

STADT KARBEN

STADTTEIL OKARBEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 165

'IM WALDFELD'

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 5 - Flurstücke 13/1 - 13/18, 15/1 - 15/17, 16 - 18

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1,4 ha. Es wird wie folgt begrenzt:

- im Osten durch einen Wirtschaftsweg mit anschließender Wohnbebauung,
- im Westen durch einen Wirtschaftsweg,
- im Süden durch eine Pferdeweide,
- im Norden durch landwirtschaftliche Nutzfläche

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. 165 'Im Waldfeld' gefaßt, um die bestehenden Freizeitgärten bauplanungsrechtlich als solche abzusichern und das Flurstück 18 zusätzlich für eine Gartennutzung auszuweisen. 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.

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 7.1) und 'Bestandsbewertung' (siehe Plan 7.2), 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 Landschaftsnutzung und Landschaftspflege' ausgewiesen.

5.2 LANDSCHAFTSPLAN DER STADT KARBEN

Der Landschaftsplan der Stadt Karben weist das Plangebiet als 'Freizeitgärten - Bestand bzw. Planung' 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 'Im Waldfeld' wird der Standort aus landespflegerischer Sicht für 'vertretbar' gehalten (siehe Anlage 2).

7 BESTAND

7.1 LAGE DES PLANGEBIETES IM RAUM

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand der im Norden Okarbens gelegenen neuen Wohngebiete. Es grenzt hier direkt an einen Wirtschaftsweg, der den letzten bebauten Grundstücken vorgelagert ist. Nach Westen und Norden erstreckt sich die freie Landschaft. Im Süden schließt nach einer Weide und einer große Obstwiese wieder Wohnbebauung an.

7.2 NUTZUNG

Das Plangebiet wird in seiner südlichen Hälfte durch eine kleinparzellierte Kolonie von 32 Freizeitgärten geprägt. Die nördliche Hälfte wird zu ca. 2/3 extensiv als baumbestandener (Obst- und Laubbäume) Wiesengarten (eingefriedet u. z.T. mit Baulichkeiten) und zu 1/3 als landwirtschaftliche Fläche genutzt.

7.2.1 Freizeitgärten

Die Parzellen 13 und 15 wurden in 32 ca. 210 m² große Einzelparzellen unterteilt und werden intensiv als typische Kleingärten mit überwiegendem Nutzgartenanteil bewirtschaftet. Einzelne Gärten werden auch ausschließlich als Obstwiese oder Wiese genutzt.

Die Gärten weisen überwiegend einen dichten Bestand an z. T. auch alten und raumprägenden Obstbäumen auf.

Auf 24 Gartenparzellen stehen Gartenlauben oder Gerätehütten.

Die Gärten sind alle mit Drahtzäunen eingefriedet. Die Höhe der Zäune bewegt sich zwischen 1,0 und 1,70 m.

Der Anteil an versiegelten Flächen in den Gärten ist unbedeutend. Nur wenige der meist ca. 50 cm breiten Erschließungspfade ist gepflastert oder mit Platten belegt. Entwässert werden die Pfade in die angrenzenden Vegetationsflächen.

7.2.1.1 Erschließung

Die Gartenkolonie erschließt sich über die beiden entlang der West- und Ostgrenze verlaufenden Wirtschaftswege. Die Einzelparzellen selbst werden über einen mittig zwischen den beiden Gartenzeilen geführten Erschließungsweg erreicht.

Ein durch die Freizeitgärten erzeugtes Parkplatzproblem ist nicht bekannt. Durch die ortsnahe Lage sind die Gärten zu Fuß oder mit dem Fahrrad gut erreichbar. Parkmöglichkeiten existieren in den Wohnstraßen des angrenzenden Wohngebietes.

7.2.1.2 Wasserversorgung

Die vorhandenen Gärten sind nicht an das öffentliche Wasserleitungsnetz angeschlossen.

7.2.1.3 Landschaftliche Einbindung

Der dichte Obstbaumbesatz trägt erheblich zu einer recht befriedigenden Einbindung der Gärten in die Landschaft bei. Entlang der Grenzen zur freien Landschaft, insbesondere nach Westen und Norden beeinträchtigen jedoch die Einfriedungen das Landschaftsbild, da begleitende Heckenpflanzungen fehlen.

7.3 BAUMBESTANDENER WIESENGARTEN

Die Parzellen 16 und 17 haben sich durch eine naturnahe Grünlandeinsaat zu einer Kräuterwiese entwickelt die eher extensiv unterhalten wird. Die Flächen sind mit einem ca. 1,50 m hohen Drahtzaun eingefriedet. Entlang der südlichen Grenze der Parzelle 16 stehen drei größere Baulichkeiten mit insgesamt ca. 130 m² Grundfläche.

Der vorhandene Laub- und Obstbaumbestand ist raumprägend und erhaltenswert.

7.4 LANDWIRTSCHAFTLICHE NUTZFLÄCHE

Die Parzelle 18 wird intensiv landwirtschaftlich genutzt. Einfriedungen und Baulichkeiten existieren nicht. Baum- und Strauchbestand ist nicht vorhanden.

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 gering eingestuft, der Standort damit für vertretbar gehalten.

Zur Deckung des in Karben bestehenden bzw. des zu erwartenden zusätzlichen Bedarfs werden die derzeit landwirtschaftlich bzw. als Wiesengärten genutzten Parzellen ebenfalls als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Freizeitgärten' ausgewiesen. Dies entspricht der Aussage des Landschaftsplanes der Stadt Karben.

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. Ein Erschließungsweg ermöglicht den Zugang zu den Einzelgärten der vorhandenen Gartenkolonie.

Bisher sind keine Engpässe bei der Stellplatzversorgung bekannt. Aufgrund der orts-nahen Lage der Gärten und der Parkmöglichkeiten im angrenzenden Wohngebiet sind Engpässe bei der Stellplatzversorgung selbst bei einer Zunahme der Gartenparzellen

aufgrund möglicher Neuparzellierungen auch in Zukunft nicht zu erwarten. 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

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.

8.2.5.2 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. 8.6.4 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 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, entsprechend der umgebenden derzeitigen Nutzungen, intensive Ackernutzung war. Die Umnutzung von landwirtschaftlicher Fläche in Freizeitgärten ist daher als Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des § 5 HENatG anzusehen, der auszugleichen ist.

Die Ausweisung von Freizeitgärten auf der derzeit noch landwirtschaftlich genutzten Fläche und im Bereich der derzeitigen Wiesengärten bereitet ebenfalls einen Eingriff in Natur und Landschaft im naturschutzrechtlichen Sinne vor.

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:

NUTZUNGS- / BIOTOPTYP	WERT-PUNKTE JE M2	FLÄCHE BESTAND M2	FLÄCHE PLANUNG M2	BIOTOPWERT BESTAND	BIOTOPWERT PLANUNG
11.191 Sonstiger Acker intensiv genutzt	13	9715	0	126295	0
06.930 Kräuterwiese	21	4441	0	93261	0
11.212 Gärten mit überwiegend Nutzgartenanteil	19		14284		271396
10.710 Dachflächen nicht begrünt	3	128	0	384	0
GESAMTSUMME		14284	14284	219940	271396

BIOTOPWERTDIFFERENZ:

BIOTOPWERT PLANUNG	271396 PUNKTE
BIOTOPWERT BESTAND	<u>- 219940 PUNKTE</u>
BIOTOPWERTDIFFERENZ	+ 51456 PUNKTE

Die Gegenüberstellung von Bestand und Planung zeigt, daß sich der Biotopwert des Plangebietes durch die ausgewiesenen Flächennutzungen erhöhen wird. Somit ist der Ausgleich des Eingriffes im Sinne des § 6 HENatG bei einer Nutzung entsprechend den Aussagen des vorliegenden Bebauungsplanes gewährleistet.