

**STADT KARBEN**

**STADTTEIL KLEIN-KARBEN**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 169**

**'IM BREUL'**

**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 mit dem Flurstück 161/5 eine ca. 2,00 ha große Fläche im Bereich der Flur 2.

Das Gebiet des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch den Wirtschaftsweg, Flurstück 155/11
- im Osten durch die Wirtschaftswege, Flurstücke 237 und 160/1
- im Süden durch die landwirtschaftliche Nutzfläche des Flurstückes 162/1,
- im Westen durch den Hochwasserdamm der Nidda.

## **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. 169 'Im Breul' gefaßt, um die bestehenden Gärten bauplanungsrechtlich als Dauerkleingartenanlage 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 Einfriedung,

sicherzustellen. Außerdem soll die Dauerkleingartenanlage durch entsprechende landschaftspflegerische Maßnahmen eine geschlossene Eingrünung erhalten, um das stark beeinträchtigte Landschaftsbild dieses Abschnittes der Niddaaue zu verbessern.

## 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 11.1) und 'Bestandsbewertung' (siehe Plan 11.2), 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

Nach den Darstellungen des Regionalen Raumordnungsplanes -Planungsregion Südhessen - vom 9.3.95 gehört das Plangebiet zu einem 'Regionalen Grünzug', zu einem 'Bereich für den Schutz oberirdischer Gewässer' sowie zum Teil (Zone entlang der Nidda) zu einem 'Bereich für den Arten- und Biotopschutz'.

### 5.2 LANDSCHAFTSPLAN DER STADT KARBEN

Der Landschaftsplan der Stadt Karben weist die Fläche als 'Freizeitgärten / Kleingärten' - Bestand - aus.

## 6 STANDORTBEWERTUNG AUS LANDSCHAFTSPLANERISCHER 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 Breul' wird der Standort aus landespflegerischer Sicht für 'noch vertretbar' gehalten (siehe Anlage 2). Aufgrund der Lage des Gebietes in der Niddaaue ist ein erhöhtes Risiko für Wasser, Boden, Biotop- und Artenpotential sowie für das Landschaftsbild gegeben.

## 7 BESTAND

### 7.1 LAGE DES PLANGEBIETES IM RAUM

Das Plangebiet ist Bestandteil Niddaaue. Es liegt zwischen dem Hochwasserdamm der Nidda im Westen und der bebauten Ortslage von Klein-Karben im Osten. Nach Norden und Süden schließen sich auf ca. 200 m landwirtschaftlich intensiv genutzte Flächen an, gefolgt von intensiven Freizeiteinrichtungen (Sportanlage, Hallenbad) und einem Feuerwehrgerätehaus.

### 7.2 NUTZUNG

Das Plangebiet wird zu 100% als Freizeitgärten mit den erforderlichen Erschließungswegen genutzt. Ein Anschlußweg mit Brücke über die Nidda quert das Plangebiet im nördlichen Drittel in Ost-West-Richtung und bindet an den, auf der Westseite entlang der Nidda geführten, übergeordneten Fuß- und Radweg an.

#### 7.2.1 Freizeitgärten

Die 108 Freizeitgärten sind mit ca. 100 bis ca. 500 m<sup>2</sup> unterschiedlich groß. Nur 17 Gärten haben derzeit eine Gartenlaube, wobei einige jedoch das für Dauerkleingärten zulässige Maß von 24 m<sup>2</sup> überbauter Fläche deutlich überschreiten. 40 Gärten sind mit einer Gerätehütte bestückt. Die Größe der Gerätehütte variiert zwischen ca. 2 und 10 m<sup>2</sup> überbauter Fläche.

Die typische Kleingartennutzung (überwiegend Nutzgartenfläche häufig mit kleinem Ziergartenanteil) ist charakteristisch für das Plangebiet. Wenige Gärten werden als Obstwiesen sowie als reine Ziergärten genutzt. Der Bestand an raumwirksamen Obstbäumen, meist jedoch nur Halbstämme oder Spalierobst, ist durchschnittlich. Einige Gärten weisen erhaltenswerten Laubbaumbestand (Birke, Kastanie, Weide, Walnuß) auf.

Die Gärten sind überwiegend eingezäunt. Es handelt sich meist um Maschendrahtzäune mit einer Höhe von 0,50 m bis 1,20 m. Stellenweise sind auch bis 1,80 m hohe Zäune oder Jägerzäune vorhanden.

##### 7.2.1.1 Erschließung

Die übergeordnete Erschließung des Gartengebietes erfolgt durch zwei wasserdurchlässig befestigte Wirtschaftswege, die das Plangebiet im Nordosten tangieren. Diese Wirtschaftswege sind über die Erschließungsstraßen 'Am Breul', Goethestraße und Uhlandstraße an die Ortslage Klein-Karbens angebunden. Außerdem ist das Gartengebiet über einen Verbindungsweg mit Brücke an den entlang der Nidda geführten übergeordneten Rad- und Fußweg angebunden. Diese Wirtschaftswege und der Verbindungsweg sowie ein an diese Wege angeschlossenes internes System aus unbefestigten, zum Teil mit Trittrasen bewachsenen Wegen erschließen die Einzelgärten.

##### 7.2.1.2 Wasserversorgung

Die vorhandenen Gärten sind nicht an das öffentliche Wasserleitungsnetz angeschlossen.

### 7.2.1.3 Landschaftliche Einbindung

Das Plangebiet liegt in einem Bereich der Niddaaue, der bereits durch intensive Freizeiteinrichtungen in Anspruch genommen wird. Die Aue hat hier ihren naturnahen Charakter weitgehend verloren. So liegt ca. 200 m nördlich der Neubau des Feuerwehrhauses und das Hallenbad. In etwa gleicher Entfernung südlich befindet sich die Günther-Reutzel-Sportanlage. Nach Nordosten und Osten grenzt direkt die Ortslage Klein-Karbens an. Der Hochwasserwall der Nidda schirmt das tieferliegende Plangebiet nach Westen optisch ab.

Die Gärten des Plangebietes haben aufgrund der im Umfeld bestehenden Störungen und ihrer recht guten Durchgrünung kaum negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Mit einer, bisher nur stellenweise vorhandenen, durchgehenden Strauchpflanzung entlang der Grenzen zu anderen Nutzungen kann das unhomogene Erscheinungsbild dieses Auenabschnitte jedoch noch deutlich verbessert werden.

## 8 ENTWICKLUNG

### 8.1 GRUNDZÜGE DER PLANUNG

Trotz des aus landschaftsplanerischer Sicht nicht idealen Standortes in der Niddaaue, ist es sinnvoll diese bestehenden Freizeitgärten durch die Ausweisung als private Grünfläche nach § 9(1)15 BauGB mit der Zweckbestimmung 'Dauerkleingartenanlage' dauerhaft bauplanungsrechtlich abzusichern. Folgende Gesichtspunkte sind in die Abwägung einzubeziehen:

- zur Wieserherstellung einer naturnahen Aue müßten alle intensiven Erholungseinrichtungen in diesem Auenabschnitt an einen unproblematischeren Standort verlegt werden, was aber, wie im Landschaftsplan Karben festgestellt, unrealistisch ist.
- die Konzentration von Naherholungseinrichtungen am Ortsrand (hier Sport- und Freizeitanlagen, Kleingärten) erzeugt geringere Eingriffe in Natur und Landschaft als eine Streuung,
- der steigende Bedarf an Gartenland für Erholungszwecke macht den Erhalt vorhandener Anlagen sinnvoll,
- die ortsnahe Lage und die gute vorhandene Erschließung minimiert die Belastungen für Natur und Landschaft.

### 8.2 NUTZUNG

Das gesamte Plangebiet ist im Besitz der Stadt Karben. Daher soll es zukünftig entsprechend den gesetzlichen Vorgaben des Bundeskleingartengesetzes als Dauerkleingartenanlage genutzt werden.

#### 8.2.1 Dauerkleingärten

Ein Katalog aus textlichen Festsetzungen soll gewährleisten, daß zukünftige Veränderungen auf der Anlage 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 ihre Größe auf max. 30 cbm umbauten Raum incl. offener Überdachung begrenzt. Es wird einschl. der Außenwandverkleidung Holzbauweise und eine dunkle Dachdeckung vorgeschrieben.
- Durch die Festsetzung von Mindest- und Maximalgrößen der Gartenparzellen soll bei zukünftigen Neuparzellierungen die Entstehung von zu kleinen bzw. zu großen Gärten verhindert werden.

#### **8.2.1.1 Erschließung**

Die übergeordnete Erschließung der Dauerkleingartenanlage bleibt unverändert. Die Erschließung der Einzelgärten ist auch bei ggf. zukünftig stattfindenden Neuparzellierungen durch das interne Wegesystem zu gewährleisten.

Bisher sind keine Engpässe bei der Stellplatzversorgung bekannt. Eine gravierende 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 Dauerkleingartenanlage 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.

#### **8.2.1.3 Gemeinschaftseinrichtungen**

Eine Fläche für die Errichtung eines Vereinshauses wird nicht ausgewiesen.

### **8.3 MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ DES NATURHAUSHALTES UND DES LANDSCHAFTSBILDES INNERHALB DER DAUERKLEINGARTENANLAGE**

#### **8.3.1 Baulichkeiten**

Die Größe und Höhe der Gartenlauben wird 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 Kleingartenparzellen sind auf Gartenwege beschränkt und dürfen nur mit wassergebundenen Materialien hergestellt werden.

### **8.3.4 Nutzungsbeschränkungen, Bindungen für vorhandene Vegetation, Pflanzgebote**

Die Kleingärten sind im Sinne des Bundeskleingartengesetzes zur Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen für den Eigenbedarf und zur Erholung zu nutzen.

Zur Sicherung des Nutzungszieles und zur Erzielung eines befriedigenden Erscheinungsbildes der Anlage 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.
- Vorhandener raumwirksamer und standortgerechter Baumbestand wird mit einem Erhaltungsgebot gesichert.
- Gebote zur Anpflanzungen von Obstbäumen sollen für eine stärkere Durchgrünung der Anlage mit raumwirksamen Bäumen sorgen. Außerdem wird der Anteil an intensiv gepflegten Rasenflächen aus ökologischen und gestalterischen Gründen auf 30% der Gartenfläche begrenzt.
- Die Anpflanzung von Nadelgehölzen ist auf den Kleingartenparzellen unzulässig.

### **8.3.5 Landschaftliche Einbindung**

Um eine befriedigende Eingrünung der Kleingartenanlage 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 Uferschutzstreifen**

Die Ausweisung eines 5 m breiten Uferschutzstreifens entlang der Nidda trägt, durch die festgesetzte Nutzung als extensive Mähwiese, zum Gewässerschutz bei.

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

Die Kleingartenanlage mit ihren Gartenlauben und Einfriedungen entstand 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 Kleingärten 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 Kleingärten:

11.191 - Acker, intensiv genutzt mit 13 Wertpunkten.

Die Planung sieht im wesentlichen folgende höher bewerteten Nutzungstypen vor:

11.212 - Kleingartenanlage mit überwiegendem Nutzgartenanteil mit 19 Wertpunkten,

06.930 - Naturnahe Grünlandeinsaat (Kräuterwiese) mit 21 Wertpunkten.

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