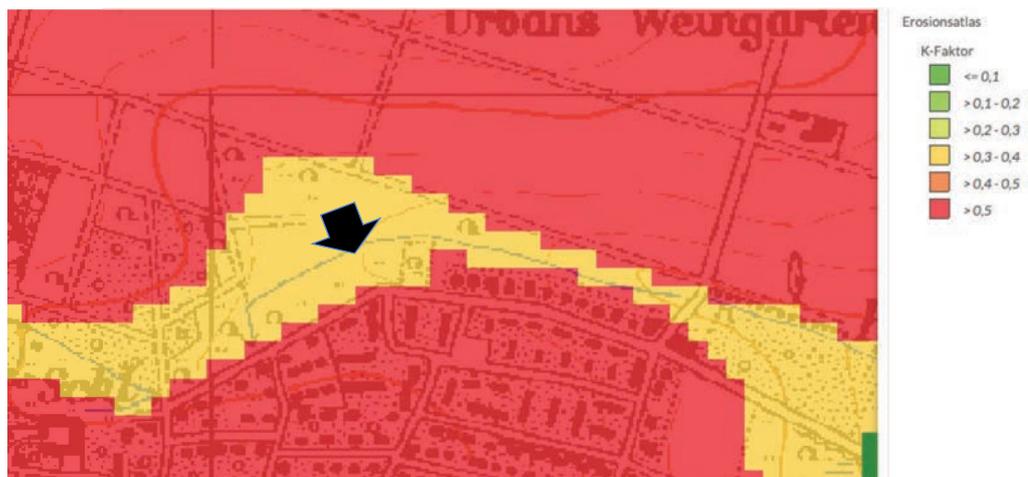
Für den Erweiterungsbereich des Bebauungsplans ist das **Bodenertragspotential** sehr hoch einzustufen.

In der Kategorie **Bodenschutz** in der Planung ist die Erweiterungsfläche in der **Bodenfunktionsbewertung** ebenfalls sehr hoch eingestuft.



Quelle: Bodenviewer Hessen

Der **K-Faktor (Bodenerodierbarkeitsfaktor)** als Maß der Erosionsanfälligkeit des Bodens gemäß der allgemeinen Bodenabtragsgleichung liegt für die Erweiterungsfläche im mittleren Bereich.



Quelle: Bodenviewer Hessen

Bodenvorbelastungen bzw. Altlasten sind im Plangebiet sowie in dessen Umfeld nicht bekannt.

Wasserschutz

Das Plangebiet liegt im qualitativen Heilquellenschutzgebiet I des festgesetzten oberhessischen Heilquellengebiets.

Im Norden befindet sich der Mühlgraben, der weiter östlich mit dem Riedgraben als Heitzhoferbach der Nidda zufließt. Für den Graben sind im Geoportal Hessen weder Überschwemmungs- noch Abflussbereiche ausgewiesen.

Das Plangebiet liegt lt. Regionalverband in einem Bereich mit hoher bis sehr hoher Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers (Flurabstand ≤ 2 m).

4.3 Artenschutz

Die weitere Bebauung sowie deren Nutzung kann zu Störungen und Veränderungen der Habitatstrukturen ansässiger Tier- und Pflanzenarten führen. Es können daher die Vorschriften des Artenschutzes berührt werden, so dass mögliche Auswirkungen zu ermitteln waren.

In Anbetracht

- des breiten Nutzungsspektrums im Rahmen landwirtschaftlicher und gärtnerischer Aktivitäten,
 - der geringen Größe des Plangebiets bzw. seines Erweiterungsgebietes im Westen und des mit der Planung zusätzlich ermöglichten Eingriffs in Natur und Landschaft,
 - der Klarstellung der Nutzungsmöglichkeiten im nördlichen Randbereich,
 - der Vorbelastung des Gebiets durch die angrenzende Straße und Bebauung,
- ist jedoch nur mit geringen Beeinträchtigungen bzw. – im Hinblick auf die Bestandssituation – eher einer Verbesserung für Natur und Umwelt zu rechnen

Artenschutzrechtliche Stellungnahme

In der im Dezember 2017 erstellten Artenschutzrechtlichen Stellungnahme des Büros Naturprofil wurde die Betroffenheit geschützter Arten geprüft.

Die Ausführungen zur Methodik, zu den Datengrundlagen und den Wirkfaktoren, sowie die detaillierten Beschreibungen zu den relevanten Arten und ihrer Betroffenheit sind der Artenschutzrechtlichen Stellungnahme zu entnehmen.

Die für die Planung relevanten artenschutzrechtlichen Belange werden wie folgt zusammengefasst:¹

Im Wirkraum des Vorhabens ist ein Vorkommen von geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (gelegentlich durchfliegende oder jagende Fledermausarten bzw. an potenziellen Tagesschlafplätzen) möglich. Die mit den Festsetzungen des Bebauungsplans mögliche zusätzliche Bebauung (Flurstück Nr. 533) führt aufgrund der Kleinräumigkeit jedoch nicht zu erheblichen Einschränkungen relevanter Nahrungshabitate. Angesichts der moderaten baulichen Dichte und dem vorgesehenen Abstand der Bebauung zu den randlichen Ufergehölzen werden die potenziellen Flugkorridore nicht beeinträchtigt. Eine Beeinträchtigung von Ruhestätten (Quartiere) der Arten kann ebenfalls ausgeschlossen werden, da der hierfür in Frage kommende Baumbestand erhalten bleibt.

Sofern bei Umsetzung des Bebauungsplans in den vorhandenen Gärten entlang des Mühlgrabens Garten- oder Gerätehöfen zum Erhalt des Gewässerrandstreifens beseitigt werden müssen, kann eine Tö-

¹ NATURPROFIL, Artenschutzrechtliche Stellungnahme hinsichtlich der Betroffenheit geschützter Arten gemäß § 44 BNatSchG, Juni 2017

tung von Individuen durch einen Beginn der Abrissarbeiten außerhalb der Aktivitätsphase oder durch vorherige Inspektion auf einen Besatz ausgeschlossen werden.

Potenziell kommen im Plangebiet ungefährdete Vogelarten der Siedlungen und Grünanlagen sowie ggf. anspruchsvollere Arten der Hecken und Feldgehölze vor. Da weder durch die zusätzliche Bebauung noch durch die bauplanungsrechtliche Sicherung der Gärten in den wertgebenden Gehölzbestand eingegriffen wird, gehen keine artenschutzrechtlich relevanten Lebensstätten (Brutstandorte) verloren. Die zusätzliche Bebauung (Flurstück Nr. 533) führt lediglich zu einem kleinflächigen Verlust nicht essentieller Nahrungshabitate. Durch den Erhalt des Gehölzbestandes wird zudem eine Tötung von Jungvögeln oder Zerstörung von Gelegen verhindert. Auch für Brutvögel in den bestehenden Hausgärten kann bei Beseitigung oder Verlagerung von Garten- oder Gerätehütten zum Erhalt des Gewässerrandstreifens eine Tötung von Individuen durch Bauzeitenregelung bzw. Baufeldkontrolle ausgeschlossen werden.

Die Prüfung der Betroffenheit kommt vor diesem Hintergrund zu dem Ergebnis, dass mit den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 130a bzw. der dadurch ermöglichten Bebauung keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt werden.

- Eine Verletzung oder Tötung von tatsächlich oder potenziell vorkommenden, besonders geschützten Arten (bezogen auf § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) ist ausgeschlossen bzw. kann vermieden werden.*
- Bau- oder betriebsbedingte Störungen (bezogen auf § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG) sind unerheblich.*
- Eine Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (bezogen auf § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) wird für die potenziell vorkommenden Fledermaus- und Vogelarten unter Berücksichtigung der Schutz- und Vermeidungsmaßnahme vermieden bzw. bleibt die ökologische Funktion solcher Lebensstätten im räumlichen Zusammenhang bestehen.*

4.4 Wirkfaktoren und schutzgutbezogene Bewertung

Die baubedingten Wirkfaktoren sind zeitlich beschränkt. Sie werden durch die Herstellung der baulichen Anlagen und Infrastruktureinrichtungen sowie die damit verbundenen Baustellentätigkeiten verursacht. Anlagenbedingte Wirkungen entstehen durch die Versiegelung eines Großteils der Fläche und die Errichtung der baulichen Anlagen. Auswirkungen sind in erster Linie hinsichtlich der Schutzgüter Boden und Wasser zu erwarten, da größere Bereiche bereits genutzt werden. Die betriebsbedingten Wirkungen entstehen durch die Wohnnutzung. Die Auswirkungen insgesamt halten sich jedoch in vernachlässigbaren Grenzen.

Schutzgut Boden

Grundsätzlich bedeutet jede Inanspruchnahme von Bodenfläche durch eine bauliche Nutzung einen Eingriff in die natürlichen Bodenfunktionen. Einerseits werden die Speicherefähigkeit, Filter- und Pufferfunktionen beeinträchtigt. Andererseits geht mit der Schaffung von Bauflächen in der Regel ein Lebensraumverlust für Tiere und Pflanzen einher.

Gemäß der Bodenschutzklausel in § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen im Außenbereich sind insbesondere die Möglichkeiten zur Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen.

Dieser Vorgabe wird mit der Erweiterungsfläche insofern nachgekommen, dass eine Fläche genutzt wird, die bereits erschlossen ist und somit keine neuen Verkehrsflächen hergestellt werden müssen. Dies entspricht einer „erweiterten Nachverdichtung“.

Im Sinne der allgemeinen Zielsetzung sind darüber hinaus im Bebauungsplan Festsetzungen zur Beschränkung der überbaubaren Flächen und zur Begrünung vorgesehen.

Die zusammenfassende Bewertung kommt zu der Einschätzung, dass das Schutzgut Boden durch die vorhandene Bebauung und die Erschließungsflächen bereits verändert ist. Mit der vorgesehenen Erweiterung geht eine Frischwiese verloren.

Im Sinne der **Vermeidung und Verminderung** ist der Eingriff durch die Festsetzungen des Bebauungsplans zu begrenzen. Wesentlich ist dabei, dass die Böden, in die eingegriffen wird, im Plangebiet wiederverwendet werden.

Die geringen Umweltauswirkungen beschränken sich auf den Erweiterungsbereich, der insgesamt nur ca. 2.200 qm groß ist und zudem nur zu einem Teil baulich genutzt werden kann.

Dabei handelt es sich um den Verlust oder die Einschränkung von Bodenfunktionen, den Verlust einer Frischwiese mit Einschränkung des Versickerungsvermögens für Regenwasser und Verringerung der Grundwasserneubildung. Die Beeinträchtigungen sind aufgrund der Flächengröße vernachlässigbar.

Die durch die Planung zu erwartenden Umweltauswirkungen sind durch entsprechende Festsetzungen und Maßnahmen zu minimieren bzw. weitgehend auszugleichen, so dass erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen durch die vorgesehene Planung vermieden bzw. minimiert werden.

Folgende Festsetzungen führen zur Vermeidung und Verminderung von Eingriffen:

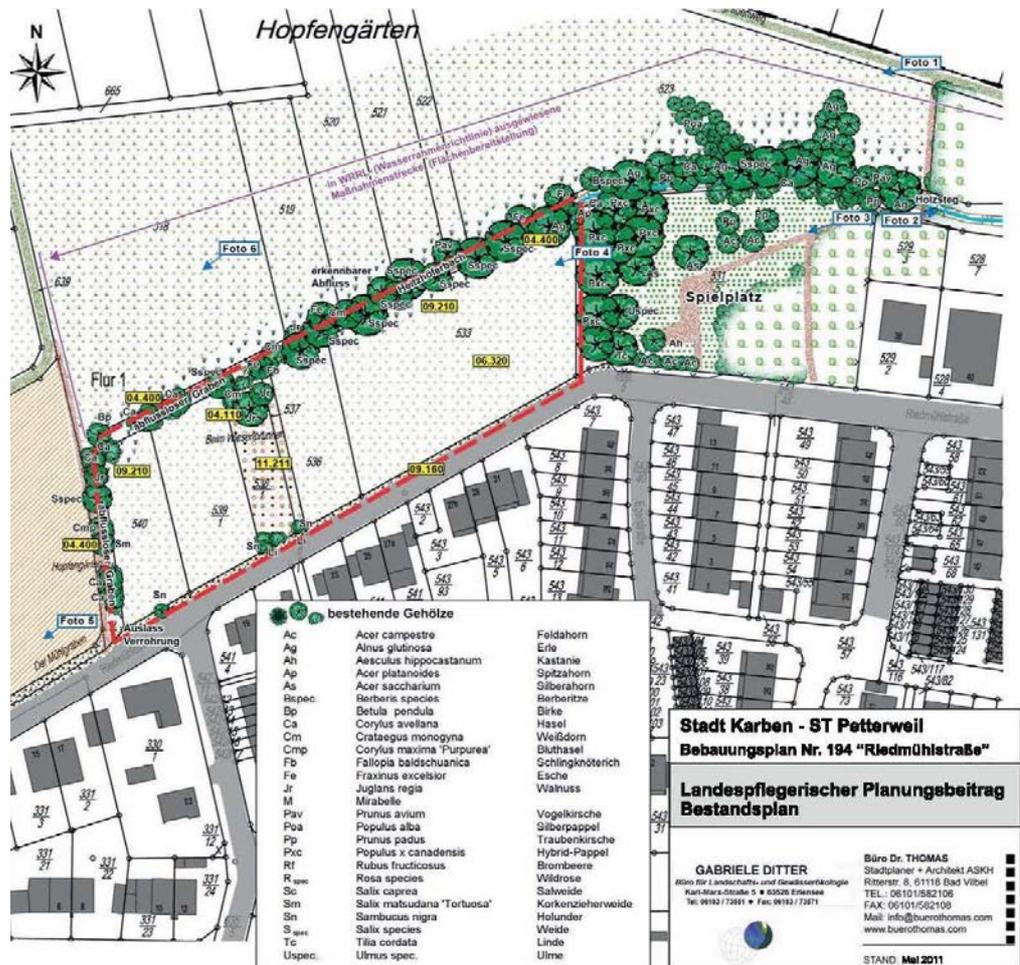
- die Festsetzung einer Grundflächenzahl,
- die Gestaltung der nicht baulich nutzbaren Grundstücksfläche als Garten- oder Grünfläche
- die Bepflanzung mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern.

Die **Eingriffe in den Boden** betreffen überwiegend die durch Wohngebäude nutzbaren Bereiche und somit nur eine kleine durch Bodenversiegelung und Verdichtung zusätzlich beeinträchtigte Fläche. Dazu kommen Bereiche, die für Zufahrten und Nebenanlagen etc. genutzt werden können. Die neu baulich nutzbaren Bereiche im Bebauungsplan haben danach lediglich eine Größe von rund 1.300 qm (2.200 x 0,6). Bezogen auf das Gesamtgebiet von knapp 27.300 qm ist das eine zusätzliche Eingriffsfläche von unter 5 %. Dieser Eingriff führt aufgrund seiner geringen Größe nicht zu einer bedeutsamen Funktionsminderung für das Schutzgut Boden. Durch die festgesetzte Mindestbegrünung der Baugrundstücke werden die Eingriffe minimiert und teilweise ausgeglichen. Darüber hinaus sollen baulich temporär genutzte Bodenflächen wieder hergestellt werden.

Weitere Minderungsmaßnahmen können im Rahmen der Ausführung erfolgen. Dabei sollten bodenschützende Maßnahmen (Mutterboden, Zwischenlagerung und Wiedereinbau von Oberboden, Umgang mit Bodenaushub, Art und Qualität des Verfüllmaterials, Schutz von verdichtungsempfindlichen Böden, Baustelleneinrichtung / Lager möglichst auf verdichteten oder versiegelten Böden) geprüft werden.

Schutzgut Vegetation

Eine Bestandsbeurteilung im Sommer 2011 ergab im Zusammenhang mit einer später eingestellten Planung zur Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 194 „Riedmühlstraße“ folgende Kartierung:



Bestandsaufnahme für den B-Plan „Riedmühlstraße“ 2011 – Büro Ditter / Erlensee

Der in der Kartierung festgehaltene Gehölzbestand ist durch die aktuelle Planung für den Bebauungsplan 130a nicht betroffen. Bei der in das Plangebiet einbezogenen und zur Bebauung vorgesehenen städtischen Parzelle 533 im Westen handelt es sich um eine „Frischwiese“, die anlässlich der 2017 durchgeführten Bestandsüberprüfung w.f. beschrieben wird:²

Der Erweiterungsbereich wird nahezu vollständig von einer artenarmen Frischwiese eingenommen, in der Obergäser wie z. B. Glatthafer und Gewöhnliches Knaulgras sowie einzelne hochwüchsige Wiesenkräuter (u. a. Wiesen-Labkraut und Wiesen-Storchnabel) dominieren und in der verschiedene nit-

² NATURPROFIL, Artenschutzrechtliche Stellungnahme hinsichtlich der Betroffenheit geschützter Arten gemäß § 44 BNatSchG, Juni 2017

rophile Hochstauden auf ein hohes Nährstoffniveau hinweisen. Insbesondere zur Riedmühlstraße und zum Mühlgraben hin, nehmen nährstoffliebende Stauden wie Große Brennnessel höhere Anteile ein.

Der Mühlgraben wird – außerhalb des Geltungsbereiches – von mehr oder weniger charakteristischen Ufergehölzen gesäumt.

Im Osten grenzt die Parkanlage mit Spielplatz an. Im Grenzbereich stehen mehrere große Hybrid-Pappeln mit Sträuchern als Unterwuchs, die die Parkanlage eingrünen. Im Norden, jenseits des Mühlgrabens, sowie im Westen setzen sich die Grünlandflächen fort.

Schutzgut Wasser – Gewässerrandstreifen

Aufgrund der zwischenzeitlich erfolgten rechtlichen Veränderungen war die Thematik des Gewässerschutzes neu zu bewerten. Gemäß dem am 28.5.2018 novellierten Hessische Wassergesetz ist der Gewässerrandstreifen im Außenbereich (im Westen) zehn Meter und im Innenbereich (im Osten) fünf Meter breit (§ 23 HWG).

Im Gewässerrandstreifen ist demnach, über § 38 Abs. 4 Satz 2 Wasserhaushaltsgesetz hinaus, folgendes verboten:

1. der Einsatz und die Lagerung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln,
2. das Pflügen in einem Bereich von vier Metern ab dem 1. Januar 2022.....,
3. die Errichtung oder wesentliche Änderung von baulichen und sonstigen Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind,
4. die Ausweisung von Baugebieten durch Bauleitpläne oder sonstige Satzungen nach dem Baugesetzbuch, ausgenommen Bauleitpläne für Häfen und Werften.

Ergänzend wird im Absatz 2 gesagt , dass Nr. 3 nicht gilt, soweit das Grundstück im Innenbereich liegt und im Bereich des Gewässerrandstreifens bereits am 5. Juni 2018 rechtmäßig bebaut ist.

Das Wasserhaushaltsgesetz stellt im § 38 (Gewässerrandstreifen) klar, dass Gewässerrandstreifen der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen oberirdischer Gewässer dienen, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen aus diffusen Quellen. Danach umfasst der Gewässerrandstreifen das Ufer und den Bereich, der an das Gewässer landseits der Linie des Mittelwasserstandes angrenzt. Der Gewässerrandstreifen bemisst sich ab der Linie des Mittelwasserstandes, bei Gewässern mit ausgeprägter Böschungsoberkante ab der Böschungsoberkante.

Der im HWG aufgeführte § 38 Abs. 4 Wasserhaushaltsgesetz verbietet im Gewässerrandstreifen:

1. die Umwandlung von Grünland in Ackerland,
2. das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern, ausgenommen die Entnahme im Rahmen einer ordnungsgemäßen Forstwirtschaft, sowie das Neuanpflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern,
3. der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, ausgenommen die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln und Düngemitteln, soweit durch Landesrecht nichts anderes bestimmt ist, und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen in und im Zusammenhang mit zugelassenen Anlagen,

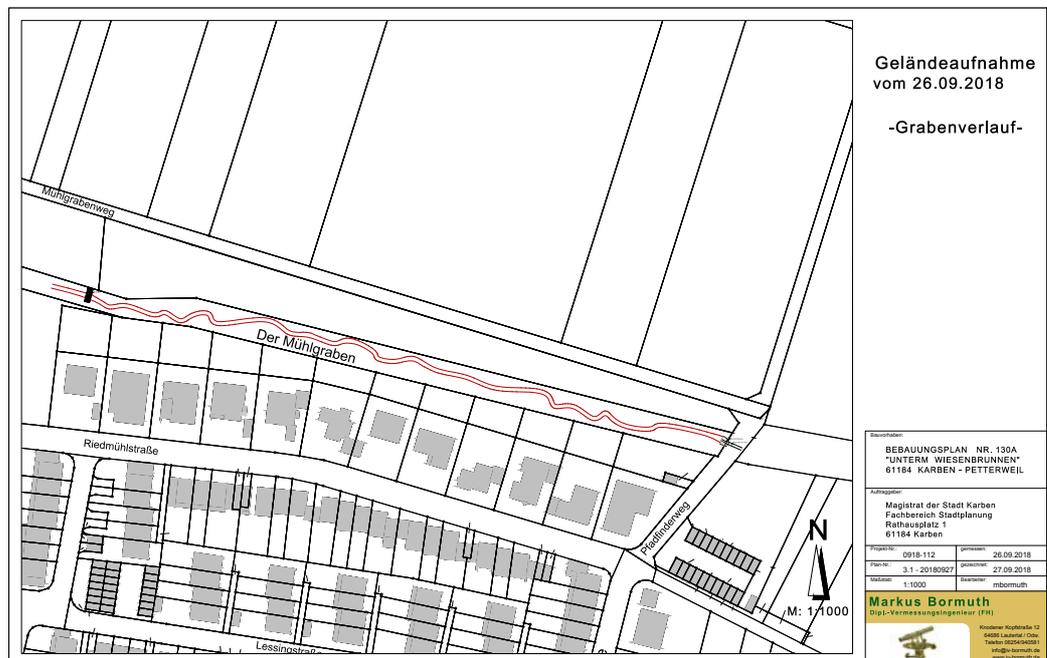
4. die nicht nur zeitweise Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können.

Zulässig sind Maßnahmen, die zur Gefahrenabwehr notwendig sind.

In Abs. 5 wird geregelt, dass die zuständige Behörde von einem Verbot nach Absatz 4 Satz 2 eine wider-rufliche Befreiung erteilen kann, wenn überwiegende Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Maßnah-me erfordern oder das Verbot im Einzelfall zu einer unbilligen Härte führt. Die Befreiung kann aus Grün-den des Wohls der Allgemeinheit auch nachträglich mit Nebenbestimmungen versehen werden, insbe-sondere um zu gewährleisten, dass der Gewässerrandstreifen die in Absatz 1 genannten Funktionen er-füllt.

Im Westen wurde diesem Umstand durch Rücknahme des Geltungsbereichs Rechnung getragen. Der Erweiterungsbereich hält nun einen Abstand von 10 m zur Gewässerparzelle ein. Somit wird hier kein neues Baugebiet im Bereich des Gewässerrandstreifens ausgewiesen.

Für den östlichen Bereich wird der Gewässerrandstreifen von 5 m überlagernd in den Bebauungsplan eingetragen. In Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden wurde die Bezugslinie zur Bemessung des Gewässerrandstreifens festgelegt. Der Verlauf des Gewässers wurde durch eine Geländeaufnahme am 26.09.2018 festgestellt und in der Planung berücksichtigt. Die in den Bebauungsplan übernommene Bezugslinie ergibt sich aus den südlichen Spitzen des mäandrierenden Grabens.



Geländeaufnahme September 2018 – Der Graben „mäandert“ erheblich innerhalb der breiten Grabenparzelle.

Textlich wird klargestellt, dass der in der Planzeichnung gekennzeichnete Gewässerrandstreifen südlich des Mühlgrabens und die dafür nach § 23 Hessischem Wassergesetz geltenden Regelungen zu beachten sind. Außerdem sind die vorhandenen Gehölze am Gewässer zu erhalten und die Wiesenflächen

sind der Sukzession zu überlassen, um die Entwicklung einer naturnahen gewässerbegleitenden Vegetation zu ermöglichen.

Der nachrichtlich übernommene Verlauf der Böschungsoberkante und damit der 5 m-Abstand ist in der Örtlichkeit zu prüfen.

Schutzgut Klima

Die Stadt Karben ist geprägt vom submediterranen Klima der Rhein-Main-Ebene. Durch Vogelsberg und Taunus werden kühlere Luftströme weitgehend abgeschirmt. Die durchschnittliche Jahresmitteltemperatur liegt bei 9-10 Grad, der mittlere jährliche Niederschlagsmenge beträgt 600-700 mm.

Das Plangebiet liegt in einem überwiegend bebauten Umfeld. Da mit der Planung

- lediglich eine kleine Erweiterung der bebauten Ortslage ermöglicht wird,
- keine Eingriffe in den Gehölzbestand vorgenommen werden und
- auf den nach Hessischem Wassergesetz (HWG) zu berücksichtigenden Gewässerrandstreifen hingewiesen wird,

sind mit der Erweiterung der Bebauung keine relevanten kleinklimatischen Veränderungen zu erwarten.

4.5 Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich

Die Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich erfolgt mit Hilfe einer Bilanzierung gemäß der gültigen Kompensationsverordnung vom September 2005.

Da der Großteil des Geltungsbereichs bereits durch den rechtskräftigen Bebauungsplan überplant ist, ist lediglich der Erweiterungsbereich auf der Parzelle 533 zu bilanzieren.

Dem Bestand der Frischwiese (06.320) mit einer Wertigkeit von 27 Punkten, stehen nach dem Eingriff auf dem Baugebiet die baulich genutzten, die zu begrünenden und die sonstigen Restflächen gegenüber.

Das Eingriffsgebiet ist ca. 2.212 qm groß und entspricht damit einem Biotopwert von knapp 60.000 Punkten.

Für die Planung werden folgende Flächen bilanziert:

10.530 / 11.221 sonstige Flächen – Für die Restflächen (20 % aus der möglichen Überschreitung der GRZ um 50 %) wird angenommen, dass sie unversiegelt und wasserdurchlässig angelegt werden und zumindest teilweise bepflanzt werden. Dafür wird der Wert dieser beiden Nutzungstypen gemittelt.

10.710 Dachflächen nicht begrünt – Unter Berücksichtigung der GRZ werden 40 % der Grundstücksfläche als Gebäude bilanziert.

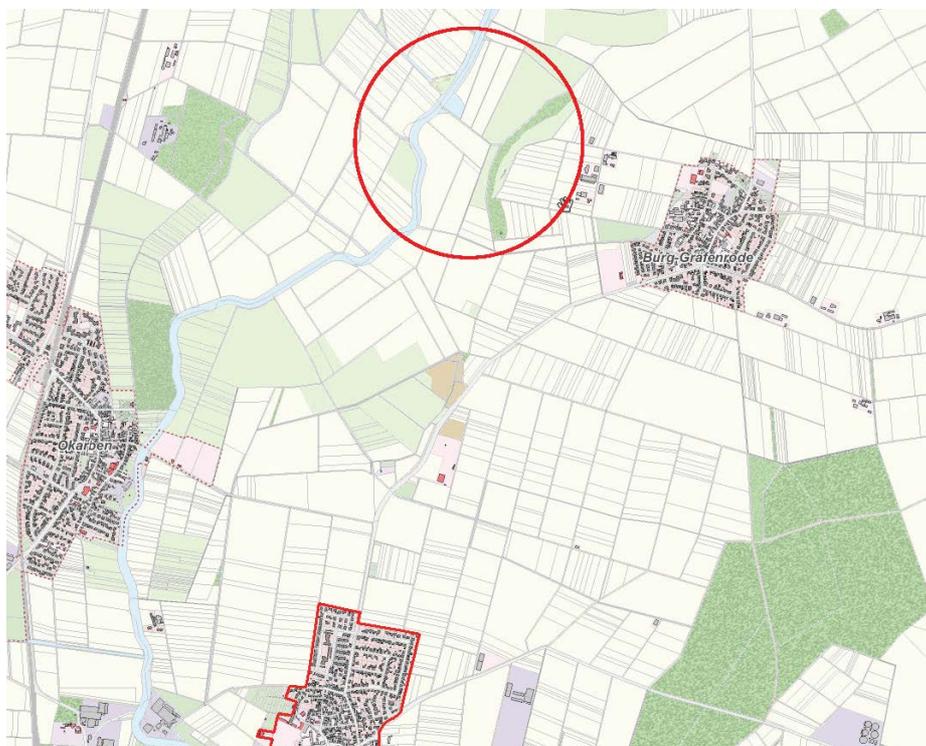
11.221 Hausgärten - Die nicht baulich nutzbaren Grundstücksflächen sind als Garten- oder Grünfläche anzulegen und werden als Hausgärten bilanziert.

Nutzungs-/ Biototyp nach Biotopwertliste	Wertpunkte	Flächenanteil je Biototyp		Biotopwert	
		vor Maßnahme	nach Maßnahme	vorher Sp. 2 x Sp. 3	nachher Sp. 2 x Sp. 4
06.320 Frischwiese	27	2.212 m ²		59.724	
10.530 / 11.221 sonstige Flächen	10		442 m ²	0	4420
10.710 Dachflächen nicht begrünt	3		885 m ²	0	2655
11.221 Hausgärten	14		885 m ²	0	12390
Summe /Übertrag:		2.212m²	2212 m²	59.724	19465
Biotopwertdifferenz: Summe der Sp. 5 minus Sp. 6 für die Gesamtmaßnahme					40.259

Gemäß der Kompensationsverordnung (Stand 2005) ergibt sich danach eine Biotopwertdifferenz von ca. knapp 40.000 Punkten.

4.6 Ausgleichsmaßnahmen

Das Defizit wird über das Ökopunktekonto der Stadt kompensiert. Eine Zuordnungsfestsetzung regelt, dass für die durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft 40.000 Biotopwertpunkte von der Maßnahme „Restrukturierung Nidda, Hochwasser Retentionsraum Einsiedel“ beansprucht werden.



Lage der externen Ausgleichsfläche

Diese Maßnahme liegt in den Gemarkungen Burg-Gräfenrode und Groß-Karben. Die Ausgleichsflächen befinden sich auf den Flurstücken 29, 30, 31, 32, 34, 35, 36/4, 50, 64, 65, 66/2 (bzw. deren Nachfolger), Flur 2 Gemarkung Burg-Gräfenrode und 1/4, 2/1, 2/2, 3/10, 51/2 (bzw. deren Nachfolger) Flur 6, Gemarkung Groß-Karben.

4.7 Erklärung zum Umweltbericht, Zusammenfassung

Die Auswirkungen auf die betroffenen Schutzgüter sind vernachlässigbar. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans werden Maßnahmen vorbereitet, die die Eingriffe im Plangebiet vermeiden, minimieren und teilweise ausgleichen. Wesentliche Hindernisse für die vorgesehene Planung sind nach den Feststellungen des Umweltberichts nicht erkennbar.

5 Planung

5.1 Grundzüge

Planungsrechtlich beinhaltet die Planänderung im Wesentlichen

- die Übernahme der Essentials des rechtskräftigen Plans in Bezug auf Art und Maß der baulichen Nutzung für die Bestandsbebauung – also die Festsetzungen zum Gebietstyp (“WA” i.S. von § 4 BauNVO), zu GRZ (0,4) und GFZ (0,8) zur Geschossigkeit (max. 2 Vollgeschosse),
- die Übertragung dieser Festsetzungen auf den bisher unbebauten westlichen Gebietsteil / den südlichen Teilbereich der Parzelle 533,
- die weitere Sicherung des Spielplatzes im Westen einschließlich der dort verlaufenden Wegebeziehungen und der Bereiche nördlich des Mühlgrabens als “öffentliche Grünfläche”,
- die Sicherung der Garagenanlage und des Bolzplatzes im Osten,
- die Sanktionierung der privaten Gartennutzung im Bereich zwischen Bebauung und Mühlgraben durch Festsetzung einer privaten Grünfläche,
- die Sicherung des Gewässerrandstreifens als nachrichtliche Übernahme.

5.2 Übernahme / Anpassung der rechtskräftigen Planung

Mit der Planänderung werden die Festsetzungen der rechtskräftigen Planung für die Bebauung und die Vorgärten im Wesentlichen übernommen. Ein städtebaulicher Grund für inhaltliche Veränderungen ist letztlich überwiegend nicht zu erkennen. Das heißt abgesehen von den oben genannten Grundzügen in Bezug auf Art und Maß der baulichen Nutzung:

Bauweise: Die Planung soll zum einen eine Bebauung mit landläufig als “Einfamilienhäuser” bezeichneten kleinen freistehenden Wohnhäusern ermöglichen. Abgeleitet aus der rechtskräftigen Planung wird festgesetzt, dass die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser oder, einseitig ohne Grenzabstand, als Doppelhäuser zu errichten sind. Dem Einfamilienhausgedanken, der keine Entsprechung in der BauNVO hat, wird durch eine Begrenzung auf 2 Wohnungen / Wohngebäude Rechnung getragen.

Weitergehende Festsetzungen, welche die Stellung der baulichen Anlagen betreffen, werden nicht in den Bebauungsplan aufgenommen. Ausschließlich unterstützende Festsetzungen auf Kosten der Gestaltungsfreiheit sind im vorliegenden Bebauungsplan aus städtebaulichen Gründen nicht geboten.

Höhenentwicklung: Entsprechend der rechtskräftigen Planung wird eine Bebauung mit maximal 2 Vollgeschossen und Flachdächern oder Sattel- bzw. Walmdächern bis 38° Neigung festgesetzt. Die Sockelhöhe wird wie bisher auf 80 cm begrenzt. Bei der im rechtskräftigen Plan festgesetzten Obergrenze von 8 m für die „Gebäudehöhe“ erfolgt eine Anpassung, die der Festsetzung von maximal 2 Vollgeschossen, der Bestandssituation sowie aktuell gängigen Haustypen mit Staffelgeschossen oder Pultdächern Rechnung trägt. Auf die Begrenzung der „Gebäudehöhe“ von 8 m, bzw., ersatzweise, die Festsetzung einer Firsthöhe, wird verzichtet, weil diese Obergrenze bei Gebäuden mit 2 Vollgeschossen wenig realistisch ist (u.a. sind die Bestandsgebäude Riedmühlstraße 46, 56 höher als 8 m). Richtig erscheint somit eine Obergrenze für die Außenwandhöhe bzw. die Traufhöhe auf 6,50 – und, mit etwas mehr Spielraum für Staffelgeschosse und Pultdächer bzw. Attika und Brüstungen eine Obergrenze von 7 m. Über dem 2. Vollgeschoss werden Staffelgeschosse ausgeschlossen.

Damit sollte eine harmonische Entwicklung der bis dato überwiegend 1-geschossigen Bestandsbebauung und ebenso eine harmonische Entwicklung des Bebauungsrandes insbesondere gewährleistet sein.

Aus der Distanz, von der offenen Landschaft aus betrachtet, fügt sich die Bebauung sehr gut in die Grünkulisse des Mühlbachs ein. Man nimmt die Gebäude praktisch nicht wahr. Ziel der Höhenfestsetzungen ist es, diese Situation auch im westlichen Erweiterungsbereich zu bewahren.



Höhenentwicklung im Bestand, links neben dem Baum die Riedmühlstraße 46 – mit 2 Vollgeschossen höher als 8 m – Überwiegend handelt es sich beim Bestand um ein Bebauung mit 1 Vollgeschoss plus ausgebautem Dachgeschoss, damit werden die 8 m „Gebäudehöhe“ eingehalten.

Eine abweichende Höhenfestsetzung für die neu zu bebauende Parzelle 533, deren Gelände deutlich, um 1 m, tiefer liegt als die Riedmühlstraße und zudem nach Norden, zum Bach hin, weiter abfällt, wurde in Betracht gezogen. Da davon auszugehen ist, dass die „Vorgartenbereiche“ der Grundstücke zwischen Gebäude und Straße, wie im Bestand, auf Strassenniveau aufgefüllt werden, wurde davon abgesehen.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 81 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB: Diese beschränken sich auf die aus der rechtskräftigen Planung übernommenen Vorgaben für Dächer und Einfriedungen (s.u.). Ergänzend wird im Hinblick auf die im Erweiterungsbereich / auf der Parzelle 533 mögliche Errichtung von Doppelhäusern festgesetzt, dass Dachneigung, Dachmaterial und Gebäudehöhe einheitlich auszubilden sind.

Vorgärten: Die Höhenbegrenzung der straßenseitigen Einfriedung auf 1,30 m wird beibehalten. Entsprechend der rechtskräftigen Planung wird eine gärtnerische Gestaltung der Vorgartenflächen vorgegeben. Einer weiteren Klarstellung, was als Vorgarten anzusehen ist, bedarf es in diesem Fall durch die städtebauliche Situation bzw. die klare Abfolge von Erschließungsstraße, unbebauter Freifläche im Süden und Bebauung nicht.

Im Einzelfall sind die betreffenden Festsetzungen redaktionell an das aktuelle Planungsrecht und die sich daraus ergebende Zuordnung angepasst worden.

5.3 **Änderungen und Ergänzungen der rechtskräftigen Planung**

Art der baulichen Nutzung

Die inhaltlichen Änderungen der rechtskräftigen Planung betreffen zum einen die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung. Die gem. § 4 BauNVO Abs. 3 Nr. 1-5 ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) werden ausgeschlossen. Dies erfolgt im Hinblick auf die Bestandsituation, die lediglich Wohnhäuser aufweist und insgesamt sowie in Bezug auf das Umfeld stimmig ist. Ziel der Planung ist es, diese Situation in ihren Grundzügen unverändert zu erhalten.

Die Flächenfestsetzungen für den Erweiterungsbereich im Westen entsprechen sinngemäß denen des Bestandsgebiets. Die baulich nutzbaren, durch Baugrenzen definierten Flächen halten – wie weiter im Osten – einen 5-m-Abstand zur Straße ein.

Zu sehen ist, dass die Festsetzungen auch die Realisierung einer derzeit alternativ in Erwägung gezogenen „Seniorenwohngruppe“ im westlichen Erweiterungsbereich ermöglichen. Aufgrund der durch den Spielplatz im Osten und die Freizeitgärten im Westen bestehenden Zäsuren zur weiteren Bebauung wäre das eine städtebaulich sinnvolle Option. Für die im Zusammenhang mit einer solchen „Seniorenwohngruppe“ vorstellbaren ergänzenden Nutzungen (z.B. im Zusammenhang mit Pflegeangeboten) sind schon aufgrund des für die Zulässigkeit im „WA“ entscheidenden Störungsgrades keine besonderen planungsrechtlichen Regelungen erforderlich.

Private Grünfläche / Freifläche

Zum anderen geht es um die privat genutzten Freiflächen, also im Wesentlichen um den Bereich „hinter der Bebauung“ bis zum Mühlgraben.

Vor dem Hintergrund der vorgefundenen Nutzungsverhältnisse wird dort eine „private Grünfläche“ festgesetzt. Textlich wird geklärt, dass die privaten Grünflächen zum Zwecke der privaten gärtnerischen Nut-

zung und zur Freizeitgestaltung anzulegen sind. Dazu zählen Obst- und Gemüseanbau, die Nutzung als Grabeland, der Anbau von Zier- und Nutzpflanzen, das Anlegen von naturnahen Hecken und Gehölzgruppen sowie Wiesen- und Rasenflächen unterschiedlicher Nutzungsintensitäten. Außerdem sind in den privaten Grünflächen untergeordnete bauliche Anlagen, die dem Nutzungszweck entsprechen, zulässig. Um die Auswirkungen auf den Boden zu reduzieren sind darüber hinaus Erschließungsflächen wasser-durchlässig zu befestigen.

Ebenfalls vor dem Hintergrund der vorgefundenen Nutzungsverhältnisse entfällt die Festsetzung der rechtskräftigen Planung, dass Nebenanlagen nur in den überbaubaren Flächen zulässig sind. Klargestellt wird, dass sich die Zulässigkeit außerhalb der überbaubaren Flächen auf untergeordnete Nebenanlagen im Zusammenhang mit der Nutzung als Hausgarten bezieht.

Gewässerrandstreifen

Hinzuweisen ist darauf, dass der Begriff Gewässerrandstreifen über das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) für alle Bundesländer klargestellt wird. Der Gewässerrandstreifen dient danach der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen oberirdischer Gewässer, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen aus diffusen Quellen. Nach Absatz 4 des § 38 WHG sollen Eigentümer und Nutzungsberechtigte Gewässerrandstreifen im Hinblick auf ihre Funktionen erhalten. Die Länder können abweichende Regelungen erlassen, die sich für Hessen im Hessischen Wassergesetz wiederfinden.

Gem. § 23 HWG beträgt die Breite des Gewässerrandstreifens im Außenbereich 10 m. Im Innenbereich sind mit Novellierung des HWG 5 m einzuhalten.

Basislinie des Gewässerrandstreifens ist je nach Beschaffenheit der Böschung die Böschungsoberkante oder die „Mittelwasserlinie“. Die jeweils maßgebliche Basislinie ist nur durch Aufmaß vor Ort und einvernehmlich mit der Unteren Wasserbehörde zu verorten.

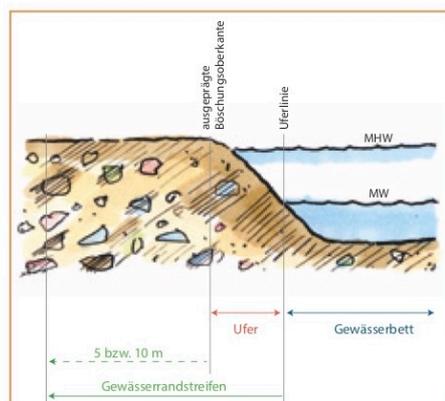


Abb. 2.1: Eine ausgeprägte Böschungsoberkante begrenzt das Ufer (MW = Mittelwasser, MHW = mittleres Hochwasser).

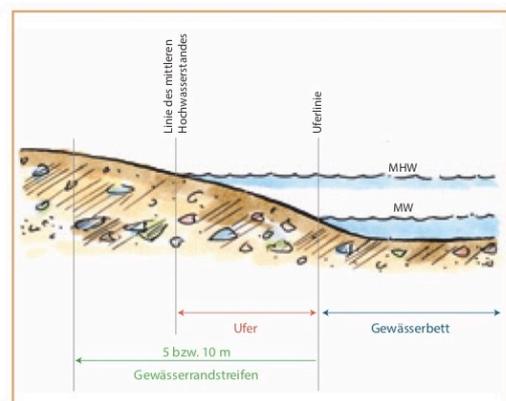


Abb. 2.2: Bei Ufern ohne ausgeprägte Böschungsoberkante dient die Linie des mittleren Hochwassers (MHW) als Grenze zwischen Ufer und Vorland.

Die Skizzen aus der Baden-Württemberg-Broschüre zum Gewässerrandstreifen verdeutlichen, dass der gesetzlich einzuhaltende Gewässerrandstreifen lediglich bei „ausgeprägten Böschungsoberkanten“ auf

diese bezogen werden kann. Bei anderen Böschungsformen ist die „Mittelwasserlinie“ maßgeblich. Zu deren Ermittlung ist aufgrund der sich verändernden Wasserstände von Gewässern die Ufervegetation und z.B. das Vorkommen feuchtigkeitsliebender = gelegentlich oder öfter überschwemmter Pflanzen zu berücksichtigen. Voraussetzung für die Festlegung auf eine „Mittelwasserlinie“ ist somit eine floristische Expertise.

Nach einer Ortsbesichtigung des Mühlgrabens mit Vertretern von Unterer Wasserbehörde und UNB wurde vereinbart, dass ein Geländeaufmaß erforderlich ist. Aufgrund der besonderen Verhältnisse – der Mühlgraben mäandert stark innerhalb einer relativ breiten Gewässerparzelle, deren Böschungsverhältnisse auf sehr kurzen Abschnitten erhebliche Unterschiede aufweisen. Durch die lange Trockenperiode im Sommer 2018 gab es wenig Anhaltspunkte für die Festlegung auf eine „Mittelwasserlinie“. Deshalb erfolgte eine kleinteilige Einmessung der Gewässermitte: Das Gewässer wurde mit einer typischen Breite von 1,60 angenommen. Bezugslinie des gesetzlich einzuhaltenden Gewässerrandstreifens – in diesem Fall 5 m – ist der **südliche Gewässerrand**. Für die planungsrechtliche Umsetzung wurden jeweils die südlichen Tiefpunkte des eingemessenen Gewässerverlaufs zugrunde gelegt.

Diese Linie und der 5 m-Abstand sind nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen worden.

Öffentliche Grünfläche

Für die verbleibenden öffentlich genutzten Grünflächen - also der Grabenbereich und die Flächen bis zum Mühlgrabenweg und die beiden Spielplätze – wird diese Nutzung durch die Festsetzung als „**öffentliche Grünfläche**“ klargestellt. Gegenüber dem rechtskräftigen Plan ändert sich die Zweckbestimmung nicht.

6 Ver- und Entsorgung

6.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung kann grundsätzlich durch die Versorgungsleitung (DN 100), die in der Riedmühlstraße verlegt ist, gesichert werden.

Zur Sicherstellung des Löschwasserbedarfs wird die Bereitstellung der erforderlichen Löschwassermenge von 800 l/min. gefordert. Die Löschwasserversorgung kann über das vorhandene Netz sichergestellt werden.

6.2 Abwasser

Das Niederschlagswasser könnte mit wasserrechtlicher Genehmigung über eine Einleitung in den Mühlgraben entwässert werden. Alternativ wäre eine Vorhaltung über ein Regenrückhaltebecken auf dem Grundstück und das Abpumpen in den Mischwasserkanal denkbar.

Die Schmutzwasserableitung ist über den in der Riedmühlstraße verlegten Mischwasserkanal (DN 700) grundsätzlich gesichert. Aufgrund der Topographie muss das Abwasser jedoch gepumpt werden.

6.3 Energieversorgung

Die Versorgung mit Gas ist derzeit nicht gegeben.

6.4 Leitungen

Im Erweiterungsbereich befinden sich bisher keine Versorgungsleitungen.

6.5 Trafostation

Der Standort der im östlichen Bereich am Pfadfinderweg auf einer eigenen Parzelle befindlichen Trafostation wird mit der Planung auch weiterhin gesichert.

7 Naturschutzfachliche Hinweise

7.1 Artenschutz

Da im Rahmen der Artenschutzrechtlichen Stellungnahme keine Betroffenheit geschützter Arten festgestellt werden konnte, sind keine Festsetzungen im Sinne des Artenschutzes erforderlich. Allerdings sind Vorgaben zur zeitlichen Beschränkung für die Beseitigung von Gehölzen und Gartenhütten bzw. für eine Baufeldkontrolle zur Vermeidung von Verbotstatbeständen zu treffen.

Daher wird textlich darauf hingewiesen, dass im Falle einer Beseitigung von Gartenhütten, Schuppen oder sonstige bauliche Anlagen oder wenn als Folge einer Verlagerung dieser Anlagen Bäume und Sträucher in den Haugärten entfernt werden, diese Arbeiten nur im Zeitraum vom 1.11. bis 28. bzw. 29.02. durchgeführt werden sollten. Somit kann gewährleistet werden, dass sich weder brütende Vögel noch Fledermäuse in den baulichen Anlagen oder Gehölzbeständen aufhalten.

Alternativ kann zu anderen Zeiten eine vorlaufende Nachsuche auf Vogelneester oder Fledermausbesatz erfolgen. Soweit dann keine positiven Erkenntnisse vorliegen, ist eine Beseitigung der Gehölze auch außerhalb der o. g. Frist möglich.

7.2 Bäume und Sträucher

Textlich wird klargestellt, dass bei Schädigungen oder Verlust vorhandener Gehölze während der Bauphase, standortgerechte Ersatzpflanzungen vorzunehmen sind. Die Ersatzpflanzungen sind zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.

8 Flächenspiegel / Planungsstatistik

Öffentliche Verkehrsflächen	ca. 458 qm =	1,7 %
Fläche für Gemeinschaftsgaragen	ca. 731 qm =	2,7 %
Öffentliche Grünfläche	ca. 13.212 qm =	48,4 %
Fläche für Versorgungsanlage	ca. 39 qm =	0,1 %
Grundstücksflächen	ca. 9.566 qm =	35,0 %
Private Grünfläche	ca. 3.291 qm =	12,1 %
Gesamtfläche des Plangebiets	ca. 27.297 qm =	100%

9 Quellen

Zur Bearbeitung wurden u.a. herangezogen:

- Geoportal Hessen – Internet
- Stadt Karben: Begründungen verschiedener aktueller bzw. im Verfahren befindlicher Karbener Bebauungspläne
- Stadt Karben: Rechtskräftiger Bebauungsplan „Unterm Wiesenbrunnen / Riedmühlstraße“ sowie Bestandsaufnahme Büro Ditter / Erlensee, 2011
- NATURPROFIL 2017: **Artenschutzrechtliche Stellungnahme** hinsichtlich der Betroffenheit geschützter Arten gemäß § 44 BNatSchG, NATURPROFIL, Friedberg, Dez. 2017, 20 Seiten
- BADEN-WÜRTTEMBERG 2015: **Gewässerrandstreifen** in Baden-Württemberg, Anforderungen und praktische Umsetzung, Herausg. WBW Fortbildungsgesellschaft für Gewässerentwicklung mbH und LUBW Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg, Karlsruhe, 2015, Broschüre, 68 Seiten, zahlr. Abbildungen + Zeichnungen
- BORMUTH: **Geländeaufnahme – Grabenverlauf**, Dipl.-Vermessungsingenieur Bormuth, Lautertal / Odw., Sept. 2018