**Stadt Bad Sooden-Allendorf**
Werra-Meißner-Kreis

# Begründung gem. § 9 (8) BauGB zur

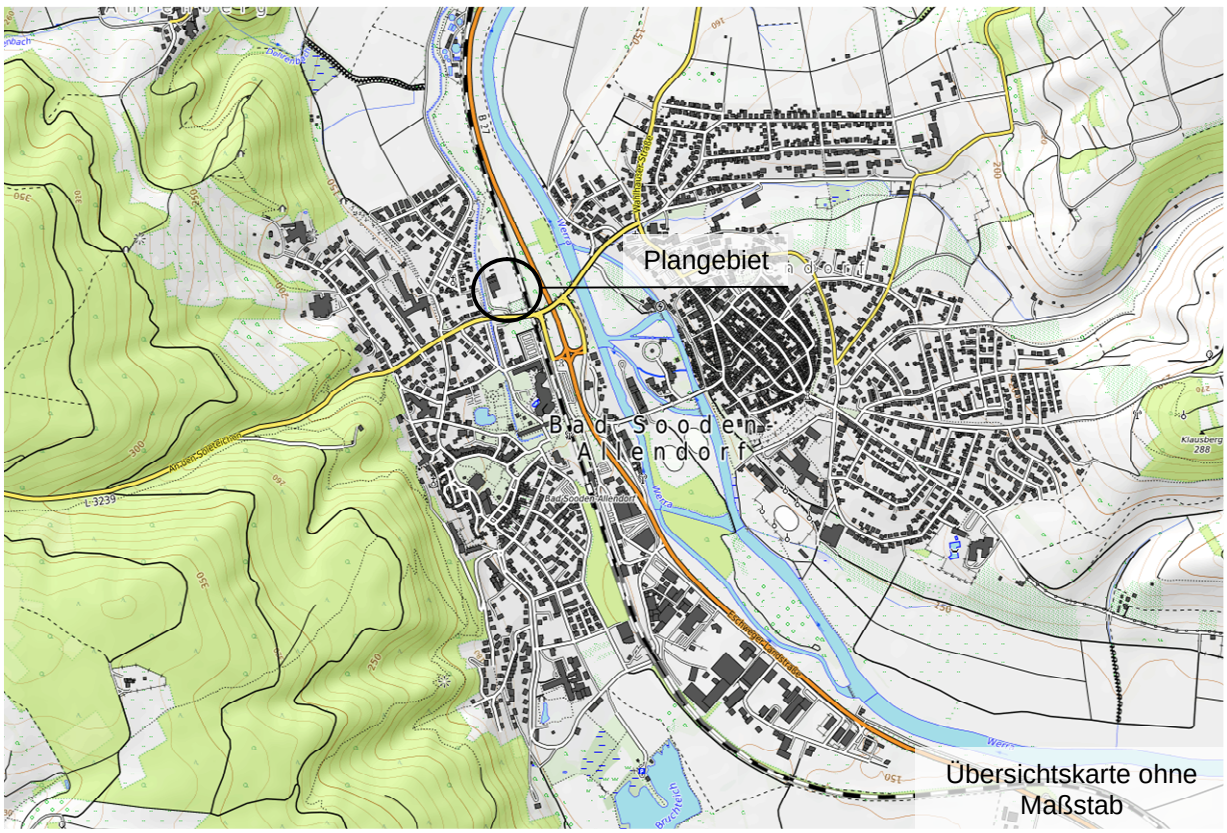
# 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 56 „Stadtgärtnerei“ Gemarkung Bad Sooden-Allendorf

Erarbeitet im Auftrag des
Magistrates der
Stadt Bad Sooden-Allendorf

Stand 08/2026

Ingenieurbüro Christoph Henke
Ökologische Bauleit- und Landschaftsplanung

Bahnhof Str. 21 • 37218 Witzenhausen
Tel.: 05542/920 310 • Fax: 05542/920309
Email: info@planung-henke.de




Übersichtskarte ohne Maßstab

# Inhaltsverzeichnis

| | | |
|---|---|---|
| **1** | **Lage des räumlichen Geltungsbereichs** | **2** |
| **2** | **Veranlassung der Planung** | **3** |
| **3** | **Planerische Grundlagen und Verfahren** | **3** |
| **4** | **Realnutzung** | **6** |
| **5** | **Zweck und Ziele der Planung** | **6** |
| **6** | **Geplante Änderungen der Festsetzungen und mittelbaren Planinhalte** | **6** |
| **7** | **Auswirkungen der Änderungen** | **9** |
| **8** | **Bodenordnung** | **11** |
| **9** | **Kosten** | **11** |
| **10** | **Hinweise** | **12** |

**Anhang:**

| | | |
|---|---|---|
| Anhang I: | Pflanzliste zur Begrünung des Plangebietes | I |
| Anhang II: | Urbebauungsplan Nr. 56 „Stadtgärtnerei“ | II |

# 1 Lage des räumlichen Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 56 „Stadtgärtnerei“ liegt in der Gemarkung Bad Sooden-Allendorf der Stadt Bad Sooden-Allendorf. Die Stadt liegt im östlichen Teil des Werra-Meißner-Kreises. Sie wird im Regionalplan Nordhessen 2009 als Grundzentrum eingestuft und liegt im ländlichen Raum, unmittelbar an Thüringen angrenzend. Die Kreisstadt Eschwege (Mittelzentrum) liegt 15 km entfernt, Witzenhausen (Mittelzentrum) 17 km, das Heilbad Heiligenstadt in Thüringen (Mittelzentrum) 21 km. Die Bundestrasse B 27 stellt den direkten Anschluss zu den Autobahnen A 38 und A 7 und damit an das überregionale Verkehrsnetz dar.

Naturräumlich liegt Bad Sooden-Allendorf im Unteren Werratal, zum größten Teil in der Untereinheit Allendorfer Weitung. Ein Teil des westlichen Stadtgebietes gehört zur Untereinheit Soodener Bergland.

Das Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Ortsrand des Stadtteils Sooden zwischen Solgraben und Bahnstrecke. Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 56 hat eine Gesamtfläche von ca. 5.080 m² und umfasst in der Gemarkung Bad Sooden-Allendorf, Flur 5, die Flurstücke 32 und 48/4 teilweise.




Abbildung 1: Lage des Geltungsbereichs (GB) im Stadtgebiet (Quelle: Google-Earth)

Im Westen wird der Geltungsbereich durch den Solgraben begrenzt und schließt Teile der Erschließungsstraße *Am Gradierwerk* mit ein. Im Norden und Westen orientiert sich die Geltungsbereichsgrenze an der bestehenden Nutzungsteilung des ursprünglichen Bebauungsplans Nr. 56 zwischen Stadtgärtnerei im Südwesten und Lagerfläche im Nordosten. Sie umschließt damit exakt die Flächen der ehemaligen Stadtgärtnerei. Die Bahnstrecke verläuft östlich des Geltungsbereichs in einem Abstand von mindestens 20 Metern. Im Süden grenzt das Areal an landwirtschaftlich genutzte Flächen.

## 2 Veranlassung der Planung

Durch die Aufgabe der ehemals im Plangebiet ansässigen Stadtgärtnerei stehen die im städtischen Eigentum befindlichen Flächen aktuell leer. Um diese Brachflächen einer geordneten und nachhaltigen Nachnutzung zuzuführen, sollen sie an einen privaten Erwerbsgartenbaubetrieb übergeben werden. Die bestehenden Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans stehen diesem Vorhaben derzeit entgegen, da das Areal bislang als „Sondergebiet Stadtgärtnerei“ für öffentliche Zwecke deklariert ist.

Zur Schaffung von Baurecht ist daher eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich. Der betroffene Teilbereich wird in seiner Nutzungsart zu einer privatwirtschaftlichen Gärtnerei geändert und ein entsprechender neuer Nutzungskatalog definiert. Da sich die Nutzungsansprüche zwischen einer öffentlichen und einer privaten Gärtnerei nur geringfügig unterscheiden, sind über den Nutzungskatalog hinaus keine tiefgreifenden inhaltlichen Planänderungen notwendig.

Gleichzeitig wird die Gelegenheit genutzt, um das Planrecht punktuell zu aktualisieren. Dies umfasst neue textliche Festsetzungen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie, zur verbindlichen Verwendung von insektenschonender Außenbeleuchtung sowie zum fachgerechten Schutz und Umgang mit dem Oberboden. Zudem wird die öffentliche Verkehrsfläche im Nordwesten geringfügig in das Plangebiet hinein erweitert, um eine dauerhafte und unabhängige Zufahrt für den öffentlichen und privaten Verkehr verkehrssicher zu gewährleisten.

Die übrige städtische Nutzung im unmittelbaren Umfeld / Sondergebiet Lagerfläche bleibt von dieser Maßnahme unberührt und bleibt in ihrer bisherigen Form bestehen.

## 3 Planerische Grundlagen und Verfahren

Im **Regionalplan Nordhessen 2009** sind die Flächen des Geltungsbereichs als ‚Vorranggebiet Siedlung/Bestand‘ dargestellt. Im Osten und Süden schließen sich ‚Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft‘ an.

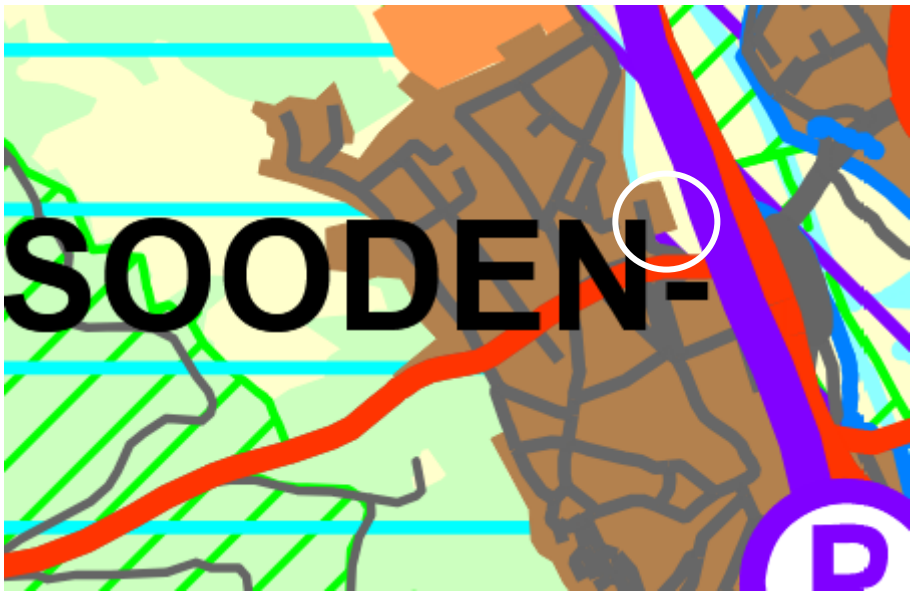



Abbildung 2: Ausschnitt Regionalplan 2009 mit GB

Im **Landschaftsrahmenplan Nordhessen 2000** wird für den unmittelbaren Geltungsbereich keine Aussagen formuliert.

Die **6. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Bad Sooden-Allendorf (2021)** weist den Geltungsbereich der Änderung bereits überwiegend als „Sonderbaufläche“ mit der Zweckbestimmung „Lagerfläche, Stadtgärtnerei“ aus. Im Westen werden zwischen der Straßenverkehrsfläche und der Sonderbaufläche sowie entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze Grünflächen dargestellt, wobei die südliche Grünfläche zusätzlich als Ausgleichsfläche dient.




Abbildung 3: 6. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Bad Sooden-Allendorf mit GB

Die räumlichen Flächenbegrenzungen und die Nutzungsarten bleiben durch die vorliegende Bebauungsplan-Änderung vollständig erhalten; lediglich die spezifische Zweckbestimmung wird von „Stadtgärtnerei“ in „Gärtnerei“ modifiziert. Da sich die tatsächliche Flächennutzung substanziell somit nicht ändert, ist der Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt zu betrachten (§ 8 Abs. 2 BauGB). Ein paralleles Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.

**Naturschutzrechtliche Vorgaben**

Das unmittelbare Plangebiet liegt in keinem Schutzgebiet nach Naturschutzrecht, jedoch im Geo-Naturpark Frau Holle-Land.

Das nächstgelegene FFH-Gebiet „Werra und Wehretal“ erstreckt sich über die bewaldeten Anhöhen westlich der Stadt in rund 1 km Entfernung.

Das Landschaftsschutzgebiet Auenverbund Werra liegt im Osten jenseits der Bundesstraße B27.

**Wasserrechtliche Vorgaben**

Der Änderungsbereich liegt nicht innerhalb festgesetzter Trink- oder Heilquellenschutzgebiete. Ein Überschwemmungsgebiet ist für den Geltungsbereich selbst nicht verzeichnet. Das

festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Werra wird durch den östlich liegenden Damm der B27 vom Plangebiet abgegrenzt.

Der Betrachtungsraum liegt jedoch vollständig in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten. Aufgrund dessen ist bei der Bauleitplanung der § 78b WHG zu beachten, wonach in der Abwägung insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit sowie die Vermeidung von Sachschäden zu berücksichtigen sind. Gemäß § 78c WHG ist in diesen Gebieten darüber hinaus die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen verboten.

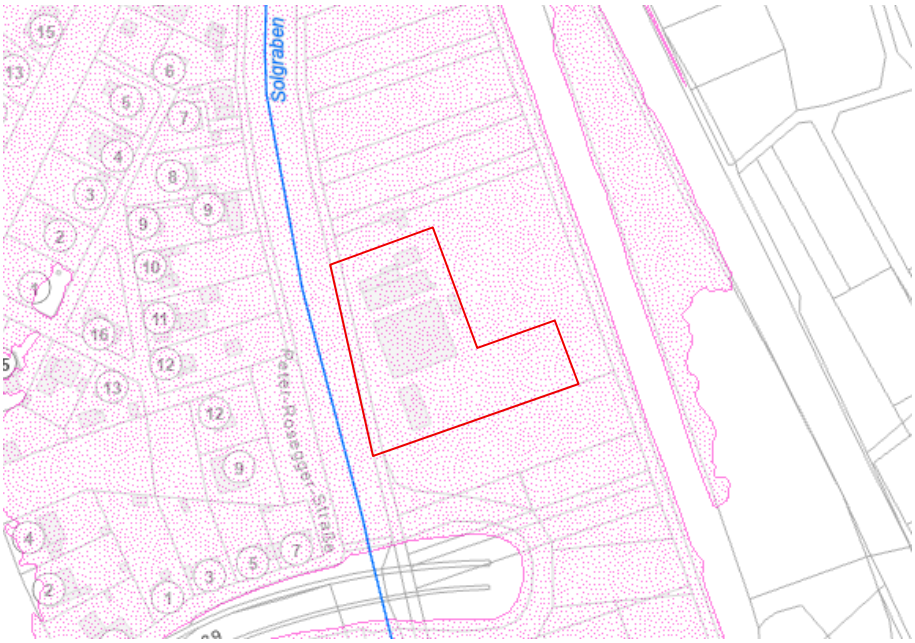



Abbildung 4: Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten mit GB (Quelle: HWRM-Viewer Hessen)

## Bauleitplanverfahren

Das Bebauungsplanverfahren wird nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 8 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226), gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt, da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung und der Wiedernutzung von bereits bewirtschafteten Flächen handelt.

Die Voraussetzungen des § 13 a BauGB zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind gegeben. Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) liegt deutlich unter 20.000 m². Im Verfahren nach § 13 a BauGB erfolgt keine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist nicht erforderlich, weil die zu erwartenden Eingriffe als erfolgt bzw. zulässig gelten. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, werden nicht begründet. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten bestehen nicht.

Belange des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG sind aufgrund der geringen ökologischen Wertigkeit der Fläche nicht betroffen. Unabhängig davon sind die artenschutzrechtlichen Vorschriften im Rahmen der Umsetzung zu beachten.

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Sooden-Allendorf hat in Ihrer Sitzung am ……. den Aufstellungs- und Offenlegungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 56 „Stadtgärtnerei“ gefasst. Die weiteren Verfahrensschritte sind der Planurkunde zu entnehmen.

# 4 Realnutzung

Der Geltungsbereich selbst wurde bislang durch den städtischen Gärtnereibetrieb genutzt. Das im Norden stehende Hauptgebäude beherbergt Büro- und Sozialräume und ist im Norden und Osten von zwei weiteren Nebengebäuden für Lagerzwecke umstanden. Im Süden des Geltungsbereichs befinden sich drei Gewächshäuser und ein Folientunnel. Die Freiflächen nördlich der baulichen Strukturen sind geschottert und werden als Fahrwege genutzt. Bei den Freiflächen im Süden handelt es sich um Wiesen.

Die nordöstlich angrenzenden Flächen stehen ebenfalls in städtischem Eigentum und dienen der Lagerung und Aufbereitung von Grünschnittmaterial sowie der Lagerung von bau- und Betriebsmaterial des städtischen Baubetriebshofs. Für das Aufbereiten von Grünschnitt existiert eine Genehmigung nach BImSchG vom 10.01.2023 (Aktenzeichen: RPKS - 32.2-100 g 0103/5-2021/1), die das Häckseln des Grünschnitts an wenigen Tagen im Jahr zulässt.

Zwischenzeitlich wurde die östlich angrenzende Bahnstrecke mit Schallschutzwänden versehen.

# 5 Zweck und Ziele der Planung

Das vorrangige Ziel der Planänderung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Betrieb eines privaten Erwerbsgartenbaubetriebs unter Ausnutzung der bereits vorhandenen baulichen Strukturen. Durch die Nachnutzung wird dem zentralen Grundsatz der Raumordnung – der Vorrangigkeit der Innenentwicklung vor einer Außenbereichsentwicklung – unmittelbar Rechnung getragen. Wertvolle Außenbereichsflächen werden dadurch geschont.

Im Zuge der Neugestaltung des Nutzungskatalogs wird zudem die Option geschaffen, das bestehende Hauptgebäude zu Wohnzwecken umzunutzen. Künftig soll hier eine Betriebsleiter- bzw. Betriebsinhaberwohnung zulässig sein, um wohnnahes Arbeiten im Betrieb zu ermöglichen.

# 6 Geplante Änderungen der Festsetzungen und mittelbaren Planinhalte

Im Änderungsbereich wird entsprechend der geplanten Nutzung nach den Regelungen der Baunutzungsverordnung ein Sonstiges Sondergebiet (SO) gemäß § 11 der Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990) mit der Zweckbestimmung Gärtnerei festgesetzt. Das Sondergebiet verfolgt den Zweck, einen privatwirtschaftlichen Zucht- und Erwerbsgartenbaubetrieb zur

Pflanzenproduktion im Geltungsbereich planungsrechtlich zu ermöglichen. Daher sind Anlagen und Gebäude, die dieser Hauptnutzung dienen, innerhalb des Geltungsbereichs allgemein zulässig – insbesondere Gewächshäuser, Kultur- und Freiflächen, Betriebsgebäude sowie betriebsbezogene Lagerräume und -flächen. Die Aufzählung ist dabei nicht abschließend.

Zudem soll für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter aus Gründen der Betriebsabläufe das Wohnen innerhalb des Sondergebietes ermöglicht werden. Die Wohnungen sind dem Gartenbaubetrieb zuzuordnen und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse unterzuordnen. Im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets befindet sich der bestehende Grünschnittsammelplatz, von dem betriebsbedingt Geräuschimmissionen ausgehen. Die zulässigen Wohnungen sind betriebsbedingt immissionsschutzrechtlich entsprechend der Einordnung eines Gewerbegebietes zu beurteilen.

Darüber hinaus soll der betriebseigene Abverkauf von auf dem Gelände gezüchteten und erzeugten Produkten an Endverbraucher und gewerbliche Wiederverkäufer innerhalb des Geltungsbereichs legalisiert werden. Der Verkauf der Eigenerzeugnisse stellt im Rahmen des Nutzungskatalogs eine untergeordnete Nebennutzung dar. Aus diesem Grund wird die zulässige Verkaufsfläche auf maximal 35 m² beschränkt.

In Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung bleiben die bisherigen Festsetzungen im Kern erhalten. Die maximale Grundfläche von 1.300 m², die zulässige Überschreitung nach § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 sowie die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen von 7,5 m entsprechen dem vorherigen Bebauungsplan.

Da die Sondergebietsflächen vollständig in einem Hochwasserrisikogebiet (außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete) liegen, sind die Vorgaben des § 78b des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) zu beachten. Der Bebauungsplan setzt daher fest, dass die Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss mindestens dem Bemessungshochwasser HQ 100 (148,54 m ü. NHN) zuzüglich eines Freibords von 0,5 m = 149,04 m ü. NHN entsprechen muss. Dies dient dem Schutz vor Abflussbeeinträchtigungen, Lebensgefahr sowie erheblichen Sach- und Gebäudeschäden. Bestehende bauliche Strukturen im Geltungsbereich genießen Bestandsschutz; die Vorgabe gilt somit verbindlich für Neubauten.

Zur eindeutigen Anwendung der Höhenfestsetzungen wird zwischen der Firsthöhe bei geneigten Dächern und der Oberkante baulicher Anlagen bei Flachdächern und flachgeneigten Dächern unterschieden. Die festgesetzte Höhe gilt einschließlich Attika. Die Firsthöhe wird an der höchsten Stelle der fertigen Dachkonstruktion gemessen.

Eine Überschreitung der festgesetzten Höhe für technisch notwendige Aufbauten wie Schornsteine und Lüftungsanlagen ist zulässig, um eine flexible Ausführung der technischen Gebäudeausrüstung zu ermöglichen. Bei der Installation von Solaranlagen auf Dachflächen ist ein Überschreiten der Gebäudehöhe zur sinnvollen Nutzung erneuerbarer Energien bis zu einem Maß von 1,50 m zulässig; dies gilt vorbehaltlich gesonderter fachgesetzlicher Genehmigungen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Vergleich zum Bestandsplan zurückgenommen und verlaufen nunmehr ausschließlich um die bestehenden Gebäude im westlichen

Geltungsbereich. Die bauliche Entwicklung dauerhafter Hauptanlagen soll sich auf diesen Bereich konzentrieren, da er gut erschlossen ist.

Gemäß § 23 Abs. 5 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) trifft der Bebauungsplan die Regelung, dass Folientunnel bis zu einer Firsthöhe von 6,0 m auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Ein Folientunnel ist ein meist bogenförmiges Bauwerk ohne massives Fundament und mit einer lichtdurchlässigen Folienbedachung. Aufgrund dieser leichten Bauweise sind diese Anlagen auch außerhalb der Baugrenzen vertretbar. Die Höhenbeschränkung orientiert sich an den Vorgaben für verfahrensfreie beziehungsweise genehmigungsfreie Vorhaben des jeweiligen Landesrechts (z. B. Hessische Bauordnung) und entspricht der dort maximal zulässigen Höhe.

Da für bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO keine abweichenden Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen werden, sind diese gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO – im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben – im Sondergebiet allgemein zulässig.

Durch das Verbot von oberirdischen Freileitungen und Masten wird eine optische Beeinträchtigung des Landschaftsbildes in der exponierten Ortsrandlage verhindert sowie potenzielle Unfall- und Gefahrenquellen vermieden. Zudem schützt die unterirdische Verlegung die technische Infrastruktur selbst vor Witterungseinflüssen.

Die Festsetzung der insektenschonenden Außenbeleuchtung dient der Vermeidung schädlicher Auswirkungen künstlicher Beleuchtung auf die lokale Fauna. Durch die Begrenzung von Helligkeit und Betriebsdauer sowie die nach unten gerichteter und abgeschirmter Ausführung der Beleuchtung werden unnötige Lichtimmissionen in die Umgebung vermieden.

Die grünordnerischen Festsetzungen wurden aus dem Vorgängerplan übernommen und geringfügig modifiziert. Dabei sind die Flächenabgrenzungen unverändert übernommen worden. Die Erhaltsfestsetzung wurde zudem durch ein Verbot von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ergänzt, um stoffliche Einträge in Boden und Grundwasser zu vermeiden. Die bisherige Pflicht zur Einzäunung der Grünflächen wurde aufgehoben, um die Möglichkeit zur Pflege der Flächen zu verbessern. Die Anpflanzverpflichtung wurde durch konkrete Pflanzvorgaben präzisiert, um damit die Umsetzbarkeit sowie die ökologische und gestalterische Qualität zu garantieren.

Die Verpflichtung zur fachgerechten Sicherung und Wiederverwendung des Oberbodens ist zum Schutz des Schutzguts Boden erforderlich. Durch die Wiederverwertung im Plangebiet bleiben die Bodenfunktionen im Naturhaushalt erhalten. Die Beschränkung von Bodenlagerungen und der Nachweis überschüssiger Massen verhindern schädliche Bodenveränderungen.

Die Festsetzung zur Beschränkung der Oberflächenbefestigung auf das notwendige Maß wurde aus dem vorherigen Bebauungsplan übernommen.

Die Zulässigkeit von Solarstromanlagen wird auf Dach- und Fassadenflächen beschränkt, während Freiflächen-Photovoltaikanlagen ausgeschlossen sind. Dies trägt zur Nutzung erneuerbarer Energien bei und lenkt die bauliche Inanspruchnahme vorrangig auf vorhandene Gebäude, um den Freiraum im Plangebiet vor weiterer Versiegelung zu bewahren.

### 6.1 Eingriffsregelung

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 56 „Stadtgärtnerei“ wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Die Änderung umfasst Teilbereiche des bestehenden Bebauungsplans und dient insbesondere der Anpassung der bisher festgesetzten Nutzung der öffentlichen Gärtnerei an die beabsichtigte private gartenbauliche Nutzung. Die im Bebauungsplan festgesetzte zulässige Grundfläche liegt deutlich unterhalb von 20.000 m².

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in diesem Fall Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Verpflichtung zur Durchführung von Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen im Rahmen der Eingriffsregelung besteht daher nicht.

### 6.2 Erschließung

#### Verkehrserschließung

Verkehrlich ist das Gebiet über die Straße *Am Gradierwerk* angebunden, die unter der Landesstraße L 3239 hindurch und entlang des Solgrabens nach Norden führt.

#### Ver- und Entsorgung

Die bestehenden Gebäude der bisherigen Stadtgärtnerei sind vollständig an das städtische Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen. Änderungen ergeben sich in Bezug auf die Wasserversorgung (Trink-, Brauch- und Löschwasser) sowie die Abwasserentsorgung nicht.

Die **Stromversorgung** und die Versorgung mit **Telekommunikationsleitungen** sind über die vorhandenen Leitungsnetze sichergestellt.

Die **Müllbeseitigung** wird entsprechend der geltenden Bestimmungen des Werra-Meißner-Kreises bzw. des beauftragten Entsorgers durchgeführt.

## 7 Auswirkungen der Änderungen

### 7.1 Baurechtliche Auswirkungen

Mit der vorliegenden Planung soll vorrangig die planungsrechtliche Grundlage für die Unterbringung und den Betrieb eines privatwirtschaftlichen Zucht- und Erwerbsgartenbaubetriebs geschaffen werden. Der Geltungsbereich ist bislang als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Stadtgärtnerei“ festgesetzt und damit auf eine öffentliche gärtnerische Nutzung ausgerichtet. Mit der vorliegenden Änderungsplanung wird diese Nutzung an die beabsichtigte private Betriebsführung angepasst. Insgesamt kann daher weitgehend von einer Fortführung der bisherigen Nutzung ausgegangen werden.

Gegenüber der bisherigen Festsetzung wird das zulässige Nutzungsspektrum insbesondere um betriebszugehörige Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie um den Verkauf eigenerzeugter Produkte in untergeordnetem

Umfang ergänzt. Die zulässigen Wohnungen werden dem Gartenbaubetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet.

Die öffentliche Verkehrsfläche wird geringfügig erweitert, um die Zufahrt zum privaten Gartenbaubetrieb und zum öffentlichen Grünschnittsammelplatz unabhängig voneinander organisieren zu können.

Das Maß der baulichen Nutzung bleibt gegenüber dem bisherigen Bebauungsplan im Wesentlichen unverändert. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gegenüber der bisherigen Festsetzung reduziert.

### 7.2 Landschaftspflegerische, naturschutzrechtliche Auswirkungen

Die 1. Änderung des Bebauungsplans wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens liegen vor. Die Eingriffsregelung ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB in Verbindung mit § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB nicht anzuwenden, soweit Eingriffe aufgrund der vorliegenden Planänderung bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren.

Gegenüber dem bestehenden Planungsrecht wird die bauliche Inanspruchnahme vielmehr reduziert. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden um etwa 600 m² verkleinert. In diesen Bereichen sind damit keine baulichen Hauptanlagen mehr zulässig; ausgenommen hiervon sind die entsprechend der Festsetzung zulässigen Folientunnel in Leichtbauweise. Die bestehenden Grünflächen im Westen und Süden des Plangebiets bleiben vollständig erhalten.

Die geringfügige Erweiterung der öffentlichen Verkehrsfläche betrifft Flächen, die im bisherigen Bebauungsplan bereits als Sondergebietsflächen bzw. teilweise als überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt waren. Eine wesentliche zusätzliche Inanspruchnahme von bislang unbebauten bzw. nicht überbaubaren Flächen wird dadurch nicht begründet.

Darüber hinaus wurden im Rahmen der 1. Änderung verschiedene Festsetzungen ergänzt bzw. angepasst, die sich positiv auf Natur und Landschaft auswirken. Hierzu zählen insbesondere:

- die Zulässigkeit von Solaranlagen auf Dach- und Fassadenflächen zur Förderung der Nutzung erneuerbarer Energien,
- das Verbot oberirdischer Freileitungen und Masten zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes,
- Vorgaben zur insektenfreundlichen und nach unten abgeschirmten Außenbeleuchtung zur Verringerung von Beeinträchtigungen der Fauna,
- die Ergänzung der grünordnerischen Festsetzungen zur Sicherung und Entwicklung der vorhandenen Grünstrukturen sowie
- Vorgaben zur Sicherung und Wiederverwendung des Oberbodens zum Schutz der Bodenfunktionen.

Insgesamt sind durch die 1. Änderung des Bebauungsplans gegenüber dem bestehenden Planungsrecht keine wesentlichen zusätzlichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erwarten.

### 7.3 Flächenbilanz

Die aus den Festsetzungen resultierende Flächenverteilung der einzeln zu betrachtenden Flächen des Bebauungsplans stellt sich wie folgt dar:

| Flächenanteile | Summe in m² | Anteil GB in % | Flächeninanspruchnahme gemäß Festsetzungen | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | Grundfläche Hauptgebäude / Hauptanlagen (GR ) | GRZ II / maximal zulässige Grundfläche* | Anteil GB in % |
| SO – Sondergebiet Gärtnerei | 3.993 | 78,58 | 1.300 | 0,8<br>**max. 3.194** | 62,86 |
| Private Grünfläche | 664 | 13,07 | - | - | 0 |
| Öffentliche Verkehrsfläche | 424 | 8,35 | - | 424 | 8,35 |
| **Summe Geltungsbereich (GB)** | **5081** | **100** | | **3.618** | **71,21** |

Die in der Planzeichnung festgesetzte Grundfläche (GR) von 1.300 m² umfasst die bestehenden Hauptanlagen. Darin enthalten ist ein Kontingent von etwa 100 m² an mit Hauptanlagen noch überbaubarer Fläche. Die gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässige Überschreitung der Grundfläche durch Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Unterbauung) wird auf eine maximale Grundflächenzahl (GRZ II) von 0,8 begrenzt. Dies ermöglicht eine absolute Flächeninanspruchnahme von insgesamt maximal 3.194 m².

## 8 Bodenordnung

Maßnahmen der Bodenordnung werden aufgrund der Bauleitplanung durch die Neuaufteilung bestehender Grundstücke erforderlich.

## 9 Kosten

Der Stadt Bad Sooden-Allendorf entstehen in der Folge der planungsrechtlichen Absicherung des Geltungsbereiches keine weiteren Kosten. Der Planveranlasser übernimmt die Kosten für das Bauleitplanverfahren. Die Gemeinde hat mit dem Planveranlasser einen entsprechenden städtebaulichen Vertrag abgeschlossen.

# 10 Hinweise

### Denkmalschutz

Hinweise auf archäologische Bodendenkmäler liegen derzeit nicht vor. Vorsorglich wird auf die Meldepflicht nach § 21 HDSchG hingewiesen.

### Altlasten und Bodenschutz

Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen sind derzeit nicht bekannt. Auf die Mitwirkungspflichten nach HAltBodSchG sowie die einschlägigen Bodenschutzmerkblätter wird hingewiesen.

### Artenschutzrecht gem. § 44 (5) BNatSchG

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach §§ 39 und 44 BNatSchG sind Gehölzfällungen nur außerhalb der Brut- und Setzzeit bzw. nach fachlicher Kontrolle zulässig.

### Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten - nachrichtliche Übernahme nach § 9 (6a) BauGB

Aufgrund der Lage des Geltungsbereichs innerhalb von Hochwasserrisikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten wird auf die Beachtung des § 78 b WHG hingewiesen.

### Gültigkeit der Festsetzungen des Bebauungsplanes

Mit Rechtskraft der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 56 „Stadtgärtnerei“ tritt der entsprechende Teilgeltungsbereich des bisher rechtskräftigen Bebauungsplans außer Kraft.

## Anhang I

### Pflanzliste und Hinweise für die Begrünung des Plangebietes

Als Arten kommen heimische standortgerechte Bäume, Sträucher und Obstbäume inkl. Walnuss -Juglans regia in Frage. Die Verwendung von autochthonen Pflanzen ist anzustreben, die Verwendung von autochthonem Saatgut ist verpflichtend.

**Bäume I. Ordnung** (Großbäume; Pflanzgröße Hochstämme StU mind. 12-14, 3 xv)

| | | | |
|---|---|---|---|
| Spitzahorn | Acer platanoides | Bergahorn | Acer pseudoplatanus |
| Stieleiche | Quercus robur | Traubeneiche | Quercus petraea |
| Winter-Linde | Tilia cordata | Sandbirke | Betula pendula |
| Rotblühende Kastanie | Aesculus carnea | (auch geringere Qualitäten 2 xv) | |

**Kleinbäume/Sträucher** (Pflanzgröße: Heister 100-150, 2 xv oder Hochstämme StU mind. 12-14, 3 xv)

| | | | |
|---|---|---|---|
| Eberesche | Sorbus aucuparia | Feldahorn | Acer campestre |
| Hainbuche | Carpinus betulus | Vogelkirsche | Prunus avium |
| Weißdorn | Crataegus monogyna | Apfeldorn | Crataegus carrierei |
| Rotdorn | Crataegus laev. Pauls Sc. | Baumhasel | Corylus colurna |

sowie alle vorzugsweise alten heimischen Obstbaumsorten

**Sträucher** (Pflanzgröße 60-100, 2 xv, 1 Strauch pro 2,25 m², Pflanzabstand 1,5 x 1,5 m)

| | | | |
|---|---|---|---|
| Hartriegel | Cornus sanguinea | Gem. Schneeball | Viburnum opulus |
| Haselnuß | Corylus avellana | Holunder | Sambucus nigra |
| Schlehe | Prunus spinosa | | |

**Geschnittene Hecken** (Pflanzgröße 100/150, 3 xv mB, 3 Stck/lfm)

| | | | |
|---|---|---|---|
| Feldahorn | Acer campestre | Hainbuche | Carpinus betulus |
| Liguster | Ligustrum vulgare | | |

**Kletterpflanzen** (K = Kletterhilfe notwendig)

| | | | |
|---|---|---|---|
| Blauregen | Wisteria sinensis (K) | Efeu | Hedera helix |
| Immergr. Geißbl. | Lonicera henry (K) | Hopfen | Humulus lupulus (K) |
| Kletter-Hortensie | Hydrangea petiolaris | Kletterwein (K) | Parthenocissus tricuspidata |
| Knöterich | Polygonum aubertii (K) | Pfeifenwinde | Aristolochia macrophy. (K) |
| Waldgeißblatt | Lonicera periclym. (K) | Waldrebe | Clematis montana rub. (K) |
| Wilder Wein | Parthenocissus quinquefolia | | |

## Anhang II

## Zeichnerische Festsetzungen Urbebauungsplan Nr. 56 „Stadtgärtnerei“, Rechtskraft #

