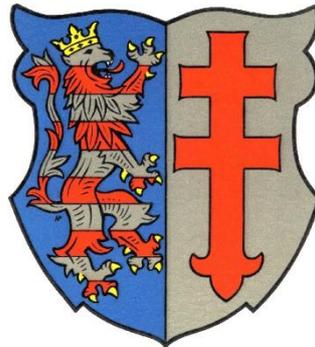


**Bebauungsplan SO 10
„Sorga - Unter dem Dorf“
der Kreisstadt Bad Hersfeld**

Stadtteil Sorga



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

Der Bereich des Bebauungsplanes besteht neben einer größeren Anzahl von Wiesenparzellen aus historisch gewachsenen Gartenparzellen von unterschiedlicher Größe. Die erste Inanspruchnahme des Gebietes liegt bereits lange zurück und spiegelt den Bedarf an Gärten im Randbereich von Sorga wider. Der Geltungsbereich grenzt im Norden an den ausgedehnten Auenbereich der Solz zwischen Sorga und Kathus. Im Westen, Osten und Süden beginnt die bebaute Ortslage von Sorga. Zudem verläuft ein Abschnitt des Solzthalradweges parallel zur südlichen Grenze.

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 SO 10 „Sorga – Unter dem Dorf“ 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.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes SO 10 „Sorga – Unter dem Dorf“ verfolgt die Kreisstadt Bad Hersfeld im Einzelnen folgende Ziele:

- a) Legalisierung vorhandener Gärten sowie der dazugehörigen Schuppen
- b) Wahrung und Verbesserung der Umweltbelange durch grünordnerische Festsetzungen im Bereich der Gärten und Wiesenflächen
- c) Umsetzung und Konkretisierung von Aussagen des Flächennutzungsplanes auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung

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.
- Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde weitgehend auf die privaten Grünflächen reduziert. Großflächig landwirtschaftlich genutzte Grünlandflächen wurden aus dem Geltungsbereich heraus genommen.
- Textliche Festsetzungen zur Farbgestaltung von Gerätehütten wurden ergänzt.
- Ein Uferrandstreifen entlang des Mühlgrabens wurde festgesetzt.

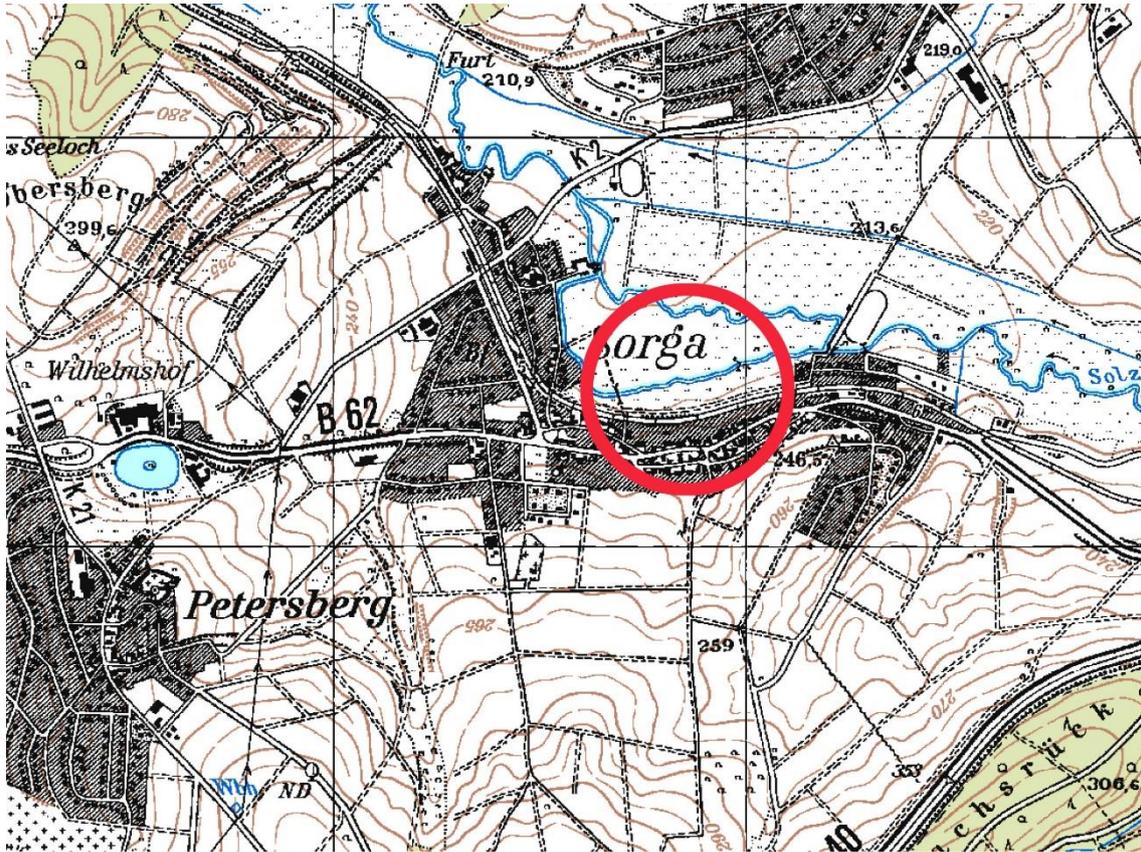
Zum vorliegenden Entwurf wurden die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB eingeholt. Gleichzeitig erfolgte die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB.

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 146/46, 143/45, 142/43, 157/65, 140/42, 139/39, 138/38, 154/58 tlw., 135/35, 160/66, 133/34, 132/33, 129/30, der Flur 3 in der Gemarkung Sorga. Die Größe des Geltungsbereiches umfasst ca. 1,2 ha. Das komplette Gebiet zählt zur naturräumlichen Haupteinheit 355 „Fulda-Haune-Tafelland“, Naturraum 355.32 „Buchenauer Hochfläche“.



Ausschnitt aus der Topographischen Karte (TK25)

2.2 Topographie

Bei der an den Auenbereich der Solz grenzenden Fläche handelt sich um nahezu ebenes Gelände mit einem mittleren Gefälle von weniger als 1 %. Dabei liegen der höchste und der niedrigste Punkt des Planungsgebietes bei ca. 215 m. ü. NN.

2.3 Nutzungen

Bei dem beplanten Gebiet handelt es sich einerseits um Kleingärten im westlichen Teil, die zum Teil hütten- und schuppenartige Bebauung aufweisen. Neben den Kleingärten besteht der größte Teil des Plangebietes aus Wiesen und Weideflächen auf frischem Standort. Ein Wirtschaftsweg mit wasserdurchlässiger Oberfläche verläuft in Nord-Süd-Richtung durch das westliche Gebiet. Der Bereich liegt überdies vollständig in einem Landschaftsschutzgebiet.



Blick auf den Geltungsbereich aus östlicher Richtung (Quelle: Planungsbüro Rausch).

2.4 Planerische Vorgaben

Im gültigen Regionalplan Nordhessen (2009) ist der Bereich des Planungsgebietes lediglich als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft gekennzeichnet.

Das gesamte Planungsgebiet liegt im Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Fulda“ dessen Schutzverordnung beachtet werden muss (Verordnung vom 28.01.1993). In Landschaftsschutzgebieten sind generell alle Handlungen verboten, die den Charakter des Gebietes verändern, das Landschaftsbild beeinträchtigen oder dem besonderen Schutzzweck zuwiderlaufen.

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

Der Geltungsbereich grenzt überdies direkt an das FFH-Gebiet 5024-305 „Auenwiesen von Fulda, Rohrbach und Solz“. Erhebliche Beeinträchtigungen der Natura 2000-Fläche sind nicht zu erwarten (vgl. Teil II Umweltbericht).

Der Bebauungsplan SO 10 „Sorga – Unter dem Dorf“ 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 Freizeitgärten sowie landwirtschaftliche Flächen ausweist, bietet die nötigen Voraussetzungen und muss nicht geändert werden.

3. Städtebauliche Planung

3.1 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung des Geltungsbereiches erfolgt über den parallel zum Solztalradweg verlaufenden Wirtschaftsweg mit wasserdurchlässiger Oberfläche.

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 Hütten 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 Ortsrandlage und die Lage im Landschaftsschutzgebiet, sind besondere Anforderungen sowohl an die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen als auch an die Gestaltung der Grundstücksfreiflächen begründet.

Die Gartenparzellen sind in ihrer Größe historisch gewachsen. Auf den Grundstücken stehen zurzeit einige Hütten und Schuppen.

Auf den Gartenparzellen ist maximal eine kleine Gerätehütte zulässig, die maximal 2x2x2m umfassen darf. Für bestehende größere Hütten kann per Baugenehmigung eine Ausnahme erteilt werden.

Der zusätzliche Bau von Schuppen o. ä. ist nicht zulässig. Ebenso sind fest installierte Schwimmbecken und abwassererzeugende Anlagen 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. Gerätehütten sind in gedeckter Farbgebung in erdfarbenen und grauen Tönen auszuführen.

Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind unzulässig. Vorrübergehende Einrichtungen für die Tierhaltung sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzusprechen.

Die Errichtung von baulichen Anlagen (Lauben) und die Lagerung von Brennholz ist nur bis zu einer Tiefe von 10 m - gemessen vom Solztalradweg - zulässig.

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. Der Abstand zwischen Unterkante Zaun und Bodenoberfläche darf ein Mindestmaß von 15 cm nicht unterschreiten. Weideflächen sind mit ortsüblichen Weidezäunen einzufrieden.

Wege sind nur als Erdwege 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

Für das Plangebiet sind einheitliche grünordnerische Maßnahmen vorgesehen:

4.2.1 Festsetzungen im Bereich der privaten Gartenparzellen

Der offene Charakter der Auenlandschaft ist zu erhalten. 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. Die Standorte sind in der Nähe des Radweges zu wählen.

Die Anpflanzung von Nadelgehölzen 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.

Am Südufer des Mühlgrabens ist ein mindestens 10,00 m breiter Uferrandstreifen, gemessen von der Böschungsoberkante des Uferbereiches, aus der Nutzung zu nehmen und der Sukzession zu überlassen. Zulässig ist eine Mahd zur Vermeidung eines hier unerwünschten Gehölzaufwuchses mit Räumung des Mähgutes in einem Turnus von ca. 3 Jahren.

4.2.2 Festsetzungen im Bereich des Dauergrünlandes und der Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Die ausgewiesenen Grünlandflächen sind im Sinne der Landschaftsschutzgebietsverordnung zu erhalten.

4.3. Zusammenfassende Beurteilung des Eingriffs und Ausgleichs

Da es sich bei der Aufstellung des Bebauungsplanes SO 10 „Sorga – Unter dem Dorf“ 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 (Sicherstellung wertvoller Grünstrukturen, grünordnerische Vorgaben etc.) vorgesehen sind, wird auf die Bilanzierung des Eingriffs und des Ausgleichs gemäß Kompensationsverordnung verzichtet.