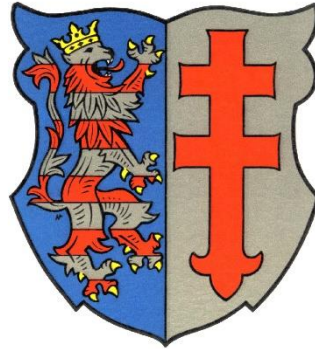


**Bebauungsplan Nr. 11.8
„Am Hundesportplatz“
der Kreisstadt Bad Hersfeld**

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

4.4 1. VORBEMERKUNGEN

1.1 Erfordernisse der Planaufstellung

Den zentralen Bestandteil des Bebauungsplanes stellen historisch gewachsene Gartenparzellen dar. Die erste Inanspruchnahme des Gebietes liegt bereits lange zurück und spiegelt den Bedarf an Gärten im Randbereich von Bad Hersfeld wider. Der dreiecksförmige Geltungsbereich wird im Südwesten und im Osten bogenförmig von der Fulda begrenzt. Im nördlichen Teil bildet der aufgeschüttete Straßenkörper der Bundesstraße B 62 eine klar erkennbare 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 Nr. 11.8 „Am Hundesportplatz“ 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 Flächen, die zum Zweck der lokalen Retentionsverbesserung für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft verwendet und auf wasserrechtlicher Ebene weiter verfolgt werden sollen. Des Weiteren befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches Sportflächen und –anlagen die bereits auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung als Grünflächen dargestellt sind und die nun auch auf der verbindlichen Ebene des Bebauungsplanes festgesetzt werden sollen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11.8 "Am Hundesportplatz" 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 Erhalt vorhandener Bäume, durch die Ausweisung einer größeren Fläche zur örtlichen Retentionsverbesserung sowie durch grünordnerische Festsetzungen im Bereich der Gärten.
- c) Entwicklung von Grünflächen aus dem Flächennutzungsplan der Kreisstadt Bad Hersfeld.

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 auf die öffentlichen und privaten Grünflächen reduziert.
- Der Erhalt einer bestehenden Baumreihe wurde als zeichnerische Festsetzung ergänzt.
- Die Verpflichtung zur Renaturierung und zum Rückbau nicht mehr genutzter Gartengrundstücke wurde als Festsetzung ergänzt.

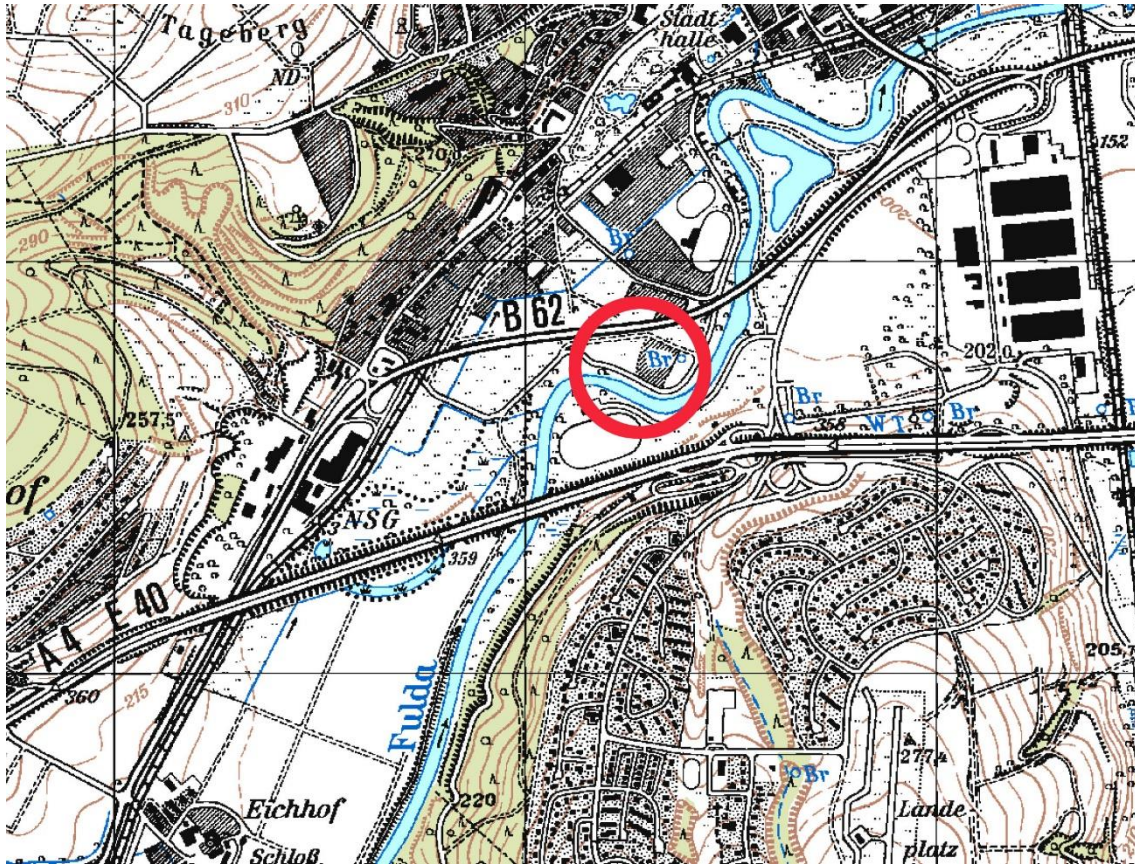
Zum vorliegenden Entwurf wurden die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB eingeholt. Gleichzeitig erfolgte die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB.

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 72/5, 136/2, 100/5, 101/1, 102/1, 96, 97, 98, 99, 100/1, 100/3, 73/1, 76/3, 76/2, 76/1, 77/1, 78/1, 79/3, 79/2, 79/1, 159/9, 159/8, 159/7, der Flur 17 in der Gemarkung Bad Hersfeld. Die Größe des Geltungsbereiches umfasst ca. 2,4 ha. Das komplette Gebiet zählt zur naturräumlichen Haupteinheit 355 „Fulda-Haune-Tafelland“, Naturraum 355.21 „Hersfelder Senke“.



Ausschnitt aus der Topographischen Karte (TK25)

2.2 Topographie

Die am westlichen Ufer der Fulda gelegene Fläche ist nahezu eben und besitzt ein vernachlässigbares Gefälle von unter 1%. Dabei liegen der höchste und der niedrigste Punkt des Planungsgebietes bei ca. 200 m. ü. NN.

2.3 Nutzungen

Im Zentrum des Geltungsbereiches befinden sich Kleingärten mit laubenartiger Bebauung. Östlich davon befinden sich öffentliche Grünflächen unterschiedlicher Nutzungsart (Hundesportplatz, Parkanlage), die stellenweise hohe Vegetations- und Gehölzanteile aufweisen. Im westlichen Geltungsbereich handelt es sich um landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen, die durch eine intensive Bewirtschaftungsweise gekennzeichnet sind. Von West nach Ost verläuft ein Wirtschaftsweg durch das Planungsgebiet.

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Auenverbund Fulda“ und gehört zum Überschwemmungsgebiet der Fulda. Er liegt überdies in der äußeren Schutzzone eines Heilquellenschutzgebietes. Südlich und östlich grenzen ein Rad- und Wanderweg, sowie für den Naturschutz wertvolle Ufer- und Grünlandbereiche an. Entlang der nördlichen Grenze verläuft die Böschung der lärmintensiven Bundesstraße B 62.



Blick auf Grünflächen und Kleingärten aus östlicher Richtung (Quelle: Planungsbüro Rausch).

2.4 Planerische Vorgaben

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Auenverbund Fulda“ und gehört zum Überschwemmungsgebiet der Fulda. Er liegt überdies in der äußeren Schutzzone eines Heilquellenschutzgebietes (Qualitative Schutzzone III des Heilquellenschutzgebietes Lullusbrunnen).

Im gültigen Regionalplan Nordhessen (2009) ist der Bereich des Planungsgebietes als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft, teilweise auch als Vorranggebiet für Landwirtschaft, überlagert als Vorranggebiet für Natur und Landschaft sowie als Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen dargestellt (nicht parzellenscharf). Darüber hinaus erfolgen Darstellungen als Vorranggebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz und als Vorranggebiet Regionaler Grünzug. 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 Bebauungsplan Nr. 11.8 „Am Hundesportplatz“ 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 landwirtschaftliche Flächen und öffentliche Grünflächen unterschiedlicher Zweckbestimmung ausweist, bietet die nötigen Voraussetzungen und muss nicht geändert werden.

3. Städtebauliche Planung

3.1 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung des Geltungsbereiches erfolgt über einen asphaltierten Wirtschaftsweg entlang des Fuldaufers, welcher zudem als Wander- und Radweg klassifiziert ist. Innerhalb des Geltungsbereiches verläuft ein teilweise asphaltierter Wirtschaftsweg in Ost-West-Richtung. 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!

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, die unmittelbare Lage entlang der Fulda und in einem Landschaftsschutzgebiet, sind erhöhte 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.

Die vorhandene Nutzung öffentlicher Grünflächen als Hundesportplatz wird ebenfalls als zulässig festgesetzt.

Je Gartenparzelle ist eine ebenerdige, nicht unterkellerte bauliche Anlage zulässig, die nicht zum dauernden Aufenthalt von Menschen oder zu gewerblichen Zwecken genutzt werden darf.

Die in einfacher Ausführung zu errichtenden Lauben dürfen einschließlich überdachtem Freisitz eine Grundfläche von 10 m² nicht überschreiten. Die Lauben sind in Holzbauweise oder mit Holzverkleidung zu erstellen.

Da mit dem Bebauungsplan in erster Linie die kleineren Bauten des Bestandes sanktioniert werden sollen, muss für größere Bauwerke eine Genehmigung eingeholt werden.

Die maximale Firsthöhe der Lauben wird auf 3,0 m begrenzt. Gemessen wird hierbei von der maßgebenden Geländeoberfläche bis zum First. Die Dachüberstände der Lauben dürfen außerhalb der überdachten Freisitze 0,5 m nicht überschreiten.

Der zusätzliche Bau von Schuppen o.ä. ist nicht zulässig. Ebenso sind festinstallierte Schwimmbecken und abwassererzeugende Anlagen unzulässig. In Ausnahmefällen ist ein Kleingartengewächshaus zulässig sofern es ausschließlich gärtnerisch genutzt wird und 9 m² Grundfläche bzw. 15 cbm umbauten Raum nicht überschreitet.

Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO und Einrichtungen für die dauernde Tierhaltung sind unzulässig.

Notwendige Einfriedungen sind als Schritthecke (Gehölzartenauswahlliste siehe Bebauungsplan), senkrechter Holzlattenzaun oder als Maschendrahtzaun zulässig. Die Höhe der Zäune darf im Sinne eines einheitlichen Erscheinungsbildes 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

Das Plangebiet ist in drei unterschiedliche Gebiete gegliedert für die verschiedene grünordnerische Maßnahmen vorgesehen sind. Im Einzelnen handelt es sich hierbei um folgende Bereiche:

1. Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Sportanlage“ im östlichen Teil des Geltungsbereiches
2. Private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Freizeitären im zentralen Geltungsbereich
3. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft im westlichen Teil des Geltungsbereiches

4.2.1 Festsetzungen im Bereich der Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Sportanlage“

Der Bebauungsplan sieht für den Bereich keine textlichen Festsetzungen zur Grünordnung vor. In der zeichnerischen Darstellung wird jedoch der Erhalt von vier hochstämmigen Einzelbäumen festgesetzt. Die Standorte sind der Darstellung zu entnehmen.

4.2.2 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.

Anteilig ist hiervon zur besseren landschaftlichen Einbindung der Gesamtanlage entlang der westlichen Grundstücksgrenze auf den privaten Grünflächen ein durchgehender 3 m breiter Pflanzstreifen als mehrzeilige geschlossene Baum- und Strauchpflanzung vorzusehen.

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.

Nadelgehölze sind im Laufe der nächsten fünf Jahre nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes gegen standortgerechte Laubgehölze auszutauschen (Auswahlliste im Bebauungsplan).

Nicht mehr genutzte Gartenflächen sind zu renaturieren. Alle baulichen Anlagen und Einrichtungen einschl. vorhandener Oberflächenbefestigungen sind zurück zu bauen und zu beseitigen. Die betr. Grundstücksflächen sind als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft zu nutzen.

4.3. Zusammenfassende Beurteilung des Eingriffs und Ausgleichs

Da es sich bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11.8 „Am Hundesportplatz“ 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 (Verbesserung der Retentionsfunktion im westlichen Bereich) vorgesehen sind, wird auf die Bilanzierung des Eingriffs und des Ausgleichs gemäß Kompensationsverordnung verzichtet.