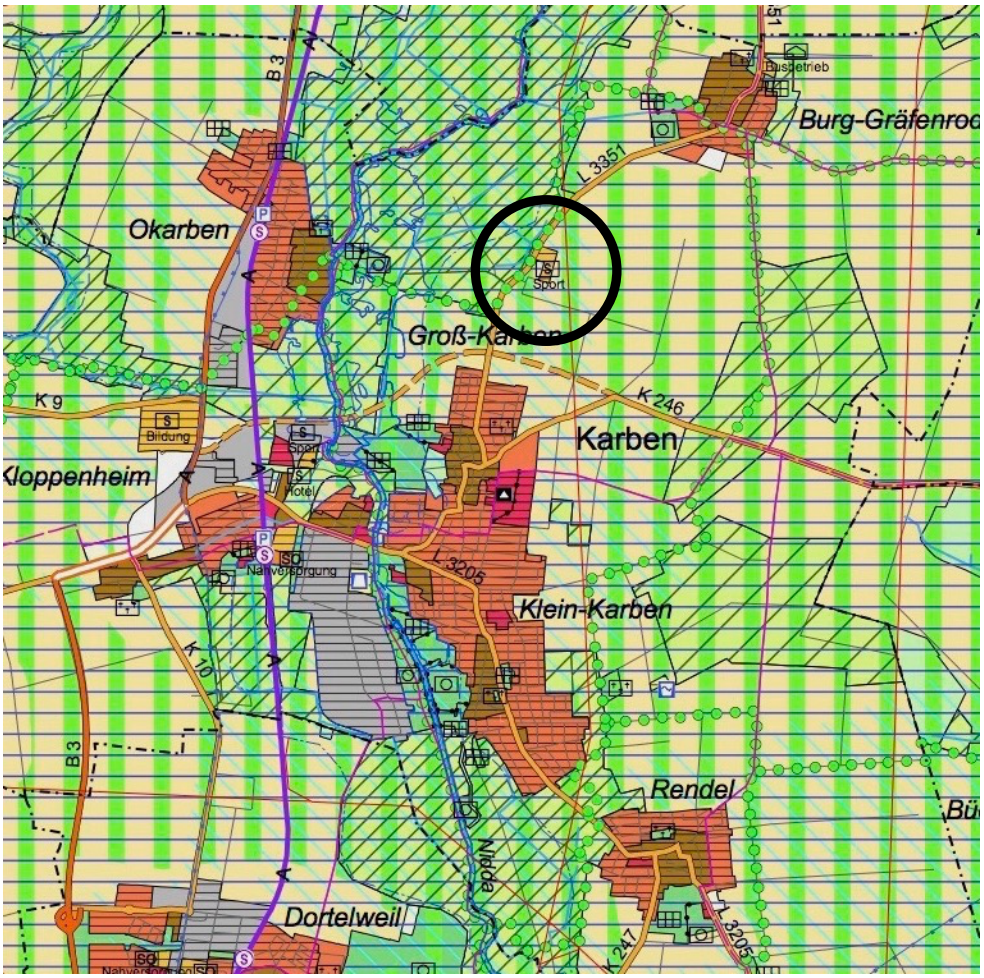
Stadt Karben – Groß-Karben
Bebauungsplan Nr. 242
"Herbert-Wamser-Weg“



Lage im Stadtgebiet (Auszug aus dem RegFNP)

BEGRÜNDUNG

Bearbeitung

Büro Dr. Klaus Thomas. 61118 Bad Vilbel. Tel: 06101/ 582106, Info@buerothomas.com

Mit**: Natuprofil,** Friedberg

Bearbeitungsstand: Januar 2023

INHALTSVERZEICHNIS

Seite

1 Ziele und Zwecke der Planung 3
1.1 Beschlusslage 3
1.2 Lage und Größe des Plangebiets 3
1.3 Anlass und Ziel der Planung 3
1.4 Verfahren 3
2 Planungsrechtliche Situation 4
2.1 Bebauungsplan 4
2.2 Flächennutzungsplan 4
3 Sonstige Rahmenbedingungen 4
3.1 Verkehr 4
3.2 Archäologie 5
3.3 Altlasten / Kampfmittel 5
3.4 Schutzgebiete 6
4 Bestand 6
4.1 Gebietsentwicklung 6
4.2 Plangebiet 7
4.3 Nachbarschaft 9
5 Umweltbericht 9
6 Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich 10
7 Planung 10
7.1 Grundzüge der Planung 10
7.2 Erschließung 11
7.3 Art und Maß der baulichen Nutzung 14
7.4 Bauweise 16
7.5 Festsetzungen gem. § 91 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB 16
7.6 Landschaftsplanung 17
7.7 Hinweise zum Artenschutz 17
8 Wasserwirtschaftliche Belange / Ver- und Entsorgung 17
9 Quellen 18

Weitere Teile der Planung und Anlagen

Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen (Originalmaßstab M. 1/1.500)

Umweltbericht

Fachbeitrag Artenschutz

Verkehrsuntersuchung

1 Ziele und Zwecke der Planung

1.1 Beschlusslage

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Karben hat in ihrer Sitzung am 28.05.2020 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans 242 „Herbert-Wamser-Weg“ in der Gemarkung Groß-Karben gefasst.

1.2 Lage und Größe des Plangebiets

Das Plangebiet liegt im nördlichen Außenbereich der Gemarkung Groß-Karben, östlich der L3351, etwa auf halber Strecke zwischen den Stadtteilen Groß-Karben und Burg-Gräfenrode. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 40/1, 42/1 und 43/1 sowie die Wegeparzellen 42/2 und 51 in der Flur 8 der Gemarkung Groß-Karben.

Räumliche Abgrenzung: Die nördliche, östliche und süd(öst)liche Geltungsbereichsgrenze folgt dem Flurstück 40/1 bis zur Wegeparzelle 51. Dort nimmt der Geltungsbereich die östliche Grenze der Wegeparzelle 51 nach Süden auf und verläuft am Ende der Wegeparzelle mit der südlichen Grenze des Flurstücks 43/1 bis zur Landesstraße. Dort knickt die Abgrenzung nach Norden ab und folgt der östlichen Grenze der Straße, um die Flurstücke 43/1, den Herbert-Wamser-Weg (42/2) und die Flurstücke 42/1 und 40/1 mit einzubeziehen.

Insgesamt ist das Gebiet ca. 3,78 ha groß.

1.3 Anlass und Ziel der Planung

Mit dem Bebauungsplan sollen in erster Linie die Gebäude auf dem Gelände des Reit- und Fahrvereins planungsrechtlich gesichert werden. Außerdem soll eine punktuelle und untergeordnete bauliche Weiterentwicklung in diesem nördlichen Gebietsteil ermöglicht werden.

Darüber hinaus soll die vorhandene Nutzung im südlichen Plangebietsteil planungsrechtlich nachvollzogen werden. Dabei handelt es sich um den Tierschutz Karben e.V. Beide Nutzungen sind vorhanden und sollen mit dem Bebauungsplan auch weiterhin und langfristig gesichert werden.

1.4 Verfahren

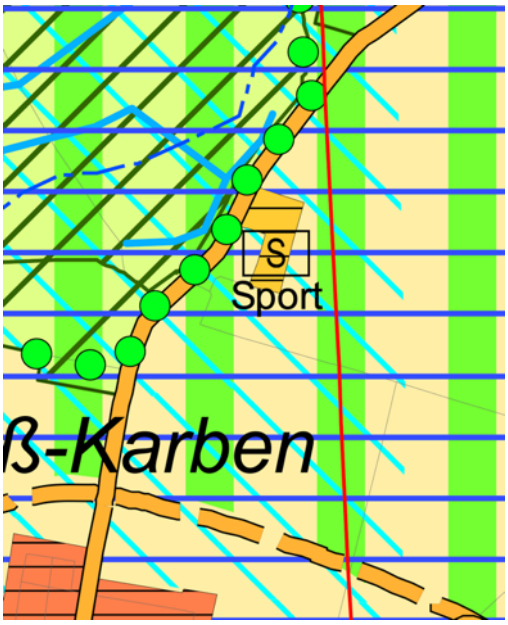
Da die Flächen im Außenbereich von Groß-Karben liegen und es sich nicht um privilegierte Nutzungen handelt, ist ein zweistufiges reguläres Bebauungsplanverfahren erforderlich.

2 Planungsrechtliche Situation

2.1 Bebauungsplan

Einen Bebauungsplan für das Plangebiet oder seine nähere Umgebung gibt es bisher nicht. Das Plangebiet ist somit unbeplanter Außenbereich i.S. von § 35 BauGB.

2.2 Flächennutzungsplan



Im Regionalen Flächennutzungsplan des Planungsverbandes FrankfurtRheinMain ist der nördliche und östliche Bereich des Plangebiets, die Fläche des Reit- und Fahrvereins, als „Sonderbaufläche – Sport“ dargestellt. Die weiteren Flächen im Südwesten sind „Vorranggebiet für Landwirtschaft“. Diese Darstellung wird überlagert durch die Signaturen „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ und „Vorbehaltsgebiete für besondere Klimafunktionen und für den Grundwasserschutz“.

Ausschnitt aus dem Regionalen Flächennutzungsplan 2010

Damit entwickelt sich die zukünftige, durch den Bebauungsplan ermöglichte bauliche Nutzung des Sondergebiets überwiegend aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Da sich die vorgesehene Flächennutzung im Süden und Südwesten (Weidefläche, Grünfläche / Tiergehege) im Kontext einer Freiflächennutzung bewegt, ist diese ebenfalls aus den Darstellungen entwickelbar und steht den Zielen der Flächennutzungsplanung nicht entgegen.

Es wird aufgrund der Nutzung und der Flächengröße davon ausgegangen, dass ein Änderungsverfahren des Regionalen Flächennutzungsplans für diesen Zweck nicht notwendig wird. Eine Vorabstimmung zwischen der Stadt Karben und dem Regionalverband fand statt, wonach das Vorhaben positiv bewertet und keine Belange, die gegen die geplante Nutzung sprechen, gesehen wurden.

3 Sonstige Rahmenbedingungen

3.1 Verkehr

MIV: Das Plangebiet ist mit dem Kraftfahrzeug gut zu erreichen. Es ist über den Herbert-Wamser-Weg direkt an die L3351 angebunden. Diese wiederum ist mit der Neubautrasse der K 246 recht gut in das regionale Verkehrsnetz eingebunden. Die Ausfahrt vom Herbert-Wamser-Weg auf die L3351 könnte hinsichtlich der Sichtverhältnisse, die durch den beidseitigen Gehölzbestand und die Böschungen eingeschränkt

werden, noch optimiert werden. Der Knotenpunkt ist als Einmündung ohne Lichtsignalanlage oder Abbiegespuren ausgebaut. Die zulässige Geschwindigkeit ist im Bereich der Einmündung auf 70 km/h begrenzt. Im Einmündungsbereich des Herbert-Wamser-Wegs ist ein Begegnungsverkehr PKW / PKW möglich.

Radweg/ Fußweg: Für den Fuß- und Radverkehr ist das Plangebiet über die umgebenden Feldwege mit dem Fahrrad oder zu Fuß zu erreichen. Auf der Westseite der L3351 gibt es einen sehr gut ausgebauten separaten Rad-/Fußweg. In Verlängerung des Herbert-Wamser-Wegs sind Weg und Fahrbahn durch den Straßengraben getrennt.

In Gegenlage zum Herbert-Wamser-Weg zeigen sich Querungsspuren

ÖPNV: Eine direkte Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr besteht nicht. Die ÖPNV-Haltestellen im Umfeld (Bushaltestellen in Groß-Karben und am südlichen Ortsausgang von Burg-Gräfenrode, Bahnhof in Okarben) sind ca. 15-30 Minuten Gehzeit entfernt.

3.2 Archäologie

Das Vorhandensein von Bodendenkmälern ist im Geltungsbereich nicht bekannt. Allerdings ist das Vorhandensein von Bodendenkmälern aufgrund von Voruntersuchungen und Funden im Umfeld möglich. Der Umgang mit entsprechenden Funden wird durch einen Hinweis auf der Planzeichnung klargestellt.

3.3 Altlasten / Kampfmittel

Über das Vorhandensein von Altlasten und Kampfmitteln im Plangebiet ist nichts bekannt. Der Umgang mit evtl. auftretenden Funden ist durch allgemeine textliche Hinweise klargestellt.

Im nördlich anschließenden Bereich (Flurstück 39/1) und damit außerhalb des Geltungsbereichs ist in der städtischen Altflächendatenbank eine Altablagerung benannt, deren Altlastenverdacht aufgehoben ist.

3.4 Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt in der qualitativen Schutzzone I (Fassungsbereich) der Oberhessischen Heilquellenschutzgebiets. Die damit verbundenen Ge- und Verbote in Bezug auf Verunreinigungen und Beeinträchtigungen sind zu beachten.

Weitere für das Plangebiet direkt relevante Schutzzonen (NSG, LSG, Trinkwasserschutzgebiete, Gewässer) sind in den einschlägigen Portalen (Geoportal Hessen, Natureg Hessen) für das Plangebiet nicht eingetragen. Anzumerken ist, dass westlich der Landesstraße das Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Wetterau“, das Vogelschutzgebiet „Wetterau“ und das Naturschutzgebiet „Ludwigsquelle“ liegen, auf die die Planung jedoch keine negativen Auswirkungen haben wird.

4 Bestand

4.1 Gebietsentwicklung

Die Anlagen des Reit- und Fahrvereins Karben haben ihre Anfänge in den 1970er-Jahren.

Auf einer früheren Lagerfläche wurden in einem Teilbereich Reit- und Turnierplätze angelegt.

Luftaufnahme aus dem Jahr 1978

Im Laufe der Jahrzehnte sind diverse Gebäude und Nebenanlagen entstanden, für die nur z.T. Baugenehmigungen vorliegen bzw. erforderlich waren.

Die heutige Situation ist somit zwar durch deutlich mehr Gebäude und bauliche Anlagen geprägt, allerdings auch durch eine – diese Nutzungen in den Hintergrund treten lassende – flächendeckende und ansprechende Eingrünung. In der sonst ausgeräumten Ackerlandschaft ergibt sich im Verbund mit dem auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindlichen Bereich des Ludwigsbrunnens ein bemerkenswerter Lebensraum. Dazu das nachfolgende Luftbild aus der gleichen Blickrichtung wie oben.

Luftaufnahme aus dem Jahr 2021

4.2 Plangebiet

Der Bereich des Bebauungsplans ist erschlossen und wird im nördlichen Teil bereits durch den Reit- und Fahrverein Karben genutzt. Die derzeitige Brachfläche im südlichen Teil des Geltungsbereichs soll zukünftig intensiver vom Tierschutzverein Karben genutzt werden.

Im nördlichen Gebietsteil befinden sich im Süden Stellplätze und die Reithalle. Östlich daneben liegt ein Reitplatz mit kleinem Kampfrichterhaus. Im mittleren Grundstücksbereich gibt es Pferdeboxen mit vorgelagerten Paddockbereichen, Heulager, einen Ponystall, eine Führanlage und die Mistlege. Hier gibt es auch provisorische Unterbringungsmöglichkeiten für die zum Betrieb der Anlage und die Betreuung der Pferde unerlässlichen Personen. Weiter im Norden schließt der größere Reit- und Turnierplatz die Anlage ab. Dort befindet sich noch ein Kampfrichterhaus mit Lager und Meldestelle. Der Reit- und Turnierplatz entspricht im derzeitigen Zustand nicht mehr den wettkampftechnischen Anforderungen. Die Flächen zwischen Reit- und Turnierplatz und der L3351 werden als Abreitplatz und Weide genutzt.

Die durch den Reit- und Fahrverein genutzten Bereiche sind insgesamt jeweils ansprechend eingegrünt und z.T. mit Großbäumen überstellt.

Der Reitplatz östlich der Reithalle – also im Südosten des Vereinsgeländes

Bei der Fläche des Tierschutzvereins handelt es sich derzeit um eine mit Gehölzen eingefasste brachliegende Grünfläche.

Gelände des Tierschutzvereins – Zufahrt im Nordosten, vom Herbert-Wamser-Weg

Zwischen den beiden Nutzungen verläuft die Zufahrt zum Plangebiet über den Herbert-Wamser-Weg nach Osten.

4.3 Nachbarschaft

Das Plangebiet befindet sich im direkten Umfeld östlich der Landesstraße. Auf der anderen Straßenseite liegt im Südwesten der Ludwigsbrunnen, der einschließlich seiner Umgebung – gut angebunden an den auf dieser Seite parallel zur Straße verlaufenden Radweg – als Erholungsort mit Liegen und Sitzgelegenheiten gestaltet ist. In Richtung Burg-Gräfenrode schließt sich das „Naturschutzgebiet Ludwigsbrunnen“ an. Am Radweg, der nördlich des Herbert-Wamser-Weges in Richtung Burg-Gräfenrode abschnittsweise durch eine mehrere Meter höhere Böschung von der Straßentrasse getrennt ist, gibt es einen Aussichtspunkt, der die Naherholungsqualität sowohl des Radweges als auch des Umfeldes verdeutlicht.

Die dem Reit- und Fahrverein benachbarten Flächen im Osten und Süden werden landwirtschaftlich genutzt. Im Norden befindet sich ein bewachsener Grünbereich.

Über die landwirtschaftlichen Flächen im Osten spannt sich eine Freileitung.

Die nächstgelegene Ortslage – der nördliche Teil von Groß-Karben – ist zunächst geprägt von Wohnbebauung der Nachkriegszeit. Burg-Gräfenrode im Norden hat sich erst in jüngster Zeit im Süden über den dörflichen Kern hinaus entwickelt. Okarben im Westen hat als S-Bahn-Haltepunkt eine gewisse Sonderstellung für die Wohnbevölkerung, mit der direkten Lage an der B3 bedingt auch für gewerbliche Nutzungen.

5 Umweltbericht

Die Umweltprüfung wird im Rahmen des Umweltberichts zum Bebauungsplan gesondert durch das Büro Naturprofil durchgeführt.

Ergänzend ist aus der Sicht der Bauleitplanung festzustellen, dass Kultur- und sonstige Sachgüter von der Planung nicht betroffen sind.

Mit der Lage in einem prosperierenden Ballungsraum und entsprechender (Kfz-)Erschließung hat das Plangebiet bereits im Ansatz eine gute Position als Erholungsmöglichkeit für die im Umfeld ständig wachsende Wohnbevölkerung. Grundsätzlich positiv zu bewerten ist darüber hinaus die Nachbarschaft zur Freizeit- und Erholungslandschaft auf der anderen Seite der L3351 (Ludwigsbrunnen und gleichnamiges Naturschutzgebiet).

Idealerweise sollte der Verbund zwischen Reitanlage und dem Naherholungsbereich um den Ludwigsbrunnen auf der anderen Seite der Landesstraße gestärkt werden. Derzeit ist das „Schutzgut Mensch“ in dieser Hinsicht durch den Verkehr auf der L3351 beeinträchtigt.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten, die auf einen Fortbestand der derzeit nicht entwicklungsfähigen Bestandssituation hinauslaufen würden, waren im Rahmen dieser Planung keine ernsthafte Option. Vielmehr werden die Planungsziele durch die Einschätzung ihrer Bedeutung für das „Schutzgut Mensch“ deutlich bestätigt.

6 Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich

Eine Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich erfolgt im Rahmen des Umweltberichts.

Dabei ist zu sehen, dass aufgrund der 50-jährigen Entwicklungsgeschichte nur bedingt zu bestimmen ist, welche Bestandssituation für eine Bilanzierung des Eingriffs zu Grunde zu legen ist. Geht man von der Situation aus, bevor die Reitanlage angelegt wurde, wäre als Nutzungstyp „Schotterhalde, Abraumhalde, Abbruchmaterial von Gebäuden, naturfern und/oder vegetationsfrei“ mit einem relativ geringen Biotopwert anzunehmen. Damit wären alle Flächen, die durch die Reitanlagen nicht versiegelt wurden, als Aufwertung zu sehen.

Der zweite Ansatz für eine Bewertung wäre eine Gegenüberstellung von bereits genutzten Bereichen als „Bestand“ mit den durch die Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglichten Nutzungstypen als „Planung“. Dabei würden bei einem möglichen Ausgleichsdefizit die bereits erfolgten aufwändigen Begrünungs- und Pflanzmaßnahmen nicht angemessen bewertet und angerechnet.

Da das Ziel der Planung die erstmalige langfristige Sicherung der verschiedenen Nutzungen ist, wird eine rein rechnerische Bilanzierung der besonderen Konstellation im Plangebiet nicht gerecht. Um aufzuzeigen, ob es aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans im Verhältnis zur bestehenden Situation zu Eingriffen in den Naturhaushalt kommt, die einen Ausgleich erfordern, erfolgt daher eine verbal-argumentative Betrachtung. Dabei werden der Umweltzustand, die Umweltauswirkungen und Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung schutzgutbezogen beschrieben und bewertet.

7 Planung

7.1 Grundzüge der Planung

Nördlicher Teil

Mit der Planung sollen die vorhandenen Nutzungen gesichert werden. Für den nördlichen Bereich betrifft dies u.a. die Anlagen des Reit- und Fahrvereins mit KFZ-Stellplätzen, Reithalle, Reitplätzen, Kampfrichterhäusern, Pferdeboxen mit Paddockbereich, Heulager, Ponystall, Führanlage, Mistlege und Zäune.

Weiterhin müssen akzeptable Optionen für Wohnungen des Personals zur Beaufsichtigung und Betreuung der Anlage und der Pferde gesichert werden.

Darüber hinaus sollen Ergänzungen zu diesen Nutzungen und Ersatzbauten bzw. Sanierungen an nicht genehmigten Bauteilen ermöglicht werden. Bei den Gebäuden betrifft das in erster Linie die Reithalle und die Ställe.

Südlicher Teil

Im südlichen Teil soll dem Tierschutzverein eine langfristige Nutzung ermöglicht werden. Das umfasst nach Vereinsangaben folgende Maßnahmen und Aufgaben:

- die kurzfristige Aufnahme von Fundtieren (Hunde, Katzen, Kleintiere wie Kaninchen, Meerschweinchen, Igel, etc.)
- die Einsparung unnötiger Transportwege in ein Tierheim (kein unnötiger Stress für das Tier), dadurch Kosten-/Zeitersparnis und Unterstützung für die Stadt Karben (Stadtpolizei),
- die Aufnahme von Tierarten in Zusammenarbeit mit dem Veterinäramt,
- eine Futterstation für verwilderte, freilebende Katzen, die sich im Stadtgebiet oder der Gemarkung angesiedelt haben, Aufnahme ggf. bis zu einer Vermittlung.

Für die Unterbringung der Tiere ist eine großzügige Zwingereinrichtung mit einer gut isolierten und wetterfesten Hundehütte erforderlich. Aus hygienischen Gründen soll der Boden der Anlage gefliest sein. Für die Katzen sind neben der Futterstation Katzen-Häuser aus Holz geplant.

Außerdem soll ein Bauwagen für die Unterbringung von Futter und anderen notwendigen Materialien aufgestellt werden.

Wichtig für die Funktionsfähigkeit der Nutzung ist die Zulässigkeit einer Einfriedung und die Erschließung des Grundstücks mit Strom und Wasser.

7.2 Erschließung

Innere Erschließung

Die innere Erschließung des Plangebiets erfolgt über den Herbert-Wamser-Weg und die ebenfalls bereits befestigten Verkehrsflächen, die nach Norden und Süden führen.

Äußere Erschließung

Die äußere Erschließung für den Kfz-Verkehr ist über die Anbindung des Herbert-Wamser-Weges an die Landesstraße 3351 gesichert. In diesem Zusammenhang gibt die Planung die üblichen textlichen Hinweise, die die Wechselwirkung mit der Landesstraße klarstellen.

Gebietszufahrt – Blickrichtung zur L3351 – links ist die Teilfläche, die vom Tierschutzverein genutzt werden soll.

Das betrifft einerseits die zu beachtende Bauverbotszone entlang der Landesstraße. Danach dürfen in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, keine Hochbauten jeder Art und bauliche Anlagen jeglicher Art, die über Zufahrten an Landesstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, errichtet werden. Dies gilt für neue Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs entsprechend. Auch die nach BauNVO innerhalb der nicht überbaubaren Flächen zulässigen untergeordneten Nebenanlagen sind nicht zulässig. Die in den Bereichen an der Landesstraße zum Schutz der Tiere und Verkehrsteilnehmer erforderlichen Zäune sind von dieser Nutzungseinschränkung nicht betroffen, da sie im Falle von Veränderungen an der Landestraße anpassungsfähig sind. Die Bauverbotszone ist als nachrichtliche Übernahme in der Planzeichnung dargestellt. Die tatsächliche und damit maßgebliche Fahrbahnkante ist im Rahmen der Ausführungsplanung in der Örtlichkeit zu ermitteln.

Außerdem wird auf die an der Landesstraße zu berücksichtigenden Sichtfelder hingewiesen. Danach ist der Einmündungsbereich des Herbert-Wamser-Wegs in die L3351 von jeglicher Bebauung und Bepflanzung >= 0,80 m freizuhalten. Da sich ein größerer Abschnitt des Einmündungsbereichs mit Böschung und Bewuchs in der Straßenparzelle selbst befindet, die nicht in den Geltungsbereich einbezogen ist, kann im Rahmen des Bebauungsplans auf diese Situation nur sehr bedingt eingewirkt werden.

Knoten L3351 / Herbert-Wamser-Weg

Ergänzend zur geschilderten Bestandssituation sind in Bezug auf das Verkehrsaufkommen nach Darstellung des Reit- und Fahrvereins 4 vereinsbedingte Verkehre zu unterscheiden:

- Reitschüler:innen: bei derzeit täglich 15 Trainingseinheiten entstehen 30 Zu- und Abfahrten,– teils mit dem Pkw, teils mit dem Fahrrad
- Besuchsverkehr der derzeit 12 Pensionspferde, in Zukunft maximal 20 Pferde – bei 1 Fahrt / Einstellpferd und Tag: 40 Zu- und Abfahrten mit dem Pkw/Tag
- Anlieferung und Entsorgung = die üblichen Fahrten zur Müllentsorgung und 3-4 x jährlich Lieferverkehr mit Sattelschleppern
- Veranstaltungsverkehr: Die gelegentlichen vereinsinternen Veranstaltungen führen zu keinen größeren Verkehrsbelastungen. Zudem sind die Teilnehmer ortskundig. Bei seltenen größeren Veranstaltungen (zuletzt 2016) mit vielen Teilnehmenden und Besucher:innen von außerhalb greifen besondere organisatorische Maßnahmen – Verkehrsregelung mit Sonderbeschilderung und (städtischem) Hilfspersonal, Geschwindigkeitsbeschränkungen usw.

Damit erscheinen die vereinsbedingten Verkehre unproblematisch – einschließlich der sporadischen Veranstaltungen.

Darüber hinaus ist davon auszugehen, dass die Anbindung durch den landwirtschaftlichen Verkehr sowie den Wander- und Radfahrverkehr genutzt wird.

Der Knotenbereich Herbert-Wamser-Weg ist nach der Statistik kein Unfallschwerpunkt.

Verkehrssituation im Zusammenhang: etwa 500 m vom Kreisel L3351 / Nordumgehung entfernt die beiden Knoten Zufahrt zum Ludwigsbrunnen und Herbert-Wamser-Weg, „links“ von der L3351 das Naturschutzgebiet Ludwigsbrunnen, vis-à-vis die Reitanlage.

Um die Situation im Einmündungsbereich zu prüfen, wurde eine Verkehrsuntersuchung beauftragt.

Der damit erbrachte Nachweis der verkehrlichen Erschließung und Beurteilung der Leistungsfähigkeit des Knotenpunkts lässt sich wie folgt zusammenfassen:

- Die durchgeführten Berechnungen und Prüfungen zeigen, dass sich kaum spürbare Auswirkungen auf die untersuchten Strecken bzw. den Knotenpunkt ergeben. Die prognostizierten Neuverkehrsfahrten führen zu einer Mehrbelastung der L 3351 von weniger als 1 % am Tag und liegen damit im Bereich der normalen werktäglichen Schwankungsbreiten.
- Für den untersuchten Anbindungsknotenpunkt zeigen die Ergebnisse, dass die vorhandenen Kapazitätsreserven der nicht signalisierten Einmündungen rechnerisch auch ohne Linksabbiegespuren noch ausreichend leistungsfähig sind.
- Es werden in den untersuchten Spitzenstunden morgens und abends jeweils „sehr gute“ Verkehrsabläufe erreicht. Gegenüber der Bestandssituation steigen die mittleren Wartezeiten geringfügig um ca. 1 Sekunde an. Mit nennenswertem Rückstau ist in keinem der betrachteten Ströme zu rechnen.

Zusammenfassend zeigen die Nachweise, dass die verkehrliche Erschließung des motorisierten Individualverkehrs über das vorhandene Verkehrsnetz auch im Prognose-Planfall 2035 gewährleistet werden kann und somit grundsätzlich gesichert ist.[1]

Ergänzend wurden folgende Empfehlungen zur Verbesserung der verkehrlichen Erschließung angeregt:

- Aufweitung des Herbert-Wamser-Weges für einen möglichen Begegnungsverkehr Pkw / Lkw (Pkw mit Hänger).
- Einrichtung einer gesicherten Querungsmöglichkeit zwischen dem westlich der L 3351 verlaufenden Geh- und Radweg und dem Herbert-Wamser-Weg.

Für den Fußgänger- und Radverkehr kann die Erschließung mit der empfohlenen Einrichtung einer gesicherten Querungsmöglichkeit gewährleistet werden. Die Art und Anordnung der Querungsmöglichkeit ist noch im Detail abzustimmen.[2]

7.3 Art und Maß der baulichen Nutzung

Sonstiges Sondergebiet

Die vom Reit- und Fahrverein zu nutzenden Flächen nördlich des Herbert-Wamser-Weges werden als Sonstiges Sondergebiet (SO) gem. § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung Reitsportanlage festgesetzt. Das Planungsrecht via Bebauungsplan dient vorwiegend der Sicherung der vorhandenen baulichen Anlagen und Einrichtungen und Nebenanlagen des Reit- und Fahrvereins. Zusätzlich ermöglicht der Bebauungsplan eine punktuelle und untergeordnete bauliche Weiterentwicklung / Sanierung.

Orientiert am Bestand und an den Entwicklungsüberlegungen des Reit- und Fahrvereins sind 3 Nutzungsbereiche vorgesehen:

A - „**Hallenbereich**“: Im Bereich der heutigen Reithalle im Süden einschließlich des östlich angrenzenden Reitplatzes ist auch künftig eine entsprechende bauliche Nutzung möglich. Dem entspricht

- die Festsetzung einer überbaubaren Fläche mit der relativ hohen Grundflächenzahl von 0,8,
- die Ermöglichung einer maximalen Gebäudehöhe von 12 m

B - „**Stallbereich**“: Eine weitere bauliche Nutzung orientiert sich an den nördlich anschließenden Stall- und Paddockbauten. Dem entspricht

- die Festsetzung einer überbaubaren Fläche mit einer Grundflächenzahl von 0,3,
- die Ermöglichung einer maximalen Gebäudehöhe von 7,50 m

C - „**Nebenanlagen**“: Für die nach Norden und Westen zur L3351 hin orientierten Frei- und Nebenanlagen werden entsprechende Flächen festgesetzt, die die weitere Nutzung und Entwicklung der im Zusammenhang mit der Hauptnutzung erforderlichen diversen Anlagen sichern. Dies beinhaltet auch die le-

---

[1] Verkehrsuntersuchung, IMB-Plan, Januar 2023

[2] Verkehrsuntersuchung, IMB-Plan, Januar 2023

diglich als Weideflächen / Abreitplatz genutzten Bereiche im Westen. Mit der Abgrenzung wird die gesetzliche Bauverbotszone an der Landesstraße berücksichtigt, so dass die hier immer möglichen Nutzungs- und Genehmigungskonflikte von vorneherein auszuschließen sind.

Zur besseren Lesbarkeit der zeichnerischen Abgrenzung wird in zwei Bereiche unterschieden:

Sondergebiet 1

Textlich werden die zulässigen Nutzungen im Sondergebiet 1 w.f. beschränkt auf:
- Reithallen,
- Gebäude und Anlagen zur Unterbringung und Reinigung von Pferden und Reitutensilien,
- Reit- und Dressurplätze,
- Lagerflächen für Futtermittel, Pferdemist etc.,
- unbefestigte und mit Gras bewachsene Auslaufflächen für Pferde, Weideflächen,
- Stellplätze und Zufahrten,
- Zäune,
- Wohnungen.

Im Hinblick auf Lage und Umfeld des Plangebiets ist nicht auszuschließen, dass im Sondergebiet auch weiterhin Wohnungen für Bedienstete eingerichtet werden. Zur Klarstellung und Regulierung wird die Anzahl der Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, die dem Reitverein zugeordnet sind, auf 2 begrenzt. Sie sind nur in den beiden baulich nutzbaren Bereichen zulässig.

Sondergebiet 2

Textlich klargestellt ist, dass in der zeichnerisch festgesetzten Grundstücksfläche für Nebenanlagen untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen zulässig sind, die dem Nutzungszweck des Baugebiets selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen. Damit sind die folgenden vorhandenen und zukünftigen Nutzungen zulässig und langfristig gesichert:
- einen Abreiteplatz,
- einen Springplatz,
- Kampfrichtergebäude / Meldestellen,
- eingefasste Unterstände / Lagerzelte / Lager, Weidehütten, Ponyställe mit Freiflächen und Futterplätzen,
- Schwemme (Wasserreservoir),
- Mistablagen,
- Führanlage,
- Zäune.

Dabei ist die Gesamtflächengröße der o.g. zulässigen Bauten auf 500 qm zu begrenzen. Darüber hinaus dürfen die befestigten Freianlagen eine Gesamtfläche von 700 qm nicht überschreiten. Textlich wird außerdem klargestellt, dass die Bereiche des Abreiteplatzes mit Ponyweide und des Springplatzes insgesamt eine Fläche von 7.000 qm nicht überschreiten dürfen.

Höhenentwicklung

Die max. zulässige Gebäudehöhe (Firsthöhe/maximale Oberkante baulicher Anlagen) wird im Sondergebiet SO 1 im südlichen Teil mit 12 m und im nördlichen Teil mit 7,50 m festgesetzt. Damit soll im südlichen Teil auch der Bau einer neuen Reithalle möglich sein.

Als unterer Bezugspunkt für die Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen gilt 130 m NHN. Als oberer Bezugspunkt gilt bei Flachdächern die Oberkante der Attika, bei geneigten Dächern die Firsthöhe.

Technische Anlagen / Dachaufbauten sind bis zu einer Höhe von zusätzlich 2 m von diesen Einschränkungen für die Höhe der Gebäude ausgenommen, um z.B. auch Photovoltaikanlagen auf den Dächern zu ermöglichen.

Private Grünfläche

Die vom Tierschutzverein zu nutzende Fläche südlich des Herbert-Wamser-Weges wird als private Grünfläche - Tiergehege festgesetzt. Die baulichen Anlagen und sonstigen Einrichtungen, die der zweckbestimmten Nutzung dienen, sind insgesamt gesehen nur von untergeordneter Bedeutung, so dass der grundsätzliche Charakter als Grünfläche erhalten bleibt. Dabei wird die Frage der Unterordnung sowohl quantitativ als auch qualitativ beurteilt. Grünflächen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB sind Flächen, die, abgesehen von funktional zu- und untergeordneten baulichen Anlagen, frei von Bebauung sind. Die zulässigen Nutzungen und Anlagen werden auf Einzäunung, Zwinger, Futterstation mit Katzenhaus und Bauwagen beschränkt. Um die bauliche Nutzung zu begrenzen, dürfen diese Anlagen und sonstigen Einrichtungen maximal 10 % der Gesamtgrundstücksfläche einnehmen.

7.4 Bauweise

In den beiden Bereichen des Sondergebiets 1, in denen Reithallen und Stallgebäude zulässig sind, sind die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen gefasst.

Die zeichnerisch im Sondergebiet 2 festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen für Nebenanlagen grenzen den Bereich der Bauverbotszone an der Landesstraße ab.

7.5 Festsetzungen gem. § 91 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

Einfriedungen

Um das attraktive Landschaftsbild nicht nachhaltig zu beeinträchtigen sind ausschließlich offene Einfriedungen aus Holz oder Metall (z. B. Staketenzaun, Drahtgeflecht, Stabgitter, Ein-/Doppelstabmatten) mit einer maximalen Höhe von 2 m sowie lebende Einfriedungen aus Hecken, Bäumen, Sträuchern zulässig. Ebenfalls zulässig sind feste und temporäre Weidezäune. Geschlossene Einfriedungen (Mauern, Holz- oder Kunststoffwände) sind unzulässig. Textlich wird klargestellt, dass in Einzelfällen im Sinne des Tierschutzes eine höhere Einzäunung im Bereich der Ställe zulässig ist. Im Falle einer Zuwanderung von Wölfen kann es erforderlich werden, zukünftig einen höheren Zaun um den Stallbereich herum zu errichten, um die Pferde wirksam zu schützen.

Dacheindeckung

Darüber hinaus ist bei Dacheindeckungen die Verwendung von grellen/leuchtenden Farben sowie glänzenden, reflektierenden und spiegelnden Materialien unzulässig. Textlich wird klargestellt, dass auf Dachflächen angebrachte Photovoltaikanlagen von dieser Festsetzung ausdrücklich nicht betroffen sind.

Werbeanlagen

Textlich wird festgesetzt, dass Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig sind und Fremdwerbung unzulässig ist. Die Anzahl von freistehenden Anlagen auf dem Grundstück wird auf 2 beschränkt. Soweit der Straßenverkehr nicht beeinträchtigt wird, sind Werbeanlagen / Hinweisschilder bis zu 3 qm Größe zulässig.

7.6 Landschaftsplanung

Zur Begrünung des Sondergebiets und der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Tiergehege ist textlich festgesetzt, dass nur standortgerechte einheimische und ungiftige Gehölze zu pflanzen sind. Dabei sind die vorhandenen standortgerechten einheimischen Gehölze zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Darüber hinaus sind zeichnerisch 5 m breite Randeingrünungen festgesetzt, in denen der vorhandene Baum- und Gehölzbestand zu erhalten und zu pflegen ist.

Ebenfalls zeichnerisch festgesetzt sind Baumstandorte, die zu erhalten oder anzupflanzen sind. Die Standorte können in Abhängigkeit der Nutzungsanforderungen in ihrer Lage variiert werden, wenn die Gesamtzahl der Einzelbäume insgesamt gleich bleibt.

7.7 Hinweise zum Artenschutz

Im Rahmen des Fachbeitrags zum Artenschutz wurden Vorschläge für Festsetzungen und Hinweise zum Artenschutz formuliert, die in den Textteil des Bebauungsplans eingegangen sind. Das betrifft die zeitliche Beschränkung der Beseitigung von Gehölzen (Bauzeitenregelung und Baufeldkontrolle), den Schutz von Biotopstrukturen, die Erhaltung von Trockenmauern und die Vergrämung und Schutz von Reptilien. Außerdem sind allgemeine Hinweise zum Artenschutz aufgenommen worden, die auf die Beachtung der Verbotstatbestände und des Schutzes der Lebensstätten hinweisen.

Die Ausführungen des Fachbeitrags Artenschutz und des Umweltberichts sind insgesamt zu beachten.

8 Wasserwirtschaftliche Belange / Ver- und Entsorgung

Der Bereich des Reit- und Fahrvereins ist an die Versorgung mit Strom und Wasser angeschlossen.

In der Landesstraße verläuft ein Abwasserkanal.

Für den Bereich der öffentlichen Grünfläche ist eine Versorgung mit Wasser und Strom erforderlich. Zu prüfen ist eine Anbindung an die Anlagen des Reit- und Fahrvereins.

In den Wegeparzellen 78/2 und 52/3 im Süden verläuft eine Trinkwasserleitung.

Das Plangebiet liegt in der qualitativen Schutzzone I des Heilquellenschutzgebietes „Oberhessischer Heilquellenschutzbezirk“. Die damit verbundenen Ge- und Verbote sind zu beachten. Darauf wird textlich hingewiesen.

9 Quellen

Der Bearbeitung haben u.a. zugrunde gelegen

- Unterlagen der Stadt Karben, der Vereine
- Umweltbericht und Fachbeitrag Artenschutz Naturprofil Friedberg
- Verkehrsuntersuchung IMB-Plan

sowie

- SCHWIER: Handbuch der Bebauungsplan-Festsetzungen, 2002, C.H.Beck, München
- SPANNOWSKY/HORNMANN/KÄMPER: BauNVO Kommentar – 2. Aufl. 2021, C.H.Beck, München
- SPANNOWSKY/UECHTRITZ: BauGB Kommentar – 4. Aufl.2022, C.H.Beck, München