

STADT KARBEN

STADTTEIL KLEIN-KARBEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 167

'DAS OBERSTE STÜCK'

Begründung

Stand: Dezember 1997

1 RECHTSGRUNDLAGEN

Der Bebauungsplan wird aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.93 in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 22.04.93, der Planzeichenverordnung (PlanZVO) und den §§ 9 und 87 der Hessischen Bauordnung vom 20.12.93 sowie der Verordnung der Hessischen Landesregierung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan als Satzung aufgestellt.

2 GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt die Flurstücke:

Flur 6 - Flurstücke 122 (teilweise), 141 (teilweise), 142 - 151

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1,2 ha und gliedert sich in den Bereich mit den vorhandenen Gärten sowie die für naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen vorgesehene Teilfläche des Flurstückes 122.

Der Geltungsbereich begrenzt sich wie folgt:

Teilfläche mit Gärten

- im Osten und Westen durch einen Wirtschaftsweg,
- im Süden durch eine extensive Weide,
- im Norden durch ein überwiegend als Parkplatz genutztes Grundstück mit einer Baulichkeit.

Teilfläche für naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen (Teil d. Parzelle 122)

- im Westen durch den Hochwasserdamm der Nidda
- im Osten durch einen Wirtschaftsweg
- im Norden und Süden durch Ackerfläche.

3 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die veränderten Lebens- und Arbeitsbedingungen der Bevölkerung erzeugen ein wachsendes Bedürfnis nach freiraumbezogener Erholung. Dies führt auch zu einer steigenden Nachfrage nach Gartenland.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Karben hat daher den Aufstellungsbeschluß zum Bebauungsplan Nr. 167 'Das oberste Stück' gefaßt, um die bestehenden Freizeitgärten bauplanungsrechtlich als solche abzusichern. Ziel ist es weiterhin, für die Zukunft durch entsprechende bauleitplanerische Festsetzungen insbesondere eine geordnete Entwicklung der Gärten bezüglich

- der Nutzung,
- der Parzellengröße,
- der Anlage von Gartenhütten,
sowie
- der Einfriedigung,

sicherzustellen. Außerdem sollen die Gärten durch entsprechende landschaftspflegerische Maßnahmen besser in die Landschaft eingebunden werden.

Das Plangebiet grenzt im Osten und Süden an den im Landschaftsplan der Stadt Karben zur Ausweisung als Naturschutzgebiet vorgeschlagenen Bereich 'Bornwiese'. Eine Minimierung der Negativauswirkungen der Gartennutzung (siehe Standortbewertung des LP Karben) auf diesen wertvollen Landschaftsteil soll durch die Ausweisung einer entsprechenden nutzungsfreien Pufferzone gewährleistet werden. Das verbleibende naturschutzrechtliche Ausgleichsdefizit wird durch Extensivierungsmaßnahmen auf der derzeitigen Ackerfläche des Flurstückes 122 kompensiert.

4 GRUNDLAGEN DER PLANUNG

Der Planung liegt die vom Umweltamt der Stadt Karben durchgeführte landschaftsplanerische Bestandsaufnahme (Anlage 1) zugrunde. Diese ist Basis für die vom Büro Neuhann & Kresse erarbeiteten Pläne 'Bestand' (siehe Plan 9.1) und 'Bestandsbewertung' (siehe Plan 9.2), die dem Bebauungsplan beiliegen.

In diesen Plänen sind alle für eine Bauleitplanung mit derartiger Problematik erforderlichen landschaftsplanerischen Angaben und Bewertungen zum Bestand enthalten. Zu nennen sind insbesondere

- Vegetation,
- Nutzungsform,
- Baulichkeiten,
- Einfriedungen,
- Versiegelung
- landschaftliche Einbindung.

5 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND BINDUNGEN

5.1 REGIONALER RAUMORDNUNGSPLAN

Das Plangebiet ist im Regionalen Raumordnungsplan - Planungsregion Südhessen - vom 9.3.95 als 'Bereich für den Schutz oberirdischer Gewässer' und als Bestandteil eines 'Regionalen Grünzuges' ausgewiesen.

5.2 LANDSCHAFTSPLAN DER STADT KARBEN

Der Landschaftsplan der Stadt Karben weist das Plangebiet aufgrund des negativen Ergebnisses der Standortbewertung als geplantes extensives Grünland aus.

6 STANDORTBEWERTUNG AUS LANDSCHAFTSPFLEGERISCHER SICHT

Der Landschaftsplan der Stadt Karben beinhaltet für die 14 größeren Gebiete mit Klein-/ und Freizeitgärten eine Standortbewertung bezüglich der Risiken für Natur und Landschaft. Bezogen auf das Plangebiet 'Das oberste Stück' wird der Standort aus landespflegerischer Sicht aufgrund der sehr hohen Risiken für Natur und Landschaft für 'nicht vertretbar' gehalten (siehe Anlage 2). Es wird eine Verlagerung der Gärten an einen unproblematischeren Standort vorgeschlagen.

7 BESTAND

7.1 LAGE DES PLANGEBIETES IM RAUM

Das Plangebiet liegt in der Niddaaue auf der Höhe von Klein-Karben. Parallel im Abstand von 50-100 m verläuft im Westen der einzige Niddaaltarm im Karbener Stadtgebiet.

Im Westen und Osten grenzt das Plangebiet direkt an das Landschaftsschutzgebiet 'Auenverbund Wetterau'. Im Süden ragt es 10 m in das Landschaftsschutzgebiet hinein. Im Osten ist die Landschaftsschutzgebietsgrenze gleichzeitig Grenze des als Naturschutzgebiet vorgeschlagenen Bereiches 'Bornwiese'. Im Norden schließt sich an das Plangebiet der Ortsrand Klein-Karbens an.

Die potentielle Ausgleichsfläche auf Flurstück 122 ist Bestandteil einer größeren Ackerfläche, die zwischen den Gärten und dem Hochwasserdamm der Nidda liegt.

7.2 NUTZUNG

Die Parzelle 149 wird derzeit nicht bewirtschaftet. Auf ihr befindet sich eine landwirtschaftlich genutzte Lagerhalle. Die Parzelle 146 ist ein baumbestandener Wiesengarten. Die übrigen acht Parzellen werden als typische Kleingärten mit überwiegendem Nutzgartenanteil bewirtschaftet. Der bereits im Landschaftsschutzgebiet liegende 10 m breite Geländestreifen im Süden des Geltungsbereiches wird als Grünland landwirtschaftlich genutzt.

Die als potentielle naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche in den Geltungsbereich einbezogene Teilfläche des Flurstückes 122 wird derzeit intensiv als Ackerfläche genutzt.

7.2.1 Freizeitgärten

Die acht Gärten weisen Größen zwischen ca. 400 und 900 m² auf. Raumwirksamer Obst- und Laubbaumbestand prägt das Erscheinungsbild der Gärten.

Auf sechs Gartenparzellen stehen Gerätehütten.

Die Gärten sind alle mit Drahtzäunen eingefriedet. Die Höhe der Zäune bewegt sich zwischen 1,0 und 1,80 m.

Die Gärten weisen keine nennenswerten Flächenversiegelungen auf.

7.2.1.1 Erschließung

Die Gärten werden durch die auf der Ost- und Westseite verlaufenden Wirtschaftswegen erschlossen.

Ein durch die Freizeitgärten erzeugtes Parkplatzproblem ist nicht bekannt. Durch die ortsnahe Lage sind die Gärten zu Fuß oder mit dem Fahrrad gut erreichbar.

7.2.1.2 Wasserversorgung

Die vorhandenen Gärten sind nicht an das öffentliche Wasserleitungsnetz angeschlossen.

7.2.1.3 Landschaftliche Einbindung

Der relativ dichte Obstbaumbesatz trägt erheblich zu einer recht befriedigenden Einbindung der Gärten in die Landschaft bei.

Entlang der Grenzen zur freien Landschaft (Westen, Osten und Süden) beeinträchtigen jedoch die freistehenden Einfriedungen das Landschaftsbild, da begleitende Heckenpflanzungen fehlen.

7.3 BAUMBESTANDENER WIESENGARTEN

Die Parzelle 146 wird als reiner Freizeitgarten ohne Nutzgartenanteil genutzt. Eine Gartenlaube, die als Wochenendhaus dient und eine Gerätehütte befinden sich als Baulichkeiten auf dem Grundstück. Ein dichter Saum aus Fichten und Kiefern (nicht standortgerecht) sowie Birken, Ahorn, Erle, Weide und Nußbäume schirmen das Grundstück nach außen ab. Eine Wiese bedeckt die nicht baumüberstandenen oder überbauten Flächen des Grundstückes.

Der vorhandene Laub- und Obstbaumbestand ist zum Teil raumprägend und erhaltenswert.

7.4 BRACHFLÄCHE MIT LANDWIRTSCHAFTLICHER LAGERHALLE

Die Parzelle 149 wird derzeit nicht genutzt. Wiese und sich einstellende Spontanvegetation bestimmen das Bild um die ca. 280 m² große Lagerhalle. Da das Grundstück baumlos ist, wirkt sich die Bebauung besonders nachteilig auf das Landschaftsbild aus.

8 ENTWICKLUNG

8.1 GRUNDZÜGE DER PLANUNG

Die bestehenden Freizeitgärten werden durch die Ausweisung als private Grünfläche nach § 9(1)15 BauGB mit der Zweckbestimmung 'Freizeitgärten' bauplanungsrechtlich abgesichert.

Den in der Standortanalyse zum Landschaftsplan der Stadt Karben aufgezeigten Negativeauswirkungen dieser Gartennutzung (Intensivnutzung in Benachbarung zu einem Landschaftsschutzgebiet bzw. zu einem geplanten Naturschutzgebiet) auf den Natur-

haushalt, soll durch entsprechende Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft innerhalb der Gartenflächen sowie durch Schaffung einer nutzungsfreien Pufferzone zwischen den Gärten und den ökologisch wertvollen Bereichen im Süden und Osten des Gebietes minimiert werden. Außerdem soll ein Teilbereich der Ackerfläche auf Parzelle 122 als wesentliche Ausgleichsmaßnahme in eine extensive Frischwiese überführt werden.

8.2 FREIZEITGÄRTEN

8.2.1 Zweckbestimmung der Freizeitgärten

Die gesamten Grundstücke sind im Privatbesitz verschiedener Eigentümer. Daher ist die Ausweisung als 'Freizeitgärten' vorgesehen. Die Gärten sind naturnah zu bewirtschaften. Sie sollen der Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen für den Eigenbedarf und der Erholung dienen.

8.2.2 Größe der Freizeitgärten

Durch die Festsetzung einer Mindestgröße der einzelnen Gartenparzelle auf 400 m² soll bei zukünftigen Neuparzellierungen die Entstehung von zu vielen kleinen Gärten verhindert werden. Die Anzahl der zusätzlich errichtbaren Gartenlauben wird dadurch ebenfalls begrenzt. Derzeit vorhandene kleinere Gartenparzellen haben Bestandschutz.

8.2.3 Erschließung der Freizeitgärten

Die Erschließung der Gärten erfolgt unverändert über die entlang der Ost- und Westgrenze des Geltungsbereiches verlaufenden Wirtschaftswege.

Bisher sind keine Engpässe bei der Stellplatzversorgung bekannt. Zusätzliche Stellplätze werden daher im Bebauungsplan nicht ausgewiesen.

8.2.4 Wasserversorgung der Freizeitgärten

Ein Anschluß der Freizeitgärten an die städtische Wasserversorgung ist nicht vorgesehen. Eine Wasserentnahme aus dem Grundwasser ist ausschließlich für die Gartenbewässerung zulässig. Die Wasserentnahme ist der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

8.2.5 Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft in Freizeitgärten

Ein Katalog aus textlichen Festsetzungen nach § 9(1) 20 BauGB und § 87 HBO soll gewährleisten, daß zukünftige Veränderungen im Geltungsbereich zu einem geschlosseneren und homogeneren Erscheinungsbild der Freizeitgärten führen, als dies bisher der Fall ist. Außerdem soll eine bessere Integration der Gartennutzung in die Landschaft erreicht werden. Negative Auswirkungen der gärtnerischen Nutzung auf die natürlichen Faktoren Boden und Wasser sollen durch entsprechende Maßnahmen und Nutzungsregelungen minimiert werden. Die wesentlichen Nutzungsregelungen werden nachfolgend genannt.

8.2.5.1 Baulichkeiten

Je Parzelle eines mindestens 400 m² großen Freizeitgartens ist eine Gerätehütte in Holzbauweise mit max. 15 cbm umbautem Raum (BRI gem. DIN 277) und max. 2,50 m Firsthöhe zulässig. Sie darf keine Fenster, Vordächer oder überdachte Terrassen haben. Die derzeit bestehenden Gartenlauben haben Bestandsschutz, sofern sie eine max. Größe von 30 cbm umbautem Raum (BRI gem. DIN 277) einschließlich offener Überdachung nicht überschreiten.

Mit der Festsetzung soll das Ausmaß an Baulichkeiten in dieser ökologisch sensiblen Lage (Benachbarung zum bestehenden Landschaftsschutzgebiet und zum geplanten Naturschutzgebiet) auf möglichst niedrigem Niveau gehalten werden. Ziel ist es, zum einen die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und des Naturhaushaltes durch neue Baulichkeiten zu minimieren und zum anderen eine funktionsgerechte Pflege der Gärten zu ermöglichen.

8.2.5.2 Flächenversiegelung

Flächenbefestigungen auf den Freizeitgartenparzellen sind auf Gartenwege beschränkt und dürfen nur mit wassergebundenen Materialien hergestellt werden.

8.2.5.3 Verwendung bzw. Versickerung des Niederschlagswassers

Das auf den Dachflächen der Gartenlauben anfallende Niederschlagswasser ist zur Gartenbewässerung zu nutzen. Darüber hinaus anfallendes Wasser ist auf den Vegetationsflächen der Gartenparzelle zu versickern.

8.2.5.4 Nutzungsbeschränkungen, Pflanzgebote, Erhaltungsgebote

Die Freizeitgärten sind zur Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen für den Eigenbedarf und zur Erholung zu nutzen.

Zur Sicherung des Nutzungszieles und zur Erzielung eines befriedigenden Erscheinungsbildes der Freizeitgärten werden insbesondere folgende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen:

- Alle anderen Nutzungen, insbesondere das Abstellen von Fahrzeugen, Booten, Campingwagen und dergl. sowie das Lagern von Baumaterialien sind unzulässig.
- Der Anteil an intensiv gepflegten Rasenflächen wird aus ökologischen und gestalterischen Gründen auf 30% der Gartenfläche begrenzt.
- Intension des Landschaftsplanes der Stadt Karben ist es, das Landschaftsbild am Ortsrand durch die Anlage von Streuobstwiesen zu verbessern. Daher wird festgesetzt, daß 50% jeder Freizeitgartenparzelle als extensive Obstwiese anzulegen ist.
- Die Anpflanzung von Nadelgehölzen ist auf den Freizeitgartenparzellen unzulässig.
- Vorhandener, wertvoller Laubbaum- und Strauchbestand wird durch Planzeichen als zu erhaltend festgesetzt.

8.2.5.5 Landschaftliche Einbindung

Um eine befriedigende Eingrünung der Freizeitgärten sicherzustellen, wird ergänzend zu den unter Pkt. 8.2.5.4 genannten Pflanzgeboten, entlang der Grenzen zu anderen Nutzungen (also den äußeren Grenzen) ein Pflanzgebot für eine standortgerechte, einheimische Hecke mit einer Mindestbreite von 3,0 m festgesetzt. Dies gilt nicht für die Bereiche, an die Flächen nach § 9(1) 20 BauGB angrenzen.

8.3 NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ WERTVOLLER LEBENSÄUME NACH § 9(1) 20 BAUGB UND ZUM AUSGLEICH DES EINGRIFFES

8.3.1 Pufferzone mit Feldgehölz und Wiesensaum zum LSG und dem geplanten Naturschutzgebiet 'Bornwiese'

Eine 10 m breite Pufferzone, bestehend aus einem ca. 7 m breiten Feldgehölzstreifen und einem vorgelagerten 3 m breiten extensiven Wiesenstreifen soll die intensive Gartennutzung nach Osten und Süden von dem LSG und dem geplanten NSG 'Bornwiese' abschirmen. Die Gefahr des Eintrages von Dünger in die zukünftigen NSG-Flächen wird dadurch ebenso gemindert wie die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die vorhandene Gartennutzung.

8.3.2 Überführung einer Ackerfläche in eine extensive Frischwiese

Als eine wesentliche Ausgleichsmaßnahme werden ca. 0,5 ha der intensiv landwirtschaftlich genutzten Ackerfläche auf der Parzelle 122 in eine extensive Mähwiese mit 1-2-maligem Mähturnus überführt und dauerhaft als solche unterhalten. Das Mähgut wird abtransportiert. Eine Düngung der Fläche ist unzulässig. Die Fläche wird entsprechend nach § 9(1) Nr. 20 BauGB ausgewiesen.

9 NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFS-/ AUSGLEICH-PROBLEMATIK IM SINNE DES § 8A BNATSchG

Die vorhandenen Freizeitgärten mit ihren Gartenlauben und Einfriedungen entstanden ohne baurechtliche Genehmigung. Im Bauleitplanverfahren ist aus der Sicht des Naturschutzes der letzte rechtmäßige Zustand der Fläche als Bestand anzusehen. Es ist davon auszugehen, daß dies in diesem Bereich der Niddaue intensiv genutzte Frischwiesen waren.

Die Umnutzung von landwirtschaftlicher Fläche in Freizeitgärten ist daher als Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des § 5 HENatG anzusehen, der auszugleichen ist.

Der nach § 8a BNatSchG erforderliche Nachweis des Ausgleiches im Bebauungsplan wird unter Zugrundelegung der Bewertung von Nutzungstypen in der Ausgleichsabgabenverordnung vom 9. Februar 1995 wie folgt geführt:

Folgende Nutzungstypen kennzeichneten den Bestand vor Anlage der Freizeitgärten:

Nutzungstyp	Wertpunkte	Fläche m2	Summe d. Wertpunkte
06.320 intensive Frischwiese	27	6720	181440
11.191 Acker, intensiv genutzt (Ausgleichsfläche)	13	4750	61750
10.710 Dachflächen, nicht begrünt (landwirtschaftliche Lagerhalle)	3	280	840
Gesamt		11750	244030

Die Planung wird durch folgende Nutzungstypen gekennzeichnet:

Nutzungstyp	Wertpunkte	Fläche m2	Summe d. Wertpunkte
11.212 Kleingartenanlage mit über- wiegendem Nutzgartenan- teil	19	5730	108870
02.400 Hecken-/Gebüschpflanzung (heimisch, standortgerecht)	27	890	24030
06.930 Naturnahe Grünlandeinsaat (Kräuterwiese)	21	380	7980
04.110 Neupflanzung von Obst- bäumen (1/2 der Gartenflä- che= 2865m2 : 80m2= 36 Obstbäume x 1m2	31	(36)	1116
06310 Extensiv genutzte Frisch- wiese (Ausgleichsfläche)	44	4750	209000
Summe		11750	350996
Zusatzbewertung Abschlag für besondere Beeinträchtigungen • Schutzgüter nach § 5 HENatG	5	5730	-28650
Gesamt			322346

BIOTOPWERTDIFFERENZ:

BIOTOPWERT PLANUNG	322346 PUNKTE
BIOTOPWERT BESTAND	-244030 PUNKTE
BIOTOPWERTDIFFERENZ	+78316 PUNKTE

Die Gegenüberstellung von Bestand und Planung zeigt, daß sich der Biotopwert des Plangebietes durch die ausgewiesenen Ausgleichsmaßnahmen um 78316 Punkte verbessert. Das Ausgleichsgebot des § 8a BNatSchG ist mit den im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen erfüllt.