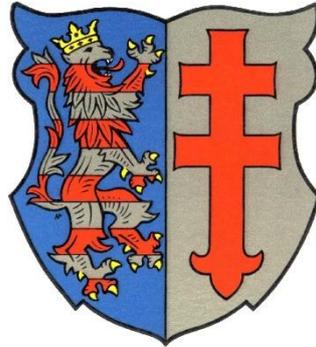


**Bebauungsplan Nr. 12.5
„Gärten Tageberg“
der Kreisstadt Bad Hersfeld**

Stadtteil Bad Hersfeld



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**

1.2 **Erfordernisse der Planaufstellung**

Der Bereich des Bebauungsplanes besteht aus drei historisch gewachsenen Gartenparzellen. Zwei dieser Parzellen werden privat genutzt, eine Parzelle dient als Vereinsanlage einer Pfadfindergruppe. Die erste Inanspruchnahme des Gebietes liegt bereits lange zurück und spiegelt den Bedarf an Gärten im Randbereich von Bad Hersfeld wider. Der stark durchgrünte Geltungsbereich grenzt im Norden, Osten und im Süden an vorhandene Wegeparzellen. Im Osten knüpfen kleinteilige landwirtschaftliche Flächen 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 Nr. 12.5 „Gärten Tageberg“ 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 Nr. 12.5 "Gärten Tageberg" 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.

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.

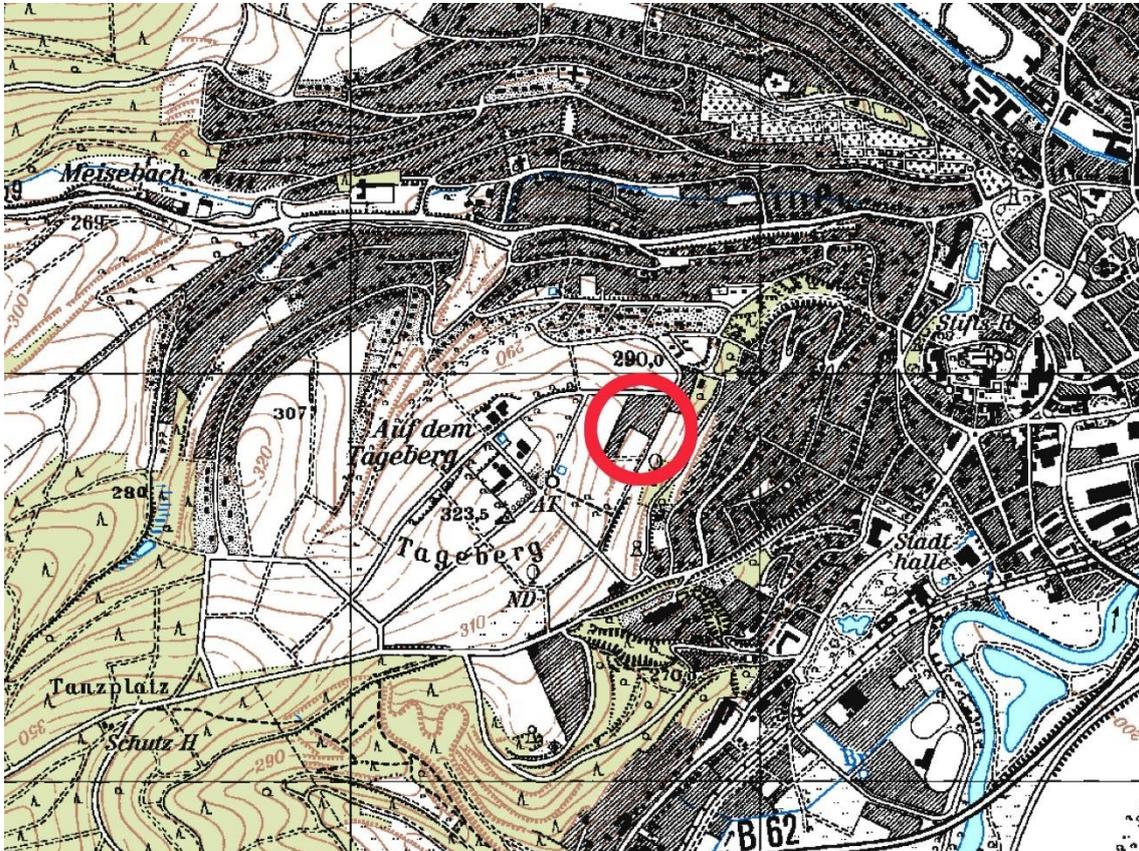
Zum vorliegenden Entwurf wurden die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB eingeholt. Gleichzeitig erfolgte die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB.

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 32/1, 30/1 und 30/2 der Flur 23 in der Gemarkung Bad Hersfeld. Die Größe des Geltungsbereiches umfasst ca. 1 ha. Das komplette Gebiet zählt zur naturräumlichen Haupteinheit 355 „Fulda-Haune-Tafelland“, Naturraum 355.4 „Kirchheimer Hochfläche“.



Ausschnitt aus der Topographischen Karte (TK25)

2.2 Topographie

Die unterhalb der Spitze des Tageberges gelegene Fläche ist in Richtung Osten geneigt und besitzt ein gemitteltes Gefälle von ca. 6%. Dabei liegen der höchste und der niedrigste Punkt des Planungsgebietes bei ca. 305 m. ü. NN und bei 295 m. ü. NN.

2.3 Nutzungen

Bei dem beplanten Gebiet handelt es sich um Kleingärten mit laubenartiger Bebauung. In der Gartenparzelle der Pfadfindergruppe befinden sich ältere Streuobstbestände auf Grünland. Die östliche Parzelle wird im Landschaftsplan der Kreisstadt Bad Hersfeld als Fläche mit Gebüsch/Hecken/Feldgehölzen auf frischem Standort mit überwiegend standortgerechten Arten dargestellt

Nördlich grenzt ein Rad- und Wanderweg an den Geltungsbereich. Die umliegenden Flächen werden überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Der Bereich liegt überdies in der engeren Schutzzone des Heilquellenschutzgebietes der Stadt Bad Hersfeld.



Blick auf die Kleingärten und ihre Umgebung aus südwestlicher Richtung (Quelle: Planungsbüro Rausch).

2.4 Planerische Vorgaben

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb des Heilquellenschutzgebietes (Quantitative Schutzzone B – neu)v für den Lullus- und Vitalisbrunnen der Stadt Bad Hersfeld.

Der Bebauungsplan Nr. 12.5 „Gärten Tageberg“ soll gemäß § 8 (3) BauGB aufgestellt und gemäß §10 (2) BauGB genehmigt werden. Der Flächennutzungsplan der Kreisstadt Bad Hersfeld, welcher im Bereich des Bebauungsplanes landwirtschaftliche Flächen ausweist, wird in einem parallelen Verfahren entsprechend abgeändert.

3. Städtebauliche Planung

3.1 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung des Geltungsbereiches erfolgt über asphaltierte Wirtschaftswege Die Befestigung von Wegen zur inneren Erschließung des Plangebietes ist nur mit sickerfähigen Belägen (z. B. wassergebundener Decke, Rasenkammersteine oder Pflaster mit mind. 10 %igem Fugenanteil) 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! Auf Antrag können Ver- und Entsorgungsleitungen für die Pfadfinder genehmigt werden.

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 das vegetationsreiche Gelände und die exponierte Lage unterhalb der Spitze des Tageberges, sind erhöhte Anforderungen an die Gestaltung der baulichen Anlagen und Grundstücksfreiflächen begründet.

Die vorhandenen Gartenparzellen sind historisch gewachsen. Die Nutzungen als Gartengrundstücke bzw. Freizeitgärten gemäß § 9 (1) BauGB werden daher als zulässig festgesetzt. Für die Zulässigkeit bestehender Hütten ist eine Baugenehmigung erforderlich.

Die vorhandene Nutzung der bestehenden Pfadfinderhütte zur Vereinsarbeit sowie vorübergehend errichtete Zeltlager auf dem Vereinsgelände werden ebenfalls als zulässig festgesetzt.

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.

Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO. Einrichtungen für die Tierhaltung können auf den Gartengrundstücken zugelassen werden.

Notwendige Einfriedungen sind als Schrithecke (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.

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 Rechtssprechung 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

Pro Gartenparzelle ist je angefangener 250 m² mindestens ein Obstbaum (Hoch- oder Halbstamm) oder ein standortgerechter heimischer Laubbaum (siehe Artenauswahlliste im Bebauungsplan) zu pflanzen und zu erhalten. Auf einer Fläche von mind. 20 % jeder Gartenparzelle sind standortgerechte Sträucher (siehe Artenauswahlliste) anzupflanzen und zu pflegen.

Die Grundstücke sind durch Anpflanzungen standortgerechter Laubgehölze oder Hecken nach Pflanzliste in die Landschaft einzubinden.

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

Der Einsatz von chemischen Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig. Ausgenommen hiervon ist der Einsatz gegen melde- und bekämpfungspflichtige Schädlinge oder Krankheiten in Abstimmung mit dem amtlichen Pflanzenschutzdienst. Der Einsatz von Unkrautvernichtungsmitteln (Herbizide) 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 (Auswahlliste im Bebauungsplan).

4.3. Zusammenfassende Beurteilung des Eingriffs und Ausgleichs

Da es sich bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12.5 „Gärten Tageberg“ 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) vorgesehen sind, wird auf die Bilanzierung des Eingriffs und des Ausgleichs gemäß Kompensationsverordnung verzichtet.