

BEBAUUNGSPLAN NR. 162

'AM MÜHLWEG'

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 liegt im Stadtteil Groß-Karben. Er gehört zur Flur 2 und umfaßt die Flurstücke:

42/1, 42/2, 48/3, 49, 50, 51/1, 51/2, 52 - 73, 74/1, 74/2 75, 76/1, 76/2, 77 - 84, 202 (teilweise), 203 (teilweise)

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 3,0 ha. Es wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch den Mühlweg,
- im Osten durch einen Wirtschaftsweg mit der daran angrenzenden Wohnbebauung und den Schloßpark,
- im Westen durch landwirtschaftliche Nutzflächen,
- im Süden durch einen Wirtschaftsweg bzw. durch eine Obstwiese.

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. 162 'Am Mühlweg' gefaßt, um die bestehenden Freizeitgärten bauplanungsrechtlich als solche 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,

sowie

- der Einfriedigung,

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

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 4.1) und 'Bestandsbewertung' (siehe Plan 4.2), 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

Der Regionale Raumordnungsplan - Planungsregion Südhessen - vom 9.3.95 weist den östlichen Bereich des Plangebietes als 'Siedlungsfläche - Bestand-' aus. Der westliche Geltungsbereich wird als 'Bereich für Landschaftsnutzung und Landschaftspflege' und als 'Bereich für den Schutz oberirdischer Gewässer' dargestellt. Außerdem gehört der Teil, der nicht als 'Siedlungsfläche - Bestand' ausgewiesen ist, zu einem 'Regionalen Grünzug'.

5.2 LANDSCHAFTSPLAN DER STADT KARBEN

Der Landschaftsplan der Stadt Karben weist das Plangebiet als 'Freizeitgärten - Bestand -' 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 'Am Mühlweg' wird der Standort aus landschaftspflegerischer Sicht für 'noch vertretbar' gehalten (siehe Anlage 2).

7 BESTAND

7.1 LAGE DES PLANGEBIETES IM RAUM

Das Plangebiet gehört zum Stadtteil Groß-Karben. Es liegt im Randbereich der Niddaue. Die Gärten grenzen hier, nach einem Wirtschaftsweg, direkt an die letzten be-

bauten Grundstücke des alten Ortskernes von Groß-Karben bzw. an den Schloßpark. Im Norden, Westen und teilweise im Süden des Plangebietes liegen intensiv genutzte Ackerflächen an. Eine Turnhalle mit Außensportanlagen schließt sich nach einer kleinen Obstwiese an die südlichste Grenze des Geltungsbereiches an.

7.2 NUTZUNG

Das Plangebiet wird fast ausschließlich durch typische Kleingärten genutzt. Ausnahmen bilden

- ein Garten, der überwiegend als Lagerplatz (mit Gebäuden) genutzt wird,
 - ein Garten der ausschließlich als Vogelzuchtanlage genutzt wird
- und
- ein mit zwei massiven Häusern bestandenes Gartengrundstück.

7.2.1 Freizeitgärten

Im Plangebiet befinden sich derzeit 51 Gärten mit Größen zwischen ca. 220 und 800 m². Die Gärten gliedern sich meist in einen Nutzgartenteil und einen Teilbereich mit unterschiedlich häufig gemähten Wiesen, die teilweise mit Obstbäumen bestanden sind. Wenige Gärten werden als reine Wiesen oder Obstwiesen unterhalten.

Sechs der Gärten weisen keinerlei Baulichkeiten auf. In den übrigen Gärten stehen Gerätehütten oder Gartenlauben. Das Bauvolumen der Gartenlauben liegt z.T. deutlich über 30 cbm umbautem Raum. Ergänzt werden die Baulichkeiten in manchen Gärten durch Gewächshäuser oder Vogelvolieren. In einem Garten steht eine Garage.

Zwei massive Häuser stehen auf der Gartenparzelle 42/1. Die Parzellen 83 und 84 weisen gemauerte Gartenhäuser auf.

Der Garten auf der Parzelle 63 wird überwiegend als Lagerplatz genutzt. Zwei Lagerhallen nehmen ca. 100 m² des Grundstückes ein.

Der Anteil an versiegelten Flächen (Wege und Terrassen) in den Gärten ist insgesamt gesehen gering und daher aus ökologischer Sicht zu vernachlässigen.

Die Gärten weisen einen relativ hohen Besatz an älteren Obstbäumen auf. Ältere Laubbäume sind selten.

Die Gärten sind überwiegend mit bis zu 180 cm hohen Drahtzäunen eingefriedet.

7.2.1.1 Erschließung

Die Erschließung der Gärten erfolgt im wesentlichen über

- den im Norden verlaufenden Mühlweg,
 - einen entlang der Ostgrenze des Geltungsbereiches verlaufenden Wirtschaftsweg
- und
- über einen z.T. entlang der Südgrenze verlaufenden bzw. das Plangebietes durchquerenden Wirtschaftsweg.

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

Die landschaftliche Einbindung der Freizeitgärten ist besonders zur freien Landschaft hin (Süden, Norden und Westen) unbefriedigend, da die Grundstücke entlang der Grundstücksgrenze zu anderen Nutzungen so gut wie keine oder nur eine standortfremde abschirmende Pflanzung aufweisen. Dadurch treten die überwiegend vorhandenen Drahtefriedungen besonderes nachteilig in Erscheinung.

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. Basis dieser Planungsaussage sind die im Landschaftsplan der Stadt Karben getroffenen Aussagen zur Standortproblematik (siehe Anlage 2). Die Risiken dieser Nutzungen für Natur und Landschaft werden hier als mäßig eingestuft, der Standort damit für *'noch vertretbar'* gehalten.

8.2 ZWECKBESTIMMUNG DER FREIZEITGÄRTEN

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

8.3 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.

8.4 ERSCHLIESSUNG DER FREIZEITGÄRTEN

Die Erschließung der Gärten erfolgt unverändert über die entlang der Süd-, Nord und -Westgrenze der Gärten verlaufenden Wirtschaftswege.

Bisher sind keine Engpässe bei der Stellplatzversorgung bekannt. Aufgrund der ortsnahen Lage der Gärten sind Stellplatzprobleme selbst bei einer geringen Zunahme der Gartenparzellen aufgrund möglicher Neuparzellierungen auch in Zukunft nicht zu erwarten. Stellplätze werden daher im Bebauungsplan nicht ausgewiesen.

8.5 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.

8.6 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 Bereich der Freizeitgärten zu einem geschlosseneren und homogeneren Erscheinungsbild 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.

8.6.1 Baulichkeiten

Die Größe der Gartenlauben wird auf 30 cbm umbauten Raum, ihre Firsthöhe auf 2,50 m begrenzt. Holzbauweise und dunkle Dachdeckung werden vorgeschrieben. Damit werden die negativen Auswirkungen der Baulichkeiten auf das Landschaftsbild minimiert und eine Eingrünbarkeit sichergestellt.

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

8.6.2 Flächenversiegelung

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

8.6.3 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.

8.6.4 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.
- Vorhandene raumprägende Laubbäume werden als zu erhaltend festgesetzt.

8.6.5 Landschaftliche Einbindung

Um eine befriedigende Eingrünung der Freizeitgärten sicherzustellen, wird ergänzend zu den unter Pkt. 8.6.4 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.

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

Die Freizeitgärten mit ihren Baulichkeiten 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, wie überwiegend in der Niddaaue nach der Hochwasserregulierung, intensive Ackernutzung war. Die Umnutzung von landwirtschaftlicher Fläche in Freizeitgärten 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:

11.191 - Acker, intensiv genutzt mit 13 Wertpunkten.

Die Planung sieht folgenden höher bewerteten Nutzungstyp vor:

11.212 - Freizeitgärten mit überwiegendem Nutzgartenanteil mit 19 Wertpunkten.

Bei einer Größe des Geltungsbereiches von ca. 27000 m² ergibt sich ein Plus von 27000 x 6 Wertpunkte (Differenz zw. Bestand u. Planung) = **162000 Wertpunkten**

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