

**STADT KARBEN**

**STADTTEIL PETTERWEIL**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 170**

**'UNTERM WIESENBRUNNEN'**

**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 Wohnbau land 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 79/2, 135/3, 78/1, 135/2, 77/2, 76, 75, 74 in der Flur 9 (Petterweil) sowie das Flurstück 133 in der Flur 7 (Okarben). Die Gesamtgröße des Geltungsbereiches beträgt ca. 1,85 ha.

Das Gebiet des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

Gemarkung Petterweil

- im Norden durch die Parzelle des Mühlgrabens,
- im Osten durch die landwirtschaftlich genutzte Parzelle 73,
- im Süden durch die Parzelle der verlängerten Riedmühlstraße,
- im Westen die Wohnbebauung und den Bolzplatz auf der Parzelle 135/4.

Gemarkung Okarben

- im Norden, Süden und Osten durch Wirtschaftswege,
- im Westen 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. 170 'Unterm Wiesenbrunnen' gefaßt, um die bestehende Kleingartenanlage bauplanungsrechtlich als Dauerkleingartenanlage abzusichern. Ziel ist es weiterhin, für die Zukunft durch entsprechende bauleitplanerische Festsetzungen insbesondere eine geordnete Entwicklung bezüglich

- der Gartennutzung,
- der Parzellengröße,
- der Anlage von Gartenhütten,
- der Einfriedigung,  
sowie
- der Ausgestaltung der Gemeinschaftsflächen

sicherzustellen. Außerdem soll die Dauerkleingartenanlage durch entsprechende landschaftspflegerische Maßnahmen besser in die Landschaft eingebunden werden. Aus der Sicht des Gewässerschutzes ist eine nutzungsfreie Pufferzone zwischen Mühlgraben und Gärten erforderlich. Das verbleibende naturschutzrechtliche Ausgleichsdefizit wird durch entsprechende landschaftspflegerische Maßnahmen auf dem Flurstück 133 der Flur 7 (Okarben) 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 12.1) und 'Bestandsbewertung' (siehe Plan 12.2), 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**

Nach den Darstellungen des Regionalen Raumordnungsplanes -Planungsregion Südhessen - vom 9.3.95 gehört das Plangebiet zu einem 'Regionalen Grünzug' und zu einem 'Bereich für den Schutz oberirdischer Gewässer'.

### **5.2 LANDSCHAFTSPLAN DER STADT KARBEN**

Der Landschaftsplan der Stadt Karben weist die Kleingärten als 'Freizeitgärten / Kleingärten' - Bestand - aus. Die potentielle Ausgleichsfläche ist als geplante Streuobstfläche ausgewiesen.

## **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 'Unterm Wiesenbrunnen' wird der Standort aus landespflegerischer Sicht für *'bedenklich'* gehalten (siehe Anlage 2). Aufgrund der Lage des Gebietes direkt am Mühlgraben ist ein mäßiges bis hohes Risiko für Wasser, Boden, Biotop- und Artenpotential sowie für das Landschaftsbild gegeben.

## **7 BESTAND**

### **7.1 LAGE DES PLANGEBIETES IM RAUM**

Das Gartengebiet schließt direkt an den östlichen Ortsrand des Stadtteiles Petterweil an. Östlich und südlich der Kleingartenanlage erstreckt sich die freie Landschaft mit meist intensiv genutzten Ackerflächen. Im Norden grenzt die Gartennutzung direkt an den Mühlgraben.

Die Ausgleichsfläche in der Gemarkung Okarben liegt am Südhang des Riedberges. Sie ist umgeben von Acker- und Streuobstnutzung sowie gliedernden Feldgehölzen.

### **7.2 NUTZUNG**

Die Kleingartennutzung im Plangebiet wird ergänzt durch zwei kleine Stellplatzflächen für ca. insgesamt ca. 15 PKW's sowie einer ca. 450 m<sup>2</sup> großen Gemeinschaftsfläche mit Vereinshaus.

Die Ausgleichsfläche wird derzeit intensiv als Acker genutzt.

#### **7.2.1 Kleingärten**

Die Kleingartenanlage besteht aus 56 Parzellen. Die Größe der Einzelgärten schwankt zwischen ca. 50 m<sup>2</sup> und ca. 500 m<sup>2</sup>. Der Grundstückszuschnitt ist ebenfalls ausgesprochen heterogen.

Die Parzellen werden überwiegend als Nutzgarten mit häufig kleinem Ziergartenanteil unterhalten. Der Anteil an Rasen- oder Wiesenflächen meist ist gering. Einzelne wenige Gärten werden jedoch auch ausschließlich als Obstwiese oder als reiner Freizeitgarten ohne Nutzgartenteil genutzt. Der Bestand an raumwirksamen Obstbäumen, meist jedoch nur Halbstämme oder Spalierobst, ist durchschnittlich.

Auf 37 Gartengrundstücken befinden sich Gartenlauben, 5 Gärten haben eine Gerätehütte und in 2 Gärten stehen Gewächshäuser. Die für Dauerkleingärten geltende Begrenzung der überbauten Fläche auf 24 m<sup>2</sup> wird wohl von keiner Gartenlaube überschritten.

Die Flächenversiegelung durch Wege und Terrassen ist relativ hoch, da durch die häufig ungünstigen Parzellenzuschnitte und die häufig ungünstige Lage der Hütten (nicht an der Haupteinschließung) zwangsläufig lange Erschließungswege erforderlich werden. Die Entwässerung dieser Flächen erfolgt jedoch in die Vegetationsflächen, so

daß das anfallende Niederschlagswasser durch Versickerung wieder dem Grundwasser zugeführt wird.

Die Kleingartenanlage ist nach Außen durch einen ca. 1,50 m hohen Maschendrahtzaun ohne Bodenfreiheit eingefriedet. Eine Einzäunung der Parzellen selbst ist uneinheitlich. Teilweise weisen sie keine Einfriedung auf oder aber die Gärten sind mit Drahtzäunen unterschiedlicher Höhe umgrenzt.

#### **7.2.1.1 Äussere Erschließung**

Die Kleingartenanlage ist von Süden durch die direkt angrenzenden verlängerte Riedmühlstraße erschlossen. Von dieser Seite führen zwei Eingangstore in die Anlage.

#### **7.2.1.2 Innere Erschließung, Gemeinschaftsanlagen**

Die Kleingartenparzellen werden von einem in Ost-West-Richtung verlaufenden und zwei in Nord-Süd-Richtung verlaufenden ca. 2 m breiten Gemeinschaftswegen erschlossen. Diese Wege sind mit einer wassergebundenen Decke befestigt.

In der Süd-Ost-Ecke der Anlage befindet sich eine ca. 450 m<sup>2</sup> große Gemeinschaftsfläche mit einem ca. 32 m<sup>2</sup> großen, eingeschossigen Vereinshaus. Eine größere Pflasterfläche umgibt das Vereinshaus. Die übrige Fläche wird überwiegend als Rasen unterhalten.

Zwei Stellplatzflächen, die sich direkt an die Straße nach Norden angliedern bieten ca. 15 PKW's eine Parkmöglichkeit. Die Flächen sind mit einer wassergebundenen Decke befestigt.

#### **7.2.1.3 Wasserversorgung**

Die vorhandenen Gärten sind nicht an das öffentliche Wasserleitungsnetz angeschlossen.

#### **7.2.1.4 Landschaftliche Einbindung**

Die landschaftliche Einbindung der Kleingartenanlage ist nach Süden und Osten unzureichend, da es keine geschlossene Heckenpflanzungen entlang dieser Grenzen gibt. Im Norden sorgt der alte Pappel- und Weidenbestand auf der Nordseite des Mühlgrabens für eine gute Einbindung der Gärten.

#### **7.2.1.5 Gewässerschutz im Bereich des Mühlgrabens**

Die Ausdehnung der Kleingartennutzung bis praktisch auf die Kante der südl. Uferböschung des Mühlgrabens ist aus der Sicht des Biotop- und Gewässerschutzes äußerst problematisch. Starker Nährstoffeintrag in den Mühlgraben sowie eine erhebliche Qualitätsminderung des Lebensraumes für Pflanzen und Tiere ist die Folge.

## 8 ENTWICKLUNG

### 8.1 GRUNDZÜGE DER PLANUNG

Trotz des aus landschaftsplanerischer Sicht bedenklichen Standortes direkt am Mühlgraben, wird die bestehende Kleingartenanlage durch die Ausweisung als private Grünfläche nach § 9(1)15 BauGB mit der Zweckbestimmung 'Dauerkleingartenanlage' einschließlich der Gemeinschaftsstellplätze und des Gemeinschaftshauses abgesichert. Grundlage dieser Planungsaussage ist das Ergebnis der im Landschaftsplan der Stadt Karben geführten Standortdiskussion (siehe Anlage 2). Sie kommt zu dem Ergebnis, daß die eine Absicherung der Gärten unter folgenden Voraussetzungen vertretbar ist:

- Zurücknahme der Gartennutzung am Mühlgraben um 5 m,
- Durchführung pflanzlicher Maßnahmen zur Einbindung der Anlage in die Landschaft.

Den in der Standortanalyse zum Landschaftsplan der Stadt Karben aufgezeigten Negativauswirkungen dieser Gartennutzung auf den Naturhaushalt, sollen 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 dem Mühlgraben minimiert werden. Außerdem sollen landschaftspflegerische Maßnahmen auf der derzeitigen Ackerfläche (Parzelle 133, Flur 7, Okarben) die verbleibenden Eingriffsfolgen der Gartennutzung für Natur und Landschaft kompensieren.

### 8.2 NUTZUNG

Durch die Ausweisungen des Bebauungsplanes wird die derzeitige Gartennutzung im wesentlichen festgeschrieben. Lediglich entlang des Mühlgrabens wird aus Gründen des Gewässerschutzes ein durchgehender Streifen von 5 m Breite aus der Gartennutzung herausgenommen und nach § 9(1) Nr. 20 BauGB als 'Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft' ausgewiesen.

Die naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche (Parzelle 133, Flur 7, Okarben) soll in eine extensive Streuobstwiese mit einem im Osten angelagerten Feldholzstreifen umgewandelt werden. Die entsprechende Festsetzung erfolgt nach § 9(1) Nr. 20 BauGB.

### 8.3 DAUERKLEINGÄRTEN

Ein Katalog aus textlichen Festsetzungen soll gewährleisten, daß zukünftige Veränderungen auf der Anlage zu einem geschlosseneren und homogeneren Erscheinungsbild führen, als dies bisher der Fall ist. Zu nennen sind insbesondere folgende Nutzungsregelungen:

- Um zukünftig eine gewisse Einheitlichkeit bei Größe und Gestaltung der Gartenlauben zu gewährleisten, wird ihre Größe auf max. 30 cbm umbauten Raum incl. offener Überdachung begrenzt. Es wird einschl. der Außenwandverkleidung Holzbauweise und eine dunkle Dachdeckung vorgeschrieben.
- Durch die Festsetzung von Mindest- und Maximalgrößen der Gartenparzellen soll bei zukünftigen Neuparzellierungen die Entstehung von zu kleinen bzw. zu großen Gärten verhindert werden.

### **8.3.1 Erschließung**

Die äußere Erschließung der Dauerkleingartenanlage soll unverändert weiter über die verlängerte Riedmühlstraße erfolgen. Die innere Erschließung der Einzelgärten bleibt durch die Aussagen des Bebauungsplanes unbeeinflusst, da dadurch keine negativen Auswirkungen auf die Umgebung zu erwarten sind. Eine Veränderung des derzeitigen Wegesystems kann bei einer ggf. in Zukunft stattfindenden Neuordnung der Gartenparzellierungen erforderlich werden.

Bisher sind keine Engpässe bei der Stellplatzversorgung bekannt. Eine Zunahme der Gartenparzellen ist aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht zu erwarten. Zusätzliche Stellplätze werden daher im Bebauungsplan nicht ausgewiesen.

### **8.3.2 Wasserversorgung**

Ein Anschluß der Dauerkleingartenanlage 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.

### **8.3.3 Gemeinschaftseinrichtungen**

Die derzeit existierende Fläche für Gemeinschaftsanlagen wird im Bebauungsplan nach § 9(1) 22 mit der Zweckbestimmung 'Fest- und Kinderspielplatz' sowie 'Vereinsheim' ausgewiesen.

Das Vereinshaus darf eine max. Grundfläche von 170 m<sup>2</sup> aufweisen. Hierfür wird ein entsprechendes Baufenster mit Baugrenzen festgesetzt. Zulässig ist eine eingeschossige Bauweise mit Pult oder Flachdach ohne Unterkellerung. Wohnungen sind im Vereinshaus unzulässig.

### **8.3.4 Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft in Freizeitgärten**

#### **8.3.4.1 Baulichkeiten**

Die Größe und Höhe der Gartenlauben sowie des Vereinshauses werden begrenzt, um die negativen Auswirkungen der Baulichkeiten auf das Landschaftsbild zu minimieren und eine Eingrünbarkeit sicherzustellen.

Restriktionen in der Nutzung der zulässigen Baulichkeiten (keine Wohnungen, Aufenthaltsräume, Unterkellerungen und Feuerstätten) sollen die Belastungen für Natur und Landschaft gering halten.

#### **8.3.4.2 Flächenversiegelung**

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

Die Fläche für Gemeinschaftsanlagen darf ausgenommen der Bebauung durch das Vereinsheim nicht versiegelt werden. Zulässig sind max. 40% der nicht überbauten Gemeinschaftsfläche als wassergebundene Decke. Die restlichen 60% der nicht überbauten Gemeinschaftsfläche sind zu begrünen.

Gemeinschaftsstellplätze dürfen ausschließlich mit wassergebundenen Decken befestigt werden.

#### **8.3.4.3 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.

#### **8.3.4.4 Nutzungsbeschränkungen, Pflanzgebote**

Die Kleingärten sind im Sinne des Bundeskleingartengesetzes zur Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen für den Eigenbedarf und zur Erholung zu nutzen.

Zur Sicherung des Nutzungszieles und zur Erzielung eines befriedigenden Erscheinungsbildes der Anlage 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.
- Gebote zur Anpflanzungen von Obstbäumen sollen für eine stärkere Durchgrünung der Anlage mit raumwirksamen Bäumen sorgen. Außerdem wird der Anteil an intensiv gepflegten Rasenflächen aus ökologischen und gestalterischen Gründen auf 30% der Gartenfläche begrenzt.
- Die Anpflanzung von Nadelgehölzen ist auf den Kleingartenparzellen unzulässig.

#### **8.3.4.5 Landschaftliche Einbindung**

Um eine befriedigende Einbindung der Kleingartenanlage in die Landschaft sicherzustellen, wird ergänzend zu den unter Pkt. 8.3.4.4 genannten Pflanzgeboten, entlang der Grenzen zu anderen Nutzungen (also den äußeren Grenzen) eine Pflanzgebot für eine standortgerechte, einheimische Hecke mit einer Mindestbreite von 2,0 m festgesetzt.

Pflanzgebote für standortgerechte, heimische Laubbäume auf den Gemeinschaftsstellplätze und im Bereich der Gemeinschaftsfläche sollen für ein besseres Erscheinungsbild auf der Südseite der Anlage sorgen.

### **8.4 NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ WERTVOLLER LEBENS-RÄUME NACH § 9(1) 20 BAUGB UND ZUM AUSGLEICH DES EINGRIFFES**

#### **8.4.1 Maßnahmen zum Schutz des Mühlgrabens**

Der Bebauungsplan weist entlang der Südseite des Mühlgrabens einen 5 m breiten Streifen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft aus. Eine 3 m breite Pflanzung aus heimischen, standortgerechten Sträuchern und ein vorgelagerter 2 m breiter Wiesensaum sollen eine nutzungsfreie Pufferzone zwischen Mühlgraben und der Dauerkleingartenanlage schaffen. Ziel ist zum einen die Vermeidung von übermäßigem Düngereintrag in das Gewässer zum anderen

soll damit die derzeit stark beeinträchtigte Habitatqualität des Mühlgrabens in diesem Abschnitt verbessert werden.

**8.4.2 Überführung einer Ackerfläche in eine extensive Streuobstwiese mit begleitendem Feldgehölz**

Als eine wesentliche Ausgleichsmaßnahme wird der Großteil der intensiv genutzten Ackerfläche auf der Parzelle 133 (Flur 7, Okarben) in eine extensive Streuobstwiese mit 1-2-maligem Mähturnus überführt und dauerhaft als solche unterhalten. Entlang der Ostseite wird eine 5 m breite Feldholzhecke mit vorgelagertem Wiesensaum (3 m breit) angelegt. Die Fläche wird entsprechend nach § 9(1) Nr. 20 BauGB ausgewiesen.

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

Die Kleingartenanlage mit ihren Gartenlauben und Einfriedungen entstand ohne baurechtliche Genehmigung. Im Bauleitplanverfahren ist aus der Sicht des Naturschutzes der letzte rechtmäßige Zustand der Fläche als Bestand anzusehen. Wie die vorliegenden Katasterunterlagen zeigen, handelte es sich hierbei um Wiesen. Es ist davon auszugehen, daß es intensiv genutzte Wirtschaftswiesen od. Weiden (intensiv) waren. Die Umnutzung von landwirtschaftlicher Fläche in Kleingärten 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 Kleingärten:

Nutzungstyp	Wertpunkte	Fläche m2	Summe d. Wertpunkte
06.200 / 06.910 Weiden (intensiv) / intensiv genutzte Wirtschaftswiesen	21	14000	294000
11.191 Acker, intensiv genutzt (Ausgleichsfläche)	13	4270	55510
<b>Gesamt</b>		<b>18270</b>	<b>349510</b>

Die Planung wird durch folgende Nutzungstypen gekennzeichnet:

Nutzungstyp	Wertpunkte	Fläche m2	Summe d. Wertpunkte
11.212 Kleingartenanlage mit über- wiegendem Nutzgartenan- teil	19	11500	218500
02.400 - Hecken-/Gebüschpflanzung (heimisch, standortgerecht)	27	2000	54000
06.930 Naturnahe Grünlandeinsaat (Kräuterwiese)	21	500	10500
04.110 Neupflanzung von Obst- bäumen (2/3 der Gartenflä- che= 7625 m2:200m2= 38 Obstbäume x 1m2	31	(38)	1178
02.400 - Hecken-/Gebüschpflanzung (heimisch, standortgerecht) auf Ausgleichsfläche	27	590	15930
06.930 Naturnahe Grünlandeinsaat (Kräuterwiese) auf Aus- gleichsfläche	21	220	4620
03.120 Streuobst neu auf Aus- gleichsfläche	31	3460	107260
<b>Gesamt</b>		<b>18270</b>	<b>411988</b>

**BIOTOPWERTDIFFERENZ:**

BIOTOPWERT PLANUNG	411988 PUNKTE
BIOTOPWERT BESTAND	-359510 PUNKTE
BIOTOPWERTDIFFERENZ	<b>+52478 PUNKTE</b>

Die Gegenüberstellung von Bestand und Planung zeigt, daß sich der Biotopwert des Plangebietes durch die ausgewiesenen Ausgleichsmaßnahmen um 52478 Punkte verbessert. Das Ausgleichsgebot des § 8a BNatSchG ist mit den im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen erfüllt.