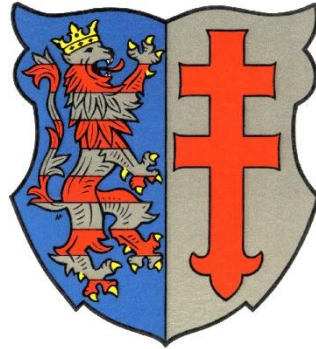


**Bebauungsplan Nr. 12.3
„Amselweg“
der Kreisstadt Bad Hersfeld**

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

1.1. Erfordernisse der Planaufstellung

Der Bereich des Bebauungsplanes besteht neben unterschiedlichen Frei- und Grünflächen 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 Bad Hersfeld wider. Der stark durchgrünte Geltungsbereich grenzt im Norden an die bebaute Ortslage von Bad Hersfeld, während er im Westen, Osten und Süden von landwirtschaftlich genutzte Freiflächen umgeben ist.

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. 12.3 „Amselweg“ 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. 12.3 "Amselweg" 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) verbindliche Übernahme und rechtskräftige Festsetzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft aus Landschafts- und Flächennutzungsplan

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.
- Die Hinweise zur Berücksichtigung landwirtschaftlicher Belange und zur Reduzierung des Geltungsbereiches wurden geprüft.

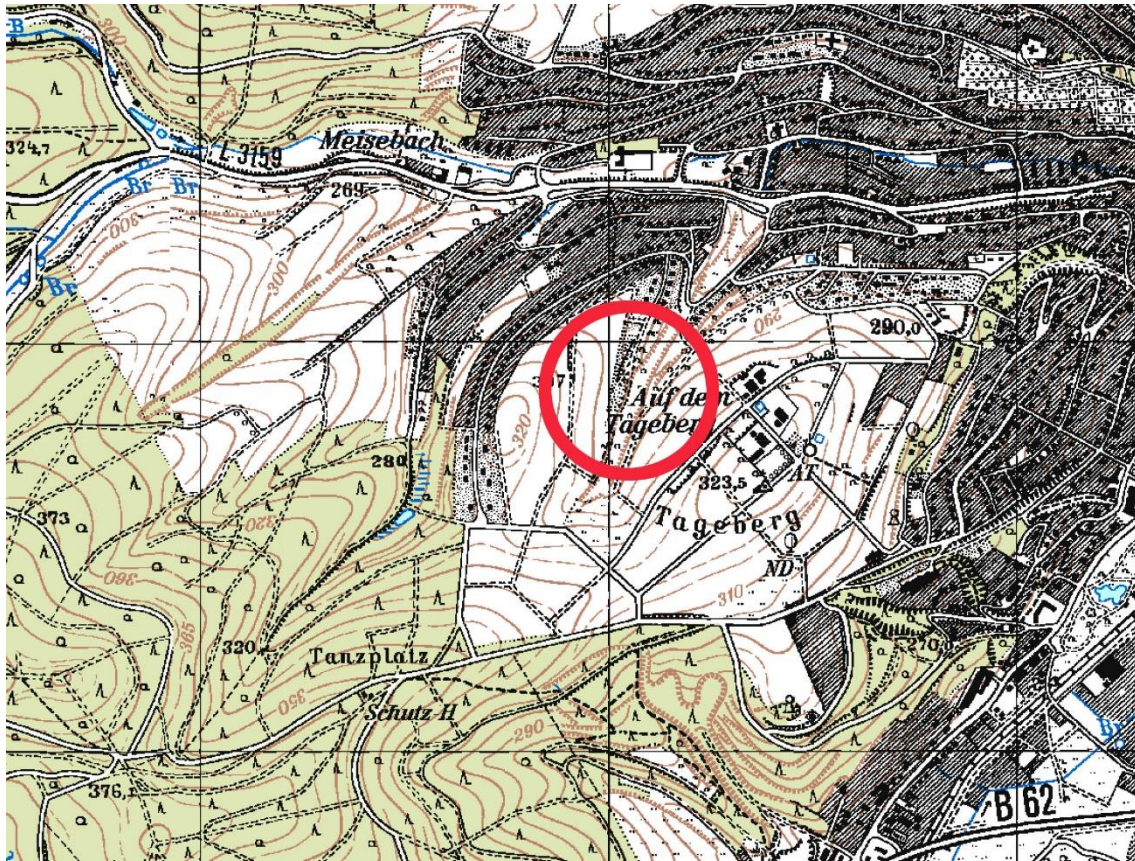
Zum vorliegenden Entwurf wurden die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB eingeholt. Gleichzeitig erfolgte die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB.

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 1, 2/1 und 2/2, der Flur 23, die Flurstücke 7, 42 tlw., und 41 tlw. der Flur 24 sowie die Flurstücke 70, 36/15, 36/14, 36/13, 36/12, 36/11 und 49/21 der Flur 27 in der Gemarkung Bad Hersfeld. Die Größe des Geltungsbereiches umfasst ca. 5,1 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 nordwestlich des Tagebergs gelegenen Flächen umfassen die schmale Talsohle eines grabenartigen Fließgewässers, sowie westlich daran anknüpfende Hangbereiche (Lagebezeichnungen: „Im Roten Graben“ und „Am Roten Graben“). Es handelt sich insgesamt um stark bewegtes Gelände mit Teilgefällen von bis zu 17 %. Dabei liegen der höchste und der niedrigste Punkt des Planungsgebietes bei ca. 300 m. ü. NN und bei ca. 285 m. ü. NN.

2.3 Nutzungen

Bei dem beplanten Gebiet handelt es sich einerseits um Kleingärten im westlichen Teil, die laubenartige Bebauung sowie hohe Baum- und Strauchanteile aufweisen. Neben den Kleingärten besteht der größte Teil des Plangebietes aus Bereichen mit Gebüsch, Hecken und Feldgehölzen samt Baumbeständen auf frischem Standort. Bei diesen Bereichen handelt es sich um Suchflächen des Landschafts- und des Flächennutzungsplanes für Aufwertungs- und Kompensationsmaßnahmen. Zu diesen Ausgleichsflächen zählen zudem extensiv genutzte, artenreiche Grünlandbereiche auf frischem Standort im nördlichen Geltungsbereich. Ein Wirtschaftsweg mit wasserdurchlässiger Oberfläche verläuft in Nord-Süd-Richtung durch das Gebiet. Der Bereich liegt überdies teilweise in der engeren Schutzzone des Heilquellenschutzgebietes der Stadt Bad Hersfeld.



Blick auf den Geltungsbereich aus nördlicher 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) für den Lullus- und Vitalisbrunnen der Stadt Bad Hersfeld.

Der Bebauungsplan Nr. 12.3 „Amselweg“ 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,

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft, Waldflächen 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 „Amselweg“ im Norden. 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 die Ortsrandlage und die hohe Vegetationsdichte des Geländes, sind erhöhte 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.

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 erstellenden Lauben dürfen einschließlich überdachtem Freisitz eine Grundfläche von 10 m² nicht überschreiten. Die Lauben sind in Holzbauweise oder mit Holzverkleidung zu erstellen. Abweichende Größen im Bestand sind nur über eine Baugenehmigung zu legalisieren.

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.

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 und Einrichtungen für die Tierhaltung sind unzulässig.

Die Errichtung von baulichen Anlagen (Lauben) an der west- und ostseitigen Grundstücksgrenze ist nur in einem Mindestabstand von 7 m zulässig.

Zu allen übrigen Grundstücksgrenzen ist ein Mindestabstand von 1 m einzuhalten.

Notwendige Einfriedungen sind als Schnitthecke (gem. Artenauswahlliste, siehe Bebauungsplan), senkrechter Holzlattenzaun oder als Maschendrahtzaun zulässig. Die Höhe der Zäune darf 1,30 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. 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 organische 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.

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

Der Bach soll im Wiesenverlauf freigelegt werden. Der entsprechende Fließgewässerabschnitt ist derzeit kanalisiert und erfährt durch die Freilegung eine deutliche Verbesserung aus ökologischer Sicht.

Das Grünland soll offengehalten werden. Entlang der Busch-Wiesenkante sind Rückschnitte möglich. Die Maßnahme dient der Freihaltung der Talsohle und sichert die Funktion und den Wert der Fläche als Element der umgebenden Kulturlandschaft.

Auf den Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft ist die Erhaltung der vorhandenen Gehölzbestände sicherzustellen.

4.3. Zusammenfassende Beurteilung des Eingriffs und Ausgleichs

Da es sich bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12.3 „Amselweg“ 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, Freilegung eines kanalisierten Fließgewässerabschnittes etc.) vorgesehen sind, wird auf die Bilanzierung des Eingriffs und des Ausgleichs gemäß Kompensationsverordnung verzichtet.