

STADT GERSFELD (RHÖN) STADTTEIL HETTENHAUSEN

1. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 6 „OBERES KIRCHHOFFELD“

BEGRÜNDUNG

Entwurf Juli 2018, Wienröder Stadt Land Regional

1. PLANUNGSERFORDERNIS / VERFAHREN

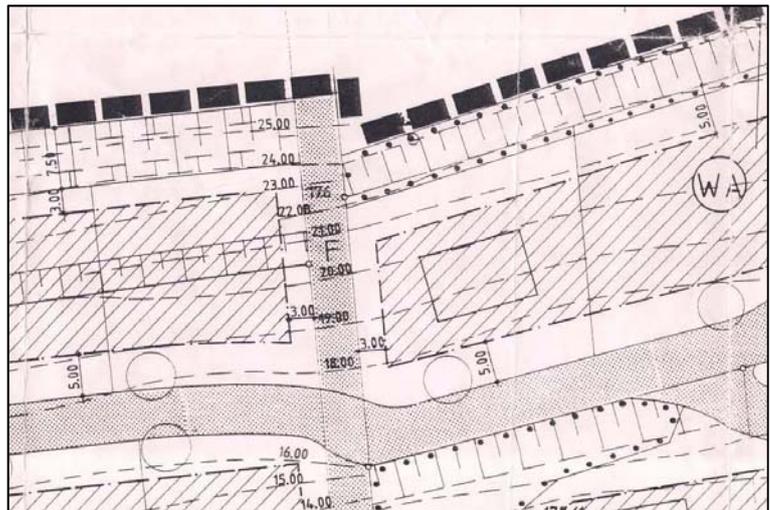
Im Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplans Nr.6 "Oberes Kirchhoffeld" der Stadt Gersfeld wird aufgrund einer nicht mehr benötigten Erschließungsstraße die hier bisher festgesetzte „Öffentliche Verkehrsfläche“ umgewandelt in Wohngebiet.

Die Änderung erfolgt im Beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Anlässlich der Bebauungsplan-Änderung wird die neue Aufteilung der Flurstücke veranlasst (entfallende und neue Flurstücksgrenzen). Der im Kartenwerk enthaltene Hinweisplan dient der Übersicht.

2. PLANUNGSGEBIET

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung (s. Abb.) liegt im Norden von Hettenhausen inmitten des Bebauungsplangebiets. Die Änderung umfasst die Grundstücke Gemarkung Hettenhausen, Flur 4, Flurstück 179/9 und 179/6 teilweise. Begrenzt wird das Plangebiet im Norden durch eine landwirtschaftliche Fläche, im Westen und Osten durch Wohngrundstücke und im Süden durch die Straße „Kressenäcker“.



3. PLANUNGSKONZEPT

Vorgesehen ist die Umwandlung einer als Verkehrsfläche gewidmeten, nicht mehr benötigten gemeindlichen Fläche in eine Wohngebietsfläche, um eine Nachverdichtung des bestehenden Wohngebietes zu bewirken.

Der bestehende Wirtschaftsweg Gemarkung Hettenhausen, Flur 4, Flurstück 179/9 mit 130 qm Fläche wird nicht mehr benötigt und daher eingezogen. Ziel der Entwidmung ist die Umwandlung von Öffentliche Verkehrsfläche in Allgemeines Wohngebiet.

Für die Art der baulichen Nutzung wird die Festsetzung "Öffentliche Verkehrsfläche" in "Allgemeines Wohngebiet" geändert.

Das Maß der baulichen Nutzung für die neue Wohngebietsfläche entspricht den ursprünglichen Festsetzungen für die umliegenden Flächen.

4. UMWELTENTWICKLUNG

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Ausgleichsverpflichtung besteht daher im beschleunigten Verfahren nicht.

Hiervon unberührt bleibt jedoch die gesetzliche Verpflichtung, insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB i.V.m. § 1a BauGB) bei dem planerischen Interessensausgleich zu berücksichtigen. Unter Berücksichtigung der Bestandssituation und der in der Bebauungsplan-Änderung vorgesehenen Festsetzungen lässt sich Folgendes festhalten:

Schutzgebiete nach Naturschutzrecht:

Naturschutz-, Landschaftsschutz-, FFH-Gebiete oder sonstige gesetzlich festgesetzte Schutzgebiete werden durch das Planungsvorhaben nicht in Anspruch genommen. Die Innenabgrenzung des Landschaftsschutzgebiets "Hessische Rhön" verläuft nördlich des Änderungsbereichs. Da es sich um eine kleinflächige Änderungsfläche handelt und der Eingriff innerhalb vorhandener Bauflächen liegt, sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

Arten und Biotope

Innerhalb des Änderungsbereichs existieren vom Menschen geschaffene und aufrecht-erhaltene Biotoptypen (Grünland mit Gehölzbewuchs und Gartenland), die teilweise überbaut werden können. Da es sich um eine kleinflächige Änderungsfläche handelt, sind kaum negativen Auswirkungen zu erwarten.

Wasser

Fließgewässer bzw. ständig wasserführende Gräben sind innerhalb des Geltungsbereichs nicht vorhanden. Ein amtlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet wird durch die Bebauungsplan-Änderung ebenso wenig betroffen. Das Plangebiet befindet sich jedoch in der Zone III des noch im Verfahren befindlichen Trinkwasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen der GWV Fulda, Wasserwerk Schmalnau (Wasserschutzgebiet 631-146). Zukünftig ist voraussichtlich mit Nutzungseinschränkungen für das geplante Gebiet zu rechnen. Aufgrund der geplanten Nutzung (Wohnbaufläche) und dem damit zu erwartenden mittleren Versiegelungsgrad ist ein Eingriff in den örtlichen Wasserkreislauf zu erwarten. Dieser wäre jedoch auch bei Umsetzung des ursprünglichen Bebauungsplans (Versiegelung öffentlicher Verkehrsfläche) zu erwarten gewesen.

Boden

Das Planareal ist Grünland-/Gartenfläche. Die Bodenfunktionen (z.B. Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, Filter und Puffer für Schadstoffe) werden noch erfüllt. Die Bebauung der neuen Baufläche weist jedoch Beeinträchtigungen in ähnlichem Ausmaß auf wie die Versiegelung durch eine öffentliche Verkehrsfläche. Die Bebauungsplan-Änderung hat somit kaum Auswirkungen auf das Schutzgut Boden.

Klima

U.a. aufgrund der Kleinflächigkeit des Plangebiets werden Belange des Klimaschutzes nicht berührt.

Orts- und Landschaftsbild

Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbilds ist nicht zu erwarten, da die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans weiter gelten. Damit wird sich die neue Bebauung an die Umgebung anpassen.

Mensch und Gesundheit

Die geplante neue Wohnbaufläche dient der Deckung der örtlichen Wohnbauflächen-Nachfrage. Es sind keine Beeinträchtigungen im Hinblick auf das Schutzgut Mensch und Gesundheit zu erwarten.

Aufgestellt Juli 2018, Wienröder Stadt Land Regional