

# Stadt Karben Stadtteil Petterweil

## Bebauungsplan Nr. 130a „Unterm Wiesenbrunnen“ 1. Änderung und Erweiterung



Schwarzplan PETTERWEIL

## Begründung

---

Büro Dr. Klaus Thomas  
Ritterstraße 8  
61118 Bad Vilbel  
Tel: 06101/ 582106  
info@buerothomas.com

Bearbeitungsstand: Januar 2018

## Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangssituation .....	4
1.1	Beschlusslage .....	4
1.2	Lage und Größe des Plangebiets .....	4
1.3	Aufgabenstellung .....	4
1.4	Verfahren .....	5
2	Planungsrechtliche Situation .....	5
2.1	Regionaler Flächennutzungsplan .....	5
2.2	Landschaftsplan .....	6
2.3	Rechtskräftiger Bebauungsplan .....	6
2.4	Wasserwirtschaftliche Belange .....	7
2.5	Sonstige planungsrechtliche Zusammenhänge .....	8
3	Bestand .....	8
3.1	Umfeld .....	8
3.2	Wohngrundstücke .....	8
3.3	Westen / Spielplatz .....	8
3.4	Osten / Garagen .....	9
4	Umweltbericht .....	9
4.1	Untersuchungsraum .....	9
4.2	Räumliche Grundlagen .....	9
4.3	Artenschutz .....	10
	Artenschutzrechtliche Stellungnahme .....	10
	Wirkfaktoren und schutzgutbezogene Bewertung .....	11
	Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen .....	12
4.4	Vegetation .....	12
4.5	Sonstige Schutzgüter .....	14
4.6	Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich .....	14
4.7	Erklärung zum Umweltbericht, Zusammenfassung .....	15
5	Planung .....	16
5.1	Grundzüge .....	16
5.2	Übernahme / Anpassung der rechtskräftigen Planung .....	16
5.3	Änderungen der rechtskräftigen Planung .....	18
	Art der baulichen Nutzung .....	18
	Private Grünfläche / Freifläche .....	18
	Öffentliche Grünfläche .....	19
	Erweiterungsbereich .....	19
6	Naturschutzfachliche Hinweise .....	19
6.1	Artenschutz .....	19
6.2	Bäume und Sträucher .....	20
7	Flächenspiegel / Planungsstatistik .....	20
8	Quellen .....	20

### Weitere Teile der Planung und Anlagen

- Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen
- Bestandsplan

- Artenschutzrechtliche Stellungnahme hinsichtlich der Betroffenheit geschützter Arten gemäß § 44 BNatSchG, NATURPROFIL, Friedberg Dez. 2017, 20 Seiten

# 1 Ausgangssituation

## 1.1 Beschlusslage

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Karben hat in ihrer Sitzung am 07.05.2017 den Beschluss zur Änderung des Bebauungsplans „Unterm Wiesenbrunnen“, in der Gemarkung Petterweil gefasst.

Mit der Änderung werden im Wesentlichen 2 Ziele verfolgt

- 1) Festsetzung der Flächen zwischen Bebauung und Mühlgraben entsprechend der tatsächlichen Nutzung als private Grünflächen
- 2) Planungsrechtliche Sicherung der im Westen gelegenen Parzelle 533 als Wohngebiet.

## 1.2 Lage und Größe des Plangebiets

Das Gebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Petterweil an der Nordseite der Riedmühlstraße zum Landschaftsraum.

Der Geltungsbereich ist wie folgt begrenzt:

Die Bebauungsplangrenze wird an der nordwestlichen Ecke der bisherigen Plangebietsgrenze (nördliche Seite der Grabenparzelle Flur 1 Nr. 684 Mühlgraben auf Höhe der nordwestlichen Grundstücksecke Flur 1 Nr. 531/5) nun in nordwestliche Richtung fortgesetzt. Auf Höhe der westlichen Parzellengrenze Flur 1 Nr. 533 überquert die Grenze die Grabenparzelle in südlicher Richtung und verläuft dann auf der westlichen Grenze der Parzelle Flur 1 Nr. 533 bis sie auf die Straßenparzelle Flur 1 Nr. 666/5 stößt. Entlang der nördlichen Grenze der Straßenparzelle setzt sich die Grenze des Plangebiets in nordöstliche Richtung fort und stößt an der südwestlichen Ecke des Grundstücks Flur 1 Nr. 531/5 auf den bisherigen Verlauf der Plangebietsgrenze. Im Übrigen bleibt die Plangebietsabgrenzung unverändert.<sup>1</sup>

Der frühere Geltungsbereich wird um ein städtisches Grundstück mit einer Größe von knapp 3.000 qm ergänzt. Die Fläche des Plangebiets beträgt insgesamt ca. 2,8 ha.

## 1.3 Aufgabenstellung

Der Bebauungsplan „Unterm Wiesenbrunnen“ ist seit dem 18.09.1976 rechtskräftig. Er definiert ein allgemeines Wohngebiet „WA“ i.S. von § 4 BauNVO nördlich der Riedmühlstraße. Im Osten grenzen jenseits des Pfadfinderwegs eine Bolzplatzfläche und eine Gemeinschaftsgarage die Wohnbaufläche ab, im Westen gibt es eine Spiel- und Parkfläche. Nördlich der Wohnbauflächen ist der übrige Geltungsbereich als Grünfläche festgesetzt.

---

<sup>1</sup> aus dem Aufstellungsbeschluss der Stadt Karben

Die im Plan als Grünfläche definierten Flächen nördlich der Wohnbauflächen und südlich der Grabenparzelle Flur 1 Nr. 684 Mühlgraben, werden heute als private Gartenflächen genutzt. Eine entsprechende Ausweisung im Bebauungsplan ist daher im Zuge der Änderung vorgesehen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird im Kontext der Änderung ausgeweitet. Das städtische Grundstück Flur 1 Nr. 533, westlich der Park- und Spielplatzfläche wird einbezogen. Ziel ist die Ausweisung einer allgemeinen Wohnbaufläche zur Realisierung einer Einzel- und/oder Doppelhausbebauung.

#### **1.4 Verfahren**

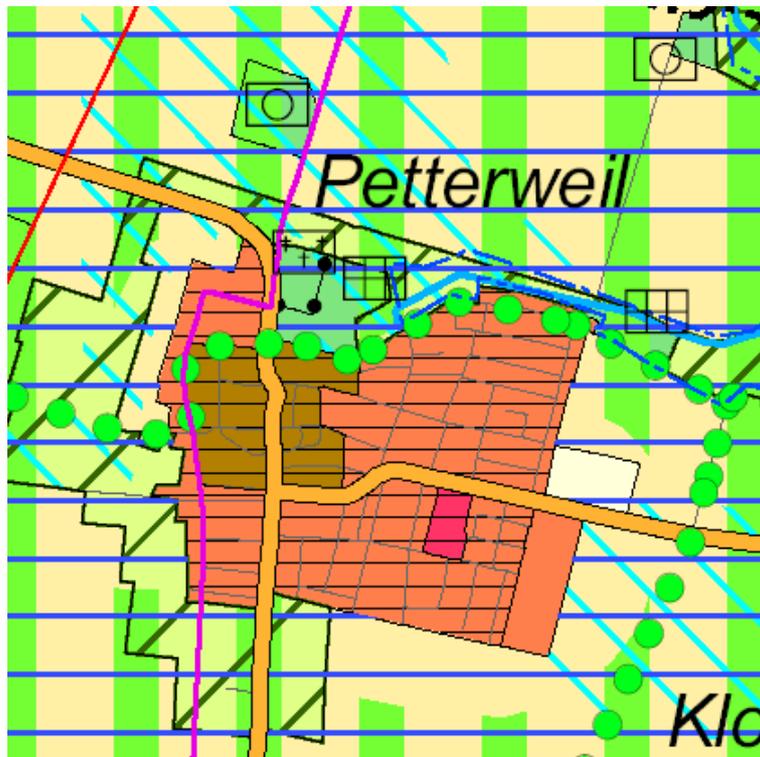
Die Änderung erfolgt im 2-stufigen „Normalverfahren“. Die Möglichkeit eines vereinfachten Verfahrens gem. §§ 13 / 13a BauGB wurde erwogen, letztlich aber verworfen, weil die Ziele der Planung,

- die Inanspruchnahme einer, wenn auch kleinen, unbebauten Fläche am Ortsrand
  - eine für die Betroffenen folgenreiche, wenn auch gesetzlich unabweisbare, planungsrechtliche Neudefinition der Nutzungsmöglichkeiten privater Grundstücksflächen
- beinhalten.

## **2 Planungsrechtliche Situation**

### **2.1 Regionaler Flächennutzungsplan**

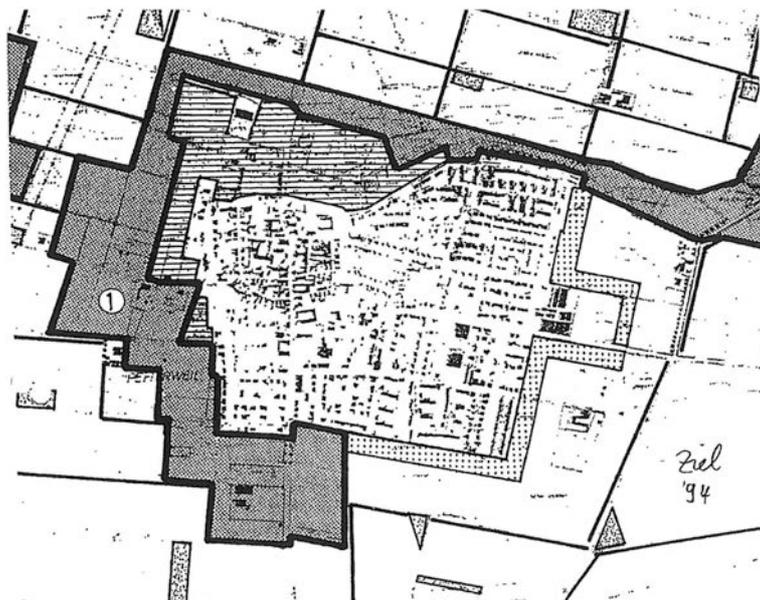
Im Regionalen Flächennutzungsplan des Planungsverbandes Ballungsraum Frankfurt / Rhein-Main 2010 ist das Plangebiet als „Wohnbaufläche, Bestand“ dargestellt. Im Norden ist der Mühlgraben, daran angrenzend „Flächen für die Landwirtschaft“. Überlagert ist diese Darstellung mit den Signaturen „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ und „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“. Der Grenzbereich zwischen der Wohnbaufläche und dem Mühlgraben ist gleichzeitig die Grenze des „Vorranggebiets für den Regionalparkkorridor“. Weiter im Westen ist die alte Ortslage von Petterweil als „gemischte Baufläche“ dargestellt.



Ausschnitt aus dem Regionalen FNP 2010

## 2.2 Landschaftsplan

Im Landschaftsplan der Stadt Karben ist der Nordrand von Petterweil Abschnitt eines „Biotopkomplexes“ mit Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft.



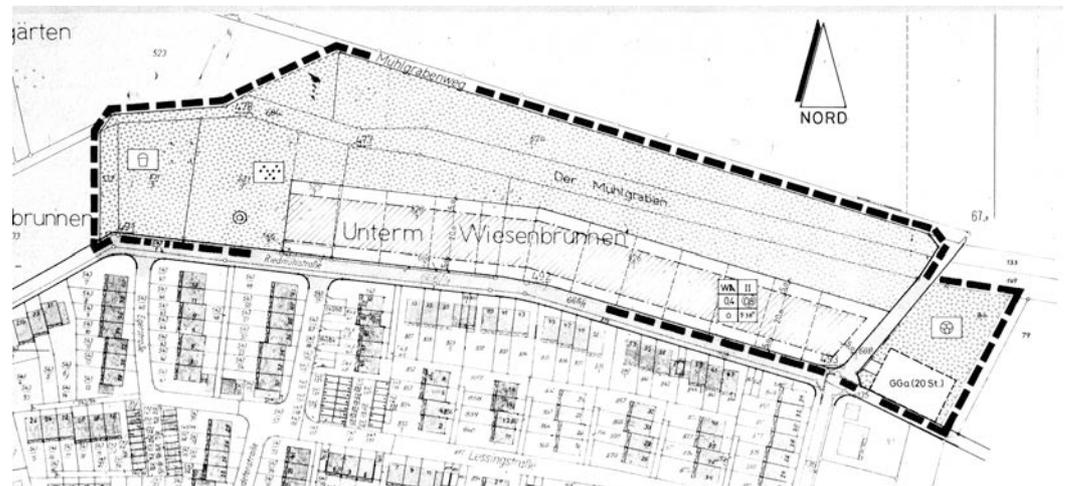
Skizze zum Landschaftsplan von 1994 – Verdeutlicht werden recht gut die übergreifenden naturschutzfachlich wichtigen Elemente der Bestandssituation, insbesondere der dunkel gerasterte „Biotopkomplex“, der den Stadtteil im Westen und Norden zur Landschaft hin umgibt.

## 2.3 Rechtskräftiger Bebauungsplan

Der seit 1976 rechtskräftige Bebauungsplan „Unterm Wiesenbrunnen“ setzt entlang der Riedmühlstraße einen 30 m tiefen Streifen als Allgemeines Wohngebiet i.S. von § 4 BauNVO fest. Die restlichen Flächen

sind als Grünflächen festgesetzt, die in Spielplatz, Parkanlage und Bolzplatz untergliedert sind. Ein kleinerer Teilbereich östlich des Pfadfinderwegs ist als Fläche für Gemeinschaftsgaragen festgesetzt.

In der näheren Umgebung gibt es darüber hinaus keine weiteren Bebauungspläne.



Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan, 1976

## 2.4 Wasserwirtschaftliche Belange

**Heilquellenschutzgebiet:** Das Plangebiet liegt im qualitativen Heilquellenschutzgebiet I des festgesetzten oberhessischen Heilquellengebiets von 1929. Nach dieser Verordnung bedürfen Abgrabungen und Bohrungen über 5 m Tiefe einer Genehmigung nach § 74 Hessisches Wassergesetz (HWG). Die Ausnahmegenehmigung hierfür erteilt die untere Wasserbehörde des Wetteraukreises. Die Genehmigungspflicht ist insbesondere bei der Errichtung von Erdwärmesonden zu beachten. Für die Errichtung von Erdwärmesonden ist daher neben der wasserrechtlichen Erlaubnis eine Genehmigung nach Hessischem Wassergesetz erforderlich. Im Übrigen sind die geltenden Verbote zu beachten.

**Grundwassersicherung:** Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans berührt keinen Bereich zur Grundwassersicherung.

**Trinkwasserschutzgebiet:** Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in keinem Trinkwasserschutzgebiet.

**Wasserhaushalt:** Im Norden verläuft der Mühlgraben abschnittsweise innerhalb des Geltungsbereichs. Dieses Oberflächengewässer vereinigt sich weiter östlich mit dem Riedgraben und fließt als Heizhöferbach der Nidda zu. Für den Graben sind im Geoportal Hessen weder Überschwemmungs- noch Abflussbereiche ausgewiesen. Weiter ergibt sich aus der baulichen Entwicklung des Umfeldes, dass kein bebauungsrelevanter Grundwasserstand zu erwarten ist. Im Hinblick auf das Ziel der nachhaltigen Siedlungsentwicklung, die eine ökonomische Nutzung der baulichen Entwicklungsmöglichkeiten voraussetzt, erscheinen in Bezug auf den Umgang mit Niederschlagswasser die üblichen Mindestmaßnahmen als an-

gemessen. Darüber hinausgehende Vorkehrungen wie die (teilweise) Versickerung des Niederschlagswassers oder die Ableitung in den Mülhgraben werden auf ihre praktische Realisierbarkeit zu prüfen sein.

## 2.5 Sonstige planungsrechtliche Zusammenhänge

### Altlasten / Bodenfunde / Kampfmittel

Über das Vorhandensein von Altlasten und Bodenfunden im Plangebiet ist, ebenso wie in der Nachbarschaft nichts bekannt. Der Umgang mit Funden ist durch allgemeine textliche Hinweise klargestellt.

## 3 Bestand

### 3.1 Umfeld

Das Plangebiet liegt in dem durch Wohnbebauung geprägten Nordosten von Peterweil. Im Nahbereich südlich der Riedmühlstraße handelt es sich um eine verdichtete Bebauung mit Reihenhausgruppen. In den im Internet verfügbaren Luftaufnahmen ist das sehr gut zu erkennen.

### 3.2 Wohngrundstücke

**Bebauung:** Bei der Bestandsbebauung im Plangebiet handelt es sich um freistehende Wohnhäuser. Ein Teil der Häuser ist lediglich 1-geschossig mit ausgebautem Dachgeschoss. Die Möglichkeiten des rechtskräftigen Bebauungsplans werden also nur teilweise ausgenutzt.

**Vorgärten:** Die nach Süden zur Straße hin gelegenen Vorgärten sind durchgehend, den Möglichkeiten entsprechend, als Grünfläche gestaltet. Die straßenseitigen Einfriedungen sind überwiegend niedrig. Bei einigen Grundstücken hat man ganz auf die Einfriedung durch einen Zaun verzichtet.

**Gartenzone:** Die rückwärtige Gartenzone erstreckt sich bis zum Mülhgraben. Planungsrechtlich handelt es sich um eine 5 m tiefe „nicht überbaubare Grundstücksfläche“ und den verbleibenden Geländestreifen bis zum Mülhgraben, der als „Grünfläche“ festgesetzt ist. Die in diese Grünfläche fallenden Teile des Plangebiets sind nach Rechtskraft des Bebauungsplans ausparzelliert und von den Eigentümern der jeweils vorgelagerten Baugrundstücke erworben worden. Wie zu erwarten, ist diese Parzellierung und die planungsrechtliche Differenzierung in der Realität nicht wahrzunehmen. Die Grundstücke werden bis zum stark eingegrünten Graben als Hausgarten genutzt und sind zweckentsprechend mit Nebenanlagen, Wegen usw. hergerichtet.

### 3.3 Westen / Spielplatz

Der am bisherigen westlichen Ende der Bebauung gelegene Spielplatz ist mit seinem Baum- und Strauchbestand eine für das Umfeld wichtige öffentliche Grünfläche.

Über den Spielplatz erreicht man im Nordosten eine Brücke über den Mühlgraben. Hinter der durch einen beachtlichen Gehölzbestand geprägten Bachzone, die durch einen von West nach Ost verlaufenden landwirtschaftlichen Weg abgeschlossen wird, beginnt dann die offene Agrarlandschaft.

Westlich, im Anschluss an den Spielplatz, liegt die in die Planung einbezogene Fläche, die in anderem Zusammenhang ausführlicher dargestellt wird.

### **3.4 Osten / Garagen**

Den östlichen Abschluss der Wohnbebauung bildet der Pfadfinderweg, der den Mühlgraben überbrückt und nach Norden zum regional bedeutenden Pfadfinderzentrum „Lilienwald“ des Bundes Deutscher Pfadfinder führt.

Östlich des Pfadfinderweges im Eckbereich zur verlängerten Riedmühlstraße befinden sich Sammelgaragen. Auf der kleinen Freifläche vor den Garagen stehen Sammelcontainer. Im Anschluss an die Garagenanlage ist bis zum Graben ein eingezäunter Ballspielplatz. Garagen und Spielplatz sind im rechtskräftigen Plan als solche festgesetzt.

## **4 Umweltbericht**

### **4.1 Untersuchungsraum**

Beim Plangebiet handelt es sich um einen Bereich, der zum Großteil bereits für eine bauliche Nutzung hergerichtet bzw. bebaut ist.

Die bei der Stadt Karben verfügbaren und für den Umweltbericht relevanten Unterlagen waren insbesondere

- Regionaler Flächennutzungsplan, Regionalverband FrankfurtRheinMain, 2010
- die gesetzlichen Vorgaben des BauGB und BNatSchG für die Eingriffs- und Ausgleichsregelungen, KV vom 01.09.2005
- die artenschutzrechtliche Stellungnahme des Büros Naturprofil, Dezember 2017

Der in den Umweltbericht einzubeziehende Untersuchungsraum konzentriert sich im Wesentlichen auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans und dort insbesondere auf den derzeit noch unbebauten Bereich im Westen.

Dies ist mit der Lage des Plangebiets am Ortsrand und der bereits durch menschliche Tätigkeit geprägten Nutzung zu begründen. Allerdings werden die Wechselwirkungen zwischen dem Plangebiet und dem angrenzenden Naturraum berücksichtigt und bewertet.

### **4.2 Räumliche Grundlagen**

Karben liegt in der naturräumlichen Haupteinheit Wetterau. Die Wetterau ist eine fruchtbare Lößlandschaft und als nahezu waldfreies Gebiet mit weitläufigen Ackerlandschaften einzustufen. Die Höhenlagen

bleiben im Wesentlichen unter 250 m. Von der Nidda und ihren zahlreichen Nebenflüssen durchflossen, ist sie in zahlreiche Rücken und Senken gegliedert, in deren Grund sich teilweise breite Auen ausgebildet haben.

Aufgrund der Größe des Plangebiets und einem tatsächlichen Neueingriff auf lediglich 3.000 qm kann auf weitergehende Beschreibungen zu Böden, Klima, Wasserhaushalt und Landschaftsbild verzichtet werden.

#### 4.3 Artenschutz

Die weitere Bebauung sowie deren Nutzung kann zu Störungen und Veränderungen der Habitatstrukturen ansässiger Tier- und Pflanzenarten führen. Es können daher die Vorschriften des Artenschutzes berührt werden, so dass mögliche Auswirkungen zu ermitteln waren.

In Anbetracht

- des breiten Nutzungsspektrums im Rahmen landwirtschaftlicher und gärtnerischer Aktivitäten,
  - der geringen Größe des Plangebiets bzw. seines Erweiterungsgebietes im Westen und des mit der Planung zusätzlich ermöglichten Eingriffs in Natur und Landschaft,
  - der gesetzeskonformen Klarstellung der Nutzungsmöglichkeiten im nördlichen Randbereich – was de facto auf eine Rückentwicklung der im Laufe der Zeit entstandenen Gartennutzung einschließlich der damit einhergegangenen baulichen Eingriffe hinausläuft,
  - der Vorbelastung des Gebiets durch die angrenzende Straße und Bebauung,
- ist jedoch nur mit geringen Beeinträchtigungen bzw. – im Hinblick auf die Bestandssituation – eher einer Verbesserung für Natur und Umwelt zu rechnen

#### Artenschutzrechtliche Stellungnahme<sup>2</sup>

In der im Dezember 2017 erstellten Artenschutzrechtlichen Stellungnahme des Büros Naturprofil wurde die Betroffenheit geschützter Arten geprüft.

Die Ausführungen zur Methodik, zu den Datengrundlagen und den Wirkfaktoren, sowie die detaillierten Beschreibungen zu den relevanten Arten und ihrer Betroffenheit sind der Artenschutzrechtlichen Stellungnahme zu entnehmen.

Die für die Planung relevanten artenschutzrechtlichen Belange werden im Rahmen der wie folgt zusammengefasst:<sup>3</sup>

*Im Wirkraum des Vorhabens ist ein Vorkommen von geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (gelegentlich durchfliegende oder jagende Fledermausarten bzw. an potenziellen Tagesschlafplätzen) möglich. Die mit den Festsetzungen des Bebauungsplans mögliche zusätzliche Bebauung (Flur-*

---

<sup>2</sup> Artenschutzrechtliche Stellungnahme, Naturprofil, Juni 2017

<sup>3</sup> NATURPROFIL, Artenschutzrechtliche Stellungnahme hinsichtlich der Betroffenheit geschützter Arten gemäß § 44 BnatSchG, S. 15f

*stück Nr. 533) führt aufgrund der Kleinräumigkeit jedoch nicht zu erheblichen Einschränkungen relevanter Nahrungshabitate. Angesichts der moderaten baulichen Dichte und dem vorgesehenen Abstand der Bebauung zu den randlichen Ufergehölzen werden die potenziellen Flugkorridore nicht beeinträchtigt. Eine Beeinträchtigung von Ruhestätten (Quartiere) der Arten kann ebenfalls ausgeschlossen werden, da der hierfür in Frage kommende Baumbestand erhalten bleibt.*

*Sofern bei Umsetzung des Bebauungsplans in den vorhandenen Gärten entlang des Mühlgrabens Garten- oder Gerätehütten zum Erhalt des Gewässerrandstreifens beseitigt werden müssen, kann eine Tötung von Individuen durch einen Beginn der Abrissarbeiten außerhalb der Aktivitätsphase oder durch vorherige Inspektion auf einen Besatz ausgeschlossen werden.*

*Potenziell kommen im Plangebiet ungefährdete Vogelarten der Siedlungen und Grünanlagen sowie ggf. anspruchsvollere Arten der Hecken und Feldgehölze vor. Da weder durch die zusätzliche Bebauung noch durch die bauplanungsrechtliche Sicherung der Gärten in den wertgebenden Gehölzbestand eingegriffen wird, gehen keine artenschutzrechtlich relevanten Lebensstätten (Brutstandorte) verloren. Die zusätzliche Bebauung (Flurstück Nr. 533) führt lediglich zu einem kleinflächigen Verlust nicht essentieller Nahrungshabitate. Durch den Erhalt des Gehölzbestandes wird zudem eine Tötung von Jungvögeln oder Zerstörung von Gelegen verhindert. Auch für Brutvögel in den bestehenden Hausgärten kann bei Beseitigung oder Verlagerung von Garten- oder Gerätehütten zum Erhalt des Gewässerrandstreifens eine Tötung von Individuen durch Bauzeitenregelung bzw. Baufeldkontrolle ausgeschlossen werden.*

*Die Prüfung der Betroffenheit kommt vor diesem Hintergrund zu dem Ergebnis, dass mit den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 130a bzw. der dadurch ermöglichten Bebauung keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt werden.*

- Eine Verletzung oder Tötung von tatsächlich oder potenziell vorkommenden, besonders geschützten Arten (bezogen auf § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) ist ausgeschlossen bzw. kann vermieden werden.*
- Bau- oder betriebsbedingte Störungen (bezogen auf § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG) sind unerheblich.*
- Eine Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (bezogen auf § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) wird für die potenziell vorkommenden Fledermaus- und Vogelarten unter Berücksichtigung der Schutz- und Vermeidungsmaßnahme vermieden bzw. bleibt die ökologische Funktion solcher Lebensstätten im räumlichen Zusammenhang bestehen.*

### **Wirkfaktoren und schutzgutbezogene Bewertung**

Die baubedingten Wirkfaktoren sind zeitlich beschränkt. Sie werden durch die Herstellung der baulichen Anlagen und Infrastruktureinrichtungen sowie die damit verbundenen Baustellentätigkeiten verursacht. Anlagenbedingte Wirkungen entstehen durch die Versiegelung eines Großteils der Fläche und die Errichtung der baulichen Anlagen. Auswirkungen sind in erster Linie hinsichtlich der Schutzgüter Boden und Wasser zu erwarten, da größere Bereiche bereits genutzt werden. Die betriebsbedingten Wirkungen entstehen durch die Wohnnutzung. Die Auswirkungen insgesamt halten sich jedoch in vernachlässigbaren Grenzen.

Eine detaillierte schutzgutbezogene Bewertung wird nicht vorgenommen, da die durch die Planung ermöglichten Eingriffe nur einen begrenzten Bereich betreffen und durch die Festsetzungen des Bebauungsplans minimiert werden.

### **Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen**

Die durch die Planung zu erwartenden Umweltauswirkungen sind durch entsprechende Festsetzungen und Maßnahmen zu minimieren bzw. weitgehend auszugleichen, so dass erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen durch die vorgesehene Planung vermieden bzw. minimiert werden.

Folgende Festsetzungen führen zur Vermeidung und Verminderung von Eingriffen:

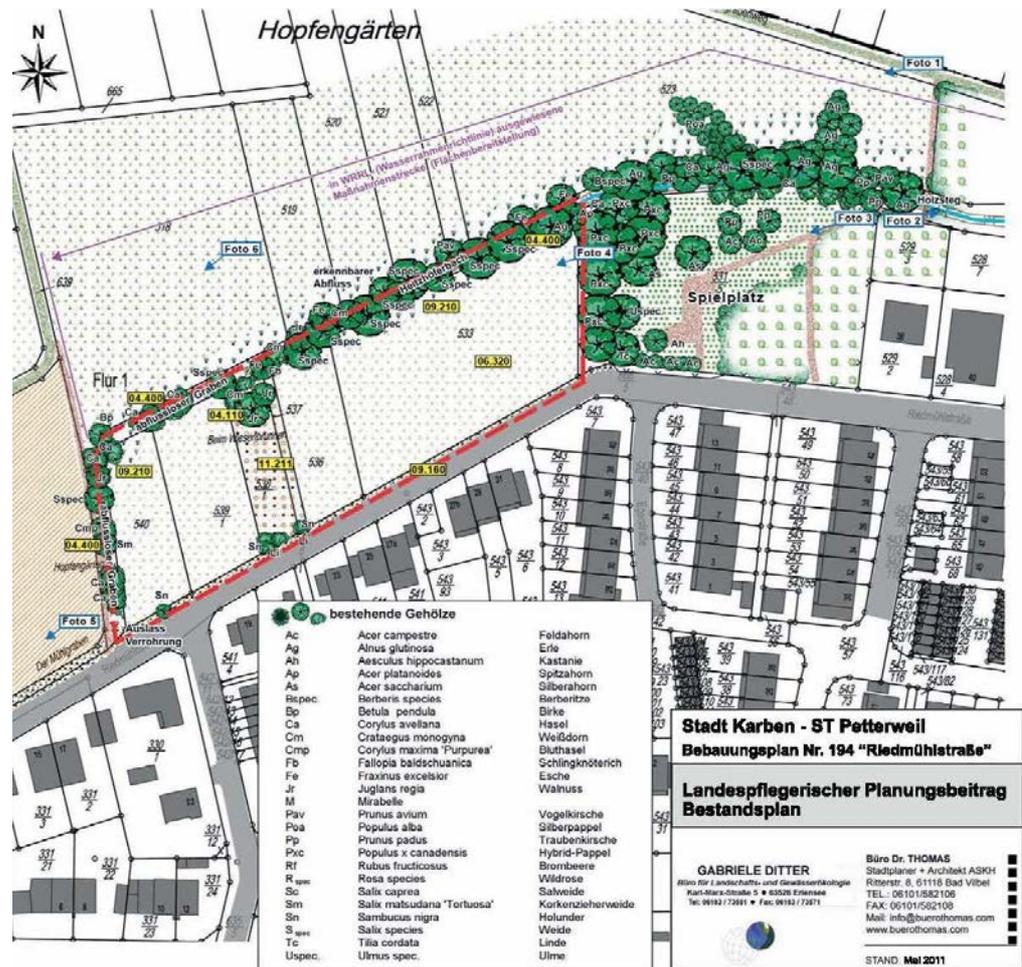
- die Festsetzung einer Grundflächenzahl,
- die Gestaltung der nicht baulich nutzbaren Grundstücksfläche als Garten- oder Grünfläche
- die Bepflanzung mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern.

Die Eingriffe in den Boden betreffen überwiegend die durch Wohngebäude nutzbaren Bereiche und somit nur eine kleine durch Bodenversiegelung und Verdichtung zusätzlich beeinträchtigte Fläche. Dazu kommen Bereiche, die für Zufahrten und Nebenanlagen etc. genutzt werden können. Die neu baulich nutzbaren Bereiche im Bebauungsplan haben danach lediglich eine Größe von rund 1.100 qm. Bezogen auf das Gesamtgebiet von ca. 28.000 qm ist das eine zusätzliche Eingriffsfläche von knapp 4 %. Dieser Eingriff führt aufgrund seiner geringen Größe nicht zu einer bedeutsamen Funktionsminderung für das Schutzgut Boden. Durch die festgesetzte Mindestbegrünung der Baugrundstücke werden die Eingriffe minimiert und teilweise ausgeglichen.

Darüber hinaus sind die Hinweise zum Artenschutz zu berücksichtigen, die in den textlichen Festsetzungen aufgeführt sind.

#### **4.4 Vegetation**

Eine Bestandsbeurteilung im Sommer 2011 ergab im Zusammenhang mit einer später eingestellten Planung zur Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 194 „Riedmühlstraße“ folgende Kartierung:



Bestandsaufnahme für den B-Plan „Riedmühlstraße“ 2011 – Büro Ditter / Erlensee

Der in der Kartierung festgehaltene Gehölzbestand ist durch die aktuelle Planung für den Bebauungsplan 130a nicht betroffen. Bei der in das Plangebiet einbezogenen und zur Bebauung vorgesehenen städtischen Parzelle 533 im Westen handelt es sich um eine „Frischwiese“, die anlässlich der 2017 durchgeführten Bestandsüberprüfung w.f. beschrieben wird:<sup>4</sup>

Der Erweiterungsbereich wird nahezu vollständig von einer artenarmen Frischwiese eingenommen, in der Obergräser wie z. B. Glatthafer und Gewöhnliches Knaulgras sowie einzelne hochwüchsige Wiesenkräuter (u. a. Wiesen-Labkraut und Wiesen-Storchnabel) dominieren und in der verschiedene nitrophile Hochstauden auf ein hohes Nährstoffniveau hinweisen. Insbesondere zur Riedmühlstraße und zum Mülhgraben hin, nehmen nährstoffliebende Stauden wie Große Brennnessel höhere Anteile ein.

<sup>4</sup> NATURPROFIL, Artenschutzrechtliche Stellungnahme hinsichtlich der Betroffenheit geschützter Arten gemäß § 44 BNatSchG“, S. 9f

*Der Mühlgraben wird – außerhalb des Geltungsbereiches – von mehr oder weniger charakteristischen Ufergehölzen gesäumt, die in die Erweiterungsfläche hineinragen.*

*Im Osten grenzt die Parkanlage mit Spielplatz an. Im Grenzbereich stehen mehrere große Hybrid-Pappeln mit Sträuchern als Unterwuchs, die die Parkanlage eingrünen. Im Norden, jenseits des Mühlgrabens, sowie im Westen setzen sich die Grünlandflächen fort.*

#### 4.5 Sonstige Schutzgüter

**Bodenschutz:** Grundsätzlich bedeutet jede Inanspruchnahme von Bodenfläche durch eine bauliche Nutzung einen Eingriff in die natürlichen Bodenfunktionen. Einerseits werden die Speicherfähigkeit, Filter- und Pufferfunktionen beeinträchtigt. Andererseits geht mit der Schaffung von Bauflächen in der Regel ein Lebensraumverlust für Tiere und Pflanzen einher.

Gemäß der Bodenschutzklausel in § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen im Außenbereich sind insbesondere die Möglichkeiten zur Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen.

Im Sinne der allgemeinen Zielsetzung sind im Bebauungsplan Festsetzungen zur Beschränkung der überbaubaren Flächen und zur Begrünung vorzusehen.

**Klima und Luft:** Die Stadt Karben ist geprägt vom submediterranen Klima der Rhein-Main-Ebene. Durch Vogelsberg und Taunus werden kühlere Luftströme weitgehend abgeschirmt. Die durchschnittliche Jahresmitteltemperatur liegt bei 9-10 Grad, der mittlere jährliche Niederschlagsmenge beträgt 600-700 mm.

Das Plangebiet liegt in einem überwiegend bebauten Umfeld. Da mit der Planung

- lediglich eine kleine Erweiterung der bebauten Ortslage ermöglicht wird,
- keine Eingriffe in den Gehölzbestand vorgenommen werden und
- der nach Hessischem Wassergesetz (HWG) geltende Gewässerrandstreifen klargestellt wird – was de facto auf eine Bestandsbereinigung einzelner baulicher Anlagen in dem 10 m Streifen (ab Böschungsoberkante des Mühlgrabens) hinausläuft,

sind mit der Erweiterung der Bebauung keine relevanten kleinklimatischen Veränderungen zu erwarten.

#### 4.6 Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich

Die Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich erfolgt mit Hilfe einer Bilanzierung gemäß der gültigen Kompensationsverordnung vom September 2005.

Da der Großteil des Geltungsbereichs bereits durch den rechtskräftigen Bebauungsplan überplant ist, ist lediglich der Erweiterungsbereich auf der Parzelle 533 zu bilanzieren.

Dem Bestand der Frischwiese (06.320) mit einer Wertigkeit von 27 Punkten, stehen nach dem Eingriff auf dem Baugebiet die baulich genutzten, die zu begrünenden und die sonstigen Restflächen gegenüber.

Das Eingriffsgebiet ist ca. 1.847 qm groß und entspricht damit einem Biotopwert von knapp 50.000 Punkten.

Für die Planung werden folgende Flächen bilanziert:

10.530 / 11.221 sonstige Flächen – Für die Restflächen (20 % aus der möglichen Überschreitung der GRZ um 50 %) wird angenommen, dass sie unversiegelt und wasserdurchlässig angelegt werden und zumindest teilweise bepflanzt werden. Dafür wird der Wert dieser beiden Nutzungstypen gemittelt.

10.710 Dachflächen nicht begrünt – Unter Berücksichtigung der GRZ werden 40 % der Grundstücksfläche als Gebäude bilanziert.

11.221 Hausgärten - Die nicht baulich nutzbaren Grundstücksflächen sind als Garten- oder Grünfläche anzulegen und werden als Hausgärten bilanziert.

Nutzungs-/ Biotoptyp nach Biotopwertliste	Wertpunkte	Flächenanteil je Biotoptyp		Biotopwert	
		vor Maßnahme	nach Maßnahme	vorher Sp. 2 x Sp. 3	nachher Sp. 2 x Sp. 4
06.320 Frischwiese	27	1.847 m <sup>2</sup>		49.869	
10.530 / 11.221 sonstige Flächen	10		369 m <sup>2</sup>	0	3690
10.710 Dachflächen nicht begrünt	3		739 m <sup>2</sup>	0	2217
11.221 Hausgärten	14		739 m <sup>2</sup>	0	10346
<b>Summe /Übertrag:</b>		<b>1.847 m<sup>2</sup></b>	<b>1847 m<sup>2</sup></b>	<b>49.869 m<sup>2</sup></b>	<b>16253 m<sup>2</sup></b>
Biotopwertdifferenz: Summe der Sp. 5 minus Sp. 6 für die Gesamtmaßnahme					<b>33.616</b>

Gemäß der Kompensationsverordnung (Stand 2005) ergibt sich danach eine Biotopwertdifferenz von ca. knapp 34.000 Punkten.

Dem steht entgegen, dass mit der aktuellen Planung der 10 m breite und prinzipiell der Sukzession zu überlassende Gewässerrandstreifen erstmalig in Bezug auf seine Nutzung klargestellt und gesichert wird. Bei einer Breite von rund 10 m und – bezogen auf die bestehenden Wohngrundstücke – eine Länge von knapp 300 m geht es dabei um eine Fläche von rund 3.000 qm – das ist deutlich mehr als die Bauflächen des westlichen Erweiterungsbereichs (s. Tabelle, 1.847 qm). Insofern werden keine weiteren Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen.

#### 4.7 Erklärung zum Umweltbericht, Zusammenfassung

Die Auswirkungen auf die betroffenen Schutzgüter sind vernachlässigbar. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans werden Maßnahmen vorbereitet, die die Eingriffe im Plangebiet vermeiden, minimieren und größtenteils ausgleichen. Wesentliche Hindernisse für die vorgesehene Planung sind nach den Feststellungen des Umweltberichts nicht erkennbar.

## 5 Planung

### 5.1 Grundzüge

Planungsrechtlich beinhaltet die Planänderung im Wesentlichen

- die Übernahme der Essentials des rechtskräftigen Plans in Bezug auf Art und Maß der baulichen Nutzung für die Bestandsbebauung – also die Festsetzungen zum Gebietstyp (“WA” i.S. von § 4 BauNVO), zu GRZ (0,4) und GFZ (0,8) zur Geschossigkeit (max. 2 Vollgeschosse),
- die Übertragung dieser Festsetzungen auf den bisher unbebauten westlichen Gebietsteil / die Parzelle 533,
- die weitere Sicherung des Spielplatzes im Westen einschließlich der dort verlaufenden Wegebeziehungen und der Bereiche nördlich des Mühlgrabens als “öffentliche Grünfläche”,
- die Sicherung der Garagenanlage und des Bolzplatzes im Osten,
- die Sanktionierung der privaten Gartennutzung im Bereich zwischen Bebauung und Mühlgraben durch Festsetzung einer privaten Grünfläche.

### 5.2 Übernahme / Anpassung der rechtskräftigen Planung

Mit der Planänderung werden die Festsetzungen der rechtskräftigen Planung für die Bebauung und die Vorgärten im Wesentlichen übernommen. Ein städtebaulicher Grund für inhaltliche Veränderungen ist letztlich überwiegend nicht zu erkennen. Das heißt abgesehen von den oben genannten Grundzügen in Bezug auf Art und Maß der baulichen Nutzung:

**Bauweise:** Die Planung soll eine Bebauung mit landläufig als “Einfamilienhäuser” bezeichneten kleinen freistehenden Wohnhäusern ermöglichen. Abgeleitet aus der rechtskräftigen Planung wird festgesetzt, dass die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser oder, einseitig ohne Grenzabstand, als Doppelhäuser zu errichten sind. Dem Einfamilienhausgedanken, der keine Entsprechung in der BauNVO hat, wird durch eine Begrenzung auf 2 Wohnungen / Wohngebäude Rechnung getragen.

Weitergehende Festsetzungen, welche die Stellung der baulichen Anlagen betreffen, werden nicht in den Bebauungsplan aufgenommen. Ausschließlich unterstützende Festsetzungen auf Kosten der Gestaltungsfreiheit sind im vorliegenden Bebauungsplan aus städtebaulichen Gründen nicht geboten.

**Höhenentwicklung:** Entsprechend der rechtskräftigen Planung wird eine Bebauung mit maximal 2 Vollgeschossen und Flachdächern oder Sattel- bzw. Walmdächern bis 38° Neigung festgesetzt. Die Sockelhöhe wird wie bisher auf 80 cm begrenzt. Bei der im rechtskräftigen Plan festgesetzten Obergrenze von 8 m für die “Gebäudehöhe” erfolgt eine Anpassung, die der Festsetzung von maximal 2 Vollgeschossen, der Bestandssituation sowie aktuell gängigen Haustypen mit Staffelgeschossen oder Pultdächern Rechnung trägt. Auf die Begrenzung der “Gebäudehöhe” von 8 m, bzw., ersatzweise, die Festsetzung einer Firsthöhe, wird verzichtet, weil diese Obergrenze bei Gebäuden mit 2 Vollgeschossen wenig realistisch ist (u.a. sind die Bestandsgebäude Riedmühlstraße 46, 56 höher als 8 m). Richtig erscheint somit eine Obergrenze für die Außenwandhöhe bzw. die Traufhöhe auf 6,50 – und, mit etwas mehr Spielraum für Staffelgeschosse und Pultdächer bzw. Attika und Brüstungen eine Obergrenze von 7 m. Über dem 2. Vollgeschoss werden Staffelgeschosse ausgeschlossen.

Damit sollte eine harmonische Entwicklung der bis dato überwiegend 1-geschossigen Bestandsbebauung und ebenso eine harmonische Entwicklung des Bebauungsrandes insbesondere gewährleistet sein.

Aus der Distanz, von der offenen Landschaft aus betrachtet, fügt sich die Bebauung sehr gut in die Grünkulisse des Mühlbachs ein. Man nimmt die Gebäude praktisch nicht wahr. Ziel der Höhenfestsetzungen ist es, diese Situation auch im westlichen Erweiterungsbereich zu bewahren.



*Höhenentwicklung im Bestand, links neben dem Baum die Riedmühlstraße 46 – mit 2 Vollgeschossen höher als 8 m – Überwiegend handelt es sich beim Bestand um ein Bebauung mit 1 Vollgeschoss plus ausgebautem Dachgeschoss, damit werden die 8 m „Gebäudehöhe“ eingehalten.*

Eine abweichende Höhenfestsetzung für die neu zu bebauende Parzelle 533, deren Gelände deutlich, um 1 m, tiefer liegt als die Riedmühlstraße und zudem nach Norden, zum Bach hin, weiter abfällt, wurde in Betracht gezogen. Da davon auszugehen ist, dass die „Vorgartenbereiche“ der Grundstücke zwischen Gebäude und Straße, wie im Bestand, auf Strassenniveau aufgefüllt werden, wurde davon abgesehen.

**Bauordnungsrechtliche Festsetzungen** gem. § 81 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB: Diese beschränken sich auf die aus der rechtskräftigen Planung übernommenen Vorgaben für Dächer und Einfriedungen (s.u.). Ergänzend wird im Hinblick auf die im Erweiterungsbereich / auf der Parzelle 533 mögliche Errichtung von Doppelhäusern festgesetzt, dass Dachneigung, Dachmaterial und Gebäudehöhe einheitlich auszubilden sind.

**Vorgärten:** Die Höhenbegrenzung der straßenseitigen Einfriedung auf 1,30 m wird beibehalten. Entsprechend der rechtskräftigen Planung wird eine gärtnerische Gestaltung der Vorgartenflächen vorgegeben. Einer weiteren Klarstellung, was als Vorgarten anzusehen ist, bedarf es in diesem Fall durch die städtebauliche Situation bzw. die klare Abfolge von Erschließungsstraße, unbebauter Freifläche im Süden und Bebauung nicht.

Im Einzelfall sind die betreffenden Festsetzungen redaktionell an das aktuelle Planungsrecht und die sich daraus ergebende Zuordnung angepasst worden.

### 5.3 Änderungen der rechtskräftigen Planung

#### Art der baulichen Nutzung

Die inhaltlichen Änderungen der rechtskräftigen Planung betreffen zum einen die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung. Die gem. § 4 BauNVO Abs. 3 Nr. 1-5 ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) werden ausgeschlossen. Dies erfolgt im Hinblick auf die Bestandsituation, die lediglich Wohnhäuser aufweist und insgesamt sowie in Bezug auf das Umfeld stimmig ist. Ziel der Planung ist es, diese Situation in ihren Grundzügen unverändert zu erhalten.

#### Private Grünfläche / Freifläche

Zum anderen geht es um die privat genutzten Freiflächen, also im Wesentlichen um den Bereich „hinter der Bebauung“ bis zum Mühlgraben.

Vor dem Hintergrund der vorgefundenen Nutzungsverhältnisse wird dort eine „private Grünfläche“ festgesetzt. Textlich wird geklärt, dass die privaten Grünflächen unter Beachtung des in der Planzeichnung gekennzeichneten Gewässerrandstreifens im Norden des Plangebiets zum Zwecke der privaten gärtnerischen Nutzung und zur Freizeitgestaltung anzulegen sind. Dazu zählen Obst- und Gemüseanbau, die Nutzung als Grabeland, der Anbau von Zier- und Nutzpflanzen, das Anlegen von naturnahen Hecken und Gehölzgruppen sowie Wiesen- und Rasenflächen unterschiedlicher Nutzungsintensitäten. Außerdem sind in den privaten Grünflächen untergeordnete bauliche Anlagen, die dem Nutzungszweck entsprechen, zulässig. Um die Auswirkungen auf den Boden zu reduzieren sind darüber hinaus Erschließungsflächen wasserdurchlässig zu befestigen und Überdachungen von Terrassen auf eine Fläche von maximal 12 m<sup>2</sup> zu beschränken.

Ebenfalls vor dem Hintergrund der vorgefundenen Nutzungsverhältnisse entfällt die Festsetzung der rechtskräftigen Planung, dass Nebenanlagen nur in den überbaubaren Flächen zulässig sind. Klargestellt wird, dass sich die Zulässigkeit außerhalb der überbaubaren Flächen auf untergeordnete Nebenanlagen im Zusammenhang mit der Nutzung als Hausgarten bezieht.

Verdeutlicht wird weiterhin, dass der für den Mühlgraben nach Hessischem Wassergesetz geltende Gewässerrandstreifen auch durch die Aufstellung des Bebauungsplans nicht aufgehoben werden kann. Damit unterliegen Nutzung und Gestaltung der privaten Freiflächen gesetzlichen Begrenzungen, nach denen unter anderem in einem 10 m Streifen (ab Böschungsoberkante des Grabens) ein Bauverbot zu beachten ist.

Im Einzelfall kann damit aufgrund der unabhängig vom Bebauungsplan bestehenden gesetzlichen Regelungen ein Rückbau baulicher Anlagen und eine Nutzungsänderung erforderlich sein.

Das heißt: Mit der gesetzlich gebotenen und durch die Festsetzungen eines Bebauungsplans nicht zu „deaktivierenden“ Vorgaben für den Gewässerrandstreifen wird ein größerer Teil der privaten Grünflächen zwischen Bebauung und Mühlgraben der üblichen Gartennutzung entzogen. Gesetzlich angestrebt ist die Entwicklung einer der Sukzession überlassenen naturnahen Zone – was keineswegs im Wider-

spruch zum Sinn und Zweck eines Wohnhausgartens am Rand eines ländlichen Ortes, sondern im Einklang mit den spezifischen Standorteigenschaften steht. Die planungsrechtliche Reaktion mit einer textlichen Festsetzung zur „Entwicklung einer naturnahen gewässerbegleitenden Vegetation“ ist letztlich eine Klarstellung des gesetzlich vorgegebenen Ziels.

Weitere planungsrechtliche Festsetzungen, insbesondere eine zeichnerische Festlegung auf eine bestimmte Fläche, sind aufgrund der nur durch Aufmaß unter Bezug auf die Gewässeroberkante festzustellende Breite des Gewässerrandstreifens oder nicht absehbare gesetzliche Änderungen z.B. In Bezug auf die Breite nicht sinnvoll und entsprechend im Plan nicht vorgesehen.

### **Öffentliche Grünfläche**

Für die verbleibenden öffentlich genutzten Grünflächen - also der Grabenbereich und die Flächen bis zum Mühlgrabenweg und die beiden Spielplätze – wird diese Nutzung durch die Festsetzung als „**öffentliche Grünfläche**“ klargestellt. Gegenüber dem rechtskräftigen Plan ändert sich die Zweckbestimmung nicht.

### **Erweiterungsbereich**

Die Flächenfestsetzungen für den Erweiterungsbereich im Westen entsprechen sinngemäß denen des Bestandsgebiets. Die baulich nutzbaren, durch Baugrenzen definierten Flächen halten – wie weiter im Osten – einen 5-m-Abstand zur Straße und insgesamt 15 m Abstand zur nördlichen Parzellengrenze ein.

## **6 Naturschutzfachliche Hinweise**

### **6.1 Artenschutz**

Da im Rahmen der Artenschutzrechtlichen Stellungnahme keine Betroffenheit geschützter Arten festgestellt werden konnte, sind keine Festsetzungen im Sinne des Artenschutzes erforderlich. Allerdings sind Vorgaben zur zeitlichen Beschränkung für die Beseitigung von Gehölzen und Gartenhütten bzw. für eine Baufeldkontrolle zur Vermeidung von Verbotstatbeständen zu treffen.

Daher wird textlich darauf hingewiesen, dass im Falle einer Beseitigung von Gartenhütten, Schuppen oder sonstige bauliche Anlagen im Gewässerrandstreifen des Mühlgrabens, oder wenn als Folge einer Verlagerung dieser Anlagen Bäume und Sträucher in den Haugärten entfernt werden, diese Arbeiten nur im Zeitraum vom 1.11. bis 28. bzw. 29.02. durchgeführt werden sollten. Somit kann gewährleistet werden, dass sich weder brütende Vögel noch Fledermäuse in den baulichen Anlagen oder Gehölzbeständen aufhalten.

Alternativ kann zu anderen Zeiten eine vorlaufende Nachsuche auf Vogelneester oder Fledermausbesatz erfolgen. Soweit dann keine positiven Erkenntnisse vorliegen, ist eine Beseitigung der Gehölze auch außerhalb der o. g. Frist möglich.

## 6.2 Bäume und Sträucher

Textlich wird klargestellt, dass bei Schädigungen oder Verlust vorhandener Gehölze während der Bau- phase, standortgerechte Ersatzpflanzungen vorzunehmen sind. Die Ersatzpflanzungen sind zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.

## 7 Flächenspiegel / Planungsstatistik

Öffentliche Verkehrsflächen	ca. 458 qm =	1,6 %
Fläche für Gemeinschaftsgaragen	ca. 731 qm =	2,6 %
Öffentliche Grünfläche	ca. 13.212 qm=	47,1 %
Fläche für Versorgungsanlage	ca. 39 qm=	0,2 %
Grundstücksflächen	ca. 9.202 qm =	32,8 %
Private Grünfläche	ca. 4.404 qm =	15,7 %
Gesamtfläche des Plangebiets	ca. 28.046 qm =	100%

## 8 Quellen

Zur Bearbeitung wurden u.a. herangezogen:

- Geoportal Hessen – Internet
- Begründungen verschiedener aktueller, im Verfahren befindlicher Karbener Bebauungspläne
- Rechtskräftiger Bebauungsplan „Unterm Wiesenbrunnen / Riedmühlstraße“ sowie Bestandsaufnahme Büro Ditter / Erlensee, 2011
- Artenschutzrechtliche Stellungnahme hinsichtlich der Betroffenheit geschützter Arten gemäß § 44 BNatSchG“, NATURPROFIL, Friedberg, Dez. 2017, 20 Seiten