

Bauleitplanung Stadt Bad Soden am Taunus

„Niederdorfsbachtal“

- Grundlagen zum Bebauungsplanverfahren / Nutzungskonzeption -

Bürgerinformation am 16.03.2015



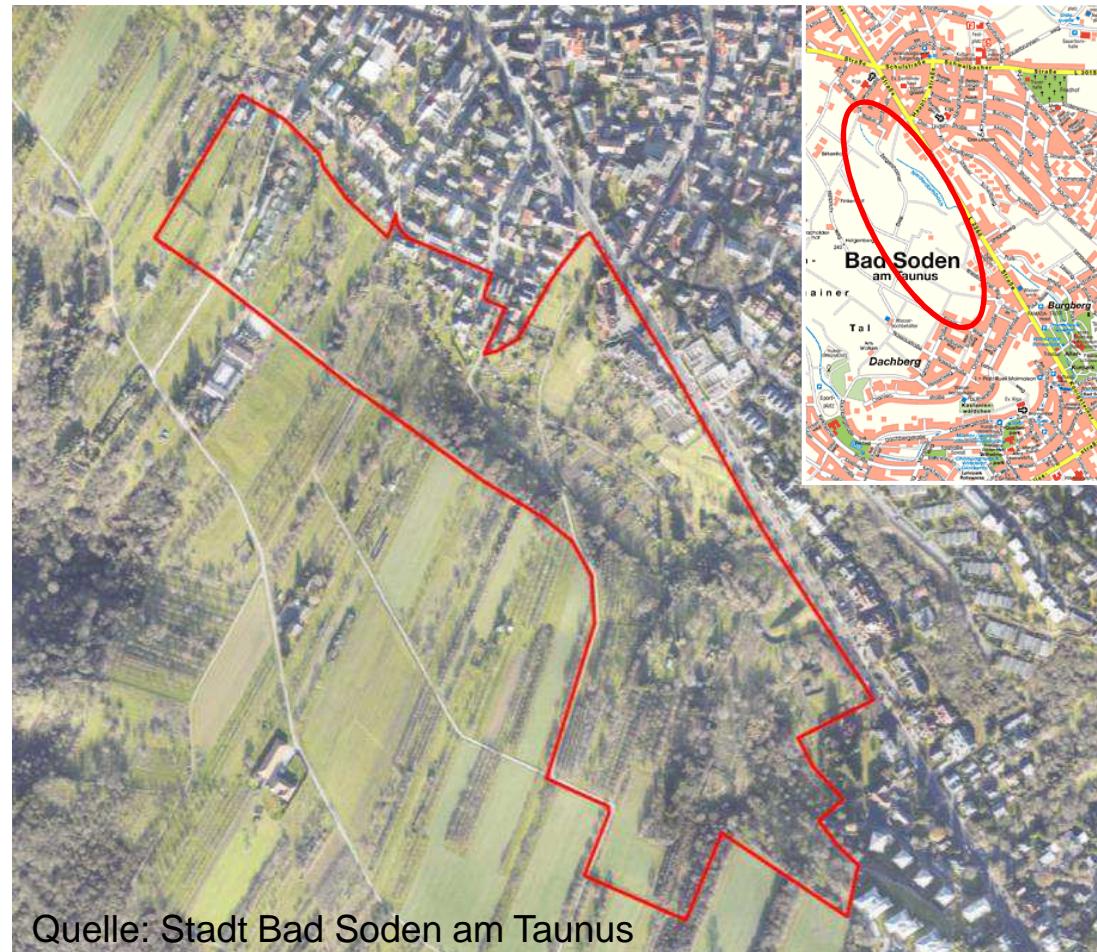
Geplanter Terminablauf

- 1. Begrüßung durch Herrn Ersten Stadtrat Karl Thumser**
- 2. Thematische Einleitung durch Herrn Michael Henninger**
- 3. Vorstellung der Rahmenbedingungen**
- 4. Vorstellung eines Lösungsansatzes**
- 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 überhaupt 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.

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?

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
- 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:

Wasserrechtliche Konflikte

- Wasserschutzgebiete
- Heilquellenschutzgebiet
- Trinkwassergewinnungsanlage
- Wasserrahmenrichtlinie der EU

Bau- und naturschutzrechtliche Konflikte

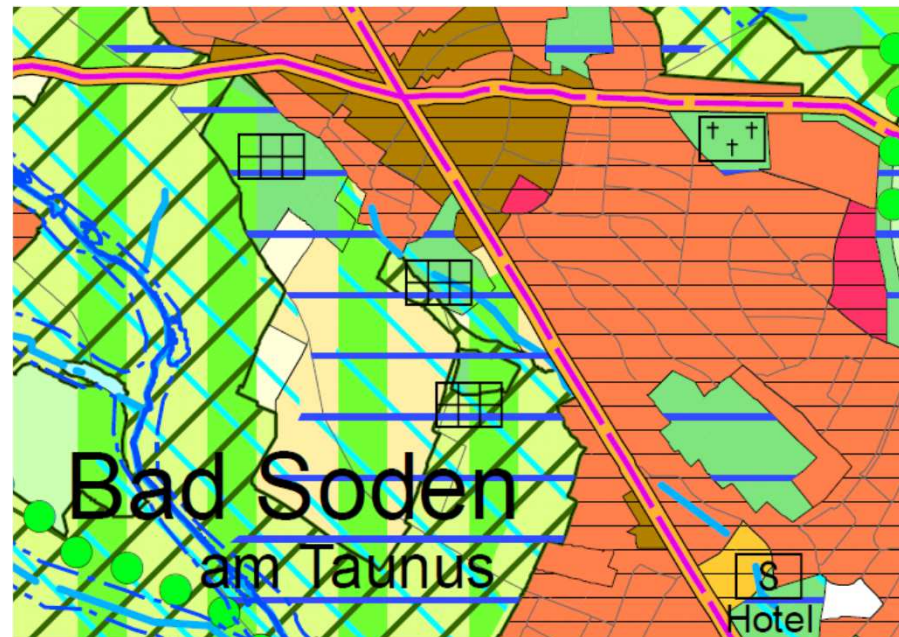
- Vorgaben der Regional- und Flächennutzungsplanung
- Gesetzlich geschützte Biotope
- Artenschutz

Bauleitplanung Stadt Bad Soden am Taunus „Niederdorfsbachtal“

Auswertung Regionaler Flächennutzungsplan

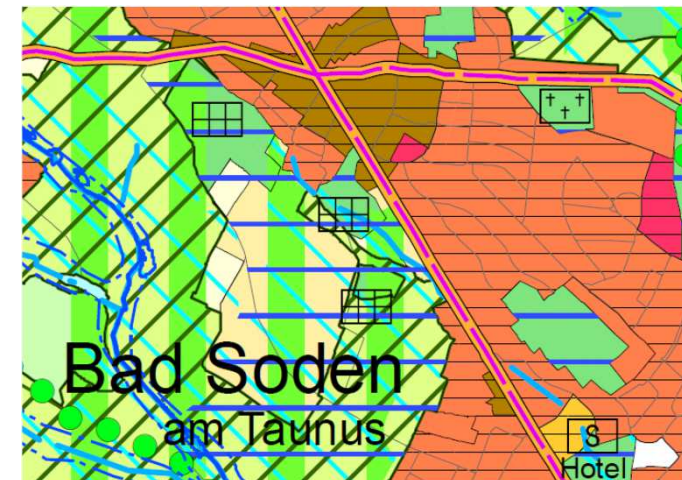
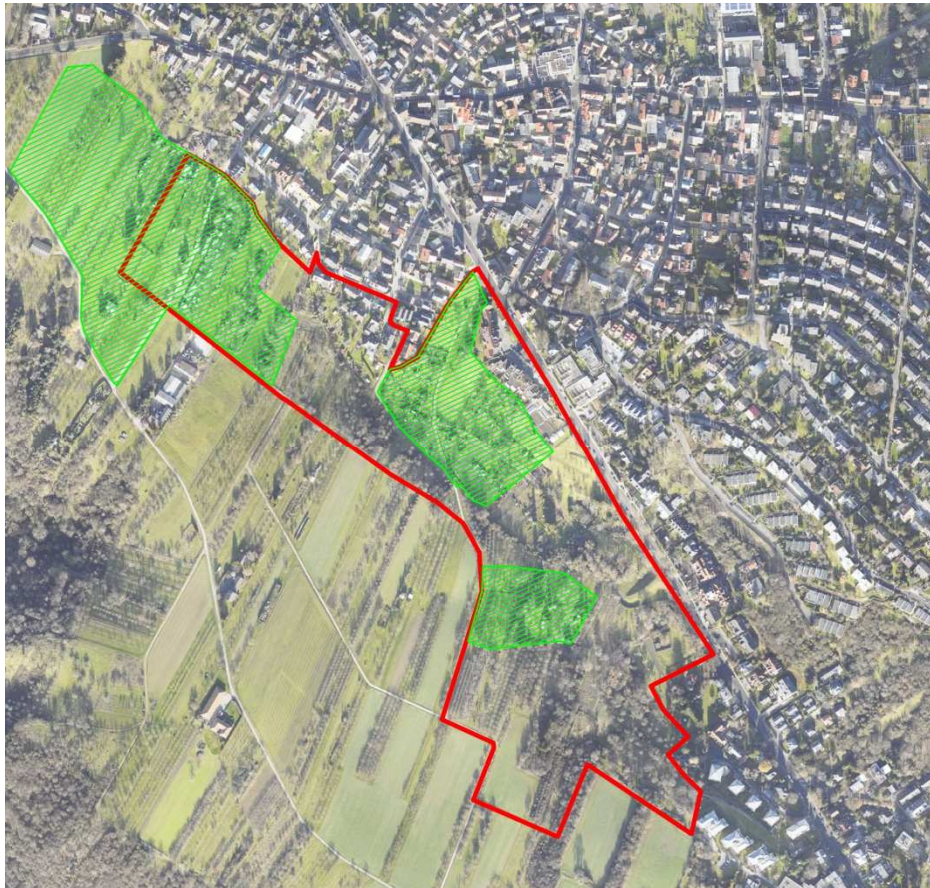
Regionaler Flächennutzungsplan (Regionalverband FrankfurtRheinMain 2011)

- Grünfläche, wohnungsferne Gärten
- Vorranggebiet Regionaler Grünzug
- Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz
- Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktion
- Vorranggebiet für Natur und Landschaft
- 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

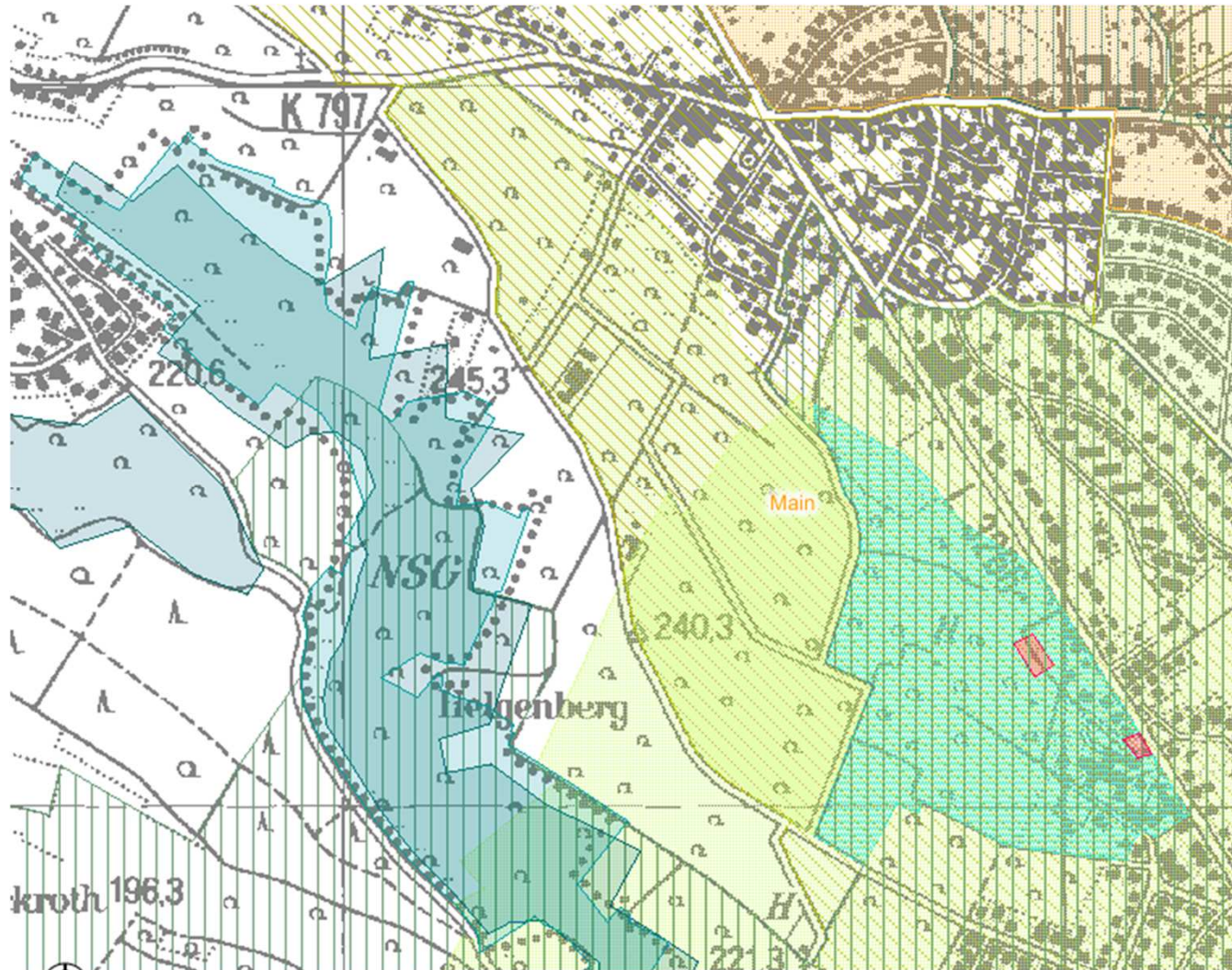
Darstellung der gesetzlich geschützten Biotope



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






Bauleitplanung Stadt Bad Soden am Taunus „Niederdorfsbachtal“

Schutzgebiete und -objekte



Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet

(Hessenviewer 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“

Schutzgebiete und -objekte

Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet

(Hessenvierer 2014)

- Trinkwasserschutzgebiet der Trinkwassergewinnungsanlage der Stadt Bad Soden am Taunus (Zone III / A vollflächig)
- Im Verfahren befindliche Schutzgebietsausweisung (Zone III Gesamtbereich, Zone II Ostteil, Zone I östlich in der Nähe der Königsteiner Straße)
- Heilquellenschutzgebiet der staatlich anerkannten Heilquellen der Stadt Bad Soden am Taunus (Zone III und C)

In Wasserschutzgebieten sind wohnungsferne Gärten nicht ohne weiteres zulässig:



Besonderer Abstimmungsbedarf mit den Wasserbehörden bzgl. erforderlicher Restriktionen



Bauleitplanung Stadt Bad Soden am Taunus „Niederdorfsbachtal“

Schutzgebiete und -objekte



Darstellung der Oberflächengewässer

Blaue Linie: Oberflächengewässer
(Niederdorfsbach, Wegseitengraben,
Teich im Norden)

Hellblaue Linie: Oberflächen-
gewässer verrohrt

Braune Linie: Oberflächengewässer
temporär wasserführend bzw. trocken

Blaue Schraffur: Vernässungsstellen

Schwarze Striche: Gewässer-
querungen, Betonbauwerke etc.

Bauleitplanung Stadt Bad Soden am Taunus „Niederdorfsbachtal“

Schutzgutauswertung - Detaillierung

Wasser

- Niederdorfsbach
(Gewässer 3. Ordnung, lt. Gewässerstrukturgüte stark verändert, teils offener teils verrohrter Bachlauf, veränderter Fließgewässerverlauf)
- Wegseitengraben
(temporär wasserführend, als Gewässerverlauf unbedeutend)
- Regenrückhaltebecken
(Rückstauvolumen ca. 9.000 m³, geplante Erhöhung auf 16.000 m³)
- Grundwasser
(Durchschnittlicher Grundwasserstand ca. 4 m u.GOF, ungestörter Wasserkreislauf, da der Versiegelungsgrad gering ist (ca. 9 %))
- Wassergewinnung
(Trinkwassergewinnungsanlagen Ochsenwiesen und Teufelslach der Stadtwerke Bad Soden, derzeitiger Geltungsbereich fällt in deren Einzugsgebiet)



dem Schutzgut Wasser ist eine hohe Wertigkeit zuzuordnen






Bauleitplanung Stadt Bad Soden am Taunus „Niederdorfsbachtal“

Schutzgutauswertung - Detaillierung



Darstellung der Grünflächennutzungen

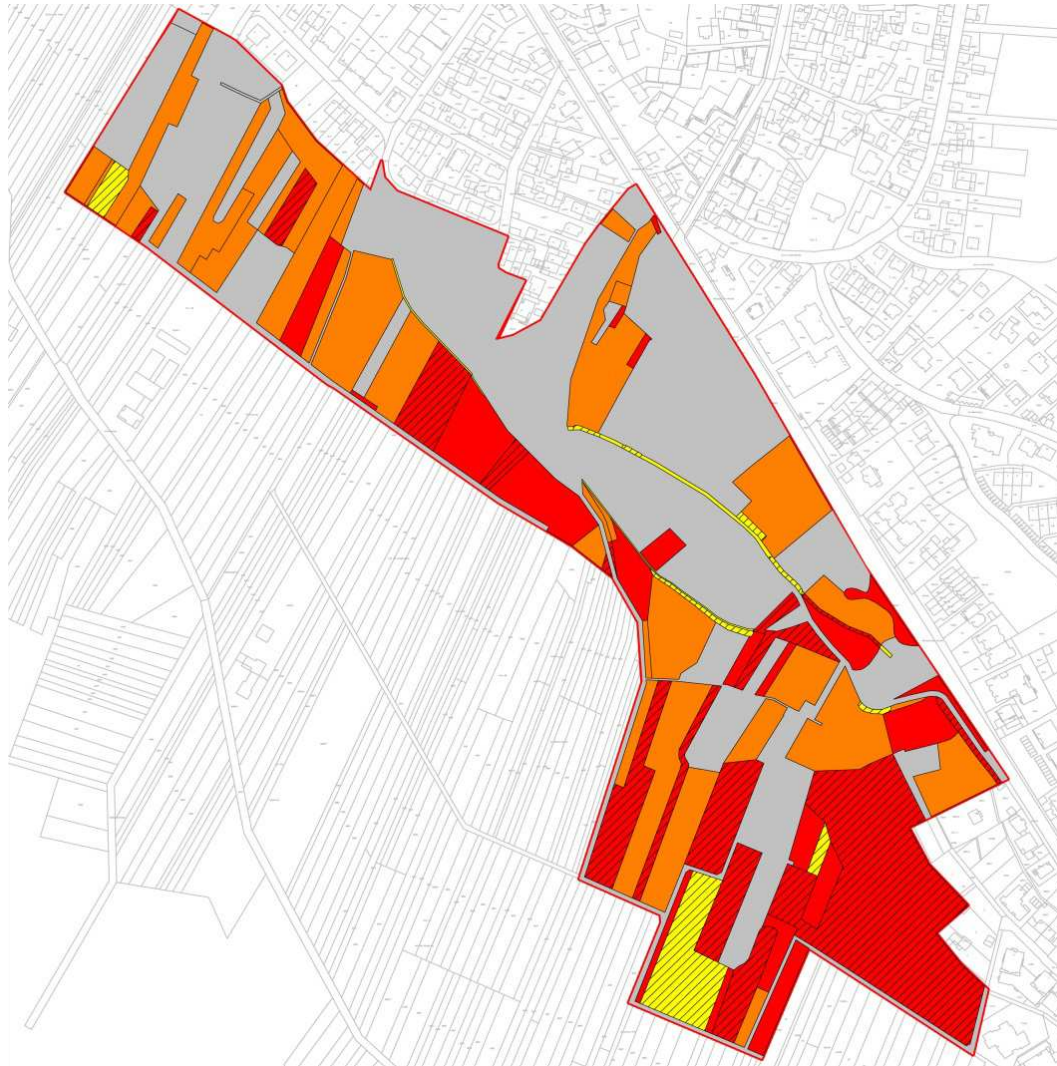
Zeichenerklärung

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









Bauleitplanung Stadt Bad Soden am Taunus „Niederdorfsbachtal“

Schutzgutauswertung - Detaillierung



Darstellung der Biotopwertigkeit

Zeichenerklärung

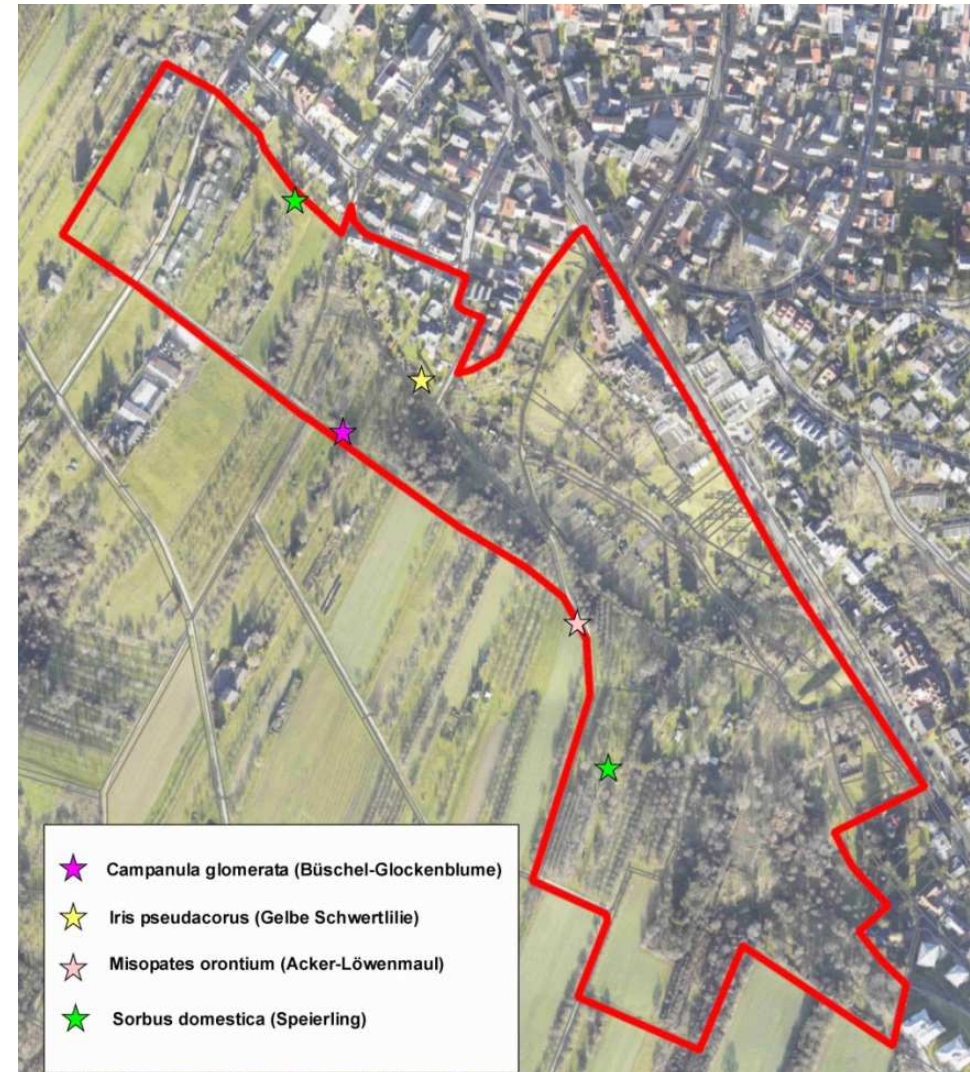
-  sehr hohe Biotopwertigkeit (> 46 Biotopwertpunkte)
-  hohe Biotopwertigkeit (36 - 45 Biotopwertpunkte)
-  mittlere Biotopwertigkeit (26 - 35 Biotopwertpunkte)
-  geringe Biotopwertigkeit (25 - 16 Biotopwertpunkte)
-  sehr geringe Biotopwertigkeit (< 15 Biotopwertpunkte)
-  anthropogene Nutzung (wohnungsferne 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.

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

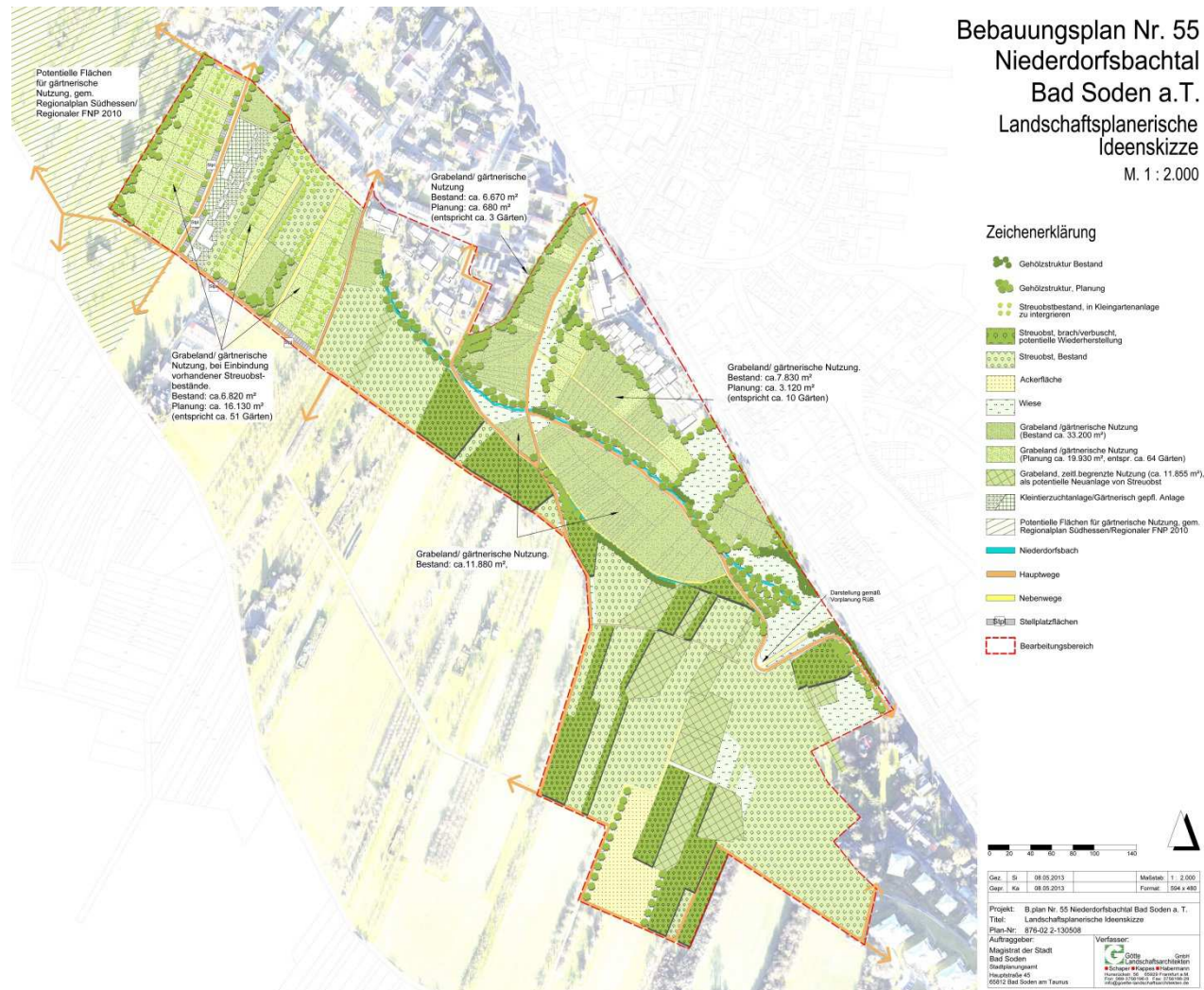
Zielsetzung:

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“

Übertragung der Nutzungskonzeption in das Bebauungsplan-Konzept

Bebauungsplan-Konzept

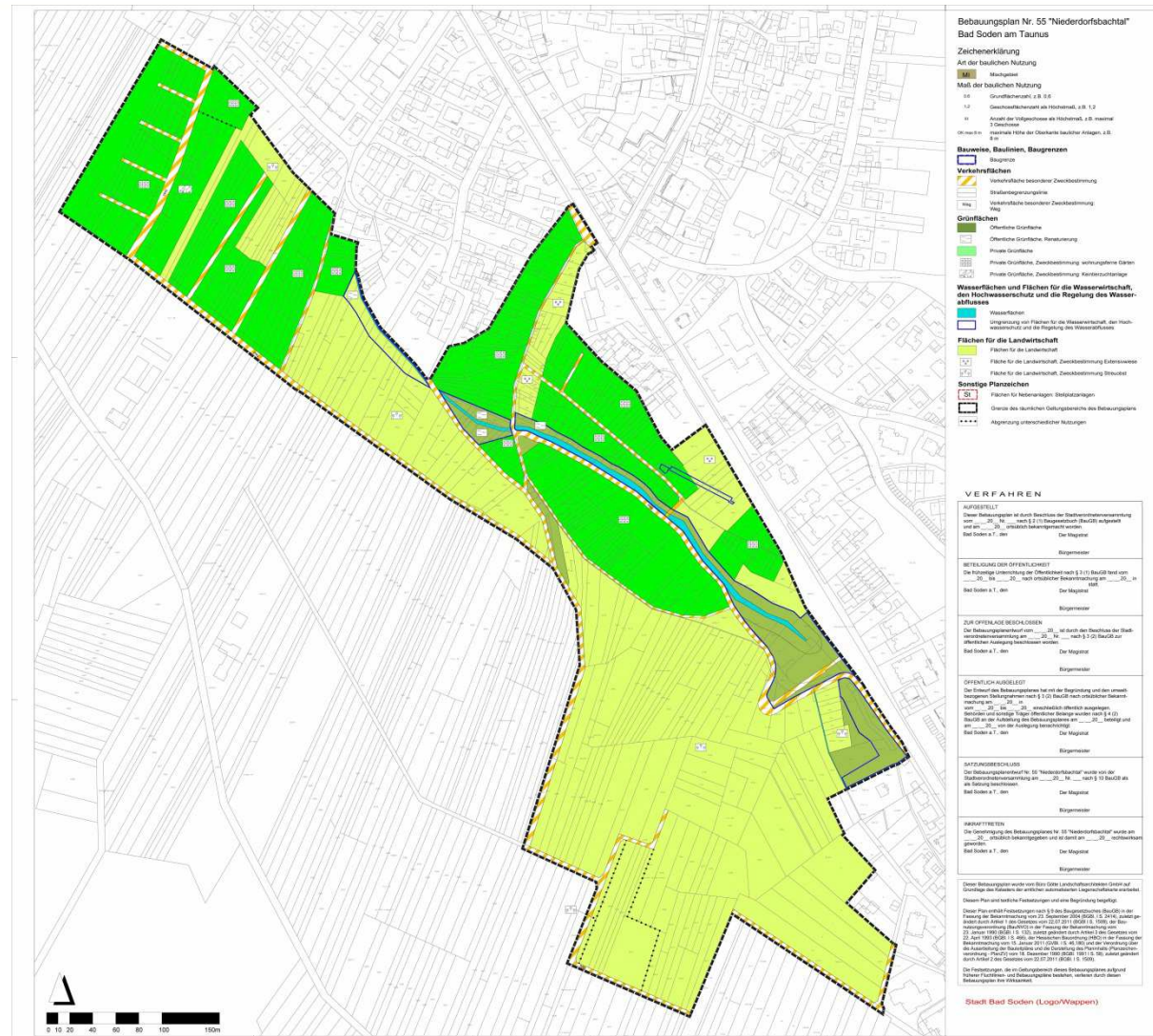
Grünflächen

(öffentliche und private Grünflächen, wohnungserne Gärten, Kleinzierzuchtanlage)

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Flächen für die Landwirtschaft (landwirtschaftl. Fläche, Extensivwiese, Streuobst)

Straßenverkehrsflächen (Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung)



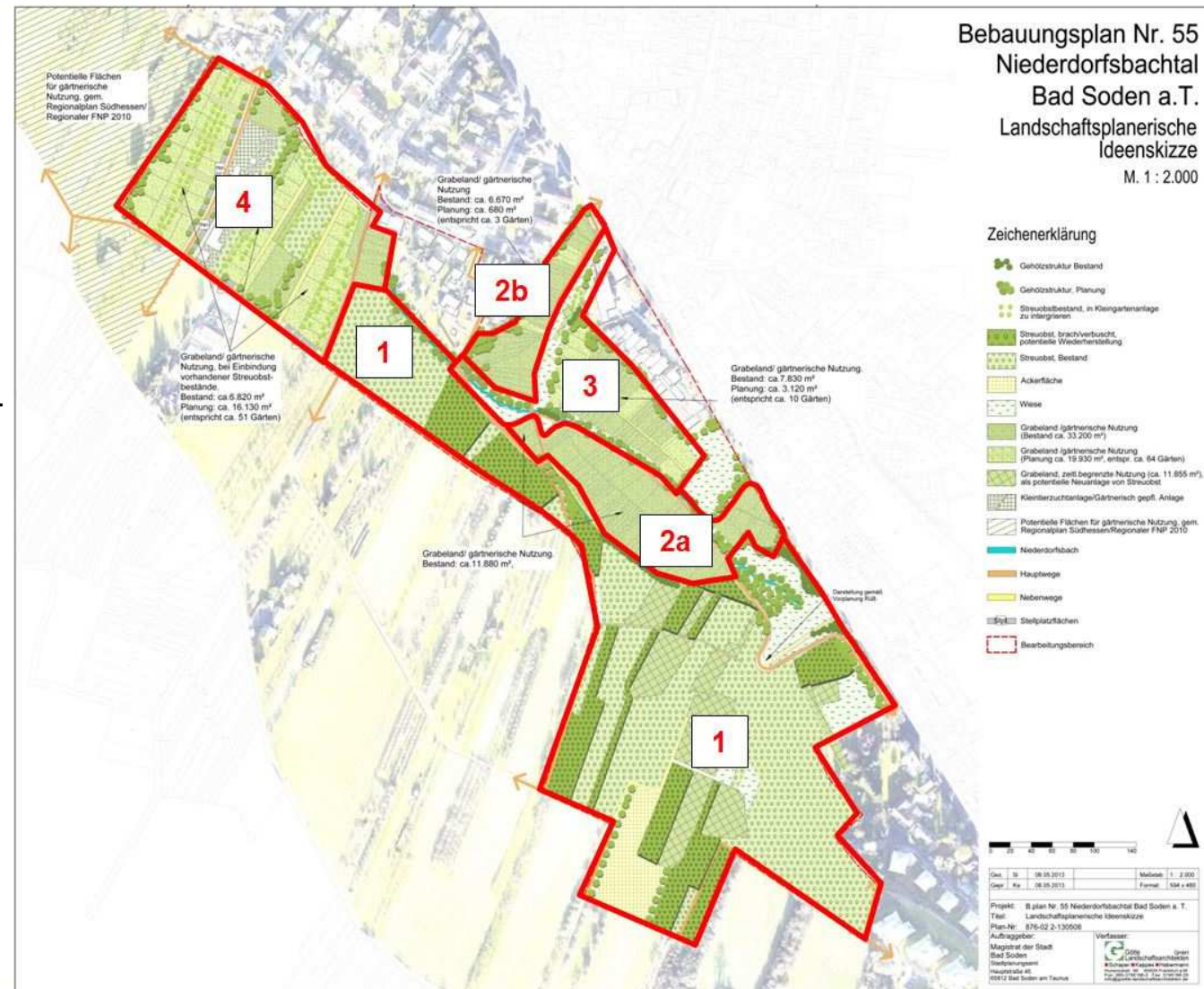
Bauleitplanung Stadt Bad Soden am Taunus „Niederdorfsbachtal“

Detailbetrachtung

Teilbereichsbildung

(Gebiete mit einheitlichen Rahmenbedingungen)

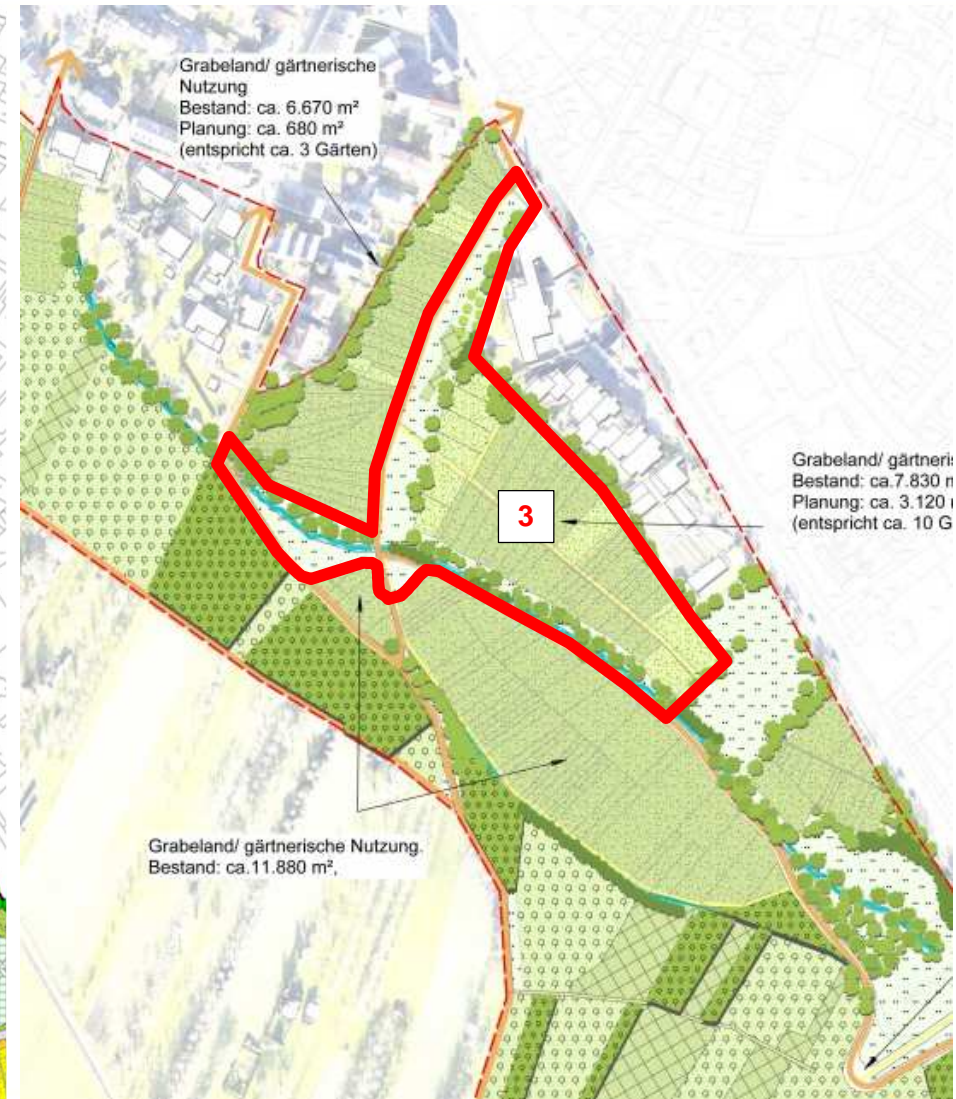
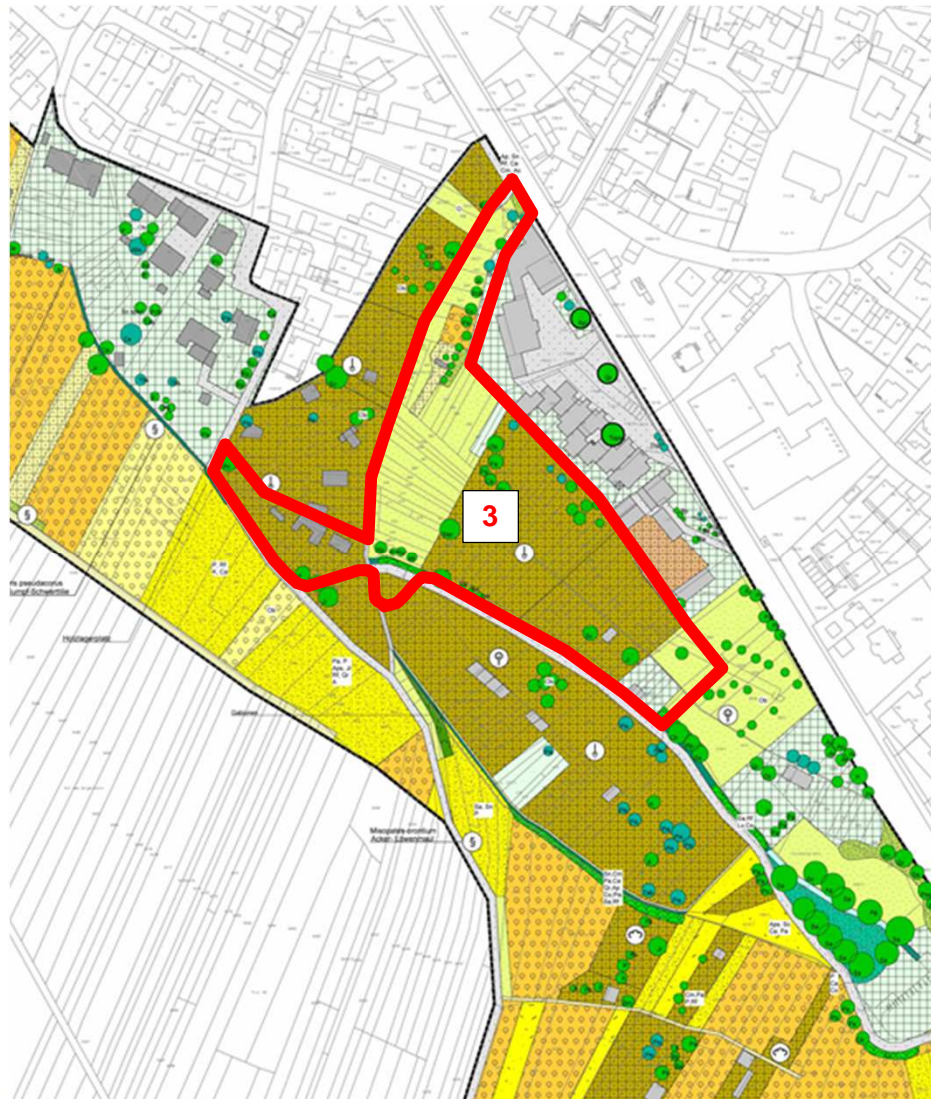
- 1 v.a. landwirtschaftlich genutzte Flächen, einzelne Gärten in Streulage
- 2 langjährig vorhandene Gartengebiete, die vermutlich ohne wesentliche Veränderung übernommen werden können
- 3 neu zu ordnender Bereich
- 4 Neuentwicklungsbereich





Bauleitplanung Stadt Bad Soden am Taunus „Niederdorfsbachtal“

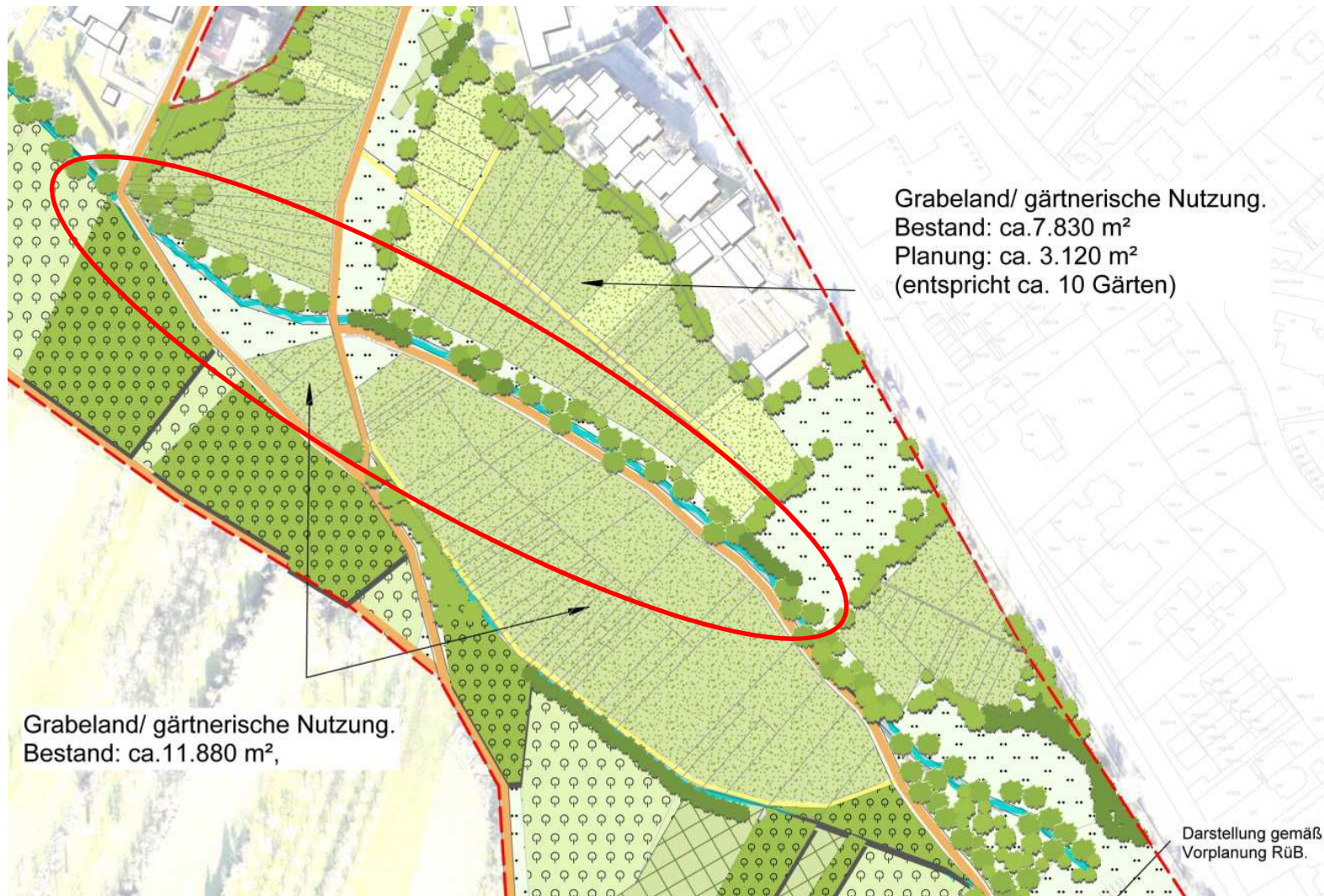
Bestandssituation und Planung





Bauleitplanung Stadt Bad Soden am Taunus „Niederdorfsbachtal“

Bestandssituation und Planung





Bauleitplanung Stadt Bad Soden am Taunus „Niederdorfsbachtal“

Wasserrechtlicher Rahmen

Wasserrahmenrichtlinie der EU

Ziel der WRRL ist die Erreichung bzw. der Erhalt eines guten Zustandes des Grundwassers und der oberirdischen Gewässer bis Ende 2015.

Art. 4 WRRL: "Oberflächengewässer und Grundwasser sollen demnach geschützt, verbessert und saniert werden. Eine Verschlechterung des Zustandes der oberirdischen Gewässer und des Grundwassers ist zu verhindern."

- ➔ Gebot zur Öffnung / Freilegung verrohrter Abschnitte (Renaturierung / Wiederherstellung der Durchgängigkeit)
- ➔ Keine die Wasserführung gefährdende Entnahme von Gießwasser
- ➔ Kein Abzweigen von Wasser für den Wegeseitengraben



Bauleitplanung Stadt Bad Soden am Taunus „Niederdorfsbachtal“

Zustand Niederdorfsbach





Bauleitplanung Stadt Bad Soden am Taunus „Niederdorfsbachtal“

Zustand Niederdorfsbach



Niederdorfsbach = Gewässer 3. Ordnung

 Wasserrechtliche Vorgaben sind zu beachten !



Bauleitplanung Stadt Bad Soden am Taunus „Niederdorfsbachtal“

Zustand im Bereich Niederdorfsbach



Bauleitplanung Stadt Bad Soden am Taunus „Niederdorfsbachtal“

Wasserrechtlicher Rahmen

Wasserhaushaltsgesetz (Bundesrecht)

§ 38 Gewässerrandstreifen

- (1) Gewässerrandstreifen dienen der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen oberirdischer Gewässer, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen aus diffusen Quellen.
- (2) Der Gewässerrandstreifen umfasst das Ufer und den Bereich, der an das Gewässer landseits der Linie des Mittelwasserstandes angrenzt. Der Gewässerrandstreifen bemisst sich ab der Linie des Mittelwasserstandes, bei Gewässern mit ausgeprägter Böschungsoberkante ab der Böschungsoberkante.
- (3) Der Gewässerrandstreifen ist im Außenbereich fünf Meter breit. Die zuständige Behörde kann für Gewässer oder Gewässerabschnitte

§ 23

(zu § 38 des Wasserhaushaltsgesetzes)

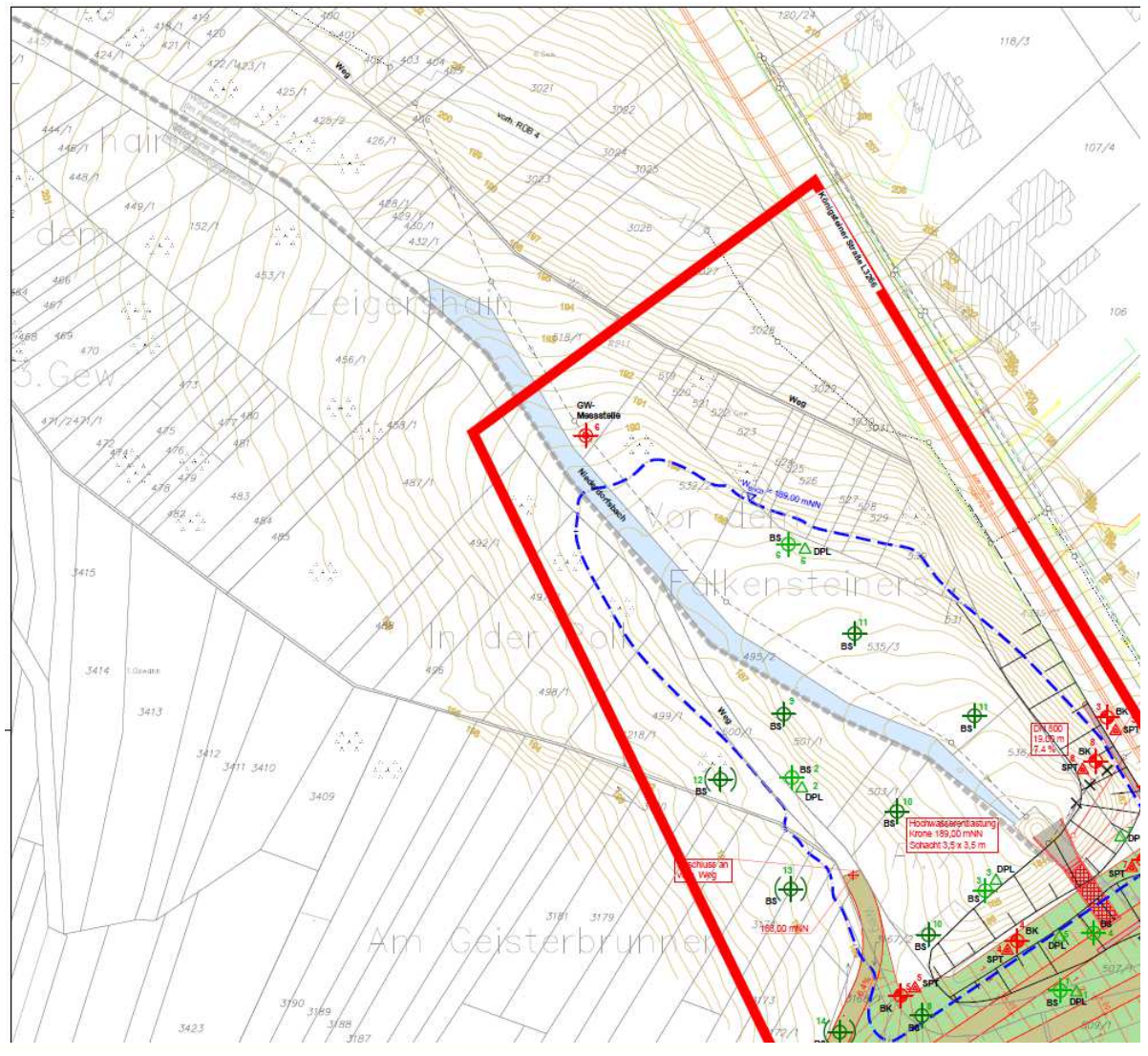
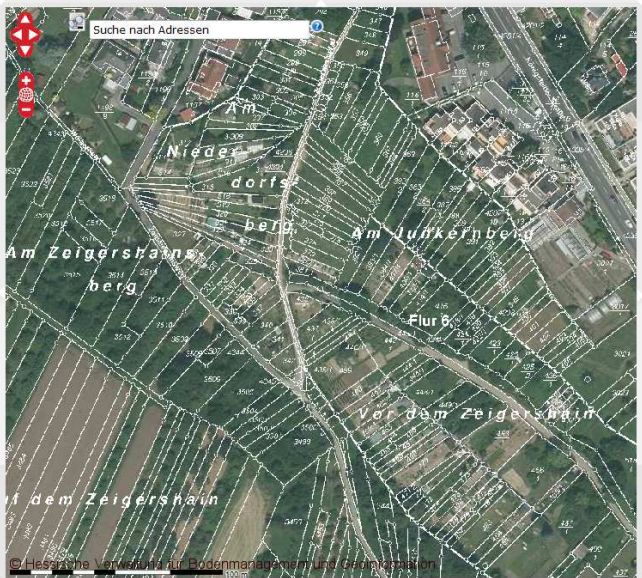
Gewässerrandstreifen

(1) Der Gewässerrandstreifen erstreckt sich nur auf Flächen im Außenbereich und ist 10 m breit. Durch Rechtsverordnung kann die Breite des Gewässerrandstreifens einzelner Gewässer insgesamt oder für bestimmte Abschnitte abweichend von Satz 1 festgelegt werden, soweit dies zur Sicherung des Wasserabflusses oder zur Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktion des Gewässers erforderlich oder ausreichend ist. § 38 Abs. 3 Satz 2 des Wasserhaushaltsgesetzes findet keine Anwendung; im Übrigen bleibt § 38 Abs. 1, 2, 4 und 5 des Wasserhaushaltsgesetzes unberührt.

Hessisches Wassergesetz



Bauleitplanung Stadt Bad Soden am Taunus „Niederdorfsbachtal“ Wasserrechtlicher Rahmen





Bauleitplanung Stadt Bad Soden am Taunus „Niederdorfsbachtal“

Gewässerrandstreifen

Gewässerrandstreifen (Bestand)



graue Linie: 10 m
Gewässerrandstreifen
rote Linie: 5 m
Gewässerrandstreifen

Bauleitplanung Stadt Bad Soden am Taunus „Niederdorfsbachtal“

Gewässerrandstreifen

Gewässerrandstreifen (Bebauungsplan- Konzept)



graue Linie: 10 m
Gewässerrandstreifen
rote Linie: 5 m
Gewässerrandstreifen

Bauleitplanung Stadt Bad Soden am Taunus „Niederdorfsbachtal“

Vorgaben zum Fortbestand der gärtnerischen Nutzung

Grundsätzlich möglichst **bestandsorientierte Ausweisung** von Gärten unter Berücksichtigung der wasserrechtlichen Vorgaben.

- > partielle Räumung von Gärten im Bereich Gewässerrandstreifen (mind. einseitig 5 m entlang des Niederdorfsbach)
- > neue Erschließung der Gartenparzellen
- > Aufgabe von Gärten im Renaturierungsabschnitt
- > Verlagerung der Gärten / Ersatz für die Betroffenen
- > Flächenneuordnung





Bauleitplanung Stadt Bad Soden am Taunus „Niederdorfsbachtal“

Vorgaben zum Fortbestand der gärtnerischen Nutzung

im Bebauungsplan -> planungsrechtliche Ausweisung

von Gewässerverlauf und Renaturierungsbereich sowie

„Private Grünflächen, Zweckbestimmung wohnungsferne Gärten“

aber dennoch Restriktionen für die weitere Gartennutzung:

- kein dauerhafter Aufenthalt von Personen in den Gartenparzellen (kein Wochenendhaus o.ä.)
- Begrenzung der zulässigen Laubengröße (z.B. in kleinen Gärten 15 m³ umbauter Raum und in größeren Gärten 30 m³ 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)
- unzulässige Wasserentnahme aus dem Niederdorfsbach und aus dem Wegeseitengraben (Verhinderung des Trockenfallens des Bachlaufs im Sommer)
- 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/Pächter an den Gartenparzellen?

Ganz wichtig: wer im Besitz einer behördlichen Bau- oder Nutzungsgenehmigung ist, sollte dies unbedingt mitteilen!!!

Sofern kein Bebauungsplan aufgestellt werden sollte, muss mit einer behördlichen Abräumungsverfügung gerechnet werden. Hierauf hat die Stadt Bad Soden keinen Einfluss.



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