

**STADT KARBEN**

**STADTTEIL OKARBEN**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 164**

**'KLINGELWIESENWEG SÜD'**

**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 mit den Flurstücken 420/1, 419, 418, 417, 416/2 und 416/3 eine ca. 1,25 ha große Fläche im Bereich der Flur 6.

Das Gebiet des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

im Norden durch den Lacheweges,

im Osten durch den Wirtschaftsweg Parzelle 477

im Süden durch die landwirtschaftliche Nutzfläche der Parzelle 414/1,

im Westen durch den Wirtschaftsweg Parzelle 478/3.

## **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. 164 'Klingelwiesen Süd' mit dem Ziel gefaßt, mit einer Erweiterung der vorhandenen Kleingartenanlage 'Klingelwiesen Nord' das Angebot an vereinsgebundenen Dauerkleingärten in Karben zu verbessern.

Eine geordnete und landschaftsverträgliche Entwicklung der Anlage insbesondere bezüglich

- der Gartennutzung,
- der Parzellengrößen,
- der Größe und der Gestaltung von Gartenhütten,
- der Art Einfriedigung,
- der Einbindung in die Landschaft

soll durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan gewährleistet werden.

Außerdem muß der Bebauungsplan die ggf. erforderlichen Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege insbesondere in Bezug auf das Ausgleichs- und Minimierungsgebot des § 8a BNatSchG darstellen.

## 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 6.1) und 'Bestandsbewertung' (siehe Plan 6.2), 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', zu einem 'Bereich für den Schutz oberirdischer Gewässer' sowie zu einem 'Bereich für den Arten- und Biotopschutz'.

### 5.2 LANDSCHAFTSPLAN DER STADT KARBEN

Der Landschaftsplan der Stadt Karben weist die Fläche als 'Freizeitgärten / Kleingärten' - geplant - aus. Außerdem stellt er entlang der Südgrenze eine geplante Feldholzhecke dar.

## 6 STANDORTBEWERTUNG AUS LANDSCHAFTSPLANERISCHER 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 'Klingelwiesen Süd' wird der Standort aus landespflegerischer Sicht für *'noch vertretbar'* gehalten (siehe Anlage 2). Aufgrund der Lage des Gebietes in der Niddaaue ist ein erhöhtes Risiko für Wasser, Boden, Biotop- und Artenpotential sowie für das Landschaftsbild gegeben.

## **7 BESTAND**

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

Das Plangebiet ist Bestandteil der überwiegend landwirtschaftlich genutzten Flächen der Niddaaue. Es liegt am östlichen Niddaufer auf Höhe der bebauten Ortslage von Okarben. Im Norden schließt der Lacheweg und die bestehende Kleingartenanlage 'Klingelwiesen Nord' an das Plangebiet an. Die im Süden und Westen anschließenden Flächen werden intensiv landwirtschaftlich genutzt

### **7.2 NUTZUNG**

Das Plangebiet ist derzeit zu ca. 90% intensiv landwirtschaftlich genutzt. Lediglich auf der Parzelle 416/3 befinden sich vier Gärten.

#### **7.2.1 Landwirtschaftliche Nutzung**

Zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme wurde auf diesen Flächen Getreide angebaut. Die Parzellen wurden bis an ihre Grenzen genutzt. Extensive Ackerrandstreifen waren nicht vorhanden.

#### **7.2.2 Gartennutzung**

Die Gärten werden überwiegend als Nutzgärten unterhalten. Jeder Garten hat eine Gartenhütte. Keine der Hütten überschreitet eine Größe von 24 m<sup>2</sup> Grundfläche. Die Baulichkeiten werden zum Aufenthalt und zur Unterbringung von Gartengeräten genutzt.

Raumprägender und ökologisch wertvoller Baumbestand in den Gärten ist kaum vorhanden. Erwähnenswert sind lediglich 3 hochstämmige Obstbäume mit einem Stammdurchmesser von 20-30 cm.

Das Fehlen von einbindenden Heckenpflanzungen entlang der äußeren Grenzen beeinträchtigt das Landschaftsbild ebenso wie die ca. 6 nicht standortgerechten Fichten auf den Gartengrundstücken.

Die Gärten sind mit einem ca. 1,70 m hohen Maschendrahtzaun ohne Bodenfreiheit eingefriedet.

### **7.3 ERSCHLIEßUNG**

Das Plangebiet ist durch seine Lage an der Südseite des Lacheweges ideal an das Ortsstraßennetz von Karben angebunden. Bei der geplanten Nutzung als Dauerkleingartenanlage entstehen somit keinerlei Kosten für neue Erschließungsmaßnahmen.

## 7.4 WASSERVERSORGUNG

Die vorhandenen Gärten sind nicht an das öffentliche Wasserleitungsnetz angeschlossen.

## 8 ENTWICKLUNG

### 8.1 GRUNDZÜGE DER PLANUNG

Die vorgesehene Nutzung des überwiegenden Teiles des Plangebietes als Dauerkleingartenanlage läßt sich nur über die, auf der Nordseite des Lacheweges bestehende, Kleingartenanlage 'Klingelwiesen Nord' herleiten.

Der Standort in der Niddaaue ist aus landschaftsplanerischer Sicht als kritisch einzuschätzen (siehe auch Pkt. 6). Diese Einschätzung relativiert sich jedoch, wenn man folgende Kriterien in die Abwägung mit einbezieht:

- Mit der Kleingartenanlage 'Klingelwiesen Nord' und der Sportanlage Okarben liegen zwei Erholungseinrichtungen in unmittelbarer Nähe des Plangebietes. Eine Verlagerung dieser Einrichtungen aus der Aue ist aufgrund des hohen Kostenaufwandes und des im Verhältnis dazu relativ geringen ökologischen Nutzens nicht sinnvoll.
- Aufgrund seines ortsnahen Verlaufes wird dieser Abschnitt der Niddaaue für größere Renaturierungsmaßnahmen nicht in Betracht kommen.

Der in Karben bestehende Bedarf an vereinsgebundenen Kleingärten (siehe Warteliste bei der Stadt Karben) macht daher eine Erweiterung der bestehenden Anlage nach Süden unter Nutzung ihrer Infrastruktureinrichtungen, insbesondere der Gemeinschaftsfläche mit Vereinsheim, städtebaulich und landschaftsplanerisch vertretbar und sinnvoll. Außerdem wird hier Ersatz für im Außenbereich zukünftig wegfallende Gartenflächen geschaffen. Für den Standort spricht auch die ortsnaher Lage sowie die ideale Erschließbarkeit der Erweiterungsfläche über den Lacheweg.

Die Konzentration der Einrichtungen an einem Standort sowie die Nutzung vorhandener Infrastruktur trägt zur Minimierung der Eingriffe in Natur und Landschaft entsprechend dem § 6a HENatG bei.

### 8.2 ERLÄUTERUNGEN ZU DEN EINZELNUTZUNGEN

#### 8.2.1 Dauerkleingärten

Als Erweiterung der vorhandenen Kleingartenanlage 'Klingelwiesenweg Nord' sind ca. 24 Kleingartenparzellen mit einer Größe von ca. 250-400 m<sup>2</sup> geplant.

##### 8.2.1.1 Äußere Erschließung

Die Erschließung der Erweiterungsfläche erfolgt ausschließlich über zwei Zugänge vom Lacheweg.

### **8.2.1.2 Innere Erschließung**

Zielsetzung für die innere Erschließung ist es, die hierfür erforderliche Wegefläche so gering wie möglich zu halten, um eine optimale Nutzung durch Gärten zu gewährleisten.

Die Einzelgärten sollen daher über ein U-förmig geführten, max. 3 m breiten Gemeinschaftsweg erreichbar sein, an den sich beidseitig die Gärten angelagern.

An den beiden Knickpunkten des U's sind platzartige Aufweitungen mit jeweils einem hochstämmigen Laubbaum vorgesehen.

### **8.2.1.3 Gartenlauben**

Auf jeder Gartenparzelle ist eine Gartenlaube mit max. 30 cbm umbautem Raum incl. offener Überdachung zulässig. Es wird einschließlich der Außenwandverkleidung Holzbauweise und eine dunkle Dachdeckung vorgeschrieben.

Um die erforderliche Wegefläche zur Erschließung der Gartenlauben zu minimieren, sind diese mit 3 m Abstand vom Erschließungsweg in den Nord-Ost- bzw. Nord-West-Ecken der Parzellen zu errichten.

### **8.2.1.4 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.

### **8.2.2 Gemeinschaftsanlagen und -stellplätze**

Das vorhandene, neuerrbaute Vereinshaus mit seinen Umgebungsflächen im Bereich der Dauerkleingartenanlage 'Klingelwiesen Nord' soll auch für die Gärten der Erweiterungsfläche nutzbar sein.

Im Plangebiet ist daher lediglich eine Gemeinschaftsfläche für ca. 29 Stellplätze entlang der Südseite des Lacheweges ausgewiesen. Diese sollen den Stellplatzbedarf beider Anlagenteile (Klingelwiesen Süd und Nord) abdecken.

### **8.2.3 Maßnahmen und Nutzungsregelungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Mit der Neuausweisung von Dauerkleingärten bereitet der vorliegende Bebauungsplan einen Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des § 5 HENatG vor.

Ziel der nachfolgend aufgeführten Maßnahmen und Nutzungsregelungen ist es, die Folgen des Eingriffes zu minimieren und auszugleichen.

### Nutzungsregelungen

- Dauerkleingärten dienen der gärtnerischen Nutzung zur Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen für den Eigenbedarf und der Erholung.
- Die Gärten sind naturnah zu bewirtschaften. Der Einsatz von Pestiziden ist untersagt. Der Einsatz von organischem Dünger ist der Verwendung von Kunstdünger vorzuziehen.
- Die Anpflanzung von Nadelgehölzen ist unzulässig. Abgängige Nadelgehölze sind durch heimische, standortgerechte Laubgehölze gem. Pflanzlisten A und B zu ersetzen und dauerhaft zu pflegen.
- Die Parzellengröße für Dauerkleingärten muß mindestens 200 m<sup>2</sup> betragen. Die maximale Größe darf 400 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.
- Der Bau von Teichen ist nur mit einer ungebrannten Ton- oder einer Folienabdichtung und mit abgeflachten Ufern zulässig.
- Das Abstellen von Fahrzeugen, Booten, Campingwagen und derg. sowie das Lagern von Baumaterialien ist auf den Parzellen von Dauerkleingärten unzulässig.
- Flächenbefestigungen auf der Dauerkleingartenparzelle sind nur für Gartenwege zulässig. Die Befestigung darf ausschließlich mit wassergebundenen Decken hergestellt werden.
- Je angefangene 200 m<sup>2</sup> Gartenfläche ist ein hochstämmiger Obstbaum (Stammhöhe mindestens 180 cm) mit einem Stammumfang von 10/12 cm anzupflanzen und zu unterhalten.
- Der Anteil an mehr als dreimal jährlich gemähten Grasbereichen je Garten darf 30% der Gartenfläche nicht überschreiten.
- Der Erschließung der Gesamtanlage dienende Gemeinschaftswege dürfen ausschließlich mit wassergebundenen Materialien befestigt werden.
- Die Wasserentnahme aus dem Grundwasser ist ausschließlich für die Gartenbewässerung zulässig. Eine Wasserentnahme aus offenen Gräben oder offenen Gewässern ist unzulässig.

### Gestaltungsvorschriften für Gartenlauben und Einfriedungen

- Je Parzelle eines Dauerkleingartens ist eine Gartenlaube mit einer Größe von max. 30 cbm umbautem Raum (BRI gem. DIN 277) einschl. offener Überdachung zulässig.
- Gartenlauben sind im Abstand von 3 m zur Grenze des Erschließungsweges jeweils in der Nord-Ost- bzw. Nordwestecke der Parzelle zu errichten.
- Gartenlauben haben einen Bauwuch von 1,50 m zur Nachbarparzelle einzuhalten.
- Gartenlauben sind einschließlich der Außenwandverkleidung in Holzbauweise auszuführen. Mindestens eine Außenwand ist mit Kletter- oder Schlingpflanzen zu begrünen.

- Die Firsthöhe von Gartenlauben darf 2,50 m, ihre Dachneigung 20° nicht übersteigen. Die Dachdeckung ist dunkel zu halten. Eine extensive Begrünung der Dachflächen ist erwünscht.
- Sichtschutzeinrichtungen sind - außer durch Hecken oder sonstige Pflanzungen - unzulässig.
- Das Dachflächenwasser von Gartenlauben ist als Gießwasser zu verwenden, darüber hinaus anfallendes Dachwasser ist auf der Gartenparzelle zur Versickerung zu bringen. Der Bau von Zisternen ist unzulässig.
- Wohnungen, Aufenthaltsräume, Unterkellerungen sowie Feuerstätten sind in Gartenlauben unzulässig.
- Die Einfriedung von Dauerkleingärten innerhalb der Anlage ist mit Maschendrahtzaun sowie Wildgattergeflecht (Maschenweite mindestens 5x5 cm) zulässig. Als lebende Einfriedung sind geschnittene oder freiwachsende Hecken aus einheimischen, standortgerechten Gehölzen der Pflanzenliste B zulässig. Zäune und Hecken dürfen eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten. Die Bodenfreiheit von Zäunen muß mindestens 10 cm betragen.
- Die Dauerkleingartenanlage ist an ihren Grenzen zu anderen Nutzungen mit einem max. 1,50 m hohen Maschendrahtzaun einzufrieden.

#### **8.2.3.2 Maßnahmen und Nutzungsregelungen zur Einbindung der Gärten in die Landschaft**

Die Lage der geplanten Dauerkleingärten in der freien Landschaft erfordert insbesondere Maßnahmen zum Schutz des Landschaftsbildes.

Die Dauerkleingartenanlage wird auf allen vier Seiten mit 3 m breiten Strauchpflanzungen eingefaßt. Diesen Pflanzungen sind, die Nordseite ausgenommen, 2 m breite Wiesensäume vorgelagert. In der Südost- und Südwestecke, auf zwei jeweils 450 m<sup>2</sup> großen Flächen, ist die Anpflanzung von Feldgehölzinseln vorgesehen, die von Wiesensäumen umgeben sind.

Neben der erforderlichen Einbindung der Kleingärten in die Landschaft wird durch die Kombination von Wiesen-, Strauch- und Feldgehölzinseln auf den relativ kleinen Flächen eine hohe Standortdiversität erreicht. Bei der Artenwahl für die Pflanzungen sind ausschließlich heimische, standortgerechte Bäume und Sträucher gem. den Artenlisten A und B des Punktes 7. der Festsetzungen zulässig. Die Pflege der Flächen ist rein nach ökologischen Gesichtspunkten durchzuführen.

#### **8.3 NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFS-/ AUSGLEICHSPROBLEMATIK 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. Es ist davon auszugehen, daß dies, wie überwiegend in der Niddaaue nach der Hochwasserregulierung, intensive Ackernutzung war. Die Umnutzung von landwirtschaftlicher Fläche in Gärten ist 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:

<b>Nutzungstyp</b>	<b>Wertpunkte</b>	<b>Fläche m2</b>	<b>Summe d. Wertpunkte</b>
11.191 Acker, intensiv genutzt	13	12215	158795
<b>Gesamt</b>		<b>12215</b>	<b>158795</b>

Die Planung wird durch folgende Nutzungstypen gekennzeichnet:

<b>Nutzungstyp</b>	<b>Wertpunkte</b>	<b>Fläche m2</b>	<b>Summe d. Wertpunkte</b>
11.212 Freizeitgärten mit über- wiegendem Nutzgartenan- teil	19	9100	172900
02.400 - Hecken-/Gebüschpflanzung (heimisch, standortgerecht)	27	1535	42445
06.930 Naturnahe Grünlandeinsaat	21	890	18690
10.540 Befestigte u. begrünte Flä- che (Gemeinschafts- tellplatz)	7	690	4830
<b>Summe</b>		<b>12215</b>	<b>238865</b>

Die Gegenüberstellung von Bestand und Planung zeigt, daß sich der Biotopwert des Plangebietes durch die ausgewiesene Flächennutzung um 80070 Wertpunkte erhöht. Das Ausgleichsgebot des § 8a BNatSchG ist mit den im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen erfüllt.