

Stadt Karben Stadtteil Klein-Karben Bebauungsplan Nr. 227 „Büdesheimer Straße“



Übersicht – Lage

Begründung

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

Bearbeitungsstand: März 2018

Inhaltsverzeichnis:

1	Ausgangssituation und Beschlusslage	3
2	Lage und Größe des Plangebiets	3
3	Planungsrechtliche Situation	4
3.1	Regionaler Flächennutzungsplan	4
3.2	Schutzgebiete	4
3.3	Sonstige Zusammenhänge	5
4	Bestandssituation	5
4.1	Bauliche Nutzung	5
4.2	Gartenflächen	5
4.3	Verkehr	5
5	Umweltbericht	6
5.1	Untersuchungsraum	6
5.2	Bestandssituation	6
	Westlicher Bereich	6
	Östlicher Bereich	6
5.3	Räumliche Grundlagen	7
5.4	Artenschutz	7
	Artenschutzrechtliche Stellungnahme	7
	Maßnahmen	9
5.5	Bewertung der Umweltauswirkungen	9
5.6	Reale Vegetation, Biotop- und Nutzungstypen	10
5.7	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	10
	Wirkfaktoren und schutzgutbezogene Bewertung	10
	Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen ...	11
5.8	Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich	11
5.9	Externe Ausgleichsfläche	12
5.10	Erklärung zum Umweltbericht, Zusammenfassung	13
6	Planung	13
7	Sonstige Ziele des Bebauungsplans	15
7.1	Ver- und Entsorgung	15
	Bestehende Anlagen	15
	Wasserversorgung	15
	Entsorgung	16
7.2	Altlasten / Bodenfunde / Kampfmittel	16
7.3	Nachbarrecht	16
8	Quellen	16

Weitere Teile der Planung und Anlagen

- Bestand
- Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen
- Artenschutzrechtliche Stellungnahme, naturprofil Friedberg, Juni 2017

1 Ausgangssituation und Beschlusslage

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Karben hat in ihrer Sitzung am 23.03.2017 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 227 „Büdesheimer Straße“ in der Gemarkung Klein-Karben gefasst.

Das Plangebiet umfasst die beiden Flurstücke 37/1 und 37/2 der Flur 8 und befindet sich an der Büdesheimer Straße am Ostrand von Klein-Karben.

Im Aufstellungsbeschluss heißt es dazu:

„Die Eigentümer der Grundstücke möchten im Hinblick auf eine Familienzusammenführung zur gegenseitigen Unterstützung und zukünftigen Versorgung / Betreuung die Bebauung auf der vorhandenen Liegenschaft mit einem zusätzlichen Wohnhaus ermöglichen. Baurecht kann nur mit Durchführung eines Bauleitplanverfahrens geschaffen werden. Die Bebauung des nördlichen Straßenzugs entlang der Büdesheimer Straße mit einem zusätzlichen Wohngebäude ist städtebaulich vertretbar.“

Verfahren

Für den Bebauungsplan wird trotz der kleinen Gebietsgröße ein reguläres 2-stufiges Verfahren erforderlich, da der Geltungsbereich nur an zwei Seiten an bebaute Flächen angrenzt und in die benachbarten landwirtschaftlich genutzten Flächen hineinragt.

2 Lage und Größe des Plangebiets

Plangebiet

Das Plangebiet liegt im Osten des Stadtteils Klein-Karben und umfasst lediglich zwei Flurstücke nördlich der Büdesheimer Straße und hat eine Fläche von ca. 855 qm. Westlich davon befindet sich, durch einen Wegeparzelle getrennt, die Rückseite der Bebauung am Tannenweg. Die Südseite der Büdesheimer Straße ist in dem gegenüberliegenden Bereich bereits bebaut. Im Norden befinden sich Ackerflächen und im Osten grenzt ein weiterer Gartenbereich an.

Die Anbindung der Baugrundstücke ist über die Büdesheimer Straße gesichert. Weitere Erschließungserfordernisse ergeben sich daher nicht.

Nachbarschaft

Die bebauten Bereiche im Westen und Süden sind durch Wohnbebauung geprägt. Es handelt sich vorwiegend um freistehende Häuser.

Die nördlich angrenzenden und weiter östlich befindlichen Flächen werden intensiv ackerbaulich genutzt.

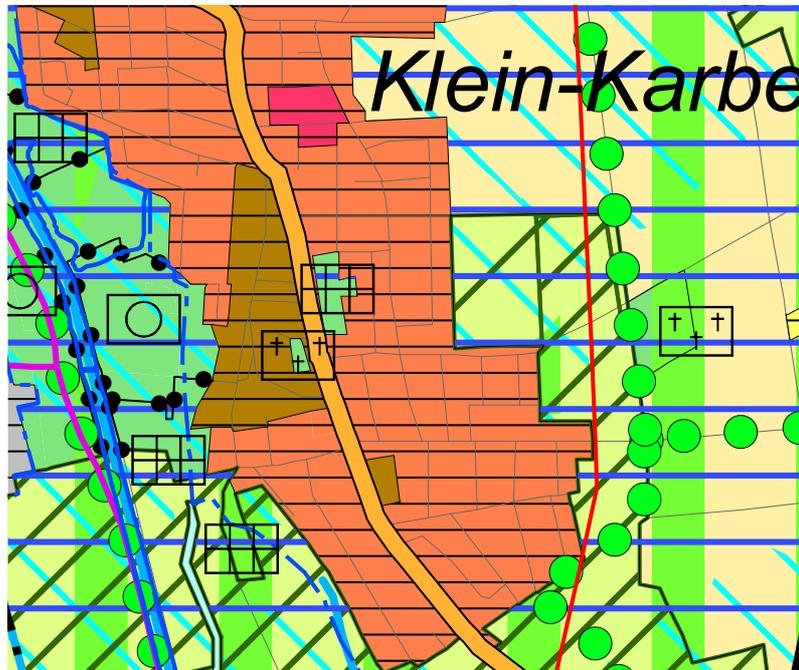
Die im Osten direkt angrenzende Parzelle wird zu einem kleineren Teil gärtnerisch genutzt.

3 Planungsrechtliche Situation

3.1 Regionaler Flächennutzungsplan

In dem am 17. Oktober 2011 in Kraft getretenen Regionalen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als „Wohnbaufläche Bestand“ dargestellt.

Nach dieser Darstellung lässt sich die Planung aus den Vorgaben des Flächennutzungsplans entwickeln.¹



Ausschnitt aus dem Regionalen FNP 2010

3.2 Schutzgebiete

Über die Flächennutzungsplandarstellungen hinaus liegt das Plangebiet in der Zone I des Oberhessischen Heilquelleschutzbezirks vom 07.02.1929. In der entsprechenden Schutzgebietsverordnung können Ge- und Verbote betroffen sein, die den Inhalt des Bebauungsplanes wesentlich einschränken. Einzelheiten sind mit der Unteren Wasserbehörde des Wetteraukreises zu klären. Auf die Schutzzone wird textlich hingewiesen.

¹ Stellungnahme Regionalverband FrankfurtRheinMain vom 27.09.2017

3.3 Sonstige Zusammenhänge

Grundsätzlich ergeben sich aufgrund der Flächengröße durch die Ergänzung keine neuen Gesichtspunkte in Bezug auf die üblicherweise zu berücksichtigenden Rahmenbedingungen. Das betrifft auch die im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigenden Belange des Bodenschutzes. Die Auswirkungen auf den Boden und damit auch den vorsorgenden Bodenschutz haben im Rahmen der Planung nur eine geringe Bedeutung, da der noch nicht baulich genutzte Grundstücksteil nur einen kleinen Teilbereich von ca. 300 qm des gesamten Geltungsbereichs betrifft. Auf die Verpflichtung, die Belange des Umweltschutzes und die Auswirkungen auf den Boden zu berücksichtigen und auf die „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen“ wird von Seiten des vorsorgenden Bodenschutzes dennoch hingewiesen.

4 Bestandssituation

4.1 Bauliche Nutzung

Bei der Bebauung in der Nachbarschaft handelt es sich durchweg um Wohngebäude, ganz überwiegend mit einem regulären Vollgeschoss. Die beiden Wohnhäuser, die sich bereits im Geltungsbereich befinden, haben 1 Vollgeschoss und ausgebaute Dachgeschosse.

4.2 Gartenflächen

Die Freiflächen sind im wesentlichen den beiden Häusern zugeordnete Abstell- und Erschließungsflächen (im Bestandsplan als „Hofflächen“ dargestellt). In der östlichen Hälfte des Plangebiets gibt es neben Abstellflächen für Autos auch Schuppen, die zu Lagerzwecken genutzt werden.

Außerdem findet auf den Freiflächen eine gärtnerische Nutzung statt. In den Gartenbereichen gibt es Rasen, Beete, Sträucher und einzelne Bäumen. Es überwiegen Zier- und Kultursorten. Besonders erwähnenswert sind ein Süßkirschbaum und eine Nadelbaumgruppe im Zentrum der östlichen Gartenfläche.

4.3 Verkehr

Am Südrand des Geltungsbereichs verläuft die Büdesheimer Straße, die nach Westen in den Ortskern von Klein-Karben führt. Sie ist im Planbereich nur einseitig bebaut, führt Richtung östlichem Ortsausgang bis zum Friedhof und im weiteren Verlauf als Büdesheimer Weg in den Klein-Karbener Wald.

5 Umweltbericht

5.1 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, Juni 2017

Der in den Umweltbericht einzubeziehende Untersuchungsraum konzentriert sich im Wesentlichen auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans – also auf ein ca. 900 qm kleines Gebiet und dort insbesondere auf den noch nicht überbauten Bereich im Osten.

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.

5.2 Bestandssituation

Das Plangebiet kann in zwei Teile unterschieden werden, die sich auch in den Aussagen des Umweltberichts niederschlagen.

Westlicher Bereich

Der westliche Bereich ist bereits durch Wohnbebauung geprägt und intensiv baulich genutzt. Die Freiflächen sind im wesentlichen den beiden Häusern zugeordnete Abstell- und Erschließungsflächen.

Östlicher Bereich

In der östlichen Hälfte des Plangebiets gibt es neben Abstellflächen für Autos auch Schuppen, die zu Lagerzwecken genutzt werden.

Die restlichen Flächen werden gärtnerisch genutzt.

5.3 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. Von der Nidda und ihren zahlreichen Nebenflüssen durchflossen, ist sie 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 300 qm kann auf weitergehende Beschreibungen zu Böden, Klima, Wasserhaushalt und Landschaftsbild verzichtet werden.

5.4 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 und des mit der Planung ermöglichten Eingriffs in Natur und Landschaft (die Baugrundstücke nehmen eine Fläche von 855 qm ein),
- der nahezu flächendeckenden Nutzung in Form von Wohnbebauung, Abstellflächen und Schuppen,
- der Vorbelastung des Gebiets durch die angrenzende Straße und Bebauung, ist jedoch nur mit geringen Beeinträchtigungen zu rechnen

Artenschutzrechtliche Stellungnahme²

In der im Mai / Juni 2017 erstellten Artenschutzrechtlichen Stellungnahme des Büros Naturprofil wurde die Betroffenheit hinsichtlich 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.

Zusammenfassend lässt sich daraus festhalten, dass ein Vorkommen bzw. eine Betroffenheit folgender Tierarten

² Artenschutzrechtliche Stellungnahme, Naturprofil, Juni 2017

- Weichtiere, Käfer, Libellen, Fischen und Amphibien
 - Schmetterlinge
 - Reptilien
 - Feldhamster, Haselmaus
- nicht zu erwarten ist.

Für Fledermäuse und Vögel zeigt sich eine potentielle Betroffenheit im Plangebiet, da ein Besatz v.a. der vorhandenen Nistkästen nicht auszuschließen ist. Es kann durch Baumaßnahmen zum Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und in diesem Zusammenhang auch theoretisch zu einem Tötungstatbestand kommen. Erhebliche Störungen von Fledermäusen im Nahbereich, mit Auswirkungen auf den Erhaltungszustand, können angesichts des innerörtlichen Umfelds und der geringen Dimensionierung des Vorhabens ausgeschlossen werden. Die aus der zusätzlichen Bebauung resultierende geringe Flächeneinbuße von Nahrungshabitaten bzw. Jagdrevieren ist ohne Auswirkung auf den Ernährungszustand und von daher für die artenschutzrechtliche Prüfung ohne Relevanz. Für die Zwergfledermaus wurde eine vertiefende Einzelartenprüfung durchgeführt.

Auch wenn aktuell keine Hinweise auf besetzte Niststätten von Vögeln gefunden wurden, können bis zum Beginn einer zusätzlichen Bebauung durch die Beseitigung von Bäumen und Sträuchern sowie von Gartenhütten Fortpflanzungs- und Ruhestätten verloren gehen. Gleiches gilt bei einer ggf. geplanten Aufstockung der vorhandenen Gebäude. Vor diesem Hintergrund sind Vermeidungsmaßnahmen vorzusehen. Erhebliche, d. h. populationsrelevante Störungen von Vögeln im näheren Umfeld während der Bauphase und durch die spätere Wohnnutzung sind nicht zu erwarten, da es sich um siedlungsbezogene und störungstolerante Arten handelt. Der Verlust von Nahrungshabitatflächen ist für die ggf. betroffenen Arten aufgrund der nicht essentiellen Funktion und geringen Gebietsgröße aus artenschutzrechtlicher Sicht ebenfalls unerheblich. Für Girlitz und Haussperling wurden vertiefende Einzelartenprüfung durchgeführt.

Als Prüfungsergebnis wird festgehalten, dass im Wirkraum des Vorhabens gelegentlich durchfliegende oder jagende Fledermausarten bzw. potenzielle Tagesschlafplätze möglich sind. Die mit den Festsetzungen des Bebauungsplans mögliche zusätzliche Bebauung führt jedoch zu keinen erheblichen Einschränkungen der Nahrungshabitate bzw. Flugkorridore. Eine Beeinträchtigung von Ruhestätten (Quartiere) der Arten bis zum Baubeginn ist jedoch nicht ausgeschlossen. Durch die vorgesehene Vermeidungsmaßnahme wird eine Tötung von Individuen verhindert.

Potenziell kommen im Plangebiet ungefährdete Vogelarten der Siedlungen und Grünanlagen vor, sie verlieren durch die zusätzliche Bebauung einen kleinen Teil ihres angestammten Lebensraums. Dabei handelt es sich um kleinflächige Nahrungshabitate und potenzielle Brutplätze. Die ökologischen Funktionen dieser Lebensstätten bleiben im räumlichen Zusammenhang jedoch sicher gewahrt. Durch die vorgesehene Ver-

meidungsmaßnahme wird zudem eine Tötung von Jungvögeln oder Zerstörung von Gelegen verhindert.

Die Entfernung der Nistkästen, die erforderliche Beseitigung von Gehölzen bzw. der Beginn von Bauarbeiten an bestehenden Gebäuden ist nur außerhalb der Brut- und Setzzeit oder nach vorheriger Inspektion auf einen Brutbesatz hin zulässig. Die Prüfung der Betroffenheit kommt vor diesem Hintergrund zu dem Ergebnis, dass mit den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 227 bzw. der dadurch ermöglichten Bebauung keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt werden.

Maßnahmen

Um den Belangen des Artenschutzes gerecht zu werden wird textlich darauf hingewiesen, dass zur Vermeidung von Verbotstatbeständen Baumfällungen und Rodungs- sowie Abrissarbeiten möglichst außerhalb der Fortpflanzungszeit von Vögeln und der Aktivitätsphase von Fledermäusen, d. h. nur nach dem 31.10. und vor dem 01.03. des Folgejahres, durchgeführt werden sollten.

Sofern Baumaßnahmen an den bestehenden Gebäuden geplant sind, sollten diese innerhalb der vorstehenden Frist begonnen werden. Sind Rodungen, Bau- und Abrissarbeiten außerhalb dieses Zeitraums nicht zu vermeiden, ist vor Beginn der Arbeiten im Zuge einer Baufeldkontrolle zu prüfen, ob besetzte Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Arten, insbesondere von europäischen Vogel- oder Fledermausarten, betroffen sein können. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen sind ggf. unter naturschutzfachlicher Begleitung und Beteiligung der Unteren Naturschutzbehörde geeignete Maßnahmen zum Schutz der Tiere zu ergreifen. Für diese Schutzmaßnahmen ist ggf. eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung erforderlich.

Sind dennoch baubedingte Beeinträchtigungen im Sinne des § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG – Tötungsverbot – und des § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG – Lebensstättenschutz – zu erwarten, so ist gemäß § 44 (5) BNatSchG nachzuweisen, dass die ökologische Funktion der von den Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt ist. Im Falle eines zu erwartenden erheblichen Störungstatbestandes gemäß § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG ist nachzuweisen, dass der Erhaltungszustand der lokalen Population der betroffenen Arten sich nicht verschlechtert.

5.5 Bewertung der Umweltauswirkungen

Die Vereinbarkeit der Planung mit den Belangen des Umweltschutzes ist in den Festsetzungen zur Landschaftsplanung, in dem der Größe des Plangebiets und der Bestandssituation entsprechenden Rahmen, angemessen dargestellt.

5.6 Reale Vegetation, Biotop- und Nutzungstypen

Wie unter "Bestand" beschrieben, handelt es sich bei den überplanten Flächen überwiegend um baulich genutzte Flächen in Form von Gebäuden, Stellplätzen und Erschließungsflächen.

Folgende Biotoptypen werden den bestehenden Strukturen im Geltungsbereich und dessen Umfeld zugeordnet:

04.110 Einzelbäume heimisch - Im mittleren Teil des Geltungsbereichs befinden sich 5 kleinere Bäume und ein Kirschbaum.

10.530 Schotter, Kies, wasserdurchlässige Flächenbefestigungen - Die Freiflächen werden größtenteils als Abstell- und Erschließungs- / Hofflächen genutzt.

10.710 Dachflächen, nicht begrünt - Die beiden bereits im Plangebiet befindlichen Wohnhäuser und die Schuppen, die zu Lagerzwecken genutzt werden, gehen als Dachflächen in die Bilanzierung ein.

11.211 Grabeland – Zum Teil werden die östlichen Gebietsteile gärtnerisch genutzt.

5.7 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Mit geringen Umweltauswirkungen ist durch die Planung im östlichen Teilbereich zu rechnen, da die bisher unversiegelte Grabgartenfläche überplant wird. Dabei handelt es sich um den Verlust oder die Einschränkung von Bodenfunktionen, den Verlust von Grabgartenfläche und Einschränkung des Versickerungsvermögens für Regenwasser und Verringerung der Grundwasserneubildung. Die Beeinträchtigungen sind aufgrund der Flächengröße jedoch vernachlässigbar.

Erhebliche Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt sind hier wie auch in der Wirkzone nicht zu erwarten oder können durch geeignete Maßnahmen vermieden bzw. ausgeglichen werden.

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, da lediglich ein zusätzliches Wohnhaus entstehen kann.

Eine detaillierte schutzgutbezogene Bewertung wird nicht vorgenommen, da die durch die Planung ermöglichten Eingriffe nur einen sehr begrenzten Bereich betreffen und durch die Festsetzungen des Bebauungsplans annähernd auszugleichen sind.

Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen

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 Mindestbegrünung von 50% der nicht baulich nutzbaren Grundstücksfläche als Garten- oder Grünfläche
- die Bepflanzung mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern.

Die Möglichkeiten einer gezielten Versickerung von Niederschlagswasser im Sinne des Hessischem Wassergesetzes werden durch einen allgemeinen Hinweis angesprochen.

Die Eingriffe in den Boden betreffen überwiegend die durch Wohngebäude nutzbaren Bereiche und somit eine von Bodenversiegelung und Verdichtung nur kleine zusätzlich betroffenen Fläche. Dazu kommen Bereiche, die für Zufahrten und Nebenanlagen etc. genutzt werden können. Die insgesamt baulich nutzbaren Bereiche im Bebauungsplan haben danach eine Größenordnung von ca. 500 qm, die zu 2/3 bereits als solche genutzt werden. 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 sind die Hinweise zum Artenschutz zu berücksichtigen, die in den textlichen Festsetzungen aufgeführt sind.

5.8 Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich

Die Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich erfolgt mit Hilfe einer Bilanzierung gemäß der gültigen Kompensationsverordnung vom September 2005. Die bilanzierte Fläche schließt auch die bereits bebauten Bereiche im Westen des Geltungsbereichs mit ein.

Die im Gebiet erfassten Biotop- und Nutzungstypen sind in der Bestandsbewertung bereits beschrieben.

Für die Planung werden folgende Nutzungstypen angenommen:

10.520 Pflaster, versiegelte Flächen – Für die für die Erschließung erforderlichen Bereiche geht die nach BauNVO mögliche Überschreitung (max. 50% der GRZ) mit 20 % der Grundstücksfläche als versiegelte Fläche ein.

10.530 / 11.221 sonstige Flächen – Für die Restflächen (nicht baulich genutzt / nicht ausdrücklich zu begrünen) wird angenommen, dass sie unversiegelt und wasser-durchlässig 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 - Da mindestens 50% der nicht baulich nutzbaren Grundstücksfläche als Garten- oder Grünfläche anzulegen sind, werden diese Flächen als Hausgärten bilanziert.

Die Zuordnung der Wertpunkte und die Flächengrößen sind der anliegenden Bilanzierung zu entnehmen.

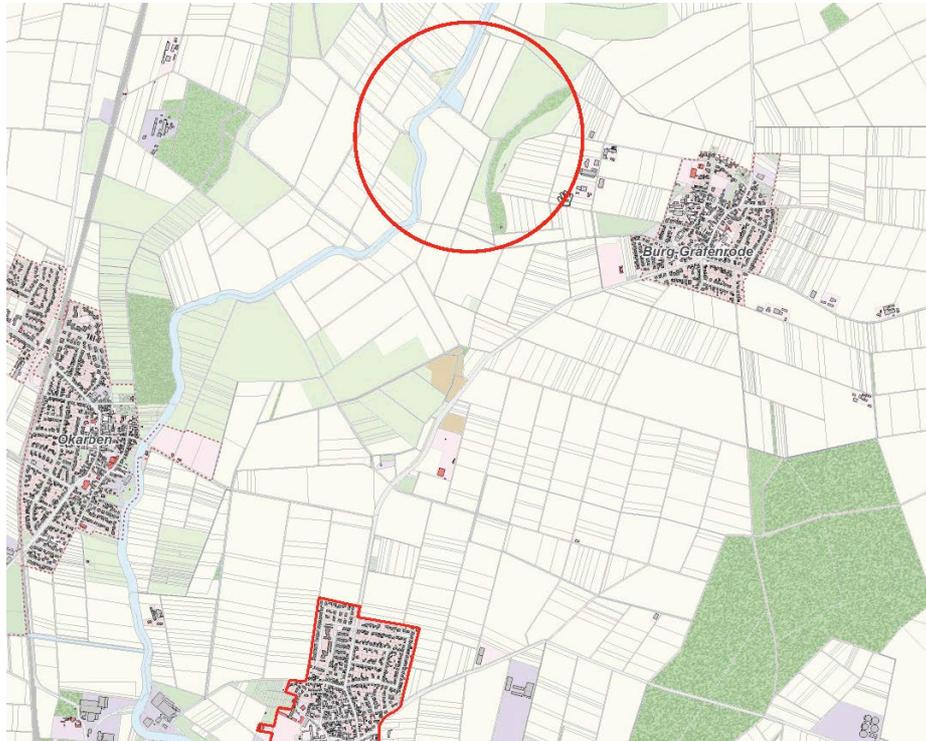
Nutzungs-/ Biototyp nach Biotopwertliste	Wertpunkte	Flächenanteil je Biototyp		Biotopwert	
		vor Maßnahme	nach Maßnahme	vorher Sp. 2 x Sp. 3	nachher Sp. 2 x Sp. 4
04.110 Einzelbäume heimisch 6 Stck	31	18 m ²		558	0
10.530 Abstellflächen	6	510 m ²		3060	0
10.710 Dachflächen, nicht begrünt	3	161 m ²		483	0
11.211 Grabeland	14	184 m ²		2576	0
10.520 Pflaster, versiegelte Flächen	3		171 m ²	0	513
10.530 / 11.221 sonstige Flächen	10		171 m ²	0	1710
10.710 Dachflächen nicht begrünt	3		342 m ²	0	1026
11.221 Hausgärten	14		171 m ²	0	2394
Abzüglich Baumtrauffläche		-18 m ²		0	0
Summe /Übertrag:		855m²	855 m²	6677 m²	5643 m²
Biotopwertdifferenz: Summe der Sp. 5 minus Sp. 6 für die Gesamtmaßnahme					1034

Gemäß der Kompensationsverordnung (Stand 2005) ergibt sich danach eine Biotopwertdifferenz von ca. 1.000 Punkten (15 % des Gesamtwertes).

5.9 Externe Ausgleichsfläche

Das Defizit von 1.034 Punkten wird über das Ökopunktekonto der Stadt kompensiert. Dazu ist bei der Unteren Naturschutzbehörde ein Abbuchungsantrag zu stellen.

Die über das Ökopunktekonto genutzte Maßnahme „Restrukturierung Nidda, Hochwasser Retentionsraum Einsiedel“ liegt in den Gemarkungen Burg-Gräfenrode und Groß-Karben.



Lage der externen Ausgleichsfläche

5.10 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 größtenteils ausgleichen. Wesentliche Hindernisse für die vorgesehene Planung sind nach den Feststellungen des Umweltberichts nicht erkennbar. Darüber hinaus ist die Planung bereits in der vorbereitenden Flächennutzungsplanänderung geprüft worden.

Der Umweltbericht kommt zu dem Ergebnis, dass aufgrund der zu erwartenden Auswirkungen eine Weiterführung des Verfahrens zu befürworten ist.

6 Planung

Die Bauleitplanung konzentriert sich auf das Ziel, den Ortsrand durch eine Bebauung mit einigen kleinen Wohnhäusern planungsrechtlich zu regeln und eine geringfügige Arrondierung zu ermöglichen.

Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird insgesamt durch die planungsrechtliche Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets – WA i.S. von § 4 BauNVO definiert. Ergänzend wird festgesetzt, dass die in diesem Fall am Ortsrand unpassenden Nutzungen ausgeschlossen sind. Das betrifft den Ausschluss der gem. gem. § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zugelassenen kirchlichen Anlagen und ebenso den Ausschluss der § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen).

Im übrigen gibt es mit dem nahe gelegenen Ortskern von Klein-Karben einen Bereich, wo eine Differenzierung in Bezug auf Nutzungen städtebaulich erwünscht und möglich ist. Der Ortsrand muss in diesem Fall keine besondere Nutzungsvielfalt aufweisen.

Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung orientieren sich an den üblichen Ausnutzungen im bebauten Umfeld. Festgesetzt wird demnach eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,8.

Höhenentwicklung

Die Anzahl der Vollgeschosse wird auf zwei begrenzt. Durch eine Festsetzung zur Höhenentwicklung wird darüber hinaus klarstellt, welche maximalen Trauf- und Firsthöhen zulässig sind. Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhen ist die Fahrbahnoberkante der Büdesheimer Straße, gemessen lotrecht vor der Gebäudemitte.

Bauweise

Um eine dem bebauten Umfeld und der Lage am Siedlungsrand entsprechende Bebauung zu sichern, sind die Baugrenzen insbesondere am Ostrand eng gefasst und nur Einzelhäuser zulässig.

Mit der östlichen Baugrenze wird die westliche Gebäudekante des an der Büdesheimer Straße gegenüberliegenden Gebäudes aufgenommen. Dadurch soll einerseits verhindert werden, dass die ermöglichte Bebauung zu weit in die freie Landschaft ragt und es zu einer Überschneidung mit dem vorhandenen Gebäude im Süden kommt. Andererseits ergibt sich durch den Abstand zur Grundstücksgrenze von 11 m, auch nach einer Grundstücksteilung, noch ausreichend Spielraum für ein freistehendes Gebäude.

An der Büdesheimer Straße wird darüber hinaus eine Baulinie festgesetzt. Damit soll sicher gestellt werden, dass die neue Bebauung direkt an die Grundstücksgrenze gebaut wird. Dies entspricht der Bauweise der westlich angrenzenden Bebauung.

Festsetzungen und Hinweise zur Landschaftsplanung

Die planungsrechtlichen Festsetzungen zur Landschaftsplanung sichern

- die Vorgabe zur Mindestbegrünung der Grundstücke (mindestens 50% der nicht baulich nutzbaren Grundstücksfläche)
- die Anpflanzung standortgerechter Bäume und Sträucher.

Textlich wird weiterhin klar gestellt, dass Bestandsgebäude und Schuppen vor Durchführung von Bau- oder Änderungsmaßnahmen auf die Anwesenheit geschützter Tierarten zu kontrollieren sind. Dies soll verhindern, dass Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten zerstört oder beschädigt werden.

Bauordnungsrechtliche Vorschriften

Die Vorgaben in Form von bauordnungsrechtlichen Vorschriften bleiben zurückhaltend. Es geht im Grunde um Selbstverständlichkeiten, die nach aller Erfahrung trotzdem in der Bauleitplanung vorgegeben werden müssen. Das betrifft in diesem Fall die Dachgestaltung. Für die Hauptgebäude sind geneigte Dächer mit einer Neigung von mindestens 15 und höchstens 45 Grad vorgeschrieben. Die Dacheindeckung hat in ortsüblichen Materialien zu erfolgen.

Im Hinblick auf die sehr geringe Größe des Plangebiets wird auf weitergehende Regelungen – Stichworte: die Ausbildung von Einfriedungen, Flächenbefestigungen ... – verzichtet.

7 Sonstige Ziele des Bebauungsplans

7.1 Ver- und Entsorgung

Bestehende Anlagen

Am Rand des Plangebiets befinden sich in den öffentlichen Verkehrsflächen 20 kV- und 0,4 kV-Kabel der OVAG. Textlich wird darauf hingewiesen, dass bei Bepflanzungsmaßnahmen im Bereich von Ver- und Versorgungsleitungen ausreichende Pflanzabstände einzuhalten sind, damit Auswechslungen oder Reparaturen dieser Anlagen vorgenommen werden können. Baumaßnahmen im Bereich vorhandener Leitungen sind mit dem Versorgungsträger abzustimmen. Auch auf die vorhandenen Straßenbeleuchtungseinrichtungen wird hingewiesen.

Wasserversorgung

Textlich wird darauf hingewiesen, dass zur Sicherstellung des Löschwasserbedarfs die Bereitstellung der erforderlichen Löschwassermenge gemäß der vorgesehenen Nutzung von 800 l/min. gefordert wird. Vor den Häusern Büdesheimer Straße 11 und 15 befindet sich nach Aussage der Stadtwerke Karben jeweils ein Hydrant.

In der Büdesheimer Straße liegen Wasserleitungen, die auch den Bereich des Bebauungsplans versorgen.

Entsorgung

Klein-Karben entwässert im Mischwassersystem. Der Mischwasserkanal liegt ebenfalls in der Büdesheimer Straße.

Ergänzend könnte zur Regenwasserrückhaltung eine Zisterne vorgesehen werden. Eine Vorgabe im Bebauungsplan zum Einbau von Zisternen erfolgt nicht, da der Bebauungsplan lediglich für ein neues Baugrundstück Baurecht schafft. Dies würde eine Ungleichbehandlung im Vergleich zu den bereits bebauten Grundstücken in der Umgebung bedeuten.

7.2 Altlasten / Bodenfunde / Kampfmittel

Über das Vorhandensein von Altlasten, Bodenfunden und Kampfmitteln ist nichts bekannt.

7.3 Nachbarrecht

Textlich wird darauf hingewiesen, dass bei geplanten Bepflanzungen nach § 40 des Hessischen Nachbarrechtsgesetzes (HNRG) auf den doppelten Grenzabstand zu dem nördlich angrenzenden Acker zu achten ist.

8 Quellen

Der Bearbeitung lagen u.a. zu Grunde:

- Geoportal Hessen – Internet
- Regionaler FNP 2010
- Artenschutzrechtliche Stellungnahme, naturprofil Friedberg, Juni 2017