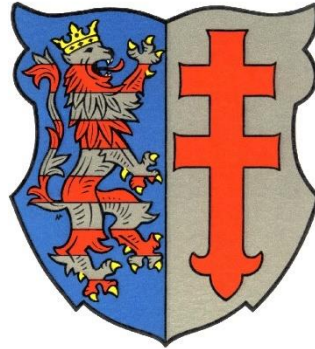


**Bebauungsplan AS 9
„Am Ziegenbergweg“
der Kreisstadt Bad Hersfeld**

Stadtteil Asbach



16.11.2017

Kreisstadt Bad Hersfeld
Fachbereich Technische Verwaltung
- Stadtplanung -
Landecker Straße 11
36251 Bad Hersfeld

- Teil I Begründung –

INHALTSVERZEICHNIS

1. Vorbemerkungen

1.1 Erfordernisse der Planaufstellung

1.2 Verfahrensstand

2. Situationsbeschreibung

2.1 Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes

2.2 Topographie

2.3 Nutzungen

2.4 Planerische Vorgaben

3. Planungsrechtliche Festsetzungen

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

3.2 Festsetzungen zur baulichen Gestaltung

3.3 Umwelttechnik

4. Landschaftsplan

4.1 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

4.2 Landschaftspflegerische Maßnahmen/ Grünordnerische Festsetzungen

4.3 Zusammenfassende Beurteilung des Eingriffs und Ausgleichs

1. VORBEMERKUNGEN

1.1 Erfordernisse der Planaufstellung

Den überwiegenden Bestandteil des Bebauungsplanes stellen historisch gewachsene Gartenparzellen dar. Die erste Inanspruchnahme des Gebietes liegt bereits lange zurück und spiegelt den Bedarf an Gärten im Stadtteil Asbach wider. Der Geltungsbereich grenzt im Westen und Süden an die Asbacher Ortslage und den Ziegenberg, welcher das Gebiet erschließt. An den übrigen Rändern grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen, die teilweise sehr großflächig sind und Parzellen von Wirtschaftswegen an den Geltungsbereich.

Planungsrechtlich sind die Gärten sowie die darauf befindliche Bebauung nicht gesichert und illegal. Gemäß naturschutzrechtlicher Gesetzgebung und dem Erlass zum Umgang mit illegalen Kleinbauten im Außenbereich, sind die Gärten zu beseitigen oder zu legalisieren.

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans AS 9 „Am Ziegenbergweg“ verfolgt die Stadt Bad Hersfeld daher in erster Linie das Ziel, vorhandene Hütten und Lauben unter Wahrung der Umweltbelange zu sanktionieren.

Der Regelungsbedarf des Bebauungsplanes soll so gering wie nötig gehalten werden und nur die bauliche Entwicklung sowie den Versiegelungsgrad reglementieren. Gärtnerische Nutzungen wie in Dauerkleingärten üblich, werden nicht vorgeschrieben.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst neben den als Freizeitgärten dargestellten Bereichen zudem landwirtschaftliche Flächen, die als Dauergrünland dargestellt und in dieser Form festgesetzt werden sollen. Für bestehende Bauten und Gärten in diesem Grünlandbereich sieht der Bebauungsplan einen Schutz des Bestandes vor, der lediglich bis zur Aufgabe der Gärten andauert und danach erlischt. Die dargestellte Grünlandnutzung wird nach Aufhebung des Bestandsschutzes auch für diese Bereiche realisiert.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes AS 9 "Am Ziegenbergweg" verfolgt die Kreisstadt Bad Hersfeld im Einzelnen folgende **Ziele**:

- a) Legalisierung vorhandener Gärten sowie der dazugehörigen Hütten und Lauben
- b) Wahrung und Verbesserung der Umweltbelange durch grünordnerische Festsetzungen im Bereich der Gärten.
- c) Entwicklung von Grünflächen aus dem Flächennutzungsplan der Kreisstadt Bad Hersfeld (Flächen „F9“, siehe dort).
- d) Schaffung eines klaren Siedlungsabschlusses mit standortgerechtem Übergangsbereich in den angrenzenden Landschaftsraum.

1.2 Verfahrensstand

Der Aufstellungsbeschluss für das Bauleitplanverfahren wurde am 29.03.2009 durch die Stadtverordnetenversammlung der Kreisstadt Bad Hersfeld gefasst. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 (1) BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB erfolgte vom 17.06.2013 bis zum 17.07.2013. Die Ergebnisse der o.a. Beteiligung wurden in den Entwurf des Bebauungsplanes entsprechend eingearbeitet und berücksichtigt:

- Eine Umweltprüfung wurde durchgeführt und die Ergebnisse in einem Umweltbericht dokumentiert.
- Die textlichen Festsetzungen zur Zulässigkeit von Zaunanlagen und Einfriedungen wurden ergänzt.
- Festsetzungen zur Zulässigkeit von Anlagen und Einrichtungen zur Pferdehaltung wurden ergänzt.

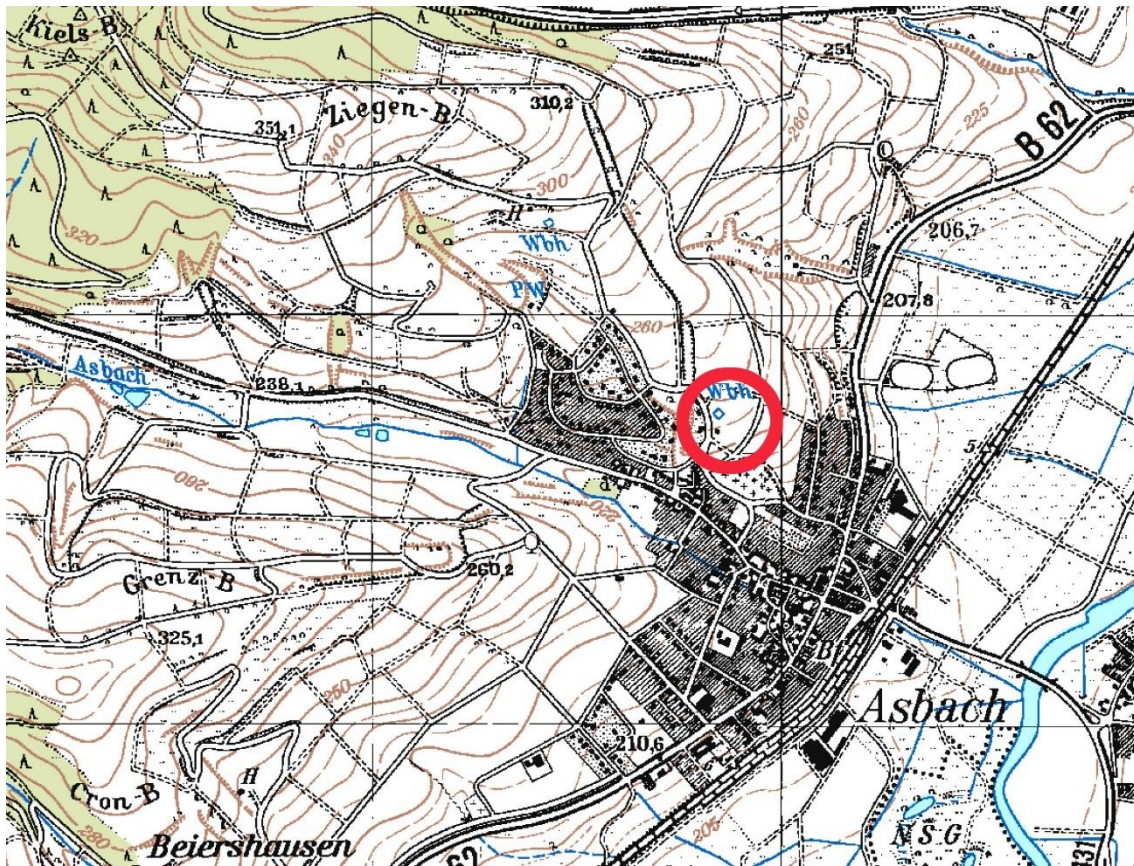
Zum vorliegenden Entwurf wurden die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB eingeholt. Gleichzeitig erfolgte die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB.

Am 16.11.2017 wurde der o.a. Bebauungsplan als Satzung beschlossen

2. SITUATIONSBESCHREIBUNG

2.1 Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 27, 26, 25, 24, 23, 22, 21/2, 21/1, 129, 28, 128 (tlw.), 11, 12, 13, 14 in der Flur 5 der Gemarkung Asbach. Die Größe des Geltungsbereiches umfasst ca. 0,7 ha. Das komplette Gebiet zählt zur naturräumlichen Haupteinheit 355 „Fulda-Haune-Tafelland“, Naturraum 355.20 „Kämmerzell-Asbacher Fuldataal“.



Ausschnitt aus der Topographischen Karte (TK25)

2.2 Topographie

Die am südöstlichen Sporn des 351 m hohen Ziegenbergs gelegene Fläche besitzt ein Gefälle von ca. 5 %. Die Neigung erfolgt von Nordwest nach Südost. Dabei liegen der höchste und der niedrigste Punkt des Planungsgebietes bei ca. 250 m ü. NN und 240 m ü. NN.

2.3 Nutzungen

Bei dem beplanten Gebiet handelt es sich einerseits um landwirtschaftlich genutzte Flächen (Weideflächen u.ä.) sowie andererseits um Kleingärten mit laubenartiger Bebauung und kleineren Hütten. Der gesamte Bereich wird im Landschaftsplan der Kreisstadt Bad Hersfeld als Gartenland gekennzeichnet. An zwei Stellen beinhaltet der Geltungsbereich überdies die Mündungsbereiche von Wirtschaftswegen und deren Parzellen. Im östlichen Bereich befindet sich eine öffentliche Grünfläche mit darauf befindlichem Wasserreservoir.



Blick auf die Kleingärten am Ziegenbergweg (Quelle: Planungsbüro Rausch).

2.4 Planerische Vorgaben

Im gültigen Regionalplan Nordhessen (2009) ist der Bereich des Planungsgebietes als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft sowie als Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen dargestellt (nicht parzellenscharf). Der Bereich besitzt somit bereits auf regionalplanerischer Ebene einen erhöhten Wert in Bezug auf seine großklimatische Funktion, der im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung zwingend und ausreichend berücksichtigt werden muss.

Das Planungsgebiet befindet sich in der Quantitativen Schutzzone B - neu des Heilquellenschutzgebietes Lullus- und Vitalisbrunnen.

Der Bebauungsplan AS 9 „Am Ziegenbergweg“ soll gemäß § 8 (2) BauGB aufgestellt und gemäß §10 (1) BauGB als Satzung beschlossen werden. Der Flächennutzungsplan der Kreisstadt Bad Hersfeld, welcher im Bereich des Bebauungsplanes Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Freizeitgärten“ ausweist, bietet die nötigen Voraussetzungen und muss nicht geändert werden.

3. Städtebauliche Planung

3.1 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung des Geltungsbereiches erfolgt über den vorhandenen Ziegenbergweg, welcher den Planungsbereich an die Ortslage anbindet. Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich zudem zwei Teilbereiche mit der Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“. Die Befestigung von derartigen Wegen zur inneren Erschließung des Plangebietes ist nur mit sickerfähigen Belägen (z. B. wassergebundener Decke oder Schotterrasen) zulässig.

3.2 Ver- und Entsorgung

Eine Trinkwasserversorgung und damit verbundene Abwasserbeseitigung ist nicht vorgesehen. Anfallendes Niederschlagswasser kann über entsprechende Rückhaltebehälter gesammelt und zur Gartenbewässerung genutzt, bzw. der natürlichen Versickerung zugeführt werden. Die Anlagen von Wasserzapfstellen sind genehmigungspflichtig und müssen bei der Unteren Wasserbehörde angezeigt werden. Eine Wohnnutzung der Lauben ist unzulässig!

3.3 Art und Maß der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden keine Bauflächen oder Baugebiete gemäß BauNVO festgesetzt.

3.4 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 (1) BauGB

Durch die exponierte Lage des Geltungsbereiches, seine spezielle Charakteristik sowie die dortige Ortsrandsituation, sind besondere Anforderungen sowohl an die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen als auch an die Gestaltung der Grundstücksfreiflächen begründet.

Die vorhandenen Gartenparzellen sind historisch gewachsen. Die Nutzungen als Gartengrundstücke bzw. Freizeitgärten gemäß § 9 (1) BauGB werden daher als zulässig festgesetzt.

Auf den Grundstücken stehen zurzeit einige Hütten, Schuppen, Ställe und Garagen, die in ihrer derzeitigen Größe zulässig sein sollen. Dafür ist eine Baugenehmigung erforderlich

Gleiches gilt für vorhandene Gartenparzellen bzw. deren Teilbereiche, die im Bebauungsplan als Dauergrünland dargestellt werden. Entsprechende Gärten (Flst. 21/1 tlw. und Flst. 21/2) genießen Bestandsschutz bis zur Aufgabe der aktuellen Gartennutzung. Danach ist die Umwandlung in Dauergrünland, entsprechend der Darstellung des Bebauungsplanes, vorzunehmen.

In den Gartenparzellen ohne Bebauung ist eine Hütte mit einer maximalen Grundfläche von 3x3 m zulässig. Auf den Weideflächen können vorübergehende Tierunterstände aufgestellt werden.

Die max. Firsthöhe der Lauben wird auf höchstens 3,0 m festgesetzt, gemessen von der maßgebenden Geländeoberfläche. Die Dachüberstände außerhalb der überdachten Freisitze dürfen 0,5 m nicht übersteigen.

Neue bauliche Anlagen sind der Bauaufsicht anzuzeigen. Fest installierte Schwimmbecken und abwassererzeugende Anlagen sind unzulässig. Ausnahmsweise ist ein Kleingewächshaus je Gartenfläche zulässig, wenn es ausschließlich gärtnerisch genutzt wird und 9 m² Grundfläche bzw. 15 cbm umbauter Raum nicht überschritten werden.

Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO, außer den vorhandenen Garagen, sind unzulässig.

Notwendige Einfriedungen sind als Schritthecke (gem. Artenauswahlliste), senkrechter Holzlattenzaun oder als Maschendrahtzaun zulässig. Die Höhe der Zäune darf 1,50 m nicht überschreiten. Mauern bzw. Sockel sind nicht zulässig. Weiden können mit ortsüblichen Weidezäunen bis 1,50 m Höhe eingezäunt werden. Der Abstand zwischen Unterkante Zaun und Bodenoberfläche darf ein Mindestmaß von 15 cm nicht unterschreiten.

Im Bereich der Wiesen- und Weideflächen (Dauergrünland) sind Koppeln und offene Unterstände zur Pferdehaltung zulässig. Die Unterstände dürfen nur in gedeckten Farben ausgebildet werden und eine Größe von 20 m² Grundfläche nicht überschreiten. Die max. Firsthöhe der Unterstände wird auf höchstens 3,0 m festgesetzt, gemessen von der maßgebenden Geländeoberfläche.

Im Bereich der privaten und öffentlichen Grünflächen ist eine Pferdehaltung nicht erlaubt. Die Anlage von Koppeln, offenen Unterständen und anderen Einrichtungen zur Pferdehaltung ist nicht zulässig.

3.3 Umweltbelange

Zur Verbesserung der eingesetzten Umwelttechnik im Plangebiet werden an dieser Stelle folgende Hinweise und Handlungsempfehlungen gegeben:

3.5.1 Licht

Zum Schutz nachtaktiver Tiere und Insekten sollten im Gebiet des Bebauungsplanes nur Außenleuchten Verwendung finden, deren Beleuchtungskörper nicht wärmer als 60° C werden bzw. eine geringe Oberflächentemperatur aufweisen, ein insektenfreundliches UV-armes Lichtspektrum ausstrahlen und geschlossen sind. Ferner sollten die Lampen nicht direkt vor stark reflektierenden Fassaden oder in Gehölzgruppen angebracht werden.

3.5.2 Geruchsimmissionen

Im Plangebiet können Geruchsimmissionen durch landwirtschaftliche Nutzung auftreten. Diese sind, soweit sie aus einer Bewirtschaftung/ Tierhaltung nach den Regeln der guten fachlichen Praxis in der Landwirtschaft resultieren, im Rahmen des aus der Rechtsprechung heraus entwickelten Gebotes der gegenseitigen Rücksichtnahme hinzunehmen.

3.5.3 Baustoffe

Im Rahmen der Realisierung der Bauvorhaben sind Erzeugnissen Vorzug zu geben, die mit rohstoffschonenden, abfallarmen Produktionsverfahren oder aus Abfällen hergestellt wurden. Ferner langlebig, reparaturfreundlich und wiederverwendbar sind, im Vergleich zu anderen Erzeugnissen zu weniger oder schadstoffärmeren Abfällen führen oder sich in besonderem Maße zur umweltverträglichen, insbesondere energiesparenden Verwertung eignen.

4. Landschaftsplan

4.1 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Die Auswirkungen auf Natur und Landschaft werden im Rahmen des Umweltberichtes gemäß §2a BauGB behandelt, welcher Bestandteil der vorliegenden Begründung ist. (siehe Teil II)

4.2 Landschaftspflegerische Maßnahmen

4.2.1 Festsetzungen im Bereich der privaten Gartenparzellen

Pro Gartenparzelle ist je angefangener 250 m² mindestens ein Obstbaum (Hoch- oder Halbstamm) oder ein standortgerechter heimischer Laubbaum (siehe Artenauswahlliste) zu pflanzen und zu erhalten. Auf einer Fläche von mind. 20 % jeder Gartenparzelle sind standortgerechte Sträucher (siehe Artenauswahlliste) anzupflanzen und zu pflegen. Heckenpflanzungen müssen aus Laubgehölzen bestehen und werden auf die 20 % angerechnet.

Der Anteil heimischer Nadelgehölze darf 10 % des Gesamtgehölzbestandes je Gartenparzelle nicht überschreiten. Die Anpflanzung nicht heimischer Nadelgehölze ist nicht zulässig.

Das in den Gärten anfallende organischen Material ist zu kompostieren.

Die vorhandenen alten Obstbäume sind bis zu ihrem natürlichen Abgang zu erhalten und rechtzeitig durch Neupflanzungen zu ersetzen.

Standortfremde, nicht heimische Nadelgehölze, besonders Gruppen, sind im Laufe der nächsten fünf Jahre nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes gegen standortgerechte Gehölze auszutauschen.

4.3. Zusammenfassende Beurteilung des Eingriffs und Ausgleichs

Da es sich bei der Aufstellung des Bebauungsplanes AS 9 „Am Ziegenbergweg“ überwiegend um eine Festschreibung bzw. Sanktionierung des vorhandenen Bestandes handelt, sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Weil der Charakter des Gebietes durch die Planung kaum verändert wird bzw. durchweg positive Änderungen aus ökologischer Sicht (grünordnerische Vorgaben im Bereich der Gartenparzellen) vorgesehen sind, wird auf die Bilanzierung des Eingriffs und des Ausgleichs gemäß Kompensationsverordnung verzichtet.