

Dieser Bebauungsplan wird aufgestellt auf Grundlage von:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)
- Hessische Bauordnung (HBO)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)
- Hessisches Straßengesetz (HStrG)

in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung gültigen Fassung

Planzeichenerklärung

- 1. Art der baulichen Nutzung**
 (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs - BauGB - §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)
- WA₁ Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO) siehe textliche Festsetzungen "Garagen, Carports und Stellplätze"
 - WA₂ Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
 (§ 9 (2) Nr. 1, § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- ZWO** Beschränkung der Zahl der Wohnungen
- z.B. 0,4 Grundflächenzahl
 - z.B. 0,4 Grundflächenzahl
 - z.B. 0,8 Geschossflächenzahl
 - z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß siehe textliche Festsetzungen "Maß der baulichen Nutzung"
 - z.B. SD 43-48° Satteldach mit 43 - 48° Dachneigung
- Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß
- TH max Traufhöhe maximal
 FH max Firsthöhe maximal
- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- o offene Bauweise
 - Baugrenze
 - Firstrichtung / Stellung baulicher Anlagen (parallel o. orthogonal zur Erschließungsstraße)
- 4. Verkehrsflächen**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Straßenverkehrsflächen
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Zweckbestimmung: G+R Geh- und Radweg
 Landwirtschaft: Landwirtschaftlicher Weg
- 5. Grünflächen**
 (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
- öffentliche Grünfläche
 - private Grünfläche
 Zweckbestimmung: Hausgarten
- 6. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
- Zweckbestimmung:
- (R) Hochwasserrückhaltebecken
 - (A) Aussengebietsabtrennung
- 7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4 § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
 - anzupflanzende Bäume ohne Standortbindung
 - anzupflanzende Sträucher ohne Standortbindung
 - zu erhaltende Bäume
- 8. Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs angrenzender Bebauungspläne
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
 - Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Abwasserverbandes, inklusive 5m Schutzstreifen
- Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise**
- Bebauungsvorschlag
 - - - Vorschlag Grundstücksgrenze
- Erklärung der Kartengrundlage am Beispiel**
- vorh. Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
 - vorh. Gebäude
 - vorh. Topographie, z.B. Fahrbahnbegrenzungen und Böschungen

Archäologische Denkmalpflege
 Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmäler (Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde) entdeckt, sind diese nach § 20 DSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Archäologie und Paläontologie und der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden.

Anschluss von Drainagen
 Drainagen dürfen nicht über die Grundstücksentwässerung an den Schmutzwasserkanal der öffentlichen Kanalisation angeschlossen werden. Sollte ein Anschluss an den Regenwasserkanal aus topographischen Gründen nicht möglich sein, ist die Sicherung der Gebäude gegen drückendes Wasser durch entsprechende bauliche Vorkehrungen (schwarze oder weiße Wanne) zu gewährleisten.

Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzungen
 Allgemeines Wohngebiet WA₁ und WA₂: Gemäß §1(5) i.V. mit §1(9) BauNVO sind die allgemein zulässigen Arten von Nutzungen nach §4(2) BauNVO Nr.3. Anlagen für kirchliche, gesundheitliche und sportliche Zwecke unzulässig. Gemäß §1(6) Nr.1 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Arten von Nutzungen nach §4(3) BauNVO Nr.1, Betriebe des Beherbergungsgewerbes", Nr.2, Sonstige nicht stützende Gewerbebetriebe", Nr.3 „Anlagen für Verwaltungen", Nr.4 „Gartenbaubetriebe" und Nr.5 „Tankstellen" unzulässig.

Maß der baulichen Nutzungen
 § 9(1) Nr.1 BauGB und §§ 16-20 BauNVO
 Wenn unter Berücksichtigung der aufgeführten Festsetzungen im Rahmen der HBO das Dachgeschoss als zusätzliches Vollgeschoss anzurechnen ist, ist eine zweigeschossige Bebauung allgemein zulässig.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen – Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
 § 9 (4) BauGB und § 91 (1) Nr. 1 HBO

Dächer
 Die Dächer sind als Satteldächer mit einer Dachneigung von 43° - 48° zulässig. Ausnahmsweise kann ein Grundriss ausgeführt werden.

Für die Dachendeckung ist nichtglänzendes, braunes Ziegelmaterial (RAL 8002-8017 und 8023-8028) zu verwenden. Drempe sind bis max. 1,00 m Höhe zulässig. Die Drempehöhe wird wie folgt gemessen: OK Rohdecke bis Schrittkante Unterkante Sparren mit Außenkante Fassade. Ausnahmsweise sind Dachüberstände am Giebel mit max. 0,80 m zulässig.

Dachaufbauten
 Dachaufbauten sind als Schleppgauben und Zwerchhäuser mit Schleppdach zulässig. Der Abstand mehrerer Dachaufbauten untereinander muss mind. 1,00 m betragen. Der Abstand der Dachaufbauten zur Außenkante der Giebelwand darf 0,75 m und zur Außenkante Ortgang 1,25 m nicht unterschreiten. Die Breite einer Einzelgaube darf bei Schleppgauben 5,00 m und bei Zwerchhäusern 5,00 m nicht überschreiten. Die Giebeldeckung der Gauben hat sich an der Gestaltung des Hauptdaches zu orientieren.

Gauben sind gegenüber der aufgehenden Fassade so zurückzusetzen, dass die Geschlossenheit des Daches nicht zu erkennen ist. Der Abstand zwischen sichtbarer Unterkante Dachaufbau und Traufkante darf 70 cm in Dachneigungsrichtung nicht unterschreiten. Die Maßstäblichkeit der Gaubenhöhe und der entstehenden Öffnungen in der Gaube muss der Gliederung des gesamten Baukörpers folgen. Die Höhe des Dachaufbaues darf 1,80 m zwischen sichtbarer Unterkante und Traufkante der Gaube nicht überschreiten. Der Abstand zwischen Scheitelpunkt der Gaube und First darf 50 cm in Dachneigungsrichtung nicht unterschreiten.

Dachaufbauten sind als Schleppgauben und Zwerchhäuser mit Schleppdach zulässig. Der Abstand mehrerer Dachaufbauten untereinander muss mind. 1,00 m betragen. Der Abstand der Dachaufbauten zur Außenkante der Giebelwand darf 0,75 m und zur Außenkante Ortgang 1,25 m nicht unterschreiten. Die Breite einer Einzelgaube darf bei Schleppgauben 5,00 m und bei Zwerchhäusern 5,00 m nicht überschreiten. Die Giebeldeckung der Gauben hat sich an der Gestaltung des Hauptdaches zu orientieren.

Staffelgeschosse sind unzulässig
 Im WA₂ sind Gauben im Spitzbodenbereich unzulässig.
 Solaranlagen sind in die Dachfläche integriert zulässig.

Lage der Gebäude
 Der Bezugspunkt der maximalen Trauf- und Firsthöhen bezieht sich auf die Gebäuderinne im Bezug zum Fahrband der fertigen das Baugrundstück erschließenden Straße.

Abgrabungen und Aufschüttungen
 Kellerschichten dürfen straßenseitig, bis auf notwendige Zufahrten für Garagen, nicht durch Abgrabungen des Geländes freigelegt werden. Ausnahmsweise kann an höchstens zwei der Straße abgewandten Gebäuseiten jeweils eine Geländeabgrabung auf max. 50 v.H. der Wandlänge abgegraben werden. Die Höhe von Stützmauern und Steilböschungen an den Grundstücksgrenzen ist auf 1,00 m, zur öffentlichen Verkehrsfläche auf 0,50 m begrenzt.

Fassaden / Gestaltung
 Für die Außenwände sind folgende Materialien zu verwenden:
 - Sichtmauer
 - geputztes Mauerwerk
 - Sandstein
 - Holz
 Große fensterlose Fassadenteile sind zu begrünen. Spiegelnähe, glänzende Rahmen sowie Gasbausteine sind unzulässig.

Garagen, Carports und Stellplätze
 Garagen sind entweder mit einem Flachdach zu versehen oder in gleicher Dachform, Dachneigung und in gleichen Materialien wie die Hauptgebäude auszuführen.

Garagen oder Carports an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze sind als Doppelgarage oder - carport in einheitlicher Gestaltung zu errichten. Bei der Errichtung von Satteldachgaragen und Satteldachcarports darf abweichend von der HBO die max. Grenzwandfläche 35 m² betragen. Bei Flachdachgaragen gilt die HBO.

Stellplätze sind wasserdurchlässig zu befestigen (z.B. wuffeliges Pflaster, Rasengittersteine) soweit kein Schadstoffeintrag in das Grundwasser zu befürchten ist. Auf die Stellplatzsatzung der Stadt Fulda in der jeweils gültigen Fassung wird hingewiesen.

Abweichend von der Stellplatzsatzung wird die Anzahl der erforderlichen Stellplätze im WA₁ (Boardinghouse) auf 1 je WE (Wohneinheit) festgesetzt. Die sonstigen Regelungen der Stellplatzsatzung zur Herstellung und Gestaltung gelten.

Landschaftsplanerische Festsetzungen

Schutz und Erhalt von Bäumen
 § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

Die im Plan gekennzeichneten Obstbäume sind zu erhalten und vor Beeinträchtigungen jeglicher Art zu schützen. Während der Durchführung von Baumaßnahmen sind die Vorgaben der DIN 18920 zu beachten. Abgänge sind durch Neupflanzung hochstämmiger Obstbäume zu ersetzen.

Einfriedigungen
 § 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO

An öffentliche Verkehrsflächen angrenzende Grundstückseinfriedigungen sind als Laubhecken oder als in Laubhecken geführte Drahtzäune sowie als senkrechte Holzlatenzäune zulässig, mit einer max. Höhe von 1,20 m. An die öffentliche Grünfläche sowie die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft angrenzende Einfriedigungen sind als in Hecken integrierte Drahtzäune zu gestalten. Sockel sind unzulässig. Zäune müssen einen Mindestbodenabstand von 10 cm haben. Hier dürfen die Einfriedigungen eine Höhe von max. 1,20 m nicht überschreiten. Zu den Nachbargrenzen gilt eine Einfriedigung entsprechend den Festsetzungen der aktuellen HBO.

Gestaltung der Grundstücksfreiflächen
 § 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Gärten mit Ausnahme der notwendigen Zugänge und Zufahrten als Vegetationsfläche anzulegen und zu unterhalten.

In den Hausgärten ist die Verwendung von Koniferen auf max. 20 % des gesamten Gehölzbestandes zu beschränken. Je 500 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein mittelkroniger (Wuchshöhe 10 - 15 m) oder großkroniger (Wuchshöhe > 15 m) Laubbaum zu pflanzen. Alternativ können zwei hochstämmige Obstbäume gepflanzt werden. Der Mindeststammumfang beträgt bei Obstbäumen 12 cm, bei mittelkronigen Bäumen 14 cm und bei großkronigen Bäumen 15 cm. Die Gehölze sind fachgerecht zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Der Nachweis der Bepflanzung ist in einem qualifizierten Freiflächenplan zu erbringen, der den Bauvorlagen beizulegen ist. Die Pflanzungen sind binnen einen Jahres nach Fertigstellung der Gebäude anzulegen.

Gestaltung einer Übergangszone zur freien Landschaft
 § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Die im Plan gekennzeichnete Fläche ist mit einer artenreichen, an den Standort angepassten Kräuter-/Gräsermischung anzulegen. Es sind mindestens 20 Stk. hochstämmige Obstbäume alter Sorten (Pflanzliste A) oder Wildobstbäume (Pflanzliste B) sowie Sträucher (Pflanzliste C) zu pflanzen. Die Pflanzungen sind fachgerecht zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Die Wiese ist einmal jährlich nach dem 15. Juli zu mähen, in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde bei der Stadt Fulda auch früher.

Pflanzliste A: Vorschläge Obstbäume
 Malus sylvestris - Holzapfel
 Jakob Lebel (Apfel)
 Hauxapfel
 Große, schwarze Knorpelkirsche
 Dönnissens gelbe Knorpelkirsche
 Quillins Reneclocde (Pflaume)
 Hauszweitsche

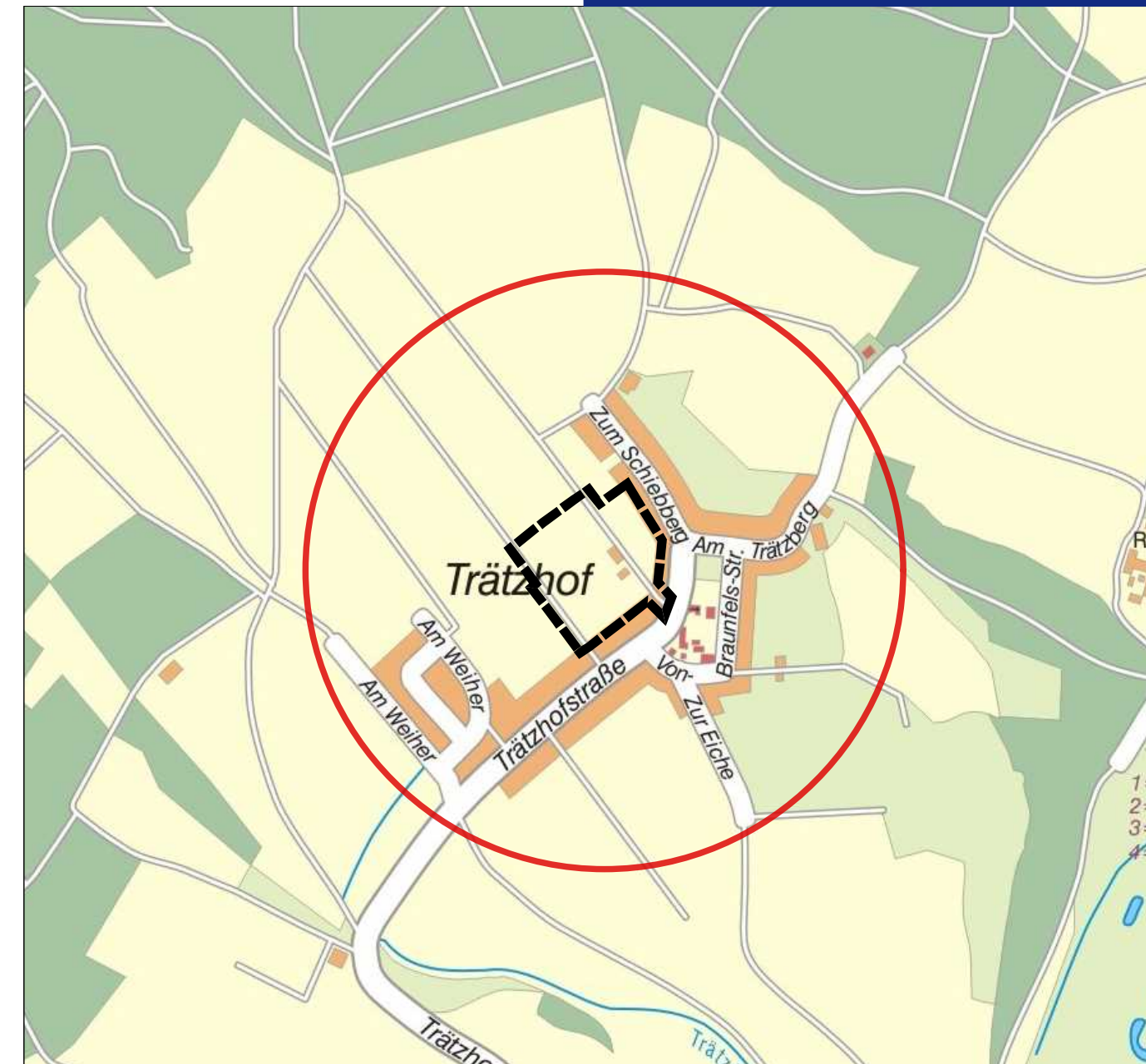
Pflanzliste B: Vorschläge Wildobstbäume
 Malus sylvestris - Holzapfel
 Prunus avium - Vogelkirsche
 Sorbus aucuparia var. Edulis - Mähr. Eisbere
 Sorbus domestica - Speierling
 Sorbus torminalis - Elsbeere

Pflanzliste C: Vorschläge Sträucher
 Cornus sanguinea - Hartriegel
 Corylus avellana - Hasel
 Crataegus laevigata - Zweigriffliger Weißdorn
 Crataegus monogyna - Eingriffliger Weißdorn
 Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
 Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
 Viburnum opulus - Schneeball

Verfahrensvermerke

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS	BEKANNTMACHUNG
durch die Stadtraterversammlung am 05.02.2018	des Aufstellungsbeschlusses am 13.02.2018 in der Fuldaer Zeitung
Fulda, den 29.05.2019	Fulda, den 29.05.2019
Der Magistrat der Stadt Fulda	Der Magistrat der Stadt Fulda
(gez.) (Siegel)	(gez.) (Siegel)
Dr. Heiko Wingenfeld Oberbürgermeister	Dr. Heiko Wingenfeld Oberbürgermeister
OFFENLEGUNG	BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN
Die Offenlegung des Entwurfs wurde am 13.02.2018 in der Fuldaer Zeitung bekannt gemacht. Der Entwurf lag in der Zeit vom 22.02.2018 bis 23.03.2018 zur Einsichtnahme aus.	Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 19.02.2018 über die Offenlegung unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
Fulda, den 29.05.2019	Fulda, den 29.05.2019
Der Magistrat der Stadt Fulda	Der Magistrat der Stadt Fulda
(gez.) (Siegel)	(gez.) (Siegel)
Dr. Heiko Wingenfeld Oberbürgermeister	Dr. Heiko Wingenfeld Oberbürgermeister
ERNEUTE OFFENLEGUNG	BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN
Die erneute Offenlegung des Entwurfs wurde am 08.01.2019 in der Fuldaer Zeitung bekannt gemacht. Der Entwurf lag in der Zeit vom 16.01.2019 bis 15.02.2019 zur Einsichtnahme aus.	Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 10.01.2019 über die erneute Offenlegung unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
Fulda, den 29.05.2019	Fulda, den 29.05.2019
Der Magistrat der Stadt Fulda	Der Magistrat der Stadt Fulda
(gez.) (Siegel)	(gez.) (Siegel)
Dr. Heiko Wingenfeld Oberbürgermeister	Dr. Heiko Wingenfeld Oberbürgermeister
SATZUNGSBESCHLUSS	RECHTSKRAFT
durch die Stadtraterversammlung am 13.05.2019	Der Bebauungsplan wurde mit der ortsüblichen Bekanntmachung in der Fuldaer Zeitung am 28.05.2019 rechtskräftig.
Fulda, den 29.05.2019	Fulda, den 29.05.2019
Der Magistrat der Stadt Fulda	Der Magistrat der Stadt Fulda
(gez.) (Siegel)	(gez.) (Siegel)
Dr. Heiko Wingenfeld Oberbürgermeister	Dr. Heiko Wingenfeld Oberbürgermeister

FULDA
 UNSERE STADT



Stadtplanungsamt
 Postfach 2052
 36010 Fulda
 Tel.: 06 61/102 1612
 Fax: 06 61/102 2031
 e-mail: stadplanung@fulda.de

Übersichtsplan

Bebauungsplan der Stadt Fulda
Maberzell Nr. 9 "Trätzhof - Im Hinterfeld"
 Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans der Stadt Fulda Nr. 9 "Trätzhof - Im Hinterfeld" tritt der sich überschneidende Teilbereich des Bebauungsplanes Maberzell Nr. 5 "Trätzhof" außer Kraft.

Maßstab 1:1000
 Gezeichnet MB
 Datum 26.03.2019

Bebauungsplan der Stadt Fulda

Stadtteil Maberzell Nr. 9 „Trätzhof – Im Hinterfeld“

Begründung

- Stand März 2019 -

1. Anlass und Ziel der Planung

- 1.1 Ökologische Planungsgrundsätze
- 1.2 Alternativstandorte

2. Planungsvorgaben

- 2.1 Abgrenzung des Plangebietes
- 2.2 Rechtsverhältnisse
- 2.3 Sonstige Satzungen
- 2.4 Bisherige Verfahrensabläufe
- 2.5 Umweltverträglichkeit

3. Ausgangssituation

- 3.1 Lage und Größe
- 3.2 Nutzungen
- 3.3 Erschließung

4. Planung

- 4.1 Städtebaulicher Entwurf
- 4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung
- 4.3 Gestaltungsfestsetzungen
- 4.4 Infrastruktur, Ver- und Entsorgung

5. Bodenordnung**6. Kosten****7. Steckbrief zu Umweltbelangen**

- 7.1 Belange von Natur und Umwelt
- 7.2 Bestandsaufnahme und Umweltauswirkungen
 - 7.2.1 Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft und biologische Vielfalt
 - 7.2.2 Natura 2000-Gebiete, sonstige Schutzgebiete und -objekte
 - 7.2.3 Bevölkerung, menschliche Gesundheit und intensive Erholungsnutzung
 - 7.2.4 Kultur- und Sachgüter
 - 7.2.5 Emissionen, Abfall und Abwasser
 - 7.2.6 Darstellungen des Landschaftsplans und sonstiger Pläne
- 7.3 Gesamtbeurteilung des Umweltzustandes
- 7.4 Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen
- 7.5 Artenschutzrechtliche Prüfung, Umweltschäden
- 7.6 Gesamtbeurteilung des Vorhabens

1. Anlass und Ziel der Planung

Die Siedlung Trätzhof gehört seit 1972 zusammen mit dem Stadtteil Maberzell zur Stadt Fulda. Erst in den 30er Jahren des vergangenen Jahrhunderts wurde der ‚Trätzhof‘ zu der noch heute in Teilen bestehenden landwirtschaftlich geprägten Siedlung ausgebaut.

Der Trätzhof, dessen Name sich entweder von ‚Drets‘ (dürres Land) oder von ‚auf d‘ Ätz (Weideland) ableitet, wird erstmals in einer Fuldaer Urkunde von 1361 genannt (Denkmaltopographie Fulda 1992).

Die Siedlung Trätzhof ist heute als ‚Gesamtanlage Trätzhof‘ in der Denkmaltopographie dargestellt. Dieser Teil der Gesamtanlage Trätzhof wurde im Sommer 1938 von 31 Siedlern bezogen, die Bewohner des Dorfes Dalherda waren. Der Ort Dalherda musste damals dem entstehenden Truppenübungsplatz Wildflecken weichen.

Im 17. und 18. Jahrhundert waren hier mindestens drei Hofreiten vorhanden, darunter ein Hof der Fuldaer Jesuiten, die es verstanden, ihren Besitz durch Ankäufe weiträumig zu arrondieren. Nach mehrmaligem Besitzerwechsel – unter anderem war Fürst Ernst von Solms-Braunfels Eigentümer, wurde der noch vorhandene Gutshof von der Reichsumsiedlungsgesellschaft angekauft.

Bestandteil der Siedlung Trätzhof ist auch ein Gasthaus in unmittelbarer Nähe des Angers. In den letzten Jahrzehnten wurde diese Gastwirtschaft zu einem Landhotel ausgebaut. Aufgrund einer immer grösser werdenden Nachfrage nach Übernachtungsmöglichkeiten im Umkreis der Barockstadt Fulda, möchte der Eigentümer dieses Gebäudes expandieren. Im Vorfeld wurden verschiedene Standorte für einen ‚Erweiterungsbau‘ innerhalb der Gesamtanlage Trätzhof geprüft. Da der Anger als Gesamtanlage bestehen bleiben muss und der Eigentümer des Landhotels Besitzer einer landwirtschaftlich genutzten Fläche direkt an der Gesamtanlage angrenzend ist, soll durch dieses Bebauungsplanverfahren die Möglichkeit zur Errichtung eines Erweiterungsbaues / Boardinghouses an dieser Stelle ermöglicht werden.

Darüber hinaus suchen junge Familien aus der Siedlung Trätzhof und dem Stadtteil Maberzell immer noch nach Baugrundstücken. Im Jahre 2017 kann die Nachfrage nach Bauland auch hier nicht annähernd gedeckt werden. Für die Siedlung Trätzhof mit seinen rund 280 Einwohnern wäre ein größeres Baugebiet nicht vorteilhaft, weshalb neben dem geplanten Erweiterungsbau noch neun weitere Grundstücke für Einfamilienhäuser ausgewiesen werden sollen.

Ziel dieses Bebauungsplanverfahrens ist sowohl die Realisierung eines Erweiterungsbaues / Boardinghouses für das angrenzende Landhotel, als auch die Bereitstellung von neun Einfamilienhausgrundstücken für ortsansässige Familien.

1.1 Ökologische Planungsgrundsätze

In der Bauleitplanung finden Umweltschutzziele gem. §§ 1, 1a, 5 und 9 ihre Verankerung.

Entsprechend der in der Klimaschutzkonferenz der Stadt Fulda formulierten Leitlinien für eine umwelt- und klimagerechte Bauleitplanung sollen in den Bebauungsplänen der Stadt Fulda unter anderem folgende klimarelevante Festsetzungen Berücksichtigung finden:

- Festsetzungen von anzupflanzenden Bäumen
- Festsetzung von Dachbegrünungen
- Festsetzungen von Flächen für Natur und Landschaft
- Entwicklung von naturnahen Gewässerrandstreifen
- Erhalt von Gehölzen

- Gewährleistung von Frischluftzufuhr und Siedlungsdurchlüftung durch entsprechende Gebäudestellung
- Schaffung von großflächigen Grünzonen mit dem Ziel der Durchlüftung
- Gewährleistung der Nutzung von solarer Strahlungsenergie durch entsprechende Gebäudestellung
- Sicherung des Kaltluftabflusses durch entsprechende Gebäudestellung
- Festsetzung von Flächen für Regenrückhaltung und Retention
- Hinweis auf die Vorgaben der Energieeinsparverordnung (Energieausweis) und des Erneuerbare Energie- und Wärmegesetzes

Diese Ziele haben beispielweise mit der Eingrünung des Baugebietes und der Festsetzung einer Grünfläche zur oberirdischen Ableitung des Regenwassers Eingang gefunden.

Da mit dem Bebauungsplan Nr. 9 „Im Hinterfeld“ eine Grundfläche von weniger als 10.000 m² (für die Berechnung der max. zulässigen 1 ha wird auf den Muster Einführungserlass (BauGBÄndG 2017) hingewiesen) ausgewiesen wird, erfolgt das Bauleitplanverfahren im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB. Aufgrund dieser Neuregelung im Baugesetzbuch können Außenbereichsflächen, die an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen und einer Wohnnutzung zugeführt werden sollen, im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden. Obwohl die Planung von der Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ausgenommen ist, wurde für dieses Bauleitplanverfahren eine überschlägige Abschätzung der Umweltfolgen in der Form eines Steckbriefes erstellt. Die einzelnen Maßnahmen sind unter dem Punkt 7 ‚Steckbrief zu Umweltbelangen‘ näher beschrieben.

1.2 Alternativstandorte

Ein Alternativstandort für die Errichtung eines Erweiterungsbaues / Boardinghouses wäre der Anger innerhalb der Gesamtanlage Trätzhof gewesen. Allerdings sprachen gegen diesen Standort denkmalpflegerische Aspekte und die Genehmigung eines Gebäudes war aufgrund der siedlungsstrukturellen Bedeutung des Angers nicht genehmigungsfähig. Andere Standorte innerhalb der Siedlung Trätzhof kommen aufgrund der Eigentumsfrage und aufgrund der nicht vorhandenen räumlichen Nähe zum Landhotel nicht in Frage.

Da eine Deckung des aktuellen Bedarfes an Grundstücken im Rahmen einer Innenentwicklung auf absehbare Zeit nicht möglich ist, wurden die in der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes für eine zukünftige Wohnbauentwicklung vorgesehenen Siedlungserweiterungsflächen näher betrachtet.

Dies sind für den Stadtteil Maberzell Flächen, die sich südlich des vorhandenen Friedhofs befinden. Für die Siedlung Trätzhof wurden in der Fortschreibung des Flächennutzungsplans keine weiteren Flächen für ein Neubaugebiet ausgewiesen. Im Baulandkataster der Stadt Fulda wurde zum Stichtag Ende Oktober 2018 ein Grundstück angeboten.

Exakte Daten zum Zensus-Stichtag zum Thema Leerstand sind für den Ortsteil Trätzhof nicht ermittelt worden. Allerdings kann von einem Leerstand unter 4 % ausgegangen werden, was auch Bewohner des Ortsteiles bestätigten.

Um sicherzustellen, dass eine Ausweisung weiterer Bauflächen auch tatsächlich der Deckung der bestehenden Nachfrage nach Grundstücken dient, ist die Teilnahme der Eigentümer zu einer Umlegung mit Bauauflage eine wesentliche Voraussetzung für die Auswahl der für eine Siedlungserweiterung in Betracht kommenden Flächen.

Für das Plangebiet liegt die grundsätzliche Teilnahmebereitschaft des Eigentümers vor und die Fläche ist mit einer Größe von neun neuen Wohnbaugrundstücken geeignet, die vorliegenden Anfragen nach Grundstücken im Bereich des Trätzhofes im Sinne der Eigenentwicklung zu decken.

2. Planungsvorgaben

2.1 Abgrenzung des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9 „Trätzhof – Im Hinterfeld“, Stadtteil Maberzell umfasst das Grundstück in der Gemarkung Maberzell, Flur 3, Flurstück 22 und in Teilbereichen zwei im Eigentum der Stadt Fulda befindliche Wegeparzellen mit den Flurbezeichnungen Flur 3, Flurstück 67 und Flur 4, Flurstücke 39 und 49 sowie weitere Flurstücke in der Flur 4, Flurstück 36/3 und teilweise 36/4, 37, 38, 7, 6, 5/2 und 5/4.

Im einzelnen wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wie folgt begrenzt:
Alle Flurstücke befinden sich in der Gemarkung Maberzell:

Im Nordwesten durch die Flurstücke 20, 21, Flur 3 und innerhalb der Wegeparzelle Flur 4, Flurstück 39 und das Flurstück 3/4.

Im Nordosten durch die Flurstücke 3/4, 4/3, 4/8, 4/9, 4/7, 5/3, 6, und 7, alle Flur 4

Im Südosten innerhalb der Flurstücke 36/2, 36/4, 37, 38 und innerhalb der Wegeparzelle 49, alle Flur 4.

Im Südwesten durch die Flurstücke 67 (Wegeparzelle), 3/3, beide Flur 3 und 35/4, Flur 4.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 28.077 m², demnach rund 2,80 ha. Die Größe der Siedlungsfläche umfasst 1,48 ha. Die ‚zulässige Grundfläche‘ bzw. die ‚Größe der Grundfläche‘ beträgt im Falle einer max. zulässigen Grundflächenzahl von 0,4 rund 4.500 m².

2.2 Rechtsverhältnisse

Im Regionalplan Nordhessen 2009 (Bekanntmachung Staatsanzeiger für das Land Hessen Nr.11 am 15. März 2010) ist das Plangebiet als ‚Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft‘ dargestellt. Im Flächennutzungsplan ist die Fläche für das geplante Baugebiet als ‚Fläche für die Landwirtschaft‘ dargestellt. In einem Verfahren nach § 13b BauGB wird der Flächennutzungsplan, analog zum Verfahren nach § 13a BauGB, im Wege der Berichtigung nach Abschluss des Verfahrens angepasst.

2.3 Sonstige Satzungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Fulda. Für die Siedlung ‚Trätzhof‘ gilt die Gestaltungssatzung der Stadt Fulda. Da aus denkmalpflegerischer Sicht eine braune Dacheindeckung wünschenswert ist, werden im Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen notwendig. Darüber hinaus werden in Anlehnung an die Gestaltungssatzung und nach Rücksprache mit der Unteren Denkmalschutzbehörde Festsetzungen zu den Dächern, Dachaufbauten und zur Fassadengestaltung Teil des Bebauungsplanes.

2.4 Bisheriger Verfahrensablauf

Für das geplante Neubaugebiet soll das Verfahren nach § 13b BauGB durchgeführt werden. Auf der Grundlage der Städtebaurechtsnovelle 2017 können bis zum 31. Dezember 2019 Bebauungspläne für die Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Wohnnutzungen mit einer Grundfläche von bis zu 10.000 m² im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn sie an im Zusammenhang bebaute Ortsteile angeschlossen sind. Da im ersten Verfahren hier ein Zwischenbereich existierte wird im Rahmen der erneuten Offenlegung der Geltungsbereich des Bebauungsplanes entsprechend erweitert.

3. Ausgangssituation

3.1 Lage und Größe

Die Siedlung Trätzhof gehört zum Stadtteil Maberzell, der sich westlich der Innenstadt von Fulda befindet. Beide Orte liegen knapp drei Kilometer Luftlinie auseinander, wobei

die Siedlung Trätzhof sich nördlich von Maberzell befindet und mit einer durchschnittlichen Geländehöhe von rund 330 m ü. NN, rund 60 Höhenmeter höher als der Stadtteil Maberzell liegt.

Die Siedlungsform des Trätzhofes gleicht seit der Erweiterung Anfang der 80 er Jahre des letzten Jahrhunderts einem U, als das Neubaugebiet mit der heutigen Straße ‚Am Weiher‘ entstand. Das Plangebiet liegt am östlichen Rand innerhalb dieser U-Form und grenzt dort an vorhandene Wohnbebauungen entlang der Trätzhofstraße und der Straße ‚Zum Schiebberg‘. Schon heute sind zwei Wohnhäuser im Neubaugebiet vorhanden, die über die zukünftige Erschließungsstraße an die Trätzhofstraße angebunden sind. Das Neubaugebiet arrondiert somit einen inneren Teil der Siedlung. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Größe von 2,80 ha. Davon entfallen rund 1,13 ha auf Wohnbauflächen, 0,35 ha auf Straßenverkehrsflächen und landwirtschaftliche Wege und rund 0,47 ha auf die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und auf Flächen für die Regenrückhaltung. Das zukünftige Baugebiet fällt von Nord nach Süd um knapp 3,00 Meter.

3.2 Nutzungen

Das Plangebiet wird überwiegend als Ackerland genutzt. Zwei Wohnhäuser befinden sich im südöstlichen Bereich des Bebauungsplanes. Im Plangebiet befinden sich zwei Wegeparzellen, die heute zur Erschließung der landwirtschaftlich angrenzenden Flächen genutzt werden bzw. die östlich gelegene Wegeparzelle zusätzlich zur Erschließung der zwei heute schon vorhandenen Wohngebäude. Die westliche Wegeparzelle wird für die abwassertechnische Realisierung benötigt. Diese Wegeparzelle wird weiterhin als landwirtschaftlicher Weg genutzt werden können und eine direkte Anbindung von der Feldflur auf die Trätzhofstraße anbieten. Zusätzlich wird es von diesem landwirtschaftlichen Weg einen Fuß- und Radweg zur neuen Erschließungsstraße im Neubaugebiet geben.

3.3 Erschließung

Die Siedlung Trätzhof ist über die Buslinie 3 alle 2 Stunden verkehrlich an die Innenstadt und den überörtlichen Verkehr angebunden. Innerhalb der Siedlung Trätzhof sind 2 Bushaltestellen vorhanden. Eine direkte verkehrliche Anbindung gibt es in Richtung Maberzell über die K 116 (Kreisstraße 116), die im Siedlungsbereich als Trätzhofstraße ausgebaut ist. Von dieser Straße aus wird das Bebauungsplangebiet über den östlich verlaufenden Feldweg angebunden. Für den Ausbau dieses vorhandenen Feldweges steht eine Breite von 6,50 m zur Verfügung. Es werden Eingriffe auf angrenzende Grundstücke notwendig, um z.B. Randsteine setzen zu können.

Eine Fuß- und Radwegeverbindung in Richtung der Innenstadt von Fulda ist über die Anbindung an den Fuldaaunenradweg vorhanden, allerdings wird diese Anbindung aufgrund des Höhenprofils nur von sportlichen Radfahrern angenommen. Für Fußgänger ist auch dieser Weg nutzbar, allerdings bietet er aufgrund der Entfernung zur Innenstadt keine wirkliche Alternative zum öffentlichen Personennahverkehr bzw. zum Individualverkehr.

4. Planung

4.1 Städtebaulicher Entwurf

Der städtebauliche Entwurf sieht die Realisierung eines Erweiterungsbaues / Boardinghouses für den angrenzenden Landgasthof und die Realisierung von neun zusätzlichen Wohnhäusern vor. Abgeschlossen wird das Neubaugebiet von einer Grünfläche, die als Ausgleichsfläche für die Versiegelung der neu zu errichtenden Gebäude dient. Vom östlich gelegenen Feldweg aus wird eine Stichstraße die neuen Gebäude erschließen. Innerhalb dieser 7,50 m breiten Erschließungsstraße weitet sich die Straße zu einem 20 x 20 m großen Platz auf, der auch als Wendeanlage für die als Sackgasse geplante Straße dienen soll. Von der Wendeanlage aus werden über zwei Stichstraßen weitere Grundstücke erschlossen. Die Stichstraße in Richtung Westen wird so angelegt, dass zu einem späteren Zeitpunkt die Möglichkeit besteht hier das Baugebiet in Richtung der Straße ‚Am Weiher‘ zu erweitern. Um Fußläufig einen weiteren Anschluss an das Neubaugebiet zu erhalten

wird diese Straße mit einer kurzen Fußgängerverbindung an den dortigen Feldweg angegeschlossen.

Zur freien Landschaft hin wird eine traufständige Bebauung vorgeschrieben, um einen einheitlichen städtebaulichen Abschluss am neuen Ortsrand zu erhalten. Bei den beiden Grundstücken im inneren Bereich des Baugebietes ist die Gebäudestellung innerhalb des Baufensters dagegen giebelständig oder traufständig zulässig.

4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Festgesetzt wird eine Grundflächenzahl von 0,4. Eine Überschreitung der Grundflächenzahl um 50 % für den Bau von Nebenanlagen und sonstigen Versiegelungen (Zufahrten etc.) ist zulässig (vergl. § 19 BauNVO). Die Baufenster im Bereich der Einfamilienhäuser zur freien Landschaft hin erhalten eine Breite von max. 13,00 m. Gleichzeitig soll die Festsetzung einer max. Traufhöhe und einer max. Firsthöhe die Größe der Hausbauten beschränken.

Da aufgrund einer Festsetzung der Dachneigung von 43 – 48° und der Errichtung von Gauben die Dachgeschosse häufig als Vollgeschosse zu berechnen sind, wird eine max. zweigeschossige Bebauung festgesetzt.

4.2 Gestaltungsfestsetzungen

Die Gestaltungsfestsetzungen wurden im Vorfeld mit der Unteren Denkmalschutzbehörde aufgrund der historischen Bedeutung des Ortsteiles Trätzhof abgestimmt.

Der Bebauungsplan gibt eine Drenpelhöhe von max. 100 cm vor. Die Drenpelhöhe wird wie folgt gemessen: Oberkante Rohdecke bis Schnittkante Unterkante Sparren mit der Außenkante Fassade. Um zu große Dachüberstände am Giebel zu verhindern, sind Ausnahmsweise Dachüberstände am Giebel von bis zu 80 cm zulässig. Zu errichten sind Häuser mit einer Dachneigung von 43 – 48° und einer braunen Dacheindeckung. Zulässig sind hierbei Brauntöne der RAL – Farben RAL 8002 – 8017 und RAL 8023 – 8028.

Für geplante Dachaufbauten gilt darüber hinaus:

Dachaufbauten sind als Schleppgauben und Zwerchhäuser mit Schleppdach zulässig. Der Abstand mehrerer Dachaufbauten untereinander muss mind. 1,00 m betragen. Der Abstand der Dachaufbauten zur Außenkante der Giebelwand darf 0,75 m und zur Außenkante Ortgang 1,25 m nicht unterschreiten. Die Breite einer Einzelgaube darf bei Schleppgauben 6,00 m und bei Zwerchhäusern 5,00 m nicht überschreiten. Die Eindeckung der Gauben hat sich an der Gestaltung des Hauptdaches zu orientieren.

Gauben sind gegenüber der aufgehenden Fassade so zurückzusetzen, dass die Geschlossenheit des Daches noch zu erkennen ist. Der Abstand zwischen sichtbarer Unterkante Dachaufbau und Traufkante darf 70 cm in Dachneigungsrichtung nicht unterschreiten. Die Maßstäblichkeit der Gaubenhöhe und der entstehenden Öffnungen in der Gaube muss der Gliederung des gesamten Baukörpers folgen. Die Höhe des Dachaufbaues darf 1,80 m zwischen sichtbarer Unterkante und Traufkante der Gaube nicht überschreiten. Der Abstand zwischen Scheitelpunkt der Gaube und First darf 50 cm in Dachneigungsrichtung nicht unterschreiten.

Solaranlagen sind im Baugebiet zulässig, allerdings sind sie in die Dachfläche zu integrieren. Um ein einheitlichere Gestaltung auf einer Dachfläche zu erhalten, darf nur eine Gaubenform zur Ausführung kommen.

Zielsetzung der Stadt Fulda war es immer, das regionaltypische Bauen im Stadtgebiet zu unterstützen. Aus diesem Grunde sind im Bebauungsplan Festsetzungen zum verwendeten Material bei den Fassaden vorgegeben: Für die Außenwände sind folgende Materialien zu verwenden: - Sichtmauer; - geputztes Mauerwerk; - Sandstein und - Holz. Große fensterlose Fassadenteile sind zu begrünen. Spiegelnde, glänzende Rahmen sowie Glasbausteine sind unzulässig.

4.4 Infrastruktur, Ver- und Entsorgung

Die wesentlichen Infrastruktureinrichtungen, wie Kindergarten, Schule, Anlagen für soziale, kirchliche und kulturelle Zwecke und Läden zur Deckung des täglichen Bedarfs, sind in Maberzell bzw. in der Kernstadt vorhanden. Die Grundschul Kinder des Neubaugebietes werden die ‚Kindertagesstätte‘ in Maberzell und die ‚ABC- Landschule Maberzell‘ besuchen. Da max. neun neue Baugrundstücke für Einfamilienhäuser entstehen, wird eine Erweiterung der Schulgebäude in Maberzell nicht notwendig.

Die Versorgung des Gebietes mit Trinkwasser, Elektrizität und Telekommunikation ist durch den Ausbau bzw. die Erweiterung der vorhandenen Leitungen möglich. Die Versorgungsleitungen werden im öffentlichen Straßenbereich liegen.

Die Entwässerung des geplanten Baugebietes ist grundsätzlich möglich. Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem, wobei das Schmutzwasser an den Schmutzwasserkanal zur Entwässerung des Wohngebietes an das vorhandene System in der Trätzhofstraße angeschlossen wird. Umfangreicher wird die Ableitung des anfallenden Regenwassers bzw. Oberflächenwassers. Hier wird die Errichtung eines umfangreichen Regenwasserkanalnetzes und der Bau einer Regenwasserrückhalteanlage notwendig. Für das Regenrückhaltebecken ist eine Fläche von rund 750 m² freigehalten.

Ein Anschluss des Plangebietes an die Gasversorgung ist nicht vorgesehen.

5. Bodenordnung

Um sicherzustellen, dass die Baugrundstücke kurzfristig zur Deckung der Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken zur Verfügung stehen und um die Grundstücke entsprechend der familienpolitischen Leitlinien der Stadt Fulda zu familienfreundlichen Konditionen anbieten zu können, sollen Teile der Flächen vor in Kraft treten des Bebauungsplanes in das Eigentum der Stadt Fulda übergehen. Entsprechende Vereinbarungen wurden mit dem Eigentümer des einzubringenden Flurstücks getroffen.

6. Kosten

Der Stadt Fulda entstehen Kosten für die Erschließung. Der Abwasserverband Fulda hat im Auftrag der Stadt Fulda eine „Bedarfsplanung Entwässerung“ durch ein Ingenieurbüro erstellen lassen. Das Büro hat dabei Kosten für die notwendige Entwässerung – ohne die Kosten für die Hausanschlüsse – in Höhe von ca. 650.000,- € ermittelt. Weitere Untersuchungen des Baugrunds etc. sind jedoch noch durchzuführen.

7. Steckbrief zu Umweltbelangen

Belange von Natur und Umwelt	
<p>Da mit dem Bebauungsplan „Trätzhof – Im Hinterfeld“ eine Grundfläche von weniger als 10.000 m² ausgewiesen wird, erfolgt das Bauleitplanverfahren im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB. Aufgrund dieser Neuregelung im Baugesetzbuch können Außenbereichsflächen, die an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen und einer Wohnnutzung zugeführt werden sollen, im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden. Somit ist die Planung von der Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ausgenommen. Ebenfalls unterliegt sie keiner Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Aus Gründen der Umweltvorsorge und um die Belange von Natur und Umwelt angemessen zu berücksichtigen, wird für den B-Plan im Folgenden dennoch eine Abschätzung der Umweltfolgen vorgenommen.</p> <p>Den Stadtteil Trätzhof kennzeichnen zahlreiche, z.T. alte Obstbäume und –wiesen mit hoher Lebensraumbedeutung. Daher sind bei dem Planvorhaben insbesondere auch die Belange des Artenschutzes zu betrachten und den Anforderungen nationaler und europäischer Richtlinien und Gesetze zu entsprechen.</p>	
Bestandsaufnahme und Umweltauswirkungen	
<p>Tiere, Pflanzen, Boden, Fläche, Wasser, Luft, Klima, Landschaft und biologische Vielfalt</p> <p>(§ 1 (6) Nr. 7a BauGB)</p>	<p>Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt</p> <p><u>Bestand:</u> Ca. 51 % des Planbereichs werden von einer Landwirtschaftsfläche eingenommen, auf der im Herbst 2017 eine Grünlandesaat eingesät war. Südwestlich angrenzend an die Ackerfläche befindet sich ein privates Baugrundstück mit zwei Wohn- und weiteren Nebengebäuden. Einen Flächenanteil von ca. 38 % machen strukturreiche Hausgärten aus, die sich im rückwärtigen Bereich privater Baugrundstücke erstrecken. Auffällig ist der hohe Anteil von Obstbäumen und –wiesen innerhalb der Hausgärten. Es handelt sich hierbei sowohl um mächtige Obstgehölze hohen Alters, teilweise mit Baumhöhlen, als auch um Neupflanzungen.</p> <p>Zwei öffentliche Wegeparzellen liegen im Geltungsbereich. Während der nordöstliche Weg asphaltiert ist, gliedert sich die südwestliche Wegeparzelle abschnittsweise in einen Gras- und Schotterweg.</p> <p>Den Obstbäumen und –wiesen kommt eine mittlere bis hohe Lebensraumbedeutung zu. Der restliche Planbereich hat eine geringe Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere.</p> <p><u>Auswirkungen:</u> Durch die mögliche Wohnbebauung und Erschließungsflächen kommt es zu einer Neuversiegelung von ca. 0,67 ha und somit zum Verlust der Biotopentwicklungspotenziale dieser Flächen. Betroffen sind überwiegend Bereiche mit vergleichsweise geringer Lebensraumbedeutung. Zudem werden durch den Ausbau der nordöstlichen Erschließungsstraße Bäume geschädigt, die auf Privatgrund stehen, jedoch mit ihren Wurzel- und Kronenbereichen in die öffentliche Straßenparzelle hineinragen.</p> <p>Am künftigen Siedlungsrand ist die Entwicklung einer Grünfläche mit Obst- bzw. Wildobstbäumen und heimischen Sträuchern vorgesehen.</p>

Geologie und Boden

Bestand: Bezüglich der Bodenart handelt es sich im nördlichen Bereich um Lehm mit einem hohen Ertragspotenzial und im Süden um sandigen Lehm sowie lehmigen Sand mit einem mittleren Ertragspotenzial (vgl. BodenViewer Hessen). Das Kartenlayer „Bodenschutz in der Planung“ des BodenViewers nimmt eine zusammenfassende Gesamtbewertung der natürlichen Bodenfunktionen vor. Hierbei ist die nördliche Teilfläche mit einem mittleren und die südliche mit einem geringen Funktionserfüllungsgrad eingestuft. Vorbelastungen des Bodens bestehen aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung mit dem Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden sowie mechanischer Bodenbearbeitung. Versiegelung ist nur kleinfächig im Bereich der Erschließungswege sowie eines Baugrundstückes vorhanden.

Auswirkungen: Mit der Neubebauung ist der Verlust der natürlichen Bodenfunktionen auf einer Fläche von ca. 0,67 ha verbunden. Es sind jedoch keine hinsichtlich ihres Standort- und Lebensraumpotenzials oder des landwirtschaftlichen Anbaupotenzials besonders schützens- und erhaltenswerte Böden betroffen.

Zur Begrenzung der Bodenversiegelung wird die wasserdurchlässige Befestigung von Stellplätzen festgesetzt. Im Bereich der öffentlichen Grünfläche und der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft profitiert das Schutzgut Boden von der künftig entfallenden landwirtschaftlichen Nutzung und den hiermit verbundenen Beeinträchtigungen.

Wasser

Bestand: Natürliche Oberflächengewässer sind nicht vorhanden. Zum freien Landschaftsraum erstreckt sich entlang der nördlichen Plangebiets-Grenze eine leichte Mulde, in der sich anfallendes Oberflächenwasser sammelt und teilweise versickert.

Auswirkungen: Durch Überbauung und Versiegelung werden die Grundwasserneubildung reduziert und der Oberflächenabfluss sowie die Belastung der nachgeordneten Vorfluter erhöht.

Luft, Klima

Bestand: Die Landwirtschaftsfläche ist Teil eines Kaltluftentstehungsgebiets, von dem die Bebauung in Trätzhof profitiert. Lokalklimatisch bedeutsam sind ebenfalls die Bäume in den Hausgärten, die zur Frischluftproduktion beitragen.

Auswirkungen: Da in Trätzhof keine nennenswerten lufthygienischen Vorbelastungen bestehen und sowohl inner- als auch außerorts umfangreiche Freiflächen zur Verfügung stehen, sind keine spürbaren lokalklimatischen Negativauswirkungen durch den Verlust der Kaltluftproduktionsfläche zu erwarten.

Ortsbild/Naherholung

Bestand: Der Planbereich liegt am Siedlungsrand und ermöglicht sowohl Blickbezüge zum Ort Trätzhof, als auch zum Landschafts-

	<p>raum mit bewaldeten Kuppen im Hintergrund. Der Ortsrand ist gut eingegrünt.</p> <p>Der asphaltierte Weg im Nordosten eignet sich für Spaziergänge durch die Feldflur und stellt eine Verbindung zum nördlich gelegenen Waldgebiet mit Naherholungsfunktion her.</p> <p><u>Auswirkungen:</u> Mit der Neubebauung wird sich das Ortsbild nachhaltig verändern. Das geplante Boardinghouse kann mit einer Firsthöhe bis maximal 12,50 m realisiert werden und wird als kompakter Baukörper ins Auge fallen. Durch seine Lage am künftigen Ortsrand wird es eine entsprechende Fernwirkung entfalten.</p> <p>Zur Eingrünung der Neubebauung gegenüber der freien Landschaft ist im Nordwesten eine Grünzone mit Gehölzen vorgesehen.</p> <p>Fläche</p> <p><u>Bestand:</u> Die qualitative Bedeutung einer Fläche ergibt sich schutzgutbezogen aus ihren Funktionen für Arten und Biotope, den Menschen, Boden, Wasserhaushalt, klimatischen Ausgleich sowie das Landschaftsbild. Für das Schutzgut Arten und Biotope sind die vorhandenen Obstbäume von besonderer Wertigkeit, für die restlichen Schutzgüter hat das Gebiet keine besondere Bedeutung.</p> <p><u>Auswirkungen:</u> Durch das Vorhaben kommt es zu einer Versiegelung von ca. 0,67 ha Fläche.</p>
<p>Natura 2000-Gebiete, sonstige Schutzgebiete und -objekte</p> <p>(§ 1 (6) Nr. 7b BauGB)</p>	<p><u>Bestand und Auswirkungen:</u> Es bestehen keine Überschneidungen mit Schutzgebieten nach §§ 23 – 26 BNatSchG (Naturschutzgebiete, Nationalparke, Nationale Naturmonumente, Biosphärenreservate, Landschaftsschutzgebiete). Ebenfalls sind keine Naturdenkmale oder gesetzlich geschützten Biotope vorhanden.</p>
<p>Bevölkerung, menschliche Gesundheit und intensive Erholungsnutzung</p> <p>(§ 1 (6) Nr. 7c BauGB)</p>	<p><u>Bestand:</u> Östlich und südlich grenzt Wohnbebauung an den B-Plan-Geltungsbereich an. Ein Landhotel befindet sich in direkter Nachbarschaft.</p> <p><u>Auswirkungen:</u> Mit dem B-Plan soll die Erweiterung des Landhotels um ein Boardinghouse, sowie der Bau von neun Einfamilienhäusern ermöglicht werden.</p>
<p>Kultur- und Sachgüter</p> <p>(§ 1 (6) Nr. 7d BauGB)</p>	<p>Der Vorhabenbereich überschneidet sich im Bereich der Hausgärten und des Erschließungsweges im Südosten mit der denkmalgeschützten Gesamtanlage Trätzhof. Diese wurde unter nationalsozialistischer Herrschaft als Ersatzquartier für einen Teil der ehemaligen Bewohner des Dorfes Dalherda angelegt. Die Zwangsumsiedlung erfolgte im Jahr 1938 zugunsten des neu geplanten Truppenübungsplatzes Wildflecken.</p>
<p>Emissionen, Abfall und Abwasser</p> <p>(§ 1 (6) Nr. 7e BauGB)</p>	<p><u>Bestand:</u> Nennenswerte Emissionsquellen sind im Nahbereich nicht vorhanden.</p> <p><u>Auswirkungen:</u> Durch die Erweiterung des Landhotels und die zusätzlichen Wohneinheiten ist mit einer geringfügigen lokalen Zunahme der Emissionsbelastung zu rechnen (Hausbrand, Verkehr).</p> <p>Das Neubaugebiet wird im Trennsystem an den Kanal der Trätzhofstraße angeschlossen. Um eine Überlastung des Straßenkanals</p>

	<p>zu vermeiden, ist ein Regenwasserrückhaltebecken vorgesehen.</p> <p>Unabhängig von dem Neubauvorhaben ist eine verbesserte Ableitung des nördlich von Trätzhof anfallenden Außengebietswassers vorgesehen. Hierzu soll ein Grabensystem mit einer Gesamtlänge von ca. 500 m angelegt werden, in das auch die vorhandene Mulde an der nördlichen Grenze des Geltungsbereichs integriert wird. Sie soll zu einem 1,20 m breiten und 0,45 m tiefen Graben ausgebaut werden.</p> <p>Das Plangebiet wird an das Abfall- und Wertstofffassungssystem der Stadt Fulda angeschlossen.</p>
<p>Darstellungen des Landschaftsplans und sonstiger Pläne</p> <p>(§ 1 (6) Nr. 7g BauGB)</p>	<p>Regionalplan Nordhessen (2009): Darstellung als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft.</p> <p>Landschaftsplan (2004): Vorschlag zur Anlage einer Baumreihe entlang des asphaltierten Weges im Nordosten. Erhalt vorhandener Obstwiesen sowie Empfehlung zur Anlage weiterer extensiv genutzter Streuobstwiesen in den Privatgärten.</p> <p>Agrarstrukturelle Entwicklungsplanung (AEP 2004): Mittlere Nutzungseignung für Acker.</p>
<p>Gesamtbeurteilung des Umweltzustandes</p>	
<p>Hinsichtlich des Naturhaushalts ist der Planbereich wegen seiner umfangreichen, teils alten Obstbaumbestände von Bedeutung. Aufgrund der Überschneidung mit der denkmalgeschützten Gesamtanlage Trätzhof besteht eine besondere Empfindlichkeit bzgl. des Ortsbildes und Kulturdenkmalschutzes.</p>	
<p>Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen</p>	
<p>Bei B-Plänen zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen nach § 13 b BauGB sind die Anwendung der Eingriffsregelung und Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich. Um das Bauvorhaben dennoch möglichst umweltschonend zu realisieren, beinhaltet die Planung:</p> <ul style="list-style-type: none"> • den Schutz und Erhalt von Obstbäumen in privaten Gärten; • das Anpflanzen von Bäumen auf Privatgrundstücken; • Vorschriften zur Gartengestaltung und Einfriedung der Grundstücke; • die Anlage einer naturnahen Grünfläche mit Obst- bzw. Wildobstbäumen; • die Anlage einer Grünfläche am Regenwasserrückhaltebecken; • die Rückhaltung und gedrosselte Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers; • Begrenzung der Bodenversiegelung auf Stellplätzen. 	
<p>Alternativenprüfung</p>	
<p>Die geplante Siedlungsentwicklung dient der Erweiterung eines nahegelegenen Landhotels durch ein Boadinghouse sowie der Deckung des örtlichen Bedarfs an Baugrundstücken. Als Alternativstandort wurde der Anger innerhalb der Gesamtanlage Trätzhof geprüft, aus Gründen des Denkmalschutzes jedoch verworfen. Andere Flächen kommen aufgrund der Eigentumsverhältnisse und der räumlichen Entfernung zum Landhotel nicht in Frage.</p>	
<p>Artenschutzrechtliche Prüfung, Umweltschäden (§§ 44, 19 BNatSchG)</p>	
<p>Da das Jahr zum Zeitpunkt der Erstellung des Bebauungsplans bereits weit fortgeschritten war, konnten keine aussagekräftigen Erhebungen zu betroffenen Tierarten durchgeführt werden. Eingriffe erfolgen in erster Linie im Bereich einer Ackerfläche, die sich aufgrund ihrer Siedlungsnähe jedoch nicht als Revier für Offenlandbrüter wie die Feldlerche eignet.</p>	

Hinsichtlich der vorhandenen Obstbäume und -wiesen in privaten Gärten ist deren artenschutzrechtliche Relevanz anzunehmen. Die Obstbäume werden weitgehend als zu erhaltend festgesetzt.

Lediglich durch den Straßenbau ist die Schädigung von Obstbäumen, deren Wurzel- und Kronenbereiche in die öffentliche Straßenparzelle hineinragen wahrscheinlich. Bei den betroffenen Bäumen ist jedoch nicht davon auszugehen, dass sie als Fortpflanzungs- und Ruhestätten wild lebender Tierarten fungieren, so dass die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG eintreten können. Artenschutzrechtliche Konflikte sind somit nicht zu erwarten.

Gesamtbeurteilung des Vorhabens

Die gravierendsten Auswirkungen bestehen in der Veränderung des Ortsbildes angrenzend an die denkmalgeschützte Gesamtanlage Trätzhof sowie in der Flächenversiegelung.

Fulda, den 13.05.2019

Der Magistrat der Stadt Fulda

gez. Dr. Heiko Wingefeld

Oberbürgermeister (Siegel)