

STADT KARBEN

STADTTEIL PETTERWEIL

BEBAUUNGSPLAN NR. 171

'JOHANNESGÄRTEN'

**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 Petterweil. Er gehört zur Flur 1 und umfaßt die Flurstücke:

285 - 291, 292/1, 295/1, 295/2, 296 - 312, 341 - 345, 347 - 356, 358 -360, 361/1, 361/2, 362 - 366, 370 - 385, 386/1,388/2, 388/3, 389, 390, 633 (teilweise), 634, 639 (teilweise), 677/1.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 3,6 ha. Es wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch einen Wirtschaftsweg mit angrenzender intensiver Ackernutzung,
- im Westen durch einen Wirtschaftsweg, an den der Petterweiler Friedhof mit seiner Erweiterungsfläche angrenzt, sowie durch eine Wiesenfläche und die Rodheimer Straße,
- im Süden durch zwei Wirtschaftswege, durch die Riedmühlstraße sowie durch landwirtschaftliche Nutzflächen,
- im Osten durch zwei Wirtschaftswege sowie durch landwirtschaftliche Nutzflächen.

## **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 Aufstellungsbeschuß zum Bebauungsplan Nr. 171 'Die Johannesgärten' gefaßt, um die bestehenden Freizeitgärten bauplanungsrechtlich als solche abzusichern. Außerdem soll auf den derzeit landwirtschaftlich genutzten Parzellen 290, 347 - 349, 379, 380 zusätzliches Gartenland ausgewiesen werden. Damit kann flächenmäßig Ausgleich für bestehendes Gartenland geschaffen werden, das für Maßnahmen des Natur- und Gewässerschutzes insbesondere im Bereich des Mühlgrabens entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes in Anspruch genommen werden muß. 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 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 13.1) und 'Bestandsbewertung' (siehe Plan 13.2), 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 -pflege' und als Bestandteil eines 'Regionalen Grünzuges' ausgewiesen. Ein Teilbereich am südöstlichen Rand des Plangebietes ist zusätzlich Bestandteil eines 'Bereiches für den Arten- und Biotopschutz'.

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

Aufgrund des Ergebnisses der Standortbewertung (siehe Pkt. 6) weist der Landschaftsplan der Stadt Karben das Plangebiet südlich und nördlich des zu renaturierenden Mühlgrabens als geplante, extensiv genutzte öffentliche Grünfläche aus. Als Ausstattung der Grünfläche sind ausschließlich Elemente der freien Landschaft, wie 2-schürige Wiesen mit standortgerechten, heimischen Bäume und Sträucher vorgesehen. Dieser Teil des Geltungsbereiches soll Bestandteil eines Grünzuges werden, in dem der renaturierte Mühlgraben in einem 30-40 m breiten Band extensiver Grünlandnutzung vom Spielplatz am nordöstlichen bis zum nordwestlichen Ortsrand verläuft.

Der östlich des Friedhofes gelegene Teilbereich des Plangebietes wird als Klein-od. Freizeitgärten - Bestand - bzw. - Planung - 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 'Die Johannesgärten' wird der Standort aus landespflegerischer Sicht als *'bedenklich'* eingestuft (siehe Anlage 2). Es wird daher der unter Pkt. 5.2 beschriebene Entwicklungsvorschlag gemacht.

## **7 BESTAND**

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

Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Petterweil. Die Gärten grenzen hier an die Riedmühlstraße mit ihrer einseitigen Bebauung und an den Fußweg zur Rodheimer Straße. Im Osten liegt der Friedhof mit seinen Erweiterungsflächen sowie die Rodheimer Straße. Nach Norden und Osten schließen sich landwirtschaftliche Nutzflächen an.

### **7.2 NUTZUNG**

Das Plangebiet wird fast ausschließlich durch Freizeitgärten genutzt. Lediglich die Parzellen 290, 347 - 349, 379, und 380 werden z. Zt. landwirtschaftlich genutzt. Zwei Wirtschaftswege durchqueren das Plangebiet in Nord- Süd- und in Ost-Westrichtung. Der Mühlgraben durchquert z.T. verrohrt das Plangebiet von West nach Ost.

#### **7.2.1 Freizeitgärten**

Das Plangebiet gliedert sich derzeit in ca. 69 Gärten mit Größen zwischen ca. 120 und 2200 m<sup>2</sup>. Die Gärten werden zum größten Teil als typische Kleingärten mit überwiegendem Nutzgartenanteil bewirtschaftet. In wenigen Gärten werden auch Kleintiere gehalten. Es gibt jedoch insbesondere südlich des Mühlgrabens auch großflächige Gärten, die zum Großteil oder komplett als Obstwiesen unterhalten werden. Fünf größere Gärten werden ganz oder anteilig als Pferdeweide genutzt.

Die Gärten sind gut mit raumwirksamem Obstbaumbestand durchgrünt. Selten sind in den Gärten raumprägende Laubbäume vorhanden.

Ca. 20 Gärten weisen keinerlei Baulichkeiten auf. Auf die restlichen Gärten verteilen sich im wesentlichen ca. 38 Gartenlauben (zwei davon als Wochenendhaus genutzt), 11 Gerätehütten, 2 Pferdeställe, 4 Gewächshäuser und 1 Garage.

Der Anteil an Flächenversiegelungen durch Wege und Terrassen ist insgesamt als gering einzustufen und daher ökologisch ohne Bedeutung.

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

### **7.2.1.1 Erschließung**

Die Erschließung der Gärten erfolgt über die durch das Plangebiet und entlang seinen Grenzen verlaufenden Wirtschaftswegen. 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 (Norden und Osten) 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, z.T. sehr hohen Drahtfriedungen besonderes nachteilig in Erscheinung.

### **7.2.2 Mühlgraben**

Die Parzelle des Mühlgrabens wird in seinem verrohrten Teil in die gärtnerische Nutzung einbezogen. Am offen fließenden Mühlgraben wird bis an die Parzellengrenze gegärtnert.

### **7.2.3 Landwirtschaftliche Nutzflächen**

Bei den im Plangebiet liegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen handelt es sich durchweg um intensive Ackerflächen.

## **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. Diese Ausweisung erfolgt auch auf den bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen des Plangebietes. Dadurch werden in geringem Ausmaß zusätzliche Flächen für Gartennutzung geschaffen. Durch im Bebauungsplan ausgewiesene Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nach § 9(1)20 BauGB, hier insbesondere zum Gewässerschutz und zum Schutz des Landschaftsbildes, werden jedoch auch bisher als Gartenland genutzte Flächen verloren gehen.

Die im Landschaftsplan der Stadt Karben angeregte Verlagerung der gesamten, nördlich und südlich an den Mühlgraben angelagerten Gärten an den Westrand von Peterweil mit dem Ziel, entlang des Mühlgraben eine extensive öffentliche Grünanlage zu etablieren, ist derzeit nicht umsetzbar. Der Bebauungsplan setzt jedoch wesentliche Maßnahmen nach § 9(1) 20 BauGB für den Mühlgraben fest, die einer Umsetzung der Ziele des Landschaftsplanes in der Zukunft nicht entgegenstehen.

## **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 m<sup>2</sup> soll bei zukünftigen Neuparzellierungen die Entstehung von zu vielen kleinen Gärten verhindert und der durch eher größere Gärten geprägte derzeitige Charakter gestützt werden. Die Anzahl der zusätzlich errichtbaren Gartenlauben wird dadurch ebenfalls begrenzt. Derzeit vorhandene kleinere Gartenparzellen haben Bestandsschutz.

## **8.4 ERSCHLIESSUNG DER FREIZEITGÄRTEN**

Die Erschließung der Gärten erfolgt unverändert durch die das Plangebiet umgebenden und durchquerenden 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.
- Raumprägende Laubbäume sind 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. Das Pflanzgebot gilt nicht an Grenzen, an denen anzupflanzende Feldgehölze festgesetzt sind und entlang von Wirtschafts- und Erschließungswegen innerhalb des Geltungsbereiches.

## **8.7 FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT AM MÜHLGRABEN SOWIE AM ÖSTLICHEN RAND DES GELTUNGSBEREICHES**

### **8.7.1 Mühlgraben**

Der Bebauungsplan setzt als wichtige Maßnahme zum Natur- und Gewässerschutz die naturnahe Offenlegung des Mühlgrabens fest und weist beidseitig entlang der Grabenparzelle einen 10 m breiten extensiven Wiesenstreifen aus. Auf dem südlichen Wiesenstreifen werden gruppenweise anzupflanzende Bäume festgesetzt. Entlang der Ufer des Mühlgrabens soll die Ansiedlung von Röhricht und Hochstauden durch entsprechende Initialpflanzungen bzw. Ansaaten gefördert werden.

### **8.7.2 Feldgehölz mit Wiesensaum**

Auf einem 9 m breiten Streifen auf der Ostseite der z.Zt. landwirtschaftlich genutzten Parzellen 347 - 349 wird ein 5 m breites Feldgehölz mit umlaufendem 2 m breiten Wiesensaum ausgewiesen. Die Maßnahme dient der besseren Einbindung der Gärten in die Landschaft. Vorhandenes Gartenland braucht hierfür nicht in Anspruch genommen zu werden.

## **9 NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFS-/ AUSGLEICHSPROBLEMATIK 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. Die Flurnamen 'Johannesgärten' und 'In den Wäschgärten' deuten darauf hin, daß in dieser ortsnahen Lage von Petterweil traditionell Gartennutzung vorherrschte. Die bauplanungsrechtliche Absicherung dieser Nutzung wäre in diesem Falle nicht als Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des § 5 HENatG anzusehen, zumal die Festsetzung von weitgehenden Maßnahmen und Nutzungsregelungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sicherstellen.

Sollte zurückliegend jedoch ein Umbruch der Gärten stattgefunden haben, so ist anzunehmen, daß dies zugunsten einer intensiven Ackernutzung geschah.

Die Umnutzung von landwirtschaftlicher Fläche in Freizeitgärten wäre dann als Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des § 5 HENatG anzusehen, der auszugleichen ist. Der in diesem Falle 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 (ausgenommen der Parzelle des Mühlgrabens).

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

05.242 - Naturnah angelegte Gräben mit 29 Wertpunkten

06.930 - Naturnahe Grünlandeinsaat (Kräuterwiese) mit 21 Wertpunkten

Die Gegenüberstellung zeigt, daß sich der Biotopwert des Plangebietes durch die ausgewiesenen Flächennutzungen auch dann erhöht, wenn von einer Umnutzung des Geltungsbereiches von intensivem Ackerland in Gärten ausgegangen wird. Somit ist der Ausgleich des Eingriffes im Sinne des § 6 HENatG auch unter dieser Voraussetzung gewährleistet.