

STADT KARBEN

STADTTEIL KLOPPENHEIM

BEBAUUNGSPLAN NR. 161  
'GERINGSGRABEN'

**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 1 - Flurstücke 169-174 sowie das Flurstück 186/4 teilweise

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

- im Norden durch die Ober- Erlenbacher Straße,
- im Osten durch das Flurstück 175/2,
- im Süden durch den Geringsgraben (Flurstück 215/4),
- im Westen durch das Flurstück 168/1.

## **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. 161 'Geringsgraben' 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 3.1) und 'Bestandsbewertung' (siehe Plan 3.2), 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 Bestandteil einer 'Siedlungsfläche - Bestand-'.

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

Der Landschaftsplan der Stadt Karben weist das Plangebiet als 'Freizeitgärten / Kleingärten' - 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 'Geringsgraben' wird der Standort aus landschaftspflegerischer Sicht für '*noch vertretbar*' gehalten (siehe Anlage 2). Durch die direkte Beobachtung zum Geringsgraben bestehen Beeinträchtigungen insbesondere für die Landschaftspotentiale Boden und Wasser.

## **7 BESTAND**

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

Das Plangebiet liegt in einem ca. 40 m breiten Streifen Offenland zwischen dem Kloppenheimer Schloß und der Ober-Erlenbacher-Straße am nördlichen Ortsrand von Kloppenheim. Im Süden reichen die Gärten bis direkt an die Flurstücksgrenze des Geringsgrabens. Ein zwischen 3 und 7 m breiter Wiesenstreifen schließt nördlich an

die Gärten an. Zwischen der Westgrenze der Gärten und der Straße 'Am Schloß' liegt eine als Lagerplatz genutzte Parzelle. Im Osten grenzt der derzeitige Ortsrand mit zur Bebauung gehörigen Freiflächen an.

## **7.2 NUTZUNG**

Das Plangebiet wird, ausgenommen des nördlich verlaufenden Erschließungsweges, zu 100% als Freizeitgärten genutzt.

### **7.2.1 Freizeitgärten**

Das Plangebiet umfaßt 6 Freizeitgärten. Zwei Gärten haben eine Größe von ca. 250 m<sup>2</sup>, die übrigen vier Gärten sind mit 450-500 m<sup>2</sup> deutlich größer.

Drei Parzellen, eine davon ist mit einer Gartenlaube bestanden, werden überwiegend als Nutzgarten unterhalten. Ein Garten, mit Gartenlaube aus Metall, ist ein reiner Freizeitgarten (hoher Rasenanteil). Die beiden kleineren Gartengrundstücke sind brachgefallen.

Ausgenommen eines Obstbaumes, gibt es in den Gärten keinen standortgerechten, raumwirksamen Baumbestand. Nicht standortgerechte Fichten sowie eine ebenfalls nicht standortgerechte Thujahecke steht an den südlichen bzw. nördlichen Grundstücksgrenzen der beiden brachliegenden Gärten. Auf der Parzelle des Geringsgrabens (außerhalb des Geltungsbereiches) stehen grabenbegleitend z.T. mächtige, stellenweise von dichtem Holundergebüsch unterstandene Weiden.

Die Flächenversiegelung durch Wege und Terrassen ist gering. Die Entwässerung dieser Flächen erfolgt jedoch in die Vegetationsflächen, so daß das anfallende Niederschlagswasser durch Versickerung wieder dem Grundwasser zugeführt wird.

Die Freizeitgärten sind, ausgenommen der östlichen beiden Parzellen, mit einem ca. 150 - 180 cm hohen Drahtzaun eingefriedet.

#### **7.2.1.1 Erschließung**

Die Erschließung der Gärten erfolgt über den Wiesenweg auf der Nordseite der Grundstücke. Dieser ist an die Straße 'Am Schloß' angebunden. 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 nach Norden hin unbefriedigend, da die Gärten entlang der Grundstücksgrenze keine oder nur eine standortfremde abschirmende Pflanzung aufweisen. Der den Geringsgraben begleitende Baumbestand schirmt die Gärten nach Süden zur Schloßanlage weitgehend ab.

#### **7.2.1.4 Gewässerschutz im Bereich des Geringsgrabens**

Die Ausdehnung der Freizeitgartennutzung bis praktisch auf die Kante der nördl. Uferböschung des Geringsgrabens ist aus der Sicht des Biotop- und Gewässerschutzes äußerst problematisch. Starker Nährstoffeintrag in den Geringsgraben 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 nicht optimalen Standortes direkt am Geringsgraben, werden die bestehenden Freizeitgärten 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). Eine Absicherung wird hier unter folgenden Voraussetzungen für vertretbar gehalten:

- Zurücknahme der Gartennutzung am Geringsgraben um 5 m,
- Durchführung pflanzlicher Maßnahmen zur Einbindung der Anlage in die Landschaft insbesondere an der Nord- und Ostseite der Gärten.

### **8.2 NUTZUNG**

Die gesamten Gartengrundstücke sind im Privatbesitz verschiedener Eigentümer. Daher ist eine Ausweisung als 'Freizeitgärten' vorgesehen.

#### **8.2.1 Freizeitgärten**

Ein Katalog aus textlichen Festsetzungen soll gewährleisten, daß zukünftige Veränderungen im Bereich der Freizeitgärten 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 die Größe einer Gartenlaube auf 30 cbm umbauten Raum incl. offener Überdachung begrenzt. Es wird einschl. der Außenwandverkleidung Holzbauweise und eine dunkle Dachdeckung vorgeschrieben.
- Durch die Festsetzung einer Mindestgröße der einzelnen Gartenparzelle auf 400 m<sup>2</sup> soll bei zukünftigen Neuparzellierungen die Entstehung von zu vielen kleinen Gärten verhindert werden und der durch eher größere Gärten geprägte derzeitige Charakter gestützt werden. Die Anzahl der zusätzlich errichtbaren Gartenlauben wird dadurch ebenfalls begrenzt.

##### **8.2.1.1 Erschließung**

Die Erschließung der Gärten erfolgt unverändert über den Wiesenweg auf der Nordseite des Plangebietes. Eine Erschließung von Süden her ist unzulässig.

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.

#### **8.2.1.2 Wasserversorgung**

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.

### **8.3 MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ DES NATURHAUSHALTES UND DES LANSCHAFTSBILDES**

#### **8.3.1 Baulichkeiten**

Die Größe und Höhe der Gartenlauben 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.

#### **8.3.2 Flächenversiegelung**

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

#### **8.3.3 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 Nutzungsbeschränkungen, Pflanzgebote**

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 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 ein Anteil von 50% der Freizeitgartenparzellen als extensive Obstwiesen anzulegen sind.

- Die Anpflanzung von Nadelgehölzen ist auf den Freizeitgartenparzellen unzulässig.

### **8.3.5 Landschaftliche Einbindung**

Um eine befriedigende Eingrünung der Freizeitgärten sicherzustellen, wird ergänzend zu den unter Pkt. 8.3.4 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.

### **8.3.6 Maßnahmen zum Schutz des Geringsgrabens**

Der Bebauungsplan nimmt auf der Nordseite des Geringsgrabens die Gartennutzung um 5 m zurück und weist hier einen 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 Geringsgraben und den Freizeitgärten schaffen. Ziel ist zum einen die Vermeidung von übermäßigem Düngereintrag in das Gewässer, zum anderen soll damit die derzeit stark beeinträchtigte Habitatqualität des Geringsgrabens in diesem Abschnitt verbessert werden.

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

Die 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.

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 folgende durchweg höher bewerteten Nutzungstypen vor:

11.212 - Freizeitgärten mit überwiegendem Nutzgartenanteil mit 19 Wertpunkten,

02.400 - Hecken-/Gebüschpflanzung (heimisch, standortgerecht) mit 27 Wertpunkten

06.930 - Naturnahe Grünlandesaat (Kräuterwiese) mit 21 Wertpunkten.

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.