

Rechtsgrundlagen

- Dieser Bebauungsplan wird auf Grundlage von:
1. Baugesetzbuch (**BauGB**)
 2. Baunutzungsverordnung (**BauNVO**)
 3. Planzeichenverordnung (**PlanzV**)
 4. Hessische Bauordnung (**HBO**)
 5. Bundesnaturschutzgesetz (**BNatSchG**)
 6. Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (**HAGBNatSchG**)
 7. Hessisches Straßengesetz (**HStrG**)
- in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung gültigen Fassung

Planzeichenerklärung

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 - einbezogene Teilflächen mit Bezeichnung (§ 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB)
 - zu erhaltener Gehölzstreifen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
 - geschütztes Biotop (§ 13 HAGBNatSchG)
 - Gashochdruckleitung Nr. 9503 (unterirdisch)
- 5,00 Maße in Meter

Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

1. Für sämtliche Flächen im Geltungsbereich, in welchen ein Vorhaben nach § 34 Abs. 1 bis 3 BauGB zulässig ist, gilt die Gestaltungssatzung der Stadt Fulda
2. Der Geltungsbereich der Satzung liegt in einem ehemaligen Bombenabwurfgebiet. Eine systematische Überprüfung aller Flächen, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen durchgeführt werden sollen, ist vor Beginn der Bauarbeiten erforderlich. Die Allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung im Land Hessen sind zu beachten.
3. Für die gekennzeichnete Gashochdruckleitung ist der dinglich zu sicherte Schutzstreifen von 9m Breite (3,0m rechts und 6,0m links der Rohrachse in Richtung Norden) zu beachten.

Erklärung der Kartengrundlage am Beispiel

- vorh. Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
- vorh. Gebäude
- vorh. Topographie, z.B. Fahrbahnbegrenzungen und Böschungen

Textliche Festsetzungen

1. **Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
Das Plangebiet entspricht einem allgemeinen Wohngebiet (WA). Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig.
2. **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
Die zulässige Bebauung wird auf max. 2 Wohneinheiten je Grundstückseinheit beschränkt.

Die Firstausrichtung orientiert sich jeweils an der vorliegenden straßenseitigen Bestandsbebauung. Für das Grundstück 5/23 ist die Firstausrichtung parallel auf die bereits rückwärtig parzellierte Stichstraße abzustimmen.
3. **Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in Teilbereich durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt. Stellplätze, Garagen, Carports sowie untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenzen zulässig.
4. **Einfriedigungen (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)**
An den Landschaftsraum angrenzende Grundstückseinfriedigungen sind als Laubhecken oder als in Laubhecken geführte Drahtzäune sowie als senkrechte Holzlattenzäune zulässig. Um Wanderbewegungen von Kleintieren nicht zu behindern, müssen Zäune einen Mindestbodenabstand von 10 cm haben. Sockel sind unzulässig.
5. **Schutz und Erhalt von Bäumen und Sträuchern in Teilbereich B (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)**
Die gekennzeichneten Bäume und Sträucher sind zu erhalten und durch geeignete Schutzmaßnahmen während der Bauarbeiten gemäß DIN 18920 zu sichern und bei Abgang zu ersetzen. Eine Entnahme einzelner Gehölze ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Fulda zulässig.
6. **Baumpflanzungen in Teilbereich A (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**
Zur Einbindung der Neubebauung in den Landschaftsraum sind im rückwärtigen Bereich pro Baugrundstück mindestens zwei Laubbäume (Wuchshöhe > 10 m) zu pflanzen. Alternativ können drei hochstämmige Obstbäume gepflanzt werden. Die Gehölze sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Pflanzungen sind binnen einen Jahres nach Fertigstellung der Gebäude anzulegen.
7. **Externe Kompensationsflächen am Aschenberg und Schulzenberg (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
Zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft werden dem Bauvorhaben zwei Maßnahmen aus dem Ökokonto der Stadt Fulda angerechnet. Die hier gepflanzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
8. **Zuordnungsfestsetzung (§135 a BauGB)**
Die externen Kompensationsmaßnahmen werden entsprechend des Anteils der Teilbereiche A und B am Gesamteingriff wie folgt zugeordnet:
-Die sechs südlich gelegenen Obstbäume der Baumreihe am Schulzenberg werden Teilbereich A zugeordnet.
-Die drei nördlich gelegenen Obstbäume der Baumreihe am Schulzenberg sowie die Baumreihe am Aschenberg werden Teilbereich B zugeordnet.

Externe Kompensationsmaßnahme am Schulzenberg, Ortsteil Maberzell
Gemarkung Maberzell, Flur 16, Teilflächen von Flurstück 19/17

Externe Kompensationsmaßnahme am Aschenberg, Ortsteil Horas
Gemarkung Horas, Flur 9, Teilflächen von Flurstücken 158/1 und 159

Verfahrensvermerke

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS	BEKANNTMACHUNG
durch die Stadtverordnetenversammlung am 22.10.2018	des Aufstellungsbeschlusses am 06.11.2018 in der Fuldaer Zeitung
Fulda, den 24.04.2019	Fulda, den 24.04.2019
Der Magistrat der Stadt Fulda	Der Magistrat der Stadt Fulda
gez. Dr. Heiko Wingenfeld Oberbürgermeister	gez. Dr. Heiko Wingenfeld Oberbürgermeister
OFFENLEGUNG	BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN
Die Offenlegung des Entwurfes wurde am 06.11.2018 in der Fuldaer Zeitung bekannt gemacht. Der Entwurf lag in der Zeit vom 14.11.2018 bis 14.12.2018 zur Einsichtnahme aus.	Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 05.11.2018 über die Offenlegung unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
Fulda, den 24.04.2019	Fulda, den 24.04.2019
Der Magistrat der Stadt Fulda	Der Magistrat der Stadt Fulda
gez. Dr. Heiko Wingenfeld Oberbürgermeister	gez. Dr. Heiko Wingenfeld Oberbürgermeister
SATZUNGSBESCHLUSS	RECHTSKRAFT
durch die Stadtverordnetenversammlung am 01.04.2019	Der Bebauungsplan wurde mit der ortsüblichen Bekanntmachung in der Fuldaer Zeitung am 23.04.2019 rechtskräftig.
Fulda, den 24.04.2019	Fulda, den 24.04.2019
Der Magistrat der Stadt Fulda	Der Magistrat der Stadt Fulda
gez. Dr. Heiko Wingenfeld Oberbürgermeister	gez. Dr. Heiko Wingenfeld Oberbürgermeister

Stadtplanungsamt
Postfach 2052
3610 Fulda
Tel.: 06 61/102 1612
Fax: 06 61/102 2031
e-mail: stadtplanung@fulda.de

Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Stadt Fulda, Stadtteil Haimbach "Orionstraße" gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB

Maßstab 1:1000	Bearbeitet Gezeichnet	Zeichen Schl Schl	Datum 24.04.2019 24.04.2019
-------------------	--------------------------	-------------------------	-----------------------------------

Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Stadt Fulda, Stadtteil Haimbach „Orionstraße“ gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 des Baugesetzbuches



Begründung

Stand: 01. April 2019

Inhalt

1 Anlass der Planung	3
1.1 Aufstellungsbeschluss	3
1.2 Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes	3
1.3 Erfordernis der Planaufstellung	3
1.4 Planungsrechtlicher Hintergrund	4
2 Planungsvorgaben	5
2.1 Überörtliche Planungen: Landes- und Regionalplanung	5
2.1.1 Landesentwicklungsplan	5
2.1.2 Regionalplan Nordhessen	5
2.1.3 Landschaftsrahmenplan	6
2.2 Örtliche Planungen	7
2.2.1 Flächennutzungsplan	7
2.2.2 Bebauungsplan	8
3 Ausgangssituation	9
3.1 Prägung des Gebietes	9
3.2 Erschließung	9
3.3 Landschaft, Natur und Umwelt	10
4 Planungskonzept und Planungsinhalt	11
4.1 Planungen	11
4.2. Klimatische Einschränkungen	12
4.3 Erschließung	14
4.4 Ver- und Entsorgung	14
4.5 Bodenschutz und Lärmschutz	14
5 Planungsrechtliche Festsetzungen	15
6 Umweltsteckbrief	18
6.1 Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung	22
6.2 Kostenaufteilung externe Ausgleichsflächen	23

Quellen

1 Anlass der Planung

1.1 Aufstellungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Fulda hat gemäß § 2, Abs. 1 BauGB am 22.10.2018 die Aufstellung einer Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Stadtteil Haimbach gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB beschlossen.

1.2 Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes

Das zu betrachtende Plangebiet befindet sich im Westen Fuldas städtebaulich losgelöst zwischen den Stadtteilen Haimbach und Fulda-Galerie, südlich der Talau des Haimbachs. Der zum Stadtteil Haimbach zählende Siedlungsverbund wird nördlich von der zugleich als Erschließungsstraße dienenden Orionstraße begrenzt. Im Westen wird der Geltungsbereich von der Saturnstraße begrenzt, wobei südlich und östlich landwirtschaftlich geprägte Flächen den weitläufigen Übergangsbereich zum Gewerbepark Fulda-Galerie, als auch zum Stadtteil Neuenberg bilden.

Der Geltungsbereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung umfasst die Grundstücke 5/8, 5/9, 5/20, 5/21, 5/23, 5/33, 5/36, 5/37, 5/39, 5/44, 5/45, 5/46, 68/6, 68/7, alle Flur 7 der Gemarkung Haimbach, vollständig. Die Grundstücke 5/7, 5/17, 5/18, 5/41, 5/42, 5/47, 65/5, 67/5, 68/8, 68/9, 69/5 und 70/3, alle Flur 7 der Gemarkung Haimbach, werden teilweise vom Geltungsbereich erfasst.

Der Geltungsbereich mit einer Gesamtfläche von 2,6 ha beinhaltet ausschließlich private Grundstücksflächen, die teilweise in den Landschaftsraum in Richtung Süden ausufern.

1.3 Erfordernis der Planaufstellung

Der Siedlungsverbund „Orionstraße“ wird städtebaulich als historisch eigenständig gewachsenes straßenbegleitendes Wohngebiet im Landschaftsraum wahrgenommen, welcher abseits der größeren Siedlungskerne Haimbach und Fulda Galerie primär in un bebauten Bereichen der südlich ansteigenden Talau eingebettet ist. Die größtenteils historisch gewachsene Anordnung von traufständigen Gutshäusern mit großen Freiflächenanteilen bildet dabei entlang der Orionstraße eine Besonderheit, die im Laufe der Zeit durch einzelne jüngere Vorhaben ergänzt und verdichtet wurde. Die Ergänzung führte dazu, dass der ursprüngliche Charakter einer Bautiefe bisweilen um zusätzliche hinterliegende Gebäude punktuell erweitert wurde. Aufgrund einer zu befürchtenden Zersiedelung in den Landschaftsraum und dem damit verbundenen Verlust der klimatischen Funktionen, soll das Plangebiet planungsrechtlich so gesichert werden, dass der Siedlungsverbund in seiner jetzigen Form auch weiterhin eine untergeordnete Rolle im Landschaftsraum spielt. Einerseits wird so die Verbindung zu den südlichen und westlichen Kaltluftentstehungsgebieten gesichert und andererseits der ungebrochenen Wohnungsnachfrage im Stadtgebiet Fuldas nachgekommen, weil Teilbereiche in der zweiten Baureihe im verträglichen Maß ergänzt werden. Einer Ausuferung oder gar übermäßigen Verdichtung, die die Lücken zwischen Fulda Galerie und Haimbach künftig schließen würde, wird so begegnet und die dörflich geprägte Kulturlandschaft der Orionstraße in ihrer jetzigen Form erhalten.

1.4 Planungsrechtlicher Hintergrund

Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil bedarf hinsichtlich der städtebaulichen Ordnung eine eindeutige Abgrenzung zwischen Innen- und Außenbereich, wodurch die Aufstellung einer Klarstellungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB erforderlich wird. Zusätzlich sollen in diesem Rahmen einzelne Teilflächen, die derzeit dem Außenbereich zuzuordnen sind, jedoch durch die angrenzende Bebauung bereits geprägt sind, einbezogen werden. Gemäß § 34 Abs. 4 Satz 3 werden diese Flächen zum Innenbereich erklärt, was zu einer Abrundung der Ortskante führt und diese komplettiert.

Um die vorgenannten Ziele zu erreichen, werden bei der Aufstellung der Satzung „Orionstraße“ die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 2 BauGB miteinander verbunden. Die Aufstellung der kombinierten Klarstellungs- und Ergänzungssatzung erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB. So sind gemäß § 34 Abs. 6 BauGB die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB zwingend anzuwenden. In diesem Zusammenhang wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 3 BauGB abgesehen. Aus Gründen der Umweltvorsorge und um die Belange von Natur und Umwelt angemessen zu berücksichtigen, wird für die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung dennoch eine Abschätzung der Umweltfolgen vorgenommen (Kap. 6) Außerdem muss sich in der entsprechenden Anwendung des § 1a Abs. 3 BauGB mit einem abwägungsgerechten Ausgleich befasst werden, da erstmals Baurecht für die ergänzenden Flächen geschaffen wird.

2 Planungsvorgaben

2.1 Überörtliche Planungen: Landes- und Regionalplanung

Der Landesentwicklungsplan Hessen 2000 und der Regionalplan Nordhessen 2009 enthalten Grundsätze sowie konkrete Ziele der Raumordnung und Landesplanung. Diese sind von den Behörden und Planungsträgern bei allen raumbedeutsamen Maßnahmen zu beachten und müssen mit der verbundenen Zweckbestimmung vereinbar sein. Im Hinblick auf die besonderen naturräumlichen Gegebenheiten ist zudem der Landschaftsrahmenplan zu beachten.

2.1.1 Landesentwicklungsplan

Der Landesentwicklungsplan 2000 des Landes Hessen (festgestellt durch die Rechtsverordnung vom 13. Dezember 2000) gibt vor, dass eine Arrondierung vorhandener Wohnstandorte anzustreben ist, die sich insbesondere in der Nähe von Arbeitsplätzen, Bildungs-, Freizeit- sowie sonstigen Dienstleistungs- und Versorgungseinrichtungen befinden und durch umweltverträgliche Verkehrsmittel an diese angebunden sind (vgl. HMWEVL 2000: 13f.). Hierbei ist zu beachten, dass durch den Bedarf an Wohnbauflächen nicht die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes eingeschränkt wird. So sollen entsprechend der Leitvorstellungen dezentrale Konzentrationen für Wohnsiedlungsbedarf im Einklang mit einer nachhaltigen Entwicklung zum Zwecke der Flächenvorsorge stehen (vgl. ebd.). Primär gilt es zu beachten, dass sich das vorliegende Plangebiet laut LEP im Verbund der überregional bedeutsamen Freiräume befindet und damit die ökologischen Verbund-, als auch agrarischen Vorzugsräume beeinflusst werden. (vgl. HMWEVL 2000: Anhang 1) .

Mit der vorliegenden Planung wird den Leitlinien der Landesplanung entsprechend nachgekommen. Zum einen wird durch die Einbeziehung von Teilflächen der geforderten Bereitstellung von Wohnbauflächen im Oberzentrum Fulda nachgekommen, zum anderen wird aber auch durch die Klarstellung eine ausufernde Bebauung von Flächen, die Funktionen des Natur-, Klima- und Landschaftsschutzes beinhalten, eingedämmt (vgl. HMWEVL 2000: 13f). Insbesondere dann, wenn sich das Plangebiet im Bezug zur Klimafunktionskarte der Region Fulda im Bereich ausgewiesener Kaltluftschneisen befindet, die hinsichtlich des LEP als differenzierte Räume für Frischluftentstehung zu betrachten sind. Einer damit verbundenen ungesteuerten Siedlungsentwicklung einschließlich eines planlosen Flächenwachstums über alle Siedlungskerne hinweg wird so entgegengewirkt und die Funktionalität des Naturhaushalts in seiner jetzigen Form erhalten (vgl. ebd.).

2.1.2 Regionalplan Nordhessen

Im Regionalplan Nordhessen 2009 (Bekanntmachung im Staatsanzeiger für das Land Hessen Nr. 11 vom 15. März 2010) wird das Plangebiet hauptsächlich als „Vorranggebiet Siedlung Bestand“ ausgewiesen (vgl. RP 2010: Anhang 2). Die weiteren umliegenden Flächen sind als „Vorbehaltsgebiete der Landwirtschaft“ deklariert. Das gesamte Einzugsgebiet dient als „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ (vgl. ebd.). Hinsichtlich der Siedlungsstruktur ist zu beachten, dass das Schließen von Baulücken und das Auffüllen vorhandener Baugebiete Vorrang vor der Ausweisung neuer Baugebiete hat (vgl. RP 2010: 34f. u. 54f.) Dabei ist zu berücksichtigen, dass weiterhin im

Verdichtungsraum und Umland des Oberzentrums Fuldas ein Bevölkerungswachstum zu erwarten ist. Mit höheren Bruttowohndichten soll der Freiflächenverbrauch gering gehalten werden und eine Zersiedelung vermieden werden (vgl. ebd.: 54f.).

Bei der Standortwahl für die Verdichtung und Erweiterung von Siedlungsflächen sollen die möglichen Auswirkungen auf Natur und Landschaft sorgfältig geprüft werden (vgl. ebd.: 90f.). Hierbei ist zu beachten, dass innerhalb der Gebiete für besondere klimatische Funktionen Flächen für Bebauung nur dann in Anspruch genommen werden können, wenn in geeigneter fachlich-methodischer Weise – z.B. im Rahmen der Landschaftsplanung – nachgewiesen ist, dass keine nachteiligen erheblichen klimatischen Auswirkungen entstehen. Die Wahrung von Luftleit- und Ventilationsbahnen muss in diesem Zusammenhang im Plangebiet eine besondere Aufmerksamkeit entgegengebracht werden (vgl. ebd.).

2.1.3 Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan Nordhessen 2000 zählt das Plangebiet zum bebauten Bereich mit umliegenden strukturärmeren Raumtypen (vgl. RP 2000: Südblatt). Hierbei ist jedoch in den Zielaussagen verankert, dass Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft in der für den jeweiligen Naturraum typischen Form zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln sind (vgl. RP 2000: 160). Vorrangig sollen Siedlungen ein in sich geschlossenes Ortsbild aufweisen, wobei der Übergang zur offenen Landschaft durch einen gut strukturierten Ortsrand (Streuobstgürtel, Gärten, Grünland mit hohem Gehölzanteil) zu gestalten und die künftige Bebauung planvoll und bewusst in die Landschaft zu integrieren ist (vgl. ebd.) Für den Naturraum Fuldaer Senke (Nr. 352) ist in erster Linie der Erhalt der reichstrukturierten landwirtschaftlich genutzten Bereiche zu nennen, die eine Vielfalt aus Grünlandnutzung und saisonaler Fruchtfolgen enthalten (vgl. RP 2000: 177). Klimatisch ist darauf hinzuweisen, dass ausgewiesene Flächen, auf denen sich Zirkulationssysteme in Form von Frisch- und Kaltluftströmen befinden, Luftaustauschprozesse gewährleisten, die nicht zerschnitten werden sollten (vgl. RP 2000: 243).

2.2 Örtliche Planungen

Die vorbereitende Bauleitplanung trifft für das Plangebiet Aussagen über die Art der Nutzungen. Etwaige Bebauungspläne existieren für den Geltungsbereich nicht. Konkrete Hinweise zur Ausgestaltung der möglichen Bebauung soll die Gestaltungssatzung der Stadt Fulda liefern, in deren Geltungsbereich sich die vorhandene, als auch künftige Bebauung entlang der Orionstraße befindet.

2.2.1 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Fulda (fertiggestellt am 01.09.2014) ist der Geltungsbereich der Satzung größtenteils als Wohnbaufläche dargestellt. Ein Teilbereich (rund 440 m²) des Grundstückes 67/5 ist südlich als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen (vgl. Magistrat der Stadt Fulda 2014: o.S.). Die angrenzenden Flächen sind als landwirtschaftliche Nutzflächen dargestellt, wobei im Westen Flächen für den überörtlichen Verkehr ausgewiesen sind. Südlich schließt direkt an den Geltungsbereich auf einer Fläche von 1.150,6 m², auf dem Flurstück 5/40, ein geschütztes Biotop an (vgl. Abb. 1).



Abb. 1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Fulda 2014.

2.2.2 Bebauungsplan

Für den Geltungsbereich der Satzung gibt es bisher keine verbindlichen Bauleitpläne. In der näheren Umgebung existieren fünf verbindliche Bebauungspläne. Zu diesen zählen im Süden die Bebauungspläne Y3 „Fulda Galerie – Gewerbe, Messe und Freizeit“ und 138 „Westfriedhof“ sowie im Norden die Bebauungspläne P2w „Haimbach – An der Fuldaer Straße“, P7 „Haimbach – Südlich Marsstraße“ und P3 „Haimbach - In der Röth“ (vgl. Abb. 2).

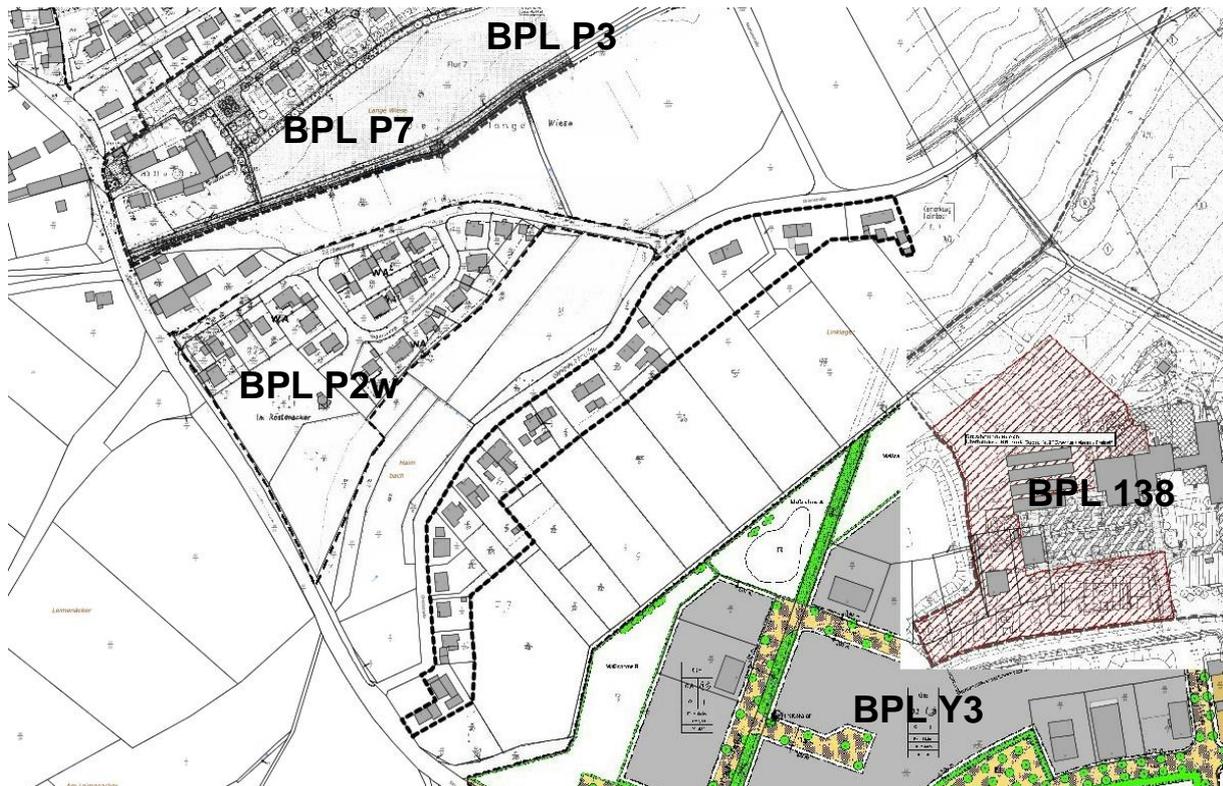


Abb. 2: Umliegende rechtskräftige Bebauungspläne zwischen Haimbach und Fulda-Galerie

3 Ausgangssituation

3.1 Prägung des Gebietes

Das Satzungsgebiet befindet sich im ländlich geprägten Siedlungsverbund „Orionstraße“ des Ortsteils Haimbach. Städtebaulich bildet das Wohngebiet eine eigenständige Siedlung auf der südlich ansteigenden Seite der Talaue des Haimbachs. Die stärker verdichteten bevölkerungsreicheren Ortskerne von Haimbach und der Fulda-Galerie einschließlich des Gewerbeparks Fulda-Galerie befinden sich rund 0,4 bis 0,7 km nördlich und südlich entfernt des Geltungsbereichs. Die unmittelbar umliegenden Flächen des Plangebiets sind hauptsächlich landwirtschaftlich geprägt, wobei die westlichen Flächen von der Saturnstraße begrenzt werden. Der nördliche Bereich wird ausschließlich von der Orionstraße flankiert. In Richtung Haimbach schließen sich ausgedehnte Grünlandflächen an, die vom Verlauf des Haimbachs geschnitten werden.

Der Siedlungsverbund der „Orionstraße“ zeigt im Wesentlichen noch gut erkennbar eine auf die Erschließungsstraße ausgerichtete schmale Häuserzeile von Gutshäusern mit größeren Freiflächenanteilen, deren Flurstücke hauptsächlich in den südlichen Landschaftsraum talaufwärts ausufernd. Den Ursprung der Siedlung bildet dabei die Zwangsumsiedlung Dallherdas im Zuge der Planung des Truppenübungsplatzes Wildflecken ab 1935 im Auftrag der Hitler-Regierung. Die Ausrichtung orientiert sich am natürlichen Geländeverlauf der Talaue wodurch eine West-Ost Ausdehnung von rund 0,5 km bei einer maximalen Bautiefe von rund 50m erreicht wird. Insgesamt zählt die Siedlung 15 traufständige Gebäude und 1 giebelständiges Vorhaben ohne Nebenanlagen. Im östlichen Teilbereich ist die historisch bedingte rhythmische Bebauung noch deutlich erkennbar, während die westlichen Flurstücke bereits eine dichtere und zeitlich jüngere Bebauung offenbaren. Hierbei sind die hinteren Grundstücksflächen häufig durch Gehölzanteile von der freien Landschaft getrennt. Die östlichen Areale sind hingegen offener gestaltet, wobei eine fortschreitende Verdichtung durch eine zweite Baureihe gegenwärtig eintritt. Nebenanlagen, wie Garagen oder Schuppen existieren nur direkt am Gebäude oder rückwärtig.

3.2 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die öffentlich gewidmete Orionstraße, welche über die Saturnstraße an die überörtlichen Verkehrswege angeschlossen ist. Weiterhin übernimmt die Orionstraße eine Verbindungsfunktion zwischen Orionsiedlung und östlich anschließender Haderwaldstraße. Die Befahrbarkeit ist dabei nur eingeschränkt möglich, da die Fahrbahnbreite ab Höhe der östlichen OD Grenze Haimbachs verringert wird.

Bereits hinterliegende Grundstücke werden über jeweils private Zufahrten erschlossen, die dann unmittelbar an die Orionstraße anbinden. Für die Nutzung des Wegegrundstücks bestehen notariell beglaubigte und grundbuchmäßig eingetragene Geh- und Fahrrechte zugunsten der Eigentümer der rückwärtigen Flächen.

Die Abwasserversorgung erfolgt für alle Grundstückseigentümer durch ein Mischsystem des Abwasserverbandes Fulda in Richtung Kläranlage Gläserzell. Hierbei weisen die Kanäle der DN 300, 400 und 500 ein hohes hydraulisches Leistungsvermögen auf.

3.3 Landschaft, Natur und Umwelt

Der Siedlungsverbund Orionstraße gehört zum Naturraum Fuldaer Senke, welcher wiederum zur Haupteinheit des Ostthessischen Berglandes zu zählen ist (vgl. RP 2000: A14). Signifikant für die Natureinheit ist ein 3-teiliges Tal- und Beckensystem mit hügeligem Charakter, welches sich zwischen dem Fulda-Haune-Tafelland, dem Vogelsberg und der Kuppenrhön erstreckt. Der Buntsandsteinsockel wird dabei von Lößdecken der Triaszeit überlagert, während einzelne bewaldete Basaltkuppen aus der Landschaft ragen.

Klimatisch befindet sich das Plangebiet im Regenschatten des Vogelsbergs, sodass niedrige Niederschlagsmengen mit einer rel. hohen Jahresmitteltemperatur von 8°C zu verzeichnen sind.

Etwaige Schutzgebiete nach europäischen Natur- und Umweltrecht oder nach Bundes- und Landesrecht befinden sich weder im Geltungsbereich der einzubeziehenden Flächen noch in deren Nahbereich. Südlich des Geltungsbereichs befindet sich direkt anschließend ein geschütztes Biotop. Weitere ausgewiesene Naturdenkmäler sind nicht festzustellen.

Die lockere Bebauungsstruktur bedingt besonders östlich derzeit noch größere Garten- und Grünlandflächen auch innerhalb des Siedlungsverbundes. Die einzubeziehenden Grundstücke und Flächen befinden sich auf einem leicht nach Süden ansteigenden und zur Straße hin abfallenden Hang auf Höhenlagen zwischen 282 bis 290m ü. NN.

Die vorwiegende Nutzung als Grünland bedingt auf den betreffenden Flächen einen artenarmen Gräser- und Kräuterbestand. Die Wohngrundstücke sind überwiegend durch wertigen Laub- und Nadelgehölzen geprägt, wobei rückwärtig auch größere zusammenhängende hochgewachsene Gehölz- und Strauchstrukturen den Übergang in den Landschaftsraum bilden.

4 Planungskonzept und Planungsinhalt

Für den Geltungsbereich wurden in der Vergangenheit vermehrt verschiedene Bauvoranfragen gestellt. In diesem Zusammenhang ist geplant, die derzeit in Erscheinung tretende Bebauung zu sichern und eine weitere Ausuferung in den Landschaftsraum einzudämmen. Um dennoch der Baulandnachfrage in gewissen Umfang zu entsprechen sind zwei Flächen ergänzend zu betrachten, die künftig für Wohnbebauung in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil mit einbezogen werden sollen. Hauptaugenmerk liegt dabei auf der Vereinbarkeit von Belangen des Natur- und Landschaftsschutzes, als auch der Neuausweisung von Baugrundstücken.

4.1 Planungen

Der städtebauliche Entwurf sieht vor, im mäßigen Umfang die Klarstellungssatzung um die Teilflächen A und B zu ergänzen (vgl. Anhang 1 Entwurf). Für den Siedlungsverbund Orionstraße sollen damit einerseits die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils festgelegt und andererseits ergänzende Flächen zur Arrondierung einbezogen werden.

Teilfläche A schließt an die bereits bestehende zweite Baureihe des Flurstückes 68/9 an und rundet damit auf einer Fläche von 1.900 m² den Ortsteil zwischen den Flurstücken 68/9 und 5/39 bzw. 5/33 in Richtung Süden städtebaulich ab. Die so entstandene Fläche kann unter Betrachtung einer angemessenen Parzellierung bis zu 3 Bauplätze in zweiter Reihe schaffen, wobei gegenwärtig durch den Flächennutzungsplan der Stadt Fulda jene Flächen bereits als Wohnbaufläche ausgewiesen sind. Jede Parzelle hat dabei im städtebaulichen Entwurf eine Mindestfläche von rund 560m², wobei die Erschließung für die zwei westlichen Parzellen über das vorliegende straßenseitige Flurstück 67/5 erfolgen müsse. Im Entwurf ist dabei die Neuparzellierung des Flurstückes 67/5 auch außerhalb des Geltungsbereichs weitergedacht, womit sich die Grundstücksgrößen an den Flurstücken 68/8 und 68/9 orientieren. Zur Wahrung der charakteristischen offen gestalteten östlichen Teilbereiche wird auf die Festsetzung von einem Gehölzstreifen im Übergang zum Landschaftsraum verzichtet. Stattdessen soll mit der rückwärtigen Anpflanzung von zwei Laubbäumen pro Grundstück (Wuchshöhe > 10m) der wahrnehmbare Streuobstcharakter unterstützt werden. Alternativ sind hierbei auch drei hochstämmige Obstbäume möglich. Je nach endgültiger Parzellierung können diese Anpflanzungen auf dem Grundstück auch außerhalb des Geltungsbereichs im Außenbereich erfolgen.

Teilfläche B (2.280m²) ergänzt die vorhandene Bebauung im westlichen Bereich unter Einbezug der Flurstücke 5/23, 5/44, 5/45, 5/46 und 5/47 um eine hinterliegende Baureihe. Hierbei trennt ein derzeit vorhandener ausgeprägter Gehölzstreifen die einzubeziehenden Flächen von der offen gestalteten Landschaft im Süden, womit jene Neuplanung auch im Sinne des Landschaftsbildes in den Hintergrund tritt. Die in dieser Wertigkeit vorhandenen Strukturen sollen damit als Streifen gesichert werden, auch weil eine klare Trennung zwischen Innen- und Außenbereich bereits jetzt augenscheinlich wahrnehmbar ist. Zusätzlich befindet sich auf dem Flurstück 5/47 eine Nebenanlage, welche derzeit noch dem Außenbereich zuzuordnen ist. Mit der Ergänzung der Teilfläche B wird zum einen dem Flächennutzungsplan der Stadt Fulda entsprochen und zum anderen eine bereits erfolgte Parzellierung einschließlich Erschließung im Plangebiet aufgegriffen. Die so entstandene Wohnbaufläche bietet nach städtebaulichen Entwurf und übernommener Parzellierung Platz für 3 Wohngebäude, wobei die Grundstückszuschnitte im Entwurf zwischen minimal rund 430m² und maximal 800m² schwanken. Um einerseits

die Gehölzstruktur zu sichern und andererseits jene neuen Baukörper nicht zu weit in den Landschaftsraum übertreten zu lassen, werden in den Teilbereichen Baufenster mittels Baugrenzen genutzt. Diese dienen nicht nur der städtebaulichen Ordnung, sondern berücksichtigen auch die Klimaleitbahnen durch homogene Raumkanten (vgl. Abschnitt 4.2).

Die Einbeziehung der Erweiterungsflächen dient ausschließlich der Errichtung von Wohngebäuden. Insgesamt können durch die Inanspruchnahme dieser Flächen durch eine Satzung im Hinblick auf den städtebaulichen Entwurf 6 zusätzliche Grundstücke für eine Bebauung zur Verfügung gestellt werden.

Die Zulässigkeit aller Vorhaben richtet sich weiterhin nach § 34 Abs. 1 bis 3 BauGB. Damit gilt das Einfügungsgebot nach § 34 Abs. 1 BauGB, wonach sich die Bebauung in die Eigenart der näheren Umgebung einzufügen hat. Diese Vorprägungen sind auch im vorliegenden Geltungsbereich der Satzung im Hinblick auf Art und Maß der baulichen Nutzung vorzufinden.

Inwieweit durch die Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung weiteres Bauland abseits der bereits beschriebenen Parzellierung genutzt werden kann beurteilt sich auch nach § 34 Abs. 1 bis 3 BauGB.

4.2. Klimatische Einschränkungen

Nach § 1 (5) Nr. 7 BauGB ist auch das Klima und die Luft als zu berücksichtigender Belang bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu beachten. Damit verbunden begründet sich die nur moderate Erweiterung des Siedlungsverbundes „Orionstraße“ unter Einbezug der zwei Teilflächen A und B durch Restriktionen hinsichtlich der klimatischen Besonderheiten, als auch der Wahrung des Landschaftsbildes. Die Klimaanalyse der Stadtregion Fulda von 2016 und auch der Landschaftsplan der Stadt Fulda von 2004 betrachten das Plangebiet hinsichtlich der klimatischen Gegebenheiten als besondere Gebietseinheit, der eine Verbindungsfunktion zwischen westlichen Kaltluftentstehungsgebieten und den östlichen Wärmeinseln der Kernstadt, als auch angrenzenden Stadtteile obliegt (vgl. Katschner & Kupski 2016: 39). Das Haimbachtal, einschließlich der angrenzenden Flächen ist dabei als wichtige Luftleitbahn zu bewerten, welche zwischen den Siedlungskernen Haimbach und Fulda-Galerie die Luftaustauschprozesse bei Westwind begünstigt (vgl. Abb. 3). Eine weitere damit verbundene Ausuferung der Bebauung würde diese Prozesse in Gänze stören und dazu führen, dass die reliefabhängigen Flurwinde nicht mehr in Richtung Neuenberg vordringen könnten (vgl. ebd.).

Der Verbund Orionstraße ist als Stadtrandgebiet mit lockerer Baustruktur zu erhalten, damit weiterhin ein ausgeglichener Austausch mit den angrenzenden Freiflächen stattfindet und die nur moderate Überwärmung begrenzt wird (vgl. Katschner & Kupski 2016: 40f., Abb. 4). Zur Erhaltung ist es dazu nötig, den Geltungsbereich als Ausgleichsraum mit hoher Bedeutung zu sichern, da eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsänderungen besteht. Die Planung beachtet dabei aus den Planungshinweisen der Klimaanalyse der Stadtregion Fulda, dass möglichst die Grün- und Freiflächen erhalten bleiben, künftige Gebäudehöhen nicht aus dem Verbund hinausstechen und die Anordnung von Gebäudetypologien die Leitbahnen nicht negativ beeinflussen. Da die geplante Bebauung nur moderat den Siedlungsverbund erweitert, ist ein klimatisch-lufthygienisches Sondergutachten nicht notwendig (vgl. ebd.).



Abb. 3: Auszug Klimaanalyse der Stadtregion Fulda mit Einzugsgebiet der Luftleitbahnen (grau).

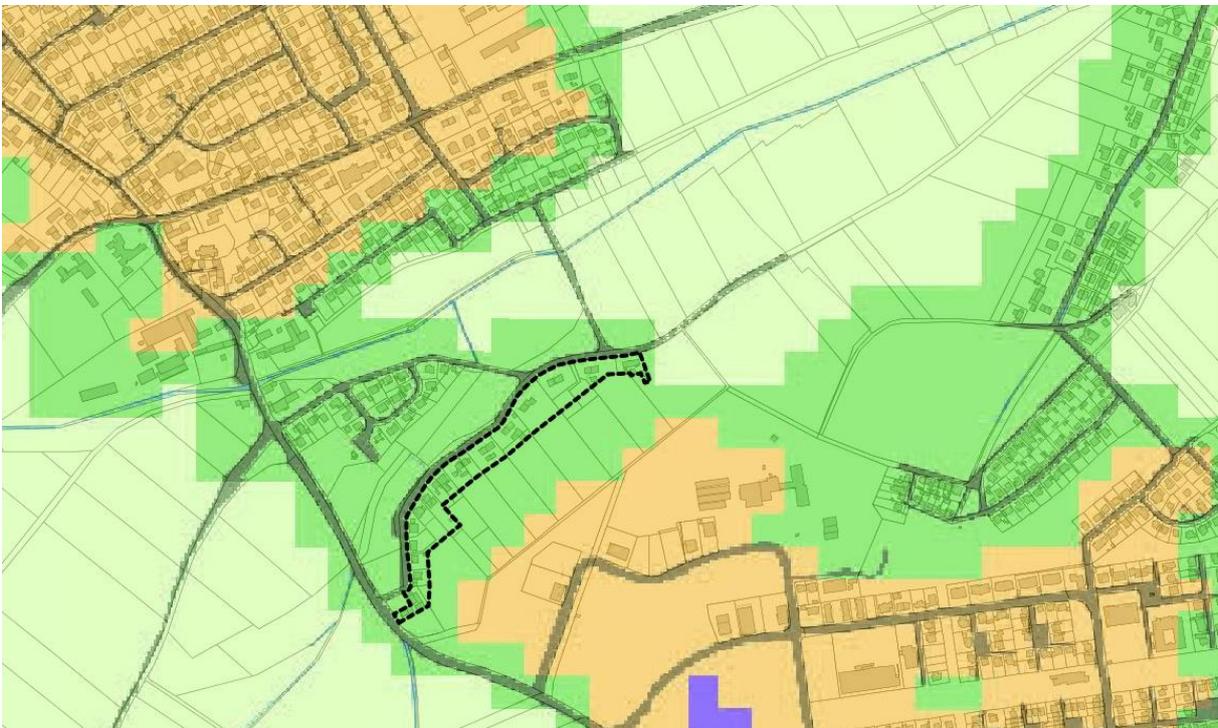


Abb. 4: Auszug Planungshinweiskarte (dunkelgrün: Ausgleichsraum mit hoher Bedeutung).

4.3 Erschließung

Unter Einbezug der straßenseitig an die Orionstraße anschließenden Grundstücke ist eine rückwärtige Erschließung durch Stichwege ohne weiteres möglich. Voraussetzung für Teilfläche A ist, dass ein Wegerecht zugunsten des Hinterliegders eingeräumt wird. Für die Teilflächen B ist bereits durch die Parzellierung des Stichweges die Erschließung vorbereitet. Eine Beeinträchtigung des bestehenden Verkehrsnetzes ist durch die mäßige Erweiterung nicht zu erwarten. Zugänge und Abfahrten für rückwärtige Grundstücke müssen im Sinne der Mindestbreiten für Feuerwehrzufahrten angelegt werden.

4.4 Ver- und Entsorgung

Ein Abwasseranschluss der hinterliegenden Bebauung ist ohne Probleme möglich, da das natürliche Gefälle in Verbindung mit dem bereits vorhandenen Mischsystem in der Orionstraße gute Voraussetzungen bieten. Außerdem bescheinigt der Abwasserverband der Stadt Fulda ein ausreichendes hydraulisches Leistungsvermögen der Kanäle, um in Teilbereichen zusätzliche Wassermengen der Haushalte aufnehmen und ableiten zu können. Zur Sicherstellung einer dauerhaften abwassertechnischen Erschließung ist eine grundbuchliche Sicherung der über die straßenseitigen Grundstücke zu verlegendenden Anschlussleitungen erforderlich.

Auch die anderen Ver- und Entsorgungsanlagen sind im Satzungsgebiet vorhanden. Ein Anschluss an das bestehende Trinkwasser, Strom und Fernmeldenetz ist damit unter Beachtung der Sicherung im Grundbuch möglich. Die Abfallentsorgung erfolgt jeweils über die Orionstraße.

Von Seiten der brandschutztechnischen Auflagen ist die Löschwasserversorgung zur Brandbekämpfung sicherzustellen. Dabei sind zwingende Parameter wie Wassermenge, Druck und Zeit zur Mindestbereitstellungen einzuhalten. Hinsichtlich der Löschwasserentnahme sind entsprechende Hydranten oder Hydrantenanschlüsse bereitzustellen. Die Brandschutzdienststelle erfordert mindestens einen Anschluss in einem Höchstabstand von 120m.

4.5 Bodenschutz und Lärmschutz

Tieferegehende umwelttechnische Untersuchungen im Vorfeld der geplanten Baumaßnahmen sind entbehrlich. Für einen eventuell notwendigen Lärmschutz und dgl. sind die notwendigen Vorkehrungen zu Lasten der Bauherren durchzuführen. Im Allgemeinen ist das Satzungsgebiet durch Lärmimmissionen nicht belastet.

5 Planungsrechtliche Festsetzungen

Gem. § 34 Abs. 4 Satz 3 BauGB können in der Ergänzungssatzung einzelne Festsetzungen für die einbezogenen Flächen nach § 9 Abs. 1,2 und 4 BauGB getroffen werden, wenn diese die Prägung des angrenzenden bereits im Zusammenhang bebauten Ortsteil unterstützen sollen.

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Plangebiet entspricht einem allgemeinen Wohngebiet (WA). Aufgrund des dörflichen Gebietscharakters werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Aufgrund der umgebenden Bebauung und der zu erwartenden Zuschnitte der Grundstücke lässt die Satzung nur Ein- oder Zweifamilienhausbebauung zu, um auch die Gartenzonen von Störungen durch Kfz-Verkehr möglichst freizuhalten. Da Mehrfamilienhäuser nicht der Umgebungsbebauung entsprechen, wird damit die zulässige Bebauung auf max. 2 Wohneinheiten je Grundstückseinheit beschränkt.

Die Firstausrichtung orientiert sich jeweils an der vorliegenden straßenseitigen Bestandsbebauung. Für das Grundstück 5/23 ist die Firstausrichtung parallel auf die zu erschließende „Stichstraßenparzelle“ abzustimmen.

Um eine regionaltypische, dörfliche Bebauung zu sichern gilt für sämtliche Flächen, in welchen ein Vorhaben nach § 34 Abs. 1 bis 3 BauGB zulässig ist, die Gestaltungssatzung der Stadt Fulda (vgl. Abb. 5).

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Planzeichnung durch Baufenster mit Baugrenzen festgesetzt. Diese Grenzen sind nötig, um einerseits den Bebauungszusammenhang nicht in den Landschaftsraum ausufern zu lassen und andererseits weiterhin die rückwertige Gehölzstruktur planungsrechtlich im Geltungsbereich zu sichern. Die Baufenster sichern zudem die städtebauliche Ordnung im Bezug zu den existierenden Luftleitbahnen, sodass einheitliche Raumkanten diese begünstigen.

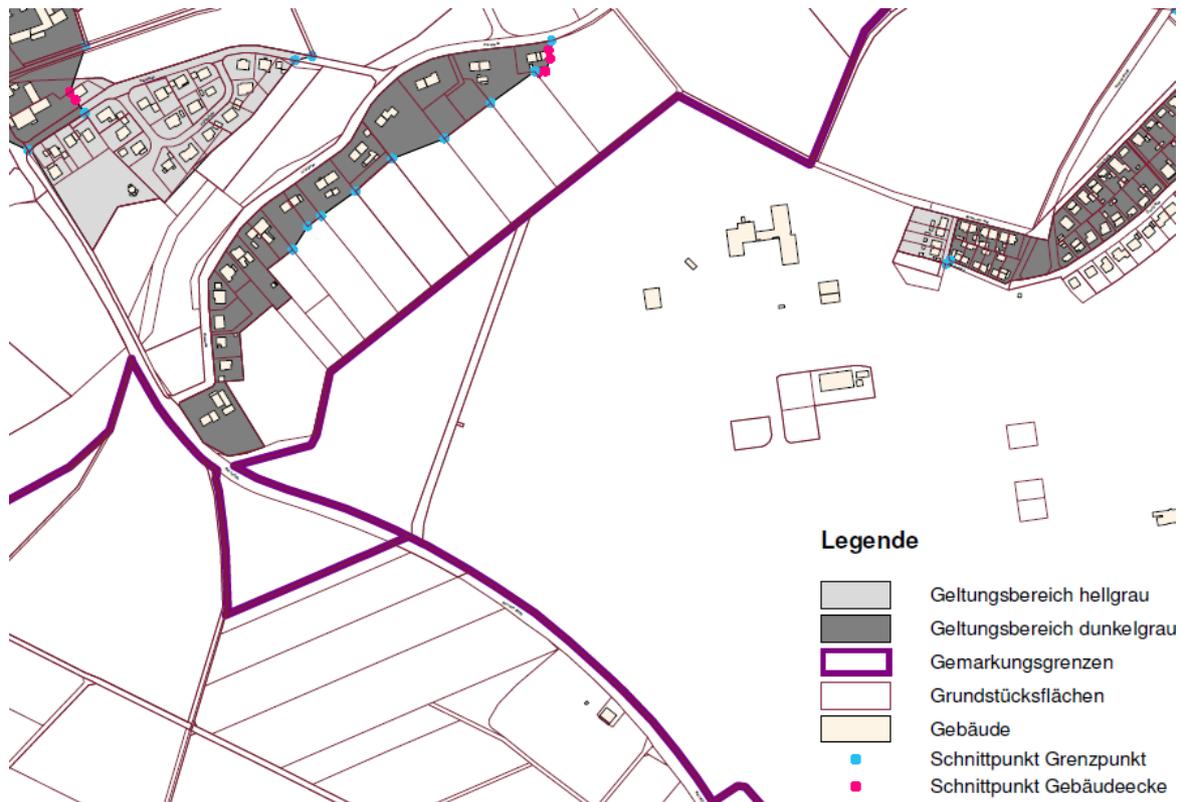


Abb. 5: Ausschnitt des Geltungsbereichs der Gestaltungssatzung der Stadt Fulda im Ortsteil Haimbach

Einfriedungen (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

An den Landschaftsraum angrenzende Grundstückseinfriedungen sind ortstypisch als Laubhecken oder als in Laubhecken geführte Drahtzäune sowie als senkrechte Holzlattenzäune zulässig. Um Wanderbewegungen von Kleintieren nicht zu behindern, müssen Zäune einen Mindestbodenabstand von 10 cm haben. Sockel sind unzulässig.

Schutz und Erhalt von Bäumen und Sträuchern in Teilbereich B (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Die gekennzeichneten Bäume und Sträucher sind zu erhalten und durch geeignete Schutzmaßnahmen während der Bauarbeiten gemäß DIN 18920 zu sichern. Eine Entnahme einzelner Gehölze ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde bei der Stadt Fulda zulässig.

Baumpflanzungen in Teilbereich A (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Zur Einbindung der Neubebauung in den Landschaftsraum sind im rückwärtigen Bereich pro Baugrundstück, auch außerhalb des Geltungsbereichs, mindestens zwei Laubbäume (Wuchshöhe > 10 m) zu pflanzen. Alternativ können drei hochstämmige Obstbäume gepflanzt werden. Die Gehölze sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Pflanzungen sind binnen einen Jahres nach Fertigstellung der Gebäude anzulegen.

Externe Kompensationsflächen am Aschenberg und Schulzenberg (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft werden dem Bauvorhaben zwei Maßnahmen aus dem Ökokonto der Stadt Fulda angerechnet. Die hier gepflanzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Zuordnungsfestsetzung (§135 a BauGB)

Die externen Kompensationsmaßnahmen werden entsprechend des Anteils der Teilbereiche A und B am Gesamteingriff wie folgt zugeordnet:

- Die sechs südlich gelegenen Obstbäume der Baumreihe am Schulzenberg werden Teilbereich A zugeordnet.
- Die drei nördlich gelegenen Obstbäume der Baumreihe am Schulzenberg sowie die Baumreihe am Aschenberg werden Teilbereich B zugeordnet.

6 Umweltsteckbrief

Belange von Natur und Umwelt	
<p>Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Orionstraße“ wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt. Sie unterliegt somit keiner Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Im Folgenden wird dennoch eine Abschätzung der Umweltfolgen vorgenommen, um die Belange von Natur und Landschaft angemessen zu berücksichtigen.</p> <p>Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 4 ist bei dem Planungsvorhaben die Eingriffsregelung anzuwenden und über Vermeidung und Ausgleich zu entscheiden. Die für eine Neubebauung vorgesehenen Bereiche werden daher einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nach der Hessischen Kompensationsverordnung unterzogen.</p>	
Bestandsaufnahme und Umweltauswirkungen	
<p>Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, 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> Der Geltungsbereich der Satzung umfasst locker angeordnete Wohnhäuser mit überwiegend strukturreichen Hausgärten. Auffällig ist der hohe Anteil an Gehölzen mit zum Teil stattlichen Bäumen. Es ist davon auszugehen, dass aufgrund des Strukturreichtums der Gärten insbesondere gehölzbewohnende Vögel gute Lebensraumbedingungen vorfinden.</p> <p>Während Teilbereich A aktuell von Weideland mit geringer Lebensraumbedeutung eingenommen wird, handelt es sich bei Teilbereich B um strukturreiche Hausgärten mit mittleren Lebensraumfunktionen. Ebenfalls vorhanden ist ein kleines Nebengebäude auf dem Flurstück 5/2.</p> <p><u>Auswirkungen:</u> Durch die Neubebauung kommt es zum Verlust von ca. 3.200 m² Weidefläche (Teilbereich A). Aufgrund deren geringer Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere ist dieser Eingriff als nicht problematisch zu werten. Im Übergangsbereich zum Landschaftsraum wird die Neupflanzung hochstämmiger Laubbäume oder Obstbäume festgesetzt.</p> <p>Ebenfalls erfolgen Eingriffe in strukturreiche Hausgärten durch neue Wohngebäude und Erschließungsanlagen (Teilbereich B). Der geschlossene Gehölzstreifen an den Grundstücksgrenzen bleibt hierbei erhalten. Über eine entsprechende Festsetzung wird hier künftig lediglich die Einzelstammentnahme von Bäumen möglich sein.</p> <p>Geologie und Boden</p> <p><u>Bestand:</u> Den geologischen Untergrund bilden im Satzungsbereich großflächig die stark tonhaltigen Gesteinsschichten des Oberen Buntsandsteins. Auch Teilbereich A weist derartige Röt-Gesteine im Untergrund auf. Die vorherrschende Bodenart bilden hier Lehme und Tone.</p> <p>Anders verhält es sich bei Teilbereich B, dessen geologischer</p>

	<p>Untergrund von Schichten des Muschelkalks gebildet wird. Hierbei handelt es sich um Ausläufer eines Kalkbandes, das sich in Richtung Schulzenberg erstreckt. In den oberen Bodenhorizonten sind in diesem Areal Lehme anzutreffen.</p> <p><u>Auswirkungen:</u> Durch die Neubebauung kommt es zur Versiegelung von ca. 1.880 m² Boden. Hierdurch verlieren die betroffenen Flächen ihre natürlichen Bodenfunktionen. Es sind jedoch keine hinsichtlich ihres Standort- und Lebensraumpotenzials oder des landwirtschaftlichen Anbaupotenzials besonders schützens- oder erhaltenswerte Böden betroffen.</p> <p>Wasser</p> <p><u>Bestand:</u> Natürliche Oberflächengewässer sind nicht vorhanden. Westlich des Geltungsbereichs grenzt ein Zufluss zum Haimbach teilweise bis an die Orionstraße heran.</p> <p><u>Auswirkungen:</u> Durch Überbauung und Versiegelung werden die Grundwasserneubildung reduziert und der Oberflächenabfluss sowie die Belastung der nachgeordneten Vorfluter erhöht.</p> <p>Luft, Klima</p> <p><u>Bestand:</u> Das nordwestlich an die Orionstraße angrenzende Haimbachtal fungiert als lokalklimatisch bedeutsame Luftleitbahn. Über diese strömt die auf den umgebenden Landwirtschaftsflächen gebildete Kaltluft in Richtung Neuenberg und Kernstadt. Auch die südöstlich des Satzungsgebiets vorhandenen Offenlandflächen speisen die Kaltluftbahn des Haimbachtals, wobei die lockere Bebauung sowie die gehölzreichen Gärten an der Orionstraße als Abflusshindernisse wirken. Gleichzeitig entfaltet der Baumbestand stadtklimatische Positivwirkungen durch Abkühlung, Verdunstung und Beschattung. Es bestehen keine nennenswerten lufthygienischen Vorbelastungen.</p> <p><u>Auswirkungen:</u> Spürbare Negativeffekte sind aufgrund der Geringfügigkeit der Bauvorhaben sowie deren offener Bauweise mit Erhalt durchströmbarer Gartenfläche nicht zu erwarten.</p> <p>Ortsbild/Naherholung</p> <p><u>Bestand:</u> Die Siedlung an der Orionstraße mit den teilweise alten Gutshäusern und gehölzreichen Gärten zeichnet sich durch eine besondere Eigenart und Charakteristik aus. Durch die Verzahnung mit dem umgebenden Landschaftsraum sowie die Blickbezüge zum Haimberg und Schulzenberg mit der Wallfahrtskapelle auf dessen Kuppe ergibt sich ein ansprechendes und vielfältiges Orts- und Landschaftsbild.</p> <p>Für die Naherholung hat der Planbereich eine untergeordnete Bedeutung. Allerdings verläuft in einem Abstand von ca. 165 m zum Satzungsgebiet der europäische Fernwanderweg E 3 durch</p>
--	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	<p>das Haimbachtal.</p> <p><u>Auswirkungen:</u> Gravierende Änderungen des Orts- und Landschaftsbildes sind aufgrund der geringfügigen baulichen Erweiterungen nicht zu erwarten.</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 die Schutzgüter hat der betroffene Bereich keine besondere Bedeutung.</p> <p><u>Auswirkungen:</u> Durch das Vorhaben kommt es zu einer Versiegelung von ca. 1.880 m² Fläche.</p>
<p>Natura 2000-Gebiete, sonstige Schutzgebiete und -objekte (§ 1 (6) Nr. 7b BauGB)</p>	<p><u>Bestand und Auswirkungen:</u></p> <p>Es bestehen keine Überschneidungen mit Schutzgebieten nach §§ 23 – 26 BNatSchG (Naturschutzgebiete, Nationalparke, Nationale Naturmonumente, Biosphärenreservate, Landschaftsschutzgebiete). Ebenfalls sind keine Naturdenkmale vorhanden. Außerhalb des Geltungsbereichs grenzt eine Obstwiese an den Planbereich, die unter den gesetzlichen Biotopschutz gemäß § 13 HAGBNatSchG fällt (Hessisches Ausführungsgesetz zum BNatSchG).</p>
<p>Bevölkerung, menschliche Gesundheit und intensive Erholungsnutzung (§ 1 (6) Nr. 7c BauGB)</p>	<p><u>Bestand:</u> Im Geltungsbereich der Satzung befinden sich aktuell Wohngebäude.</p> <p><u>Auswirkungen:</u> Mit der Satzung wird der Neubau von bis zu sechs weiteren Wohngebäuden ermöglicht.</p>
<p>Kultur- und Sachgüter (§ 1 (6) Nr. 7d BauGB)</p>	<p>Baudenkmale, Bodendenkmale oder archäologische Fundstellen sind im Gebiet nicht vorhanden.</p>
<p>Emissionen, Abfall und Abwasser (§ 1 (6) Nr. 7e BauGB)</p>	<p><u>Bestand:</u> Westlich des Satzungsbereichs verläuft die Saturnstraße, auf der nach aktuellen Verkehrsdaten täglich ca. 2.900 KFZ (davon 100 LKW) verkehren. Die Orionstraße hat eine untergeordnete Verbindungsfunktion. Gravierende Emissionsquellen, von denen Lärm- und Schadstoffemissionen ausgehen, sind nicht vorhanden.</p> <p><u>Auswirkungen:</u> Nennenswert erhöhte Emissionsbelastungen durch Hausbrand und Verkehrsströme sind nicht zu erwarten.</p> <p>Das Plangebiet ist an das Abfall- und Wertstoffeffassungssystem</p>

	der Stadt Fulda angeschlossen.
Darstellungen des Landschaftsplans und sonstiger Pläne (§ 1 (6) Nr. 7g BauGB)	Regionalplan Nordhessen (2009): Darstellung als Vorranggebiet Siedlung (Bestand). Landschaftsplan, Maßnahmenplan: Keine Maßnahmenvorschläge für den Geltungsbereich. Außerhalb des Geltungsbereichs werden entlang der Orionstraße eine Baumreihe und am Haimbach gewässerökologische Entwicklungsmaßnahmen vorgeschlagen.
Gesamtbeurteilung des Umweltzustandes	
Aufgrund der vorhandenen Bebauung und der hiermit verbundenen Vorbelastungen hat das Gebiet keine besondere Bedeutung für die Umweltmedien. Eine besondere Qualität ergibt sich hinsichtlich des Ortsbildes durch die charakteristische Siedlungsstruktur mit den alten Gutshäusern und großen, baumbestandenen Gärten.	
Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen	
Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 4 ist bei dem Planungsvorhaben die Eingriffsregelung anzuwenden und über Vermeidung und Ausgleich zu entscheiden. Folgende Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind vorgesehen:	
<ul style="list-style-type: none"> • Erhalt der vorhandenen Siedlungseingrünung mit Gehölzen (Bereich B); • Eingrünung der Neubebauung zum Landschaftsraum mit mindestens zwei hochstämmigen Laubbäumen oder drei hochstämmigen Obstbäumen (Bereich A); • Gestaltungsvorschriften zur Grundstückseinfriedung. • Anrechnung von zwei Maßnahmen aus dem Ökokonto der Stadt Fulda: 	
<u>Ökokontomaßnahmen</u> Anlage einer Baumreihe am Aschenberg Die Maßnahme wurde im Jahr 2010 umgesetzt und besteht aus 17 hochstämmigen Laubbäumen innerhalb eines wegebegleitenden, naturnahen Feldrains.	
Pflanzung von hochstämmigen Obstbäumen am Schulzenberg Im Jahr 2012 erfolgte die Pflanzung einer wegebegleitenden Baumreihe innerhalb eines naturnahen Feldrains. Von den insgesamt 20 Obstbäumen werden 9 Stk. dem Bauvorhaben an der Orionstraße angerechnet.	
Entsprechend der Biotopwertbilanz nach der Hessischen Kompensationsverordnung ergibt sich ein Überschuss von 1.036 Biotopwertpunkten. Die Eingriffe in Natur und Landschaft sind somit ausgeglichen.	
Alternativenprüfung	
Das Vorhaben dient der Nachverdichtung und ist einer Inanspruchnahme von bisherigem Landschaftsraum vorzuziehen.	
Artenschutzrechtliche Prüfung, Umweltschäden (§§ 44, 19 BNatSchG)	
Gravierende artenschutzrechtliche Konflikte sind nicht zu erwarten. Lediglich Teilbereich B mit den strukturreichen Hausgärten ist ein potenzieller Lebensraum insbesondere für Vögel, die Gehölze besiedeln. Eine abschließende Prüfung des Artenschutzes ist auf der Ebene der Baugenehmigung zu treffen.	
Gesamtbeurteilung des Vorhabens	

Die geplante Siedlungserweiterung zur Deckung des Eigenentwicklungsbedarfs in Haimbach ist aus Sicht der Schutzgüter unter Berücksichtigung der oben genannten Maßnahmen zur Verminderung, Vermeidung und zum Ausgleich möglich.

6.1 Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung

Im Folgenden werden die zu erwartenden Eingriffe auf Grundlage der Hessischen Kompensationsverordnung ermittelt. Es wird von folgenden Bedingungen ausgegangen:

- Für die Ermittlung der künftigen Bebaubarkeit wird von einer Grundflächenzahl von 0,3 zuzüglich einer möglichen Überschreitung von 50% gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ausgegangen.
- Aus den Festsetzungen zum Erhalt vorhandener Gehölze (Bereich B) sowie zur Neupflanzung von Bäumen (Bereich A) begründet sich die Zuordnung der Hausgärten zum Biotoptyp mit der KV-Nr. 11.222 „arten- und strukturreiche Hausgärten“.
- Für Teilbereich A wird eine Fläche von 1.300 m² außerhalb des Geltungsbereichs als Hausgarten mit kalkuliert. Auch wenn diese Fläche nicht innerhalb des Geltungsbereichs liegt, ist sie Teil der Baugrundstücke und somit von einer Nutzungsänderung betroffen (Umwandlung einer Wirtschaftswiese in Hausgarten).

Nutzungstyp		BWP pro m ²	Fläche (m ²)		Biotopwert		Biotopwertdifferenz
Nr.	Bezeichnung		vorher	nachher	vorher	nachher	
Teilbereich A							
06.910	Intensiv genutzte Wirtschaftswiese	21	3.200			67.200	- 67.200
11.222	Arten- und strukturreiche Hausgärten	25		2.340		58.500	+ 58.500
10.510 10.710	Völlig versiegelte Flächen/Überbauung	3		860		2.580	+ 2.580
Zwischensumme			3.200	3.200		67.200	61.080
Teilbereich B							
11.222	Arten- und strukturreiche Hausgärten	25	2.280	1.254		57.000	31.350
10.510 10.710	Völlig versiegelte Flächen/Überbauung	3		1.026			3.078
Zwischensumme			2.280	2.280		57.000	34.428
Externe Kompensationsfläche am Aschenberg							
Ökokontomaßnahme Gemarkung Horas, Flur 9, Teilflächen der Flurstücke 158/1 und 159							+ 20.111
Externe Kompensationsfläche am Schulzenberg							
Gemarkung Maberzell, Flur 16, Teilfläche von Flurstück 19/17							+ 9.617
Gesamtsumme							+ 1.036

6.2 Kostenaufteilung externe Ausgleichsflächen

Die Kostenaufteilung beruht auf der Zuordnungsfestsetzung nach § 135 a BauGB:

Zuordnungsfestsetzung

Die externen Kompensationsmaßnahmen werden entsprechend des Anteils der Teilbereiche A und B am Gesamteingriff wie folgt zugeordnet:

- Die sechs südlich gelegenen Obstbäume der Baumreihe am Schulzenberg werden Teilbereich A zugeordnet.
- Die drei nördlich gelegenen Obstbäume der Baumreihe am Schulzenberg sowie die Baumreihe am Aschenberg werden Teilbereich B zugeordnet.

Ermittlung der zu erstattenden Kosten pro Bauplatz

Teilbereich A

Dem Teilbereich werden 6 externe Bäume zugeordnet. Verteilt auf 3 neue Bauplätze werden jedem Bauplatz 2 externe Bäume zugeordnet.

Kosten pro Bauplatz: 2 Bäume x 400,- € = 800,- €.

Teilbereich B

Dem Teilbereich werden 21 externe Bäume zugeordnet. Verteilt auf 3 neue Bauplätze werden jeweils 7 externe Bäume zugeordnet.

Kosten pro Bauplatz: 7 Bäume x 400,- € = 2.800,- €.

Quellen

HMWEVL – HESSISCHES MINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT, ENERGIE, VERKEHR UND LANDESENTWICKLUNG 2000 (Hrsg.): Landesentwicklungsplan Hessen. Wiesbaden.

MAGISTRAT DER STADT FULDA – STADTPLANUNGSAMT 2004 (Hrsg.): Landschaftsplan der Stadt Fulda. Fulda.

MAGISTRAT DER STADT FULDA – STADTPLANUNGSAMT 2014 (Hrsg.): Flächennutzungsplan der Stadt Fulda. Fulda.

KATZSCHNER, LUTZ & KUPSKI, SEBASTIAN 2016: Klimaanalyse Stadtregion Fulda. Fulda.

RP - REGIERUNGSPRÄSIDIUM KASSEL 2009 (Hrsg.): Regionalplan Nordhessen 2009. Kassel.

RP - REGIERUNGSPRÄSIDIUM KASSEL 2000 (Hrsg.): Landschaftsrahmenplan Nordhessen 2000. Kassel.

Fulda, 01.04.2019

Der Magistrat der Stadt Fulda

gez. Dr. Heiko Wingenfeld

Oberbürgermeister (Siegel)

