

Bauleitplanung Stadt Bad Soden am Taunus

**„Niederdorfsbachtal“**

**- Grundlagen zum Bebauungsplanverfahren / Nutzungskonzeption -**

Bürgerinformation am 12.03.2015



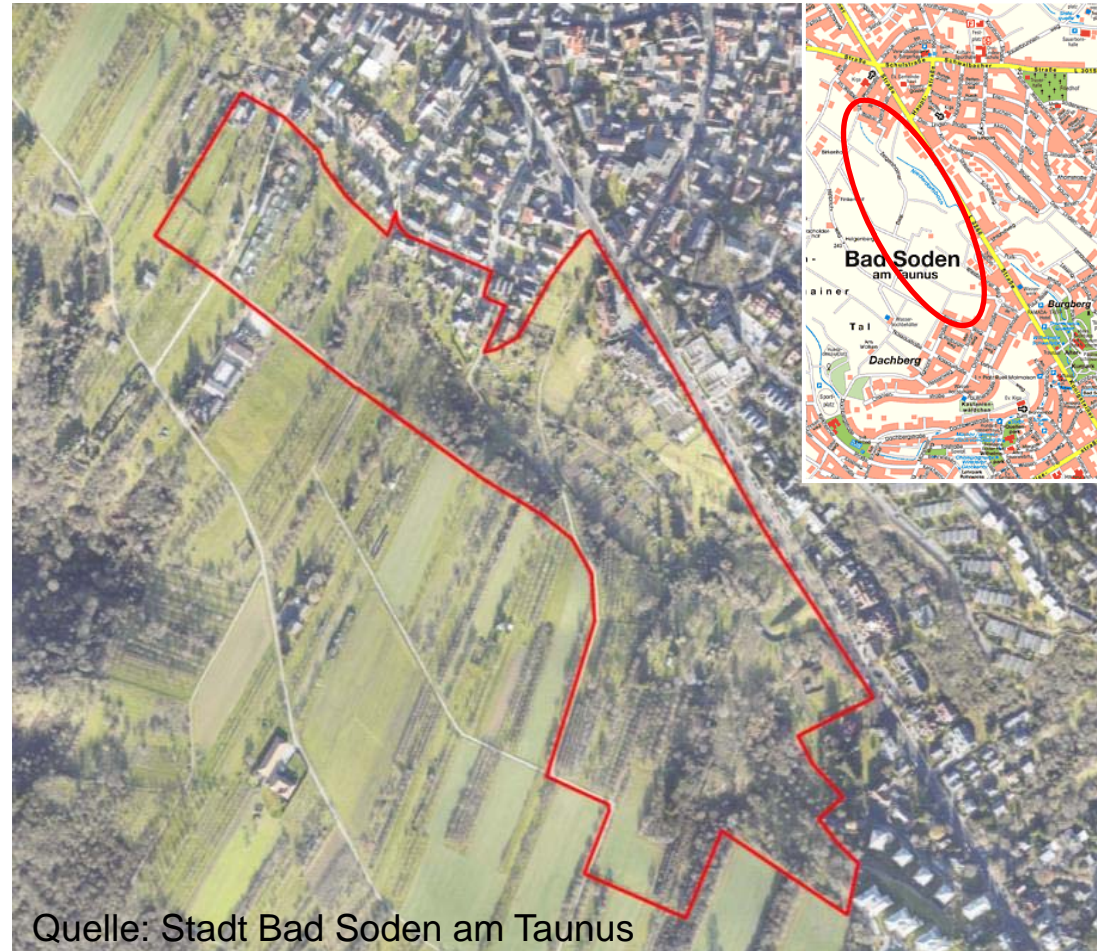
## **Geplanter Terminablauf**

- 1. Begrüßung durch Herrn Ersten Stadtrat Karl Thumser**
- 2. Thematische Einleitung durch Herrn Michael Henninger**
- 3. Vorstellung der Rahmenbedingungen**
- 4. Vorstellung der ersten planerischen Überlegungen**
- 5. Diskussion**
- 6. Ausblick auf das weitere Vorgehen**



# Bauleitplanung Stadt Bad Soden am Taunus „Niederdorfsbachtal“ Planungsbereich

## Gebietsabgrenzung und Lage im Raum



Quelle: Stadt Bad Soden am Taunus



# Bauleitplanung Stadt Bad Soden am Taunus „Niederdorfsbachtal“

## Kernfragen

- **Warum ist eine Planung erforderlich, wieso muss die Stadt überhaupt tätig werden?**



## Bauleitplanung Stadt Bad Soden am Taunus „Niederdorfsbachtal“

### Kernfragen

- **Warum ist eine Planung erforderlich, wieso muss die Stadt überhaupt tätig werden?**
- **Was ist das Ziel eines Bebauungsplans?**



# Bauleitplanung Stadt Bad Soden am Taunus „Niederdorfsbachtal“

## Kernfragen

- **Warum ist eine Planung erforderlich, wieso muss die Stadt überhaupt tätig werden?**
- **Was ist das Ziel eines Bebauungsplans?**
- **Was ist bei der Planaufstellung zu beachten?**



## Bauleitplanung Stadt Bad Soden am Taunus „Niederdorfsbachtal“

### Kernfragen

- **Warum ist eine Planung erforderlich, wieso muss die Stadt überhaupt tätig werden?**
- **Was ist das Ziel eines Bebauungsplans?**
- **Was ist bei der Planaufstellung zu beachten?**
- **Wie könnte eine Lösung aussehen?**



## Bauleitplanung Stadt Bad Soden am Taunus „Niederdorfsbachtal“

### Kernfragen

- **Warum ist eine Planung erforderlich, wieso muss die Stadt überhaupt tätig werden?**
- **Was ist das Ziel eines Bebauungsplans?**
- **Was ist bei der Planaufstellung zu beachten?**
- **Wie könnte eine Lösung aussehen?**
- **Was sind die Interessen der Betroffenen / der Nutzer?**





## Bauleitplanung Stadt Bad Soden am Taunus „Niederdorfsbachtal“

### Kernfragen

- **Warum ist eine Planung erforderlich, wieso muss die Stadt überhaupt tätig werden?**
- **Was ist das Ziel eines Bebauungsplans?**
- **Was ist bei der Planaufstellung zu beachten?**
- **Wie könnte eine Lösung aussehen?**
- **Was sind die Interessen der Betroffenen / der Nutzer?**
- **Diskussion**



# Bauleitplanung Stadt Bad Soden am Taunus „Niederdorfsbachtal“

Zielstellung und Problematiken

## Notwendigkeit eines Bebauungsplans

Die zahlreichen Gebäude, Hütten , Einfriedungen, Gärten und andere baulichen Anlagen im Gebiet sind i.d.R. ohne die erforderliche bau- und naturschutzrechtlichen Genehmigungen errichtet worden und werden von den Eigentümern oder Pächtern gärtnerisch genutzt.

# Bauleitplanung Stadt Bad Soden am Taunus „Niederdorfsbachtal“

## Zielstellung und Problematiken

### Notwendigkeit eines Bebauungsplans

Die zahlreichen Gebäude, Hütten , Einfriedungen, Gärten und andere baulichen Anlagen im Gebiet sind i.d.R. **ohne** die erforderliche bau- und naturschutzrechtlichen **Genehmigungen** errichtet worden und werden von den Eigentümern oder Pächtern gärtnerisch genutzt.

Die Bauaufsichts- und Naturschutzbehörde **muss** gegen ungenehmigte und nicht genehmigungsfähige Anlagen vorgehen. Eine auch nur stillschweigende Duldung ist den Behörden verwehrt (keine Verjährung und kein Anspruch auf weitere Duldung).

Rechtsgrundlagen:

- § 12 Abs. 2 Nr. 1 HENatG i.V.m. § 2 Abs. 1 HBO
- Runderlass vom 25. Mai 1990 (StAnz. S. 1200)
- Erlass vom 11. März 1998 und Änderung vom 19. Februar 1999

# Bauleitplanung Stadt Bad Soden am Taunus „Niederdorfsbachtal“

## Zielstellung und Problematiken

### Notwendigkeit eines Bebauungsplans

Die zahlreichen Gebäude, Hütten , Einfriedungen, Gärten und andere baulichen Anlagen im Gebiet sind i.d.R. ohne die erforderliche bau- und naturschutzrechtlichen Genehmigungen errichtet worden und werden von den Eigentümern oder Pächtern gärtnerisch genutzt.

Die Bauaufsichts- und Naturschutzbehörde muss gegen ungenehmigte und nicht genehmigungsfähige Anlagen vorgehen. Eine auch nur stillschweigende Duldung ist den Behörden verwehrt (keine Verjährung und kein Anspruch auf weitere Duldung).

Rechtsgrundlagen:

- § 12 Abs. 2 Nr. 1 HENatG i.V.m. § 2 Abs. 1 HBO
- Runderlass vom 25. Mai 1990 (StAnz. S. 1200)
- Erlass vom 11. März 1998 und Änderung vom 19. Februar 1999

Der bisherige Fortbestand der Gärten ist einem **Vollzugsdefizit** der Behörden geschuldet.



# Bauleitplanung Stadt Bad Soden am Taunus „Niederdorfsbachtal“

Zielstellung und Problematiken

**Was kann die Stadt tun, um den Nutzerinteressen entgegenzukommen?**



## Bauleitplanung Stadt Bad Soden am Taunus „Niederdorfsbachtal“

Zielstellung und Problematiken

### **Was kann die Stadt tun, um den Nutzerinteressen entgegenzukommen?**

Die Stadt Bad Soden hat als Träger der Bauleitplanung die Möglichkeit, ein Nutzungsverbot nicht genehmigter Anlagen und Gärten im Außenbereich durch die Aufstellung eines Bebauungsplans abzuwenden.



## Bauleitplanung Stadt Bad Soden am Taunus „Niederdorfsbachtal“

Zielstellung und Problematiken

### **Was kann die Stadt tun, um den Nutzerinteressen entgegenzukommen?**

Die Stadt Bad Soden hat als Träger der Bauleitplanung die Möglichkeit, ein Nutzungsverbot nicht genehmigter Anlagen und Gärten im Außenbereich durch die Aufstellung eines Bebauungsplans abzuwenden.

### **Bebauungsplan = Grundlage für eine formelle Legalisierung**

am 25.11.1992 wurde der Aufstellungsbeschluss für den  
**Bebauungsplan Nr. 55 Niederdorfsbach**  
gefasst



# Bauleitplanung Stadt Bad Soden am Taunus „Niederdorfsbachtal“

## Zielstellung und Problematiken

### Zielstellung des Bebauungsplanes

- Ausweisung von Gartengebieten in einem gerechten Ausgleich zwischen dem öffentlichen Interesse der Bevölkerung an Natur und Landschaft sowie einem freien Zugang und der individuellen Freizeit-, Hobby- und Erholungsnutzung der Eigentümer und Pächter





# Bauleitplanung Stadt Bad Soden am Taunus „Niederdorfsbachtal“

## Zielstellung und Problematiken

### Zielstellung des Bebauungsplanes

- Ausweisung von Gartengebieten in einem gerechten Ausgleich zwischen dem öffentlichen Interesse der Bevölkerung an Natur und Landschaft sowie einem freien Zugang und der individuellen Freizeit-, Hobby- und Erholungsnutzung der Eigentümer und Pächter
- Legalisierung und Sicherung sowie räumliche Begrenzung der seit langem bestehenden wohnungsfernen Gartennutzung



# Bauleitplanung Stadt Bad Soden am Taunus „Niederdorfsbachtal“

## Zielstellung und Problematiken

### Zielstellung des Bebauungsplanes

- Ausweisung von Gartengebieten in einem gerechten Ausgleich zwischen dem öffentlichen Interesse der Bevölkerung an Natur und Landschaft sowie einem freien Zugang und der individuellen Freizeit-, Hobby- und Erholungsnutzung der Eigentümer und Pächter
- Legalisierung und Sicherung sowie räumliche Begrenzung der seit langem bestehenden wohnungsfernen Gartennutzung
- Konzentrierung der wohnungsfernen Gärten in planungsrechtlich abgesicherte Bereiche



# Bauleitplanung Stadt Bad Soden am Taunus „Niederdorfsbachtal“

## Zielstellung und Problematiken

### Zielstellung des Bebauungsplanes

- Ausweisung von Gartengebieten in einem gerechten Ausgleich zwischen dem öffentlichen Interesse der Bevölkerung an Natur und Landschaft sowie einem freien Zugang und der individuellen Freizeit-, Hobby- und Erholungsnutzung der Eigentümer und Pächter
- Legalisierung und Sicherung sowie räumliche Begrenzung der seit langem bestehenden wohnungsfernen Gartennutzung
- Konzentrierung der wohnungsfernen Gärten in planungsrechtlich abgesicherte Bereiche
- Schaffung von Ersatzflächen für andernorts zu beseitigende Gärten



## Bauleitplanung Stadt Bad Soden am Taunus „Niederdorfsbachtal“

Zielstellung und Problematiken

### **Warum gibt es noch keinen Bebauungsplan im Niederdorfsbachtal?**

Der Planungsbereich unterliegt vielfältigen Restriktionen und Nutzungsvorgaben:



## Bauleitplanung Stadt Bad Soden am Taunus „Niederdorfsbachtal“

Zielstellung und Problematiken

### **Warum gibt es noch keinen Bebauungsplan im Niederdorfsbachtal?**

Der Planungsbereich unterliegt vielfältigen Restriktionen und Nutzungsvorgaben:

#### Wasserrechtliche Konflikte

- Wasserschutzgebiete
- Heilquellenschutzgebiet
- Trinkwassergewinnungsanlage
- Wasserrahmenrichtlinie der EU



## Bauleitplanung Stadt Bad Soden am Taunus „Niederdorfsbachtal“

### Zielstellung und Problematiken

## Warum gibt es noch keinen Bebauungsplan im Niederdorfsbachtal?

Der Planungsbereich unterliegt vielfältigen Restriktionen und Nutzungsvorgaben:

### Wasserrechtliche Konflikte

- Wasserschutzgebiete
- Heilquellenschutzgebiet
- Trinkwassergewinnungsanlage
- Wasserrahmenrichtlinie der EU

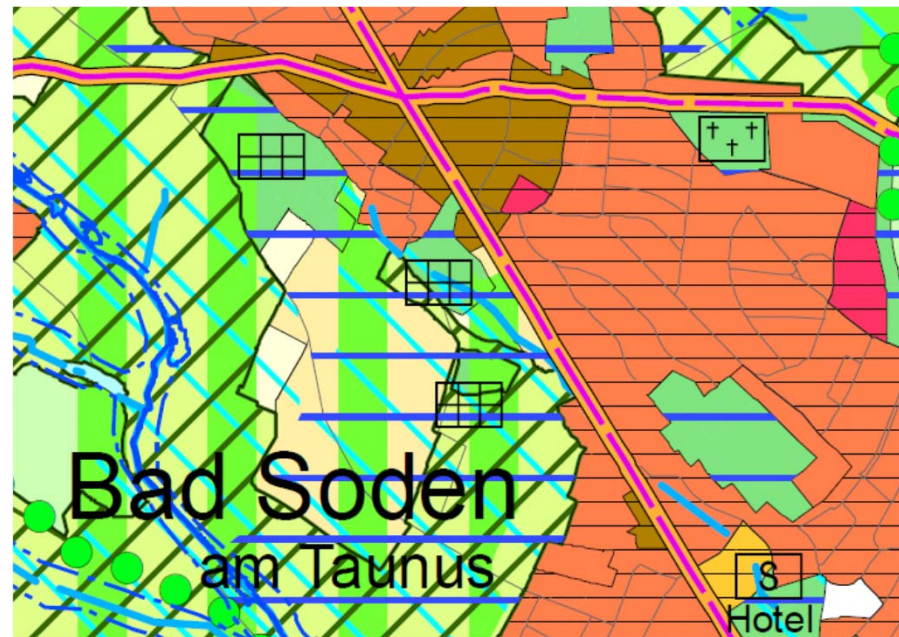
### Bau- und naturschutzrechtliche Konflikte

- Vorgaben der Regional- und Flächennutzungsplanung
- Gesetzlich geschützte Biotope
- Artenschutz

Bauleitplanung Stadt Bad Soden am Taunus „Niederdorfsbachtal“  
Auswertung Regionaler Flächennutzungsplan

## Regionaler Flächennutzungsplan (Regionalverband FrankfurtRheinMain 2011)

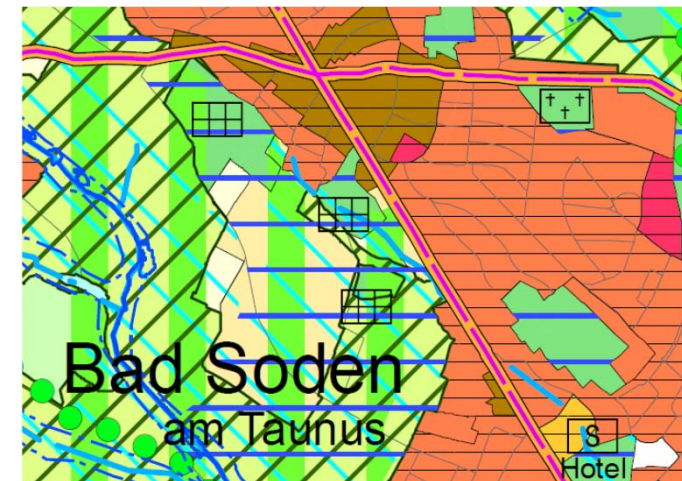
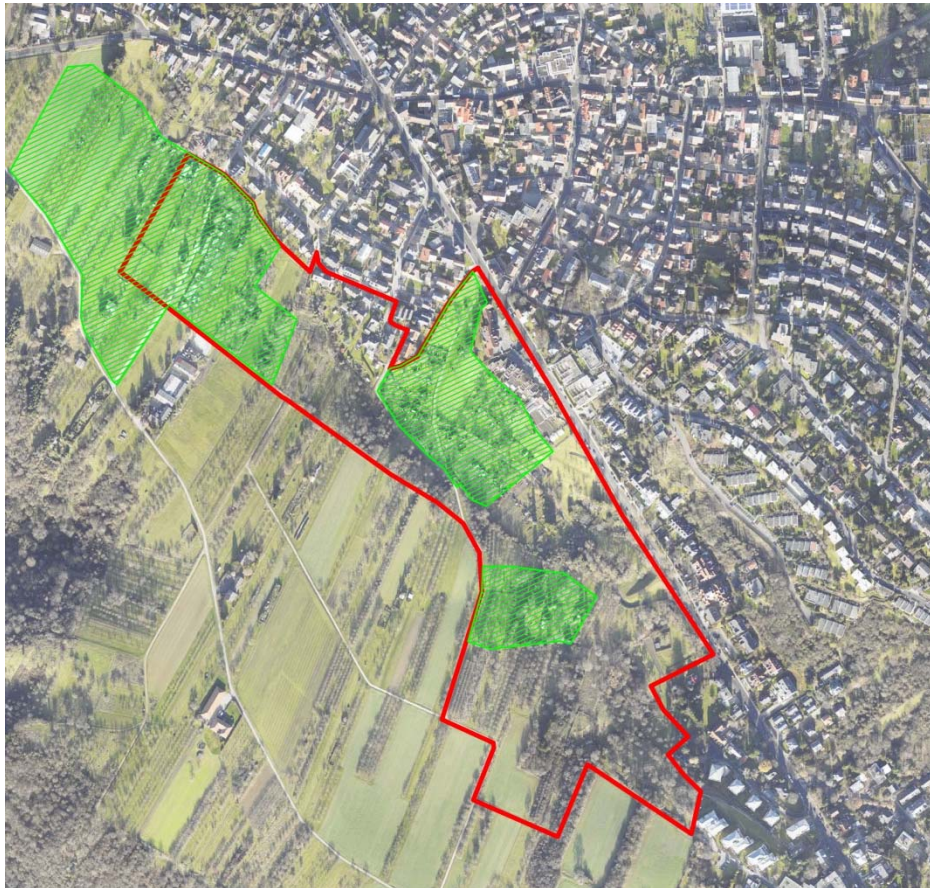
- Grünfläche, wohnungsferne Gärten
- Vorranggebiet Regionaler Grünzug
- Vorranggebiet für Natur und Landschaft
- Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz
- Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktion
- Fläche für die Landwirtschaft
- Ökologisch bedeutsame Flächennutzung mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft





Bauleitplanung Stadt Bad Soden am Taunus „Niederdorfsbachtal“  
Auswertung Regionaler Flächennutzungsplan

**Regionaler Flächennutzungsplan** (Regionalverband FrankfurtRheinMain 2011)



rote Linie: Untersuchungsbereich  
grüne Schraffur: Abgrenzung der Gartennutzung  
nach Reg FNP





# Bauleitplanung Stadt Bad Soden am Taunus „Niederdorfsbachtal“

## Schutzgebiete und -objekte

### Darstellung der gesetzlich geschützten Biotope

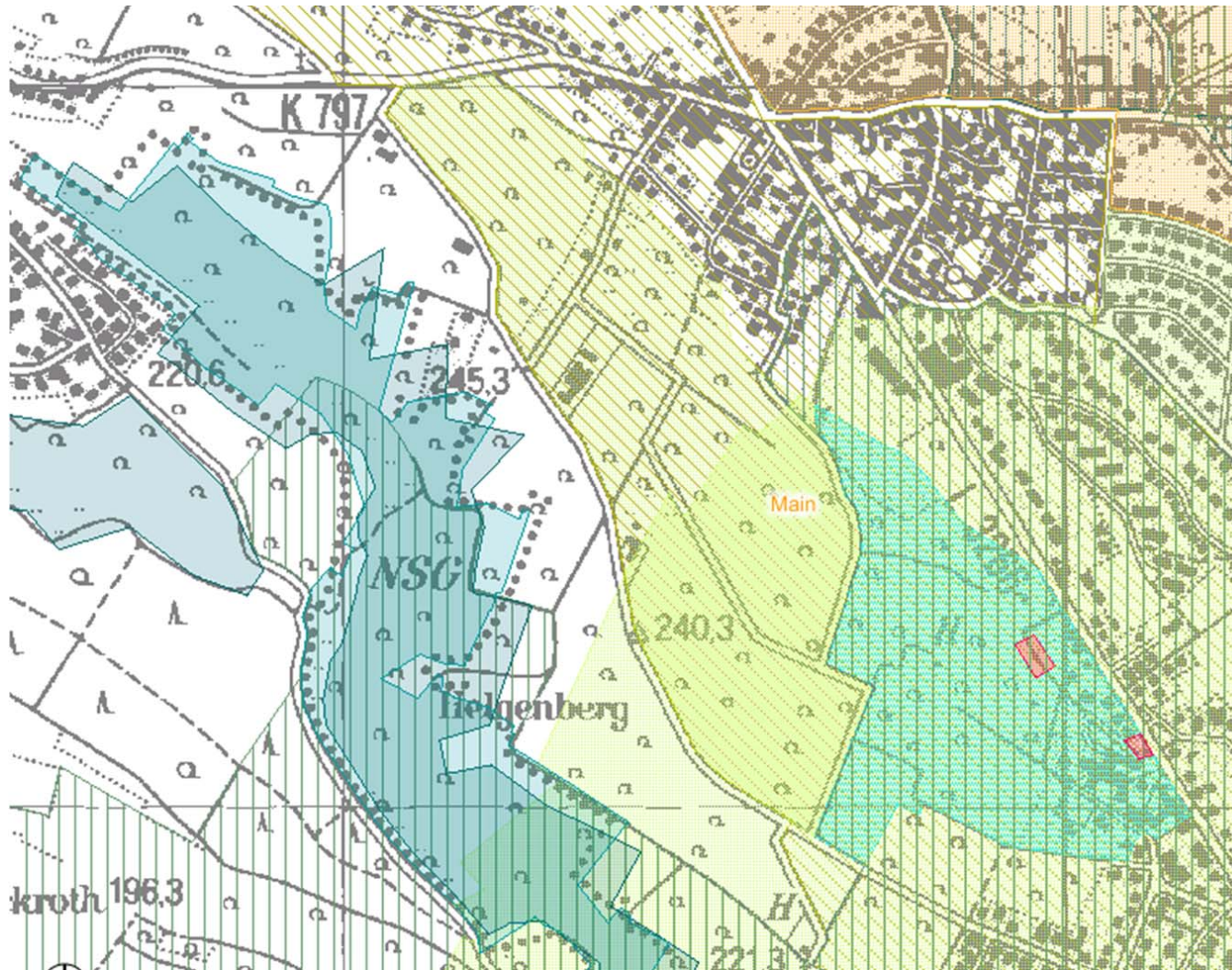


**rote Linie:** Untersuchungsbereich  
**magenta Schraffur:** gesetzlich geschützte Biotope  
im Plangebiet








# Bauleitplanung Stadt Bad Soden am Taunus „Niederdorfsbachtal“

## Schutzgebiete und -objekte



### Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet

(Hessenvier 2014)

-  Trinkwasserschutzgebiet, Zone I
-  Trinkwasserschutzgebiet, Zone II
-  Trinkwasserschutzgebiet, Zone III
-  Heilquellenschutzgebiet, Zone III, III/1 (IIIA, II-IV)
-  Heilquellenschutzgebiet, Zone A-neu (A, B, B1, B2, B3, B4, C, C1, C2)





# Bauleitplanung Stadt Bad Soden am Taunus „Niederdorfsbachtal“

## Schutzgebiete und -objekte



## Darstellung der Zonen des Trinkwasserschutzgebietes

-  Untersuchungsgebiet
-  Trinkwasserschutzgebiet - festgesetzt
-  Trinkwasserschutzgebiet Zone III / IIIa
-  Trinkwasserschutzgebiet - geplant
-  Trinkwasserschutzgebiet Zone I
-  Trinkwasserschutzgebiet Zone II
-  Trinkwasserschutzgebiet Zone III / IIIa
-  Trinkwasserschutzgebiet Zone IIIb












# Bauleitplanung Stadt Bad Soden am Taunus „Niederdorfsbachtal“

## Schutzgutauswertung - Detaillierung



### Darstellung der Grünflächennutzungen

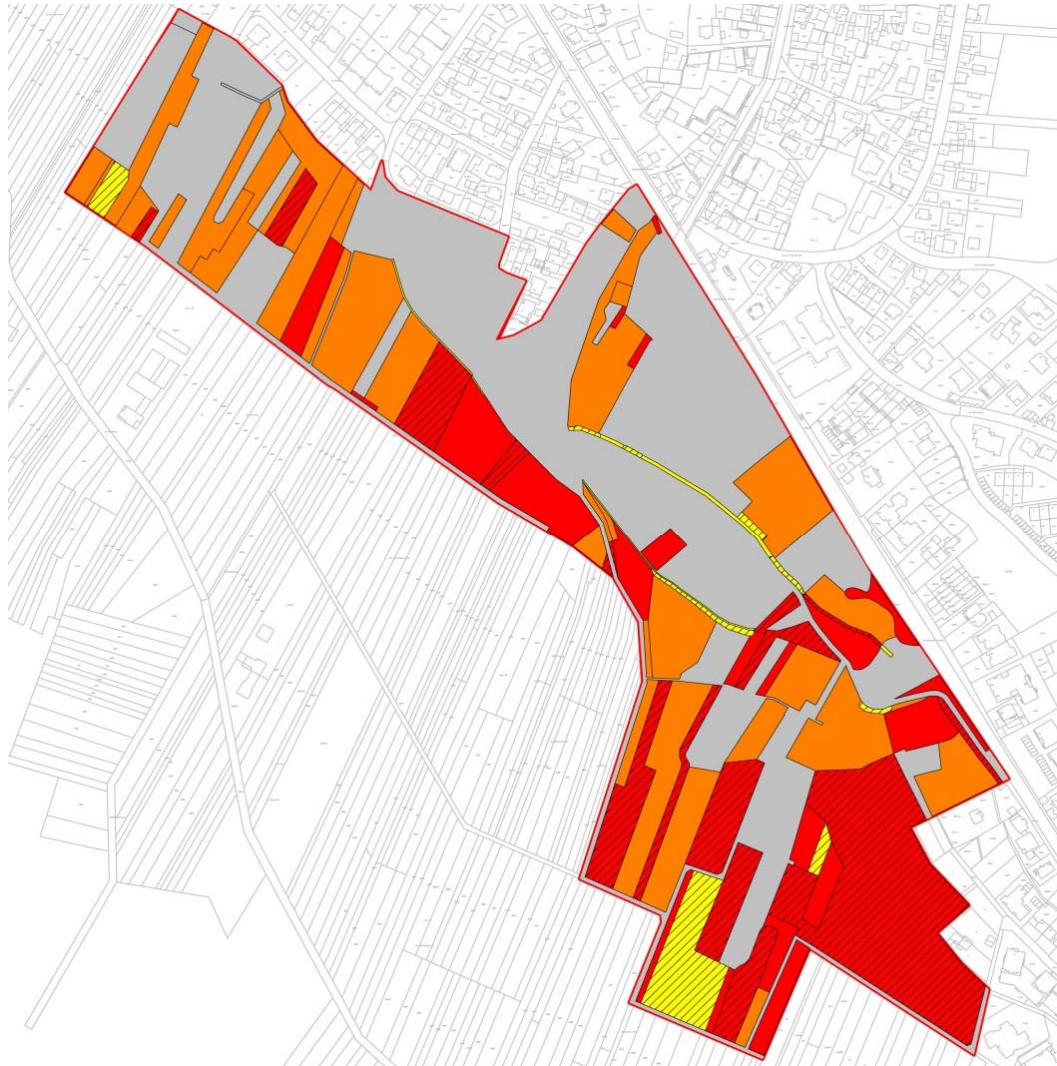
#### Zeichenerklärung

-  Untersuchungsbereich
-  bestehende gärtnerische Nutzung sowie Sondernutzung (Kleintierzuchtanlage, etc.)
-  Bebauung









# Bauleitplanung Stadt Bad Soden am Taunus „Niederdorfsbachtal“

## Schutzgutauswertung - Detaillierung



## Darstellung der Biotopwertigkeit

### Zeichenerklärung

-  sehr hohe Biotopwertigkeit (> 46 Biotopwertpunkte)
-  hohe Biotopwertigkeit (36 - 45 Biotopwertpunkte)
-  mittlere Biotopwertigkeit (26 - 35 Biotopwertpunkte)
-  geringe Biotopwertigkeit (25 - 16 Biotopwertpunkte)
-  sehr geringe Biotopwertigkeit (< 15 Biotopwertpunkte)
-  anthropogene Nutzung (wohnungsferne Gärten, gärtnerische Anlage, Hausgärten, Straßen, Wege)

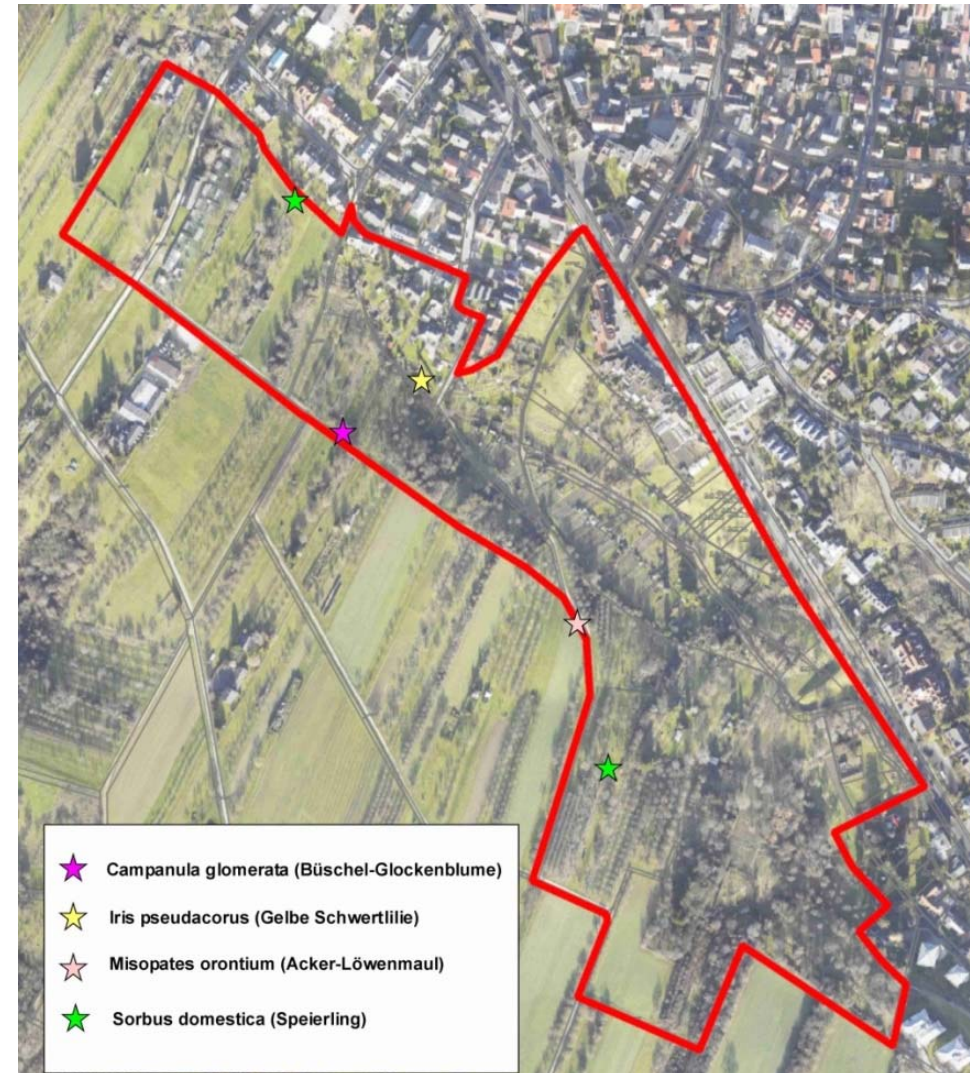


# Bauleitplanung Stadt Bad Soden am Taunus „Niederdorfsbachtal“

## Schutzgutauswertung - Detaillierung

### Flora (Erfassung in 2011)

- Nachweis von insgesamt 231 Pflanzensippen
- Wertbestimmende (gefährdete) Arten sind die Büschel-Glockenblume, das Acker-Löwenmaul, der Speierling und die Gelbe Schwertlilie



# Bauleitplanung Stadt Bad Soden am Taunus „Niederdorfsbachtal“

## Schutzgutauswertung - Detaillierung

### Fauna (Erfassung von 2011 - 2012)

#### Säugetiere

- Nachweis von 3 Säugetierarten (Fledermäuse)
- Wertbestimmende (FFH-Richtlinie Anhang IV) Arten sind die Breitflügelfledermaus, der Große Abendsegler und die Zwergfledermaus

blau: Zwergfledermaus

grün: Breitflügelfledermaus

orange: Großer Abendsegler



#### Vögel

- Nachweis von 38 Vogelarten
- Wertbestimmende (nach BNatSchG streng geschützte) Arten sind der Gartenrotschwanz und der Grünspecht

grün: Grünspecht

orange: Gartenrotschwanz





# Bauleitplanung Stadt Bad Soden am Taunus „Niederdorfsbachtal“

## Schutzgutauswertung - Detaillierung

### Reptilien

- Nachweis von 2 Reptilienarten
  - Wertbestimmende (FFH-Richtlinie Anhang IV)  
Art ist die Zauneidechse
- blau: Blindschleiche  
orange: Zauneidechse





## Bauleitplanung Stadt Bad Soden am Taunus „Niederdorfsbachtal“

Vorläufiges Fazit

### Fazit

Eine Ausweisung wohnungsferner Gärten im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens ist nicht ohne weiteres möglich, es sind Restriktionen zu berücksichtigen, was entsprechende Einschränkungen und Auflagen bedingt, die sowohl Auswirkungen auf die räumliche Verteilung der Gärten als auch auf die Art und Weise der Nutzbarkeit haben werden.



## Bauleitplanung Stadt Bad Soden am Taunus „Niederdorfsbachtal“

Vorläufiges Fazit

### Fazit

Eine Ausweisung wohnungsferner Gärten im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens ist nicht ohne weiteres möglich, es sind Restriktionen zu berücksichtigen, was entsprechende Einschränkungen und Auflagen bedingt, die sowohl Auswirkungen auf die räumliche Verteilung der Gärten als auch auf die Art und Weise der Nutzbarkeit haben werden.

Eine planungsrechtliche Sicherung von Gartennutzungen im Untersuchungsgebiet sollte nach derzeitigem Kenntnisstand v.a. in siedlungsnahen Bereichen möglich sein.

# Bauleitplanung Stadt Bad Soden am Taunus „Niederdorfsbachtal“

## Zielsetzung – Landschaftsplanerisches Konzept

### Landschaftsplanerisches Konzept

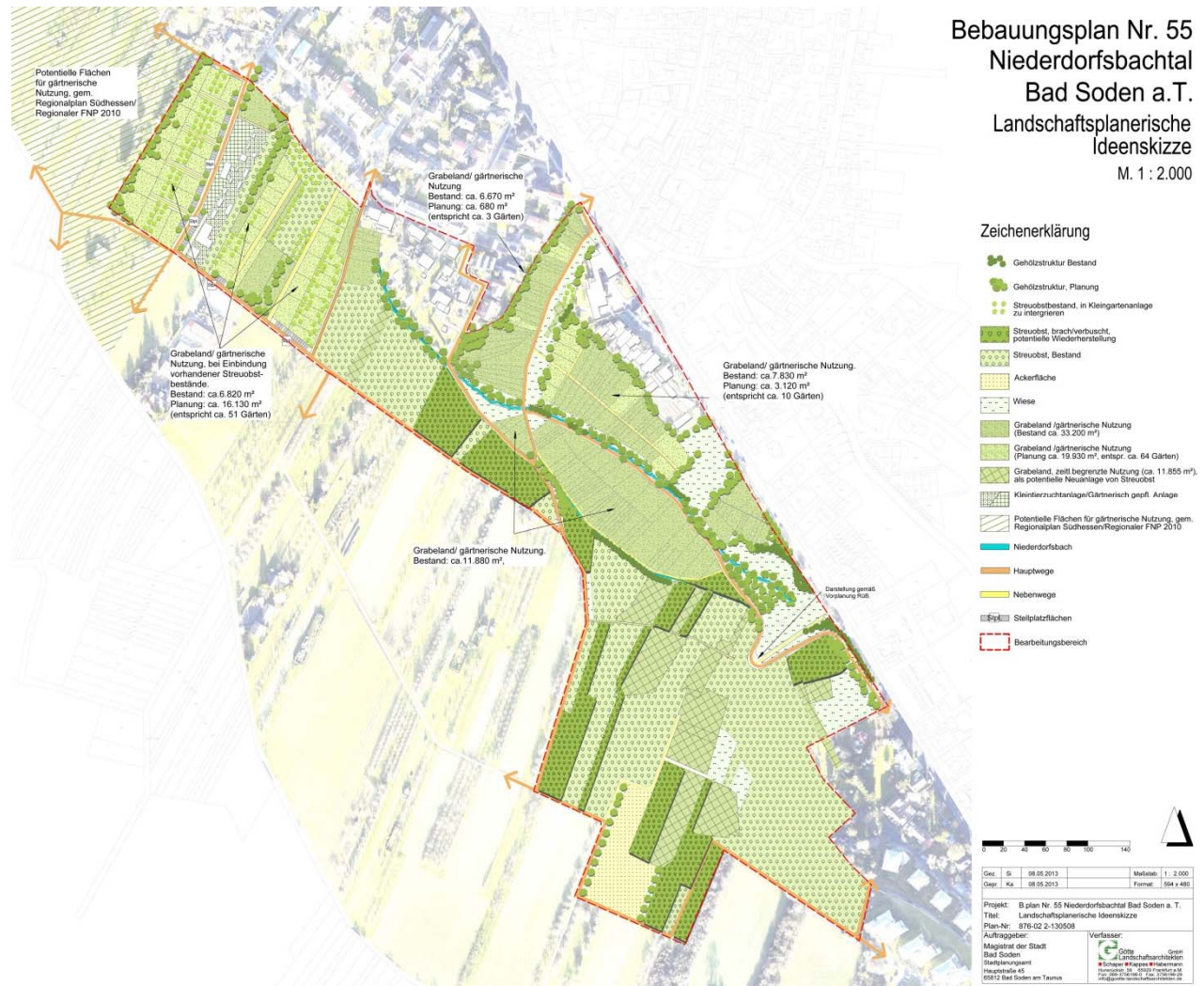
#### Zielsetzung:

Sicherung und Neuanlage der wohnungsfernen Gärten in zwei Bereichen einschl. Erschließung

Gewässerschutz

Naturschutz

Weitere Ziele aus der Grünordnungsplanung











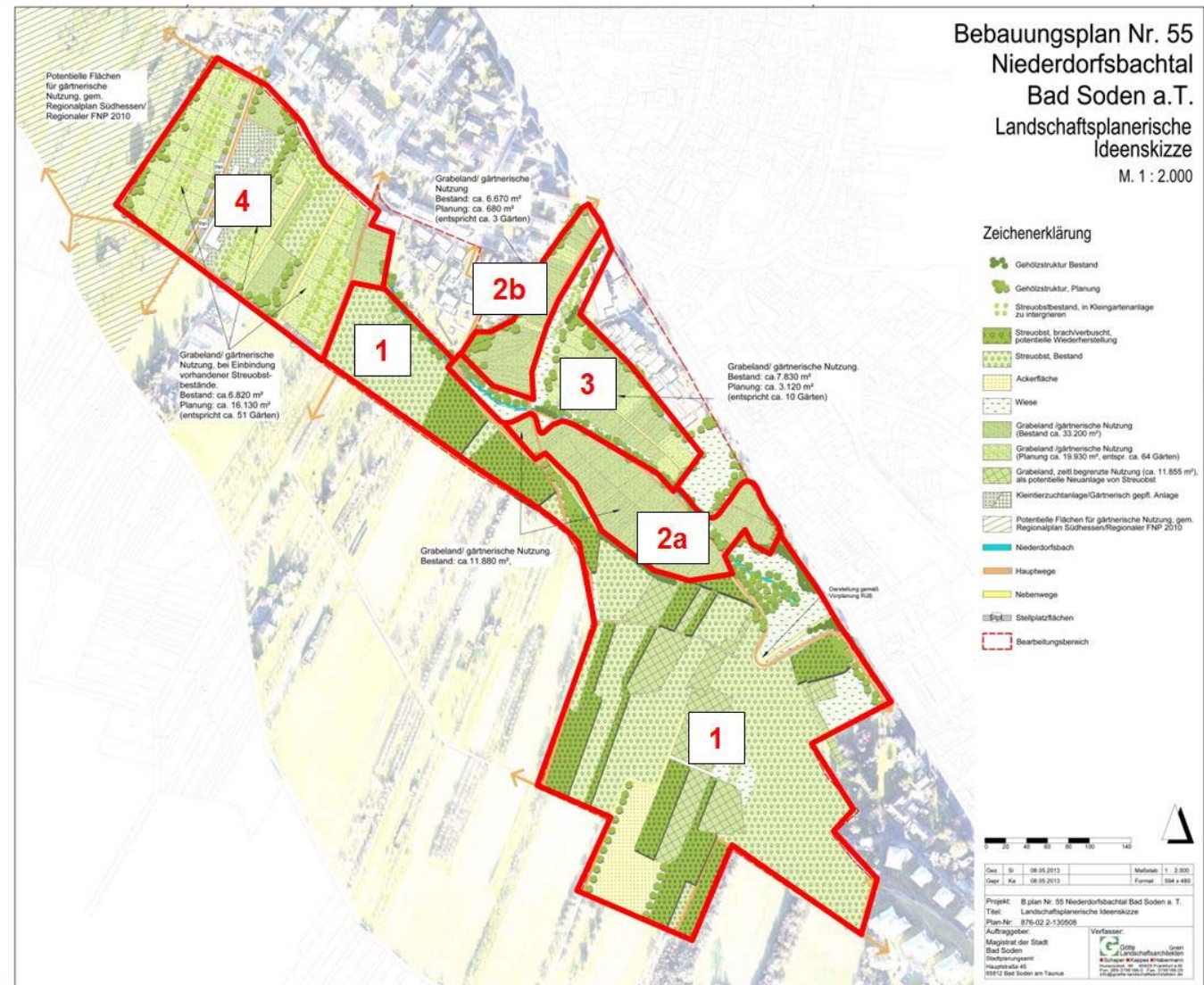
# Bauleitplanung Stadt Bad Soden am Taunus „Niederdorfsbachtal“

## Detailbetrachtung

### Teilbereichsbildung

(Gebiete mit einheitlichen Rahmenbedingungen)

- 1 v.a. landwirtschaftlich genutzte Flächen, einzelne Gärten in Streulage
- 2 langjährig vorhandene Gartengebiete, die vermutlich ohne wesentliche Veränderung übernommen werden können
- 3 neu zu ordnender Bereich
- 4 Neuentwicklungsbereich

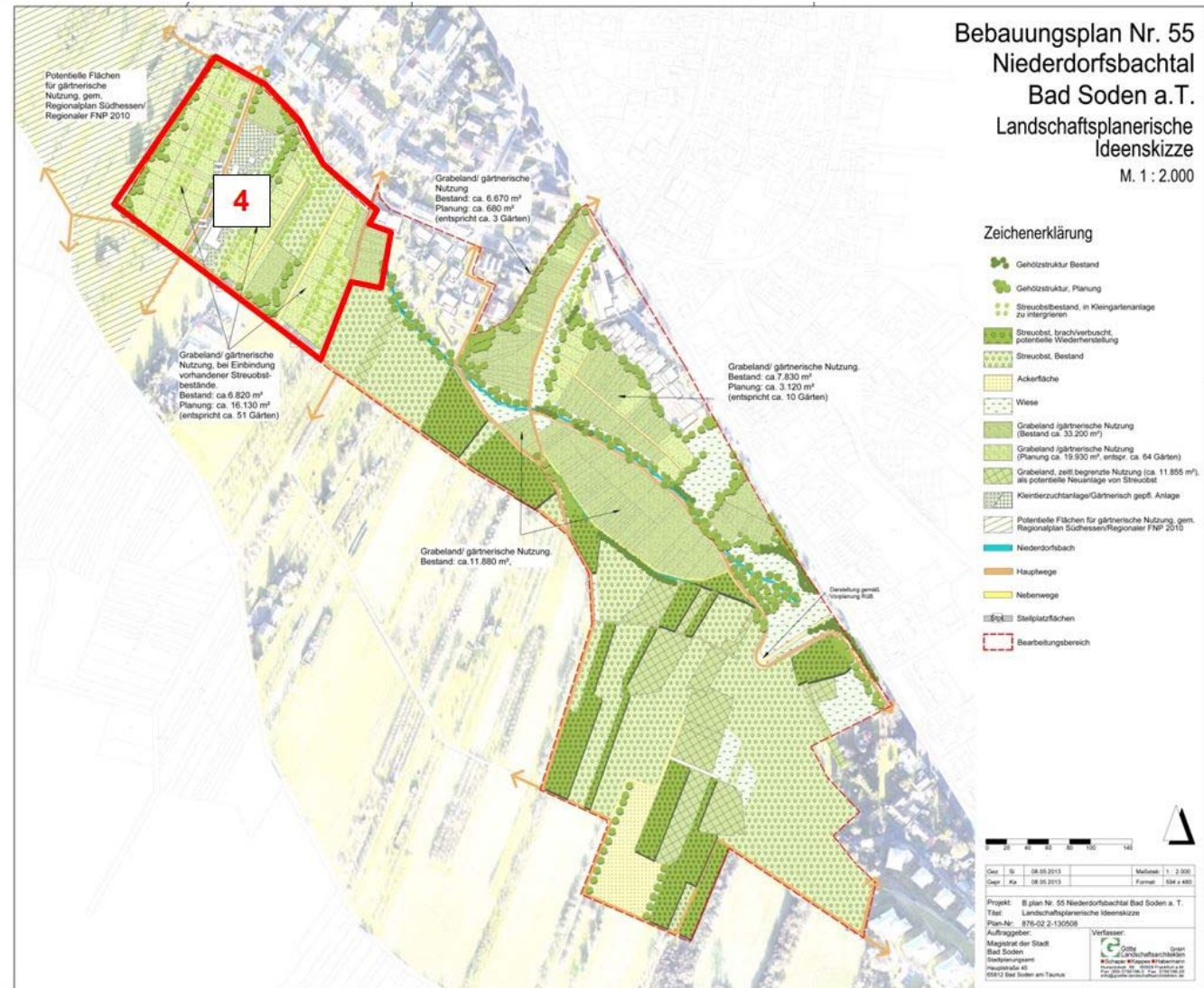




# Bauleitplanung Stadt Bad Soden am Taunus „Niederdorfsbachtal“

## Detailbetrachtung

### 4 Neuentwicklungsbereich







# Bauleitplanung Stadt Bad Soden am Taunus „Niederdorfsbachtal“

## Bestandssituation und Planung





# Bauleitplanung Stadt Bad Soden am Taunus „Niederdorfsbachtal“

## Planerische Ausgangssituation

### **Situation:**

- tlw. gesetzlich geschützte Lebensräume (Streuobst);
- bereits vorhandene bauliche Nutzungen (Kleintierzüchter, Hallengebäude, Gartenlauben);
- dazwischen offene Bereiche, die einer gärtnerischen Nutzung zugeführt werden können / sollen;
- eine Gartengebietsentwicklung aus den übergeordneten Planwerken (RegFNP) ist möglich, bedingt aber für neue Gärten die Flächenverfügbarkeit und eine Neuparzellierung.



# Bauleitplanung Stadt Bad Soden am Taunus „Niederdorfsbachtal“

## Planerische Ausgangssituation

### Situation:

- tlw. gesetzlich geschützte Lebensräume (Streuobst);
- bereits vorhandene bauliche Nutzungen (Kleintierzüchter, Hallengebäude, Gartenlauben);
- dazwischen offene Bereiche, die einer gärtnerischen Nutzung zugeführt werden können / sollen;
- eine Gartengebietsentwicklung aus den übergeordneten Planwerken (RegFNP) ist möglich, bedingt aber für neue Gärten die Flächenverfügbarkeit und eine Neuparzellierung.



Planungsrechtlich ist eine Ausweisung als „Private Grünflächen, Zweckbestimmung wohnungsferne Gärten“ bzw. „Kleintierzuchtanlage“ in weiten Teilen möglich



im Detail erforderliche Klärung mit der Naturschutzbehörde zum Umgang mit den Streuobstbeständen



## Bauleitplanung Stadt Bad Soden am Taunus „Niederdorfsbachtal“

Vorgaben zum Fortbestand der gärtnerischen Nutzung

„Private Grünflächen, Zweckbestimmung wohnungsferne Gärten“

bedeutet:

- kein dauerhafter Aufenthalt von Personen in den Gartenparzellen (kein Wochenendhaus o.ä.)
- Begrenzung der zulässigen Laubengröße (z.B. in kleinen Gärten 15 m<sup>3</sup> umbauter Raum und in größeren Gärten 30 m<sup>3</sup> umbauter Raum, was etwa Grundflächen von 2m x 3m bzw. 3m x 4m entspricht).



## Bauleitplanung Stadt Bad Soden am Taunus „Niederdorfsbachtal“

Vorgaben zum Fortbestand der gärtnerischen Nutzung

Voraussichtliche **Auflagen** der Wasserbehörden und des Betreibers der Trinkwassergewinnungsanlage Ochsenwiese und Teufelslache (Stadtwerke Bad Soden) zum Grundwasserschutz :

- Vorgaben und Restriktionen zur Verwendung chemischer Dünge- und Pflanzenschutzmittel (Grundwassergefährdung)
- eingeschränkte Zulässigkeit von Gartenbrunnen (Reduzierung des Wasserdargebots für die Trinkwassergewinnungsanlagen, ggf. Installation einer Sommerleitung)
- zunächst Unzulässigkeit von Toiletten und Abwassersammelgruben (ggf. geschlossene Gruben mit strengen Auflagen möglich – geschlossene und nachweislich ordnungsgemäß betriebene Gruben)



# Bauleitplanung Stadt Bad Soden am Taunus „Niederdorfsbachtal“

## Perspektiven

### Frage:

Besteht ein

- dauerhaftes,
- ggf. nur noch vorübergehendes oder
- kein Nutzungsinteresse der Eigentümer an den heutigen Situation?

**Gebäudebestand:** liegen hierzu behördliche Bau- oder Nutzungsgenehmigung vor?





# Bauleitplanung Stadt Bad Soden am Taunus „Niederdorfsbachtal“

## Weiteres Vorgehen

### **Weiteres Vorgehen:**

- Auswertung der Anregungen, Hinweise und Interessenlage der Eigentümer/Nutzer
- Konkretisierung des Planungskonzepts
- Abstimmung mit den Fachbehörden
- Frühzeitige Beteiligung im Rahmen des B-Planverfahrens
- Abstimmung der notwendigen Planänderung RegFNP (RP bzw. Planungsverband Frankfurt Region RheinMain)
- Offenlage des Bebauungsplans
- Satzungsbeschluss



Fragen ???

**Fragen ???**

Fragen ???





# Bauleitplanung Stadt Bad Soden am Taunus „Niederdorfsbachtal“

**Vielen Dank**