

# STADT USINGEN

## BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG "HATTSTEINWEIHER"

(MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN)

Stand Februar 2000

Im Auftrag des Magistrats der Stadt Usingen

Beuerlein  
Baumgartner



Planungsgemeinschaft für Ökologie, Landschaftsentwicklung und Freiraumgestaltung  
Buchrainstraße 30 Tel.: 069/65 67 14  
60599 Frankfurt/M. Fax.: 069/65 63 82

## 1. Planungsanlass

Im Jahr 1991 gelangte der Bebauungsplan "Hattsteinweiher" zur Rechtskraft. Mit dem Bebauungsplan wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Freizeitanlagen im Westen des Usinger Stadtgebietes geschaffen. Diese umfassen im Wesentlichen den als Badeteich stark frequentierten Hattsteinweiher mit den umgebenden Grünflächen, eine Tennisanlage sowie den "Wochenendplatz Katharinenhof"

Entscheidend für die Schwierigkeiten beim insgesamt 17 Jahre dauernden Planverfahren war im Bereich der als Wochenendplatz dargestellten Flächen der geforderte Waldabstand zwischen Forstflächen und baulichen Anlagen in einer Breite von 35 m.

Dieser Waldabstand ist in der rechtskräftigen Fassung des Bebauungsplanes schließlich festgesetzt worden. Zwischenzeitlich wurde die Erschließung und Parzellierung der Wochenendplätze neu geordnet und bestehende bauliche Anlagen, wie Kleinwochenendhäuser oder Wohnwagen wurden größtenteils aus der Waldabstandszone verlagert.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung bezieht sich ausschließlich auf den Bereich des Wochenendplatzes und verfolgt drei Ziele:

- Einschränkung der Waldabstandszone im Westen des Plangebiets (am Teich) bei periodischem "Auf-Stock-Setzen" des angrenzenden Erlen-Weiden-Gehölzes
- Änderung der Waldabstandszone im Südosten des Plangebiets infolge Bewirtschaftungsänderung (gestufter Waldrand auf "Dreiecksfläche")
- Erhöhung der max. zulässigen Überbauung auf das für Wochenendplätze übliche Maß entsprechend den Regelungen der Hessischen Bauordnung (HBO § 2 Abs. 6).

Im Jahre 1996 wurde durch das Ing.-Büro Jost, Usingen, eine Bestandsaufnahme der im Wochenendplatzgebiet vorhandenen baulichen Anlagen durchgeführt (Lageplan, M. 1 : 1.000, Oktober 1996). Diese Bestandsaufnahme bildet die Grundlage für die Planänderungen und für die landschaftsplanerische Eingriffs-Ausgleichsbetrachtung.

## 2. Begriffsbestimmung

### Zweckbestimmung "SO -Camping-Wochendplatz"

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan getroffene Zweckbestimmung "Wochenendplatz" findet sich nicht in der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Hier sind nur allgemein "Sondergebiete, die der Erholung dienen" aufgeführt (§ 10 Abs. 1 BauNVO).

Eine nähere Begriffsbestimmung für Wochenendplätze findet sich jedoch in der Musterbauordnung der ARGEBAU (letzter Stand 1992), die als Grundlage für die Bauordnungen der Länder dient, so auch für die Hessische Bauordnung (HBO).

Nach § 2 Satz 8 HBO sind Wochenendplätze Anlagen, die während des ganzen Jahres oder wiederkehrend während bestimmter Zeiten des Jahres betrieben werden, und die zum langfristigen Aufstellen oder Errichten von Kleinwochenendhäusern bestimmt sind.

### Kleinwochenendhäuser

Kleinwochenendhäuser sind definiert als "eingeschossige Wochenendhäuser bis zu einer Grundfläche von 40 qm; bei der Berechnung bleibt ein überdachter Freisitz oder ein Vorzelt außer Betracht, soweit die Gesamtgrundfläche 50 qm nicht überschreitet." Zu den Wochenendhäusern gehören auch Mobilheime und nicht nur vorübergehend aufgestellte Wohnwagen (§ 2 (6) HBO).

Nach der Musterbauordnung werden für Kleinwochenendhäuser keine Anforderungen an die lichte Höhe der Aufenthaltsräume gestellt. Auch bezüglich der Feuerwiderstandsdauer von Bauteilen werden keine Anforderungen gestellt, da Aufenthaltsräume nur im Erdgeschoss zulässig sind.

### Aufstellplatz

Der Aufstellplatz ist die Fläche auf Wochenendplätzen, die zum Aufstellen oder Errichten von Kleinwochenendhäusern bestimmt ist.

### Sonstige Bestimmungen der Wochenendplatzverordnung (ARGEBAU)

Mit der in der Musterbauordnung der ARGEBAU vorgeschlagenen Wochenendplatzverordnung wird klargestellt, dass die auf dem Wochenendplatz aufgestellten Kleinwochenendhäuser bauliche Anlagen im Sinne des § 2 Satz 1 HBO sind. Sie sind nicht Bestandteil der Wochenendplatzanlage, sondern ihr gegenüber selbstständig. Zur Wochenendplatzanlage gehören nur die Einrichtungen, die der Aufstellung, Versorgung und Entsorgung der Kleinwochenendhäuser, dem Verkehr und sonst allgemein den Benutzern dienen.

Zum Brandschutz wird festgelegt, dass die Wochenendplätze durch Wege in Abschnitte unterteilt werden, die eine Brandgasse von 5 m Breite bilden.

### 3. Grundzüge der Planänderung

#### 3.1 Waldabstandszone im Westen des Plangebiets

In einer außerhalb des Geltungsbereichs liegenden feuchten Senke hat sich seit längerer Zeit ein Erlen-Weidengebüsch entwickelt.

Die Gehölzbestände wurden vom Forstamt Usingen als Waldfläche eingestuft, weshalb im Bebauungsplan von 1991 gem. HBO eine Waldabstandszone von 30 m Breite (angenommene Endwuchshöhe) festgesetzt wurde. Diese wurde in Absprache mit dem Forstamt Usingen und der Unteren Naturschutzbehörde bei der vorliegenden Planänderung auf 20 m beschränkt.

Voraussetzung: Eine zwischen Grundstückseigentümer und Wochenendplatzbetreiber sowie in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde und dem Forstamt Usingen getroffene vertragliche Vereinbarung, die Gehölze periodisch "auf Stock" zu setzen.

Auswirkungen: Die Baufenster werden entsprechend vergrößert; für die bereits vorhandene Bebauung entsteht die Möglichkeit der Legalisierung.

#### 3.2 Waldabstandszone im Südosten des Plangebiets

Die im Plan dargestellte Forstfläche ("Dreiecksfläche") ist in das Eigentum des Betreibers des Wochenendplatzes übergegangen. Dieser führt auf der Fläche eine Bewirtschaftungsänderung durch. Die durch Windbruch stark angegriffene Fichtenschonung wird durch einen gestuften Waldmantel aus heimischen Sträuchern und Bäumen zweiter Ordnung ersetzt. Damit entfällt in Absprache mit dem Forstamt Usingen die Notwendigkeit der Waldabstandszone gem. § 6 HBO.

Auswirkungen: Die Baufenster wurden entsprechend vergrößert; für die vorhandene Bebauung entsteht die Möglichkeit der Legalisierung.

Die "Dreiecksfläche" wurde auf Empfehlung des Forstamtes in den Geltungsbereich einbezogen und als Waldfläche nach §18 b BauGB dargestellt. Per nachrichtlicher Übernahme wird auf die Bewirtschaftungsänderung (gestufter Waldmantel) hingewiesen.

Die "Dreiecksfläche" liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebiets "Taunus". Da die vorgesehenen Maßnahmen der Schutzverordnung nicht entgegen stehen, verbleibt die Fläche im Schutzgebiet.

### 3.3 Erhöhung der überbaubaren Grundfläche

Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist die Art der Nutzung im Bereich des Wochenendplatzes per textlicher Festsetzung wie folgt geregelt :

*"Im Sondergebiet -Camping -Wo.Pl.- ist nur das Aufstellen von Zelten, Mobilheimen, Wohnwagen und Kleinwochenendhäusern zulässig. Die hierfür in Anspruch genommene Grundfläche darf einschließlich eines mobilen Anbaus (Vorzelt) 20 qm nicht überschreiten.*

*Kleinwochenendhäuser dürfen max. 50 cbm umbauten Raumes nicht überschreiten.*

*Wohnwagen sind ohne feste Verankerung mit dem Grund und Boden aufzustellen.*

*Umbauungen von Wohnwagen sowie Windschutzvorrichtungen aus festen Materialien sind zulässig "*

Diese Begrenzung wird weder den Anforderungen, die die Nutzung als Wochenendplatz mit sich bringt, noch dem aktuellen Bestand gerecht.

In Anlehnung an die Musterbauordnung der ARGEBAU (letzter Stand 1992) sieht die Hessische Bauordnung für Wochenendplätze Kleinwochenendhäuser mit einer max. Grundfläche von 40 qm zzgl. eines überdachten Sitzplatzes bis zu einer Gesamtfläche von 50 qm vor.

Analog zu den Festsetzungen Wochenendplatzgebiet Eschbach wird die o.g. Festsetzung daher ersetzt durch:

*Im Bereich des als Wochenendplatzgebiet dargestellten Sondergebiets sind Wohnwagenüberdachungen und -verkleidungen, Kleinwochenendhäuser, Garten- und Gerätehütten oder ähnliche bauliche Anlagen zulässig. Die baulichen Anlagen dürfen jedoch pro Wochenendplatz (Parzelle) eine überbaute Grundfläche von insgesamt 40 qm nicht überschreiten.*

*Bei der Berechnung bleibt ein überdachter, zu zwei Seiten offener Freisitz oder ein Vorzelt außer Betracht, soweit die Gesamtgrundfläche 50 qm nicht überschreitet.*

*Die max. Höhe der baulichen Anlagen wird auf 3,20 m, gemessen ab angrenzendem natürlichem Gelände, festgelegt.*

Auswirkungen: Für einen großen Teil der vorhandenen baulichen Anlagen wird eine Legalisierung ermöglicht, teilweise wird ein Rückbau überdimensionierter Hütten erforderlich (derzeitige Überbauung/Parzelle einschl. überdachtem Freisitz: durchschnittlich 45 qm).

### 3.4 Sonstige Änderungen

Im Zuge der Bebauungsplanänderung wurden die Baugrenzen (überstellbare Flächen innerhalb des Wochenendplatzes) geringfügig an eine durch die geänderte Erschließung optimierte Parzellierung angepasst. Dies trifft insbesondere für die gegenüber dem Bebauungsplan 1991 veränderten Waldrandbereiche zu.

Auch im Bereich von zwischenzeitlich aufgelassenen Grabenparzellen und eines aufgelassenen Trampelpfades wurden die Baufenster entsprechend angepasst.

Für die noch vorhandenen Grabenparzellen mit offener Wasserführung wird per nachrichtlicher Übernahme auf die Bestimmungen des § 68 Hessisches Wassergesetz (Uferstreifen) hingewiesen; innerhalb einer 10 m breiten Zone sind beiderseits der Böschungsoberkanten bauliche Anlagen unzulässig. Die Baufenster werden hier gegenüber dem rechtskräftigen Plan entsprechend eingeschränkt.

Auf Anregung des Wochenendplatzbetreibers wurde die maximal zulässige Höhe für Hecken als Parzelleneinfriedung von 0,75 m auf 1,75 m erhöht. Dies kommt dem Bedürfnis der Nutzer nach Abschirmung entgegen, ohne nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde die Grundzüge der Planung zu berühren.

#### **4. Eingriffs-Ausgleichsbetrachtung**

Nach § 8 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Verbindung mit § 1a Baugesetzbuch (BauGB) sind Eingriffe in Natur und Landschaft, die sich aus Bebauungsplänen ergeben, durch entsprechende Darstellungen und Festsetzungen zu vermeiden bzw. zu minimieren und auszugleichen.

Nachfolgend erfolgt eine verbal-argumentative Eingriffs-Ausgleichsbetrachtung. In Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde des Hochtaunuskreises wird auf die Anwendung eines skalierten Bewertungsverfahrens, wie z.B. das Biotopwertverfahren, verzichtet.

Der rechtskräftige Bebauungsplan beinhaltet einen landschaftsplanerischen Beitrag und sieht neben dem Erhalt vorhandener wertvoller Gehölzstrukturen auch umfangreiche Pflanzmaßnahmen mit heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern vor. Diese Festsetzungen werden auch aus heutiger landschaftsplanerischer Sicht für ausreichend erachtet, das Wochenendplatzgebiet in die Landschaft einzubinden und die mit der Nutzung und Bebauung verbundenen Eingriffe zu minimieren und soweit mit dem Nutzungszweck vereinbar auszugleichen.

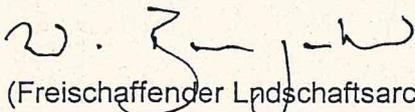
Durch die Darstellungen und Festsetzungen der Bebauungsplanänderung ergeben sich für die Charakteristik des Plangebiets keine wesentlichen Veränderungen. Die Art und Intensität der bisherigen, schon im Bebauungsplan von 1991 festgeschriebenen Nutzungsstruktur bleibt bestehen.

Die Bebauungsplanänderung ermöglicht für zum Teil seit Jahrzehnten bestehende Bauten die Legalisierung, erschließt jedoch im Vergleich mit dem vorhandene Bestand keine zusätzlichen Wochenendparzellen (vgl. Tabelle 1). Daher ergeben sich durch die Änderungen keine negativen Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, die Erholungsfunktion des Gebiets oder das Landschaftsbild.

nutzbare Platzfläche (Wochenendparzellen)	73.760 qm
Anzahl der Parzellen	285
durchschn. Parzellengröße	260 qm
durchschn. Hüttengröße	45 qm

Tabelle 1: vorh. Bestand (lt. Lageplan Ing.-Büro Jost, Oktober 1996)

Frankfurt, den 21. Februar 2000

  
(Freischaffender Landschaftsarchitekt)