

STADT KARBEN

STADTTEIL BURG-GRÄFENRODE

BEBAUUNGSPLAN NR. 173

'AUF DER WEISERDE'

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 6 - Flurstücke 228-241

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

- im Norden, Osten und Süden durch einen Wirtschaftsweg,
- im Westen durch die bebauten Flurstücke 242/1 und 245/1.

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. 173 'Auf der Weiserde' 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 15.1) und 'Bestandsbewertung' (siehe Plan 15.2), 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 'Siedlungsfläche - 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 'Auf der Weiserde' wird der Standort aus landschaftspflegerischer Sicht für '*vertretbar*' gehalten (siehe Anlage 2).

7 BESTAND

7.1 LAGE DES PLANGEBIETES IM RAUM

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand des Stadtteiles Burg-Gräfenrode. Es schließt im Westen und Süden direkt an die Bebauung des Ortsrandes an. Nach Osten und Norden erstrecken sich überwiegend intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen.

7.2 NUTZUNG

Das Plangebiet weist zur Zeit unterschiedliche Flächennutzungen auf. Knapp 50% der Fläche werden als Freizeitgärten genutzt. Außerdem gibt es eine größere übernutzte

Schaafweide, einen Bereich mit einer Obstwiese sowie eine als Lagerplatz (überwiegend Schrott) genutzte Fläche.

7.2.1 Freizeitgärten

Die vier im Plangebiet liegenden Freizeitgärten werden überwiegend als Nutzgärten genutzt. Die Flächengrößen betragen zwischen 200 und 500 m². Als Baulichkeiten gibt es in einem Garten eine Gartenlaube, in einem anderen eine knapp 100 m² große Vogelvoliere. Die Gärten sind mit einem ca. 170 cm hohen Drahtzaun eingefriedet.

Flächenversiegelungen durch Wege und Terrassen sind in den Gärten nicht vorhanden.

7.2.2 Obstwiese

Die Obstwiesenutzung erstreckt sich auf ca. 400 m² Fläche. Die 5 vorhandenen Obstbäume sind zwischen 30-50 Jahre alt. Die Wiese wird extensiv gepflegt. Sie ist nicht eingefriedet.

7.2.3 Weide

Die völlig übernutzte Schaafweide ist ca. 650 m² groß. Davon werden ca. 45 m² von einem Schaafunterstand und ca. 72 m² von einem Kräutergarten in Anspruch genommen. Die beweidete Fläche weist keinerlei Bewuchs mehr auf. Die Weide ist von einem ca. 120 cm hohen Drahtzaun umgeben.

7.2.4 Lagerplatz

Der ca. 300 m² große Lagerplatz ist verwildert. Vier baufällige Gartenhütten stehen darauf.

7.2.4.1 Erschließung

Die Erschließung der Gärten erfolgt über die an drei Seiten verlaufenden Wirtschaftswege. Ein durch die Freizeitgärten erzeugtes Parkplatzproblem ist nicht bekannt. Durch die ortsnahe Lage sind die Gärten zu Fuß oder mit dem Fahrrad gut erreichbar.

7.2.4.2 Wasserversorgung

Die vorhandenen Gärten sind nicht an das öffentliche Wasserleitungsnetz angeschlossen.

7.2.4.3 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 keine oder nur eine standortfremde abschirmende Pflanzung aufweisen.

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.

8.2 NUTZUNG

Die gesamten Grundstücke 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 m² 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 die an drei Seiten angelagerten Wirtschaftswege.

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 LANDSCHAFTSBILDES

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) ein Pflanzgebot für eine standortgerechte, einheimische Hecke mit einer Mindestbreite von 2,0 m festgesetzt.

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,

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.