

STADT GERSFELD (RHÖN) STADTTEIL HETTENHAUSEN

1. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 8 „KERNBEREICH“

BEGRÜNDUNG

07.02.2019, Wienröder Stadt Land Regional

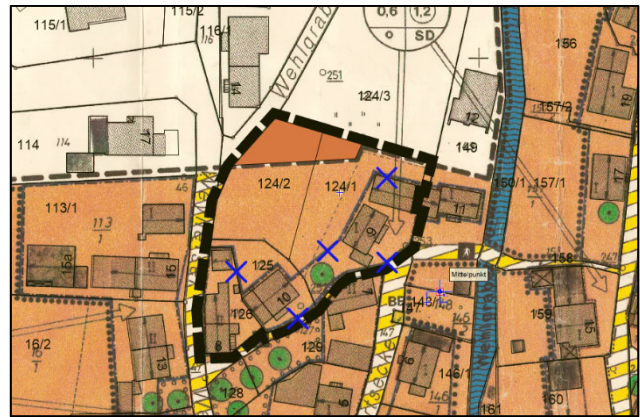
1. PLANUNGSERFORDERNIS / VERFAHREN

Im Bereich des ursprünglichen Bebauungsplans Nr. 8 „Kernbereich“ der Stadt Gersfeld hat sich eine Änderung der Grundstückssituation ergeben. Die Änderung des Bebauungsplans dient der Anpassung an die neuen Gegebenheiten.

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

2. PLANUNGSGEBIET

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung (s. Abb.) liegt im Norden von Hettenhausen sowie am nördlichen Rand des Bebauungsplangebiets. Die Änderung umfasst die Grundstücke Gemarkung Hettenhausen, Flur 2, Flurstück 124/1, 124/2, 125 und 126. Begrenzt wird das Plangebiet im Norden durch eine landwirtschaftliche Fläche, im Westen durch die Straße „Weyherer Weg“, im Südosten durch die Straße „Hirtsweg“ (teilweise Fußweg) und im Osten durch ein Wohngrundstück.



3. PLANUNGSKONZEPT

Die Stadt Gersfeld beabsichtigt, den Geltungsbereich des Urplans an die aktuelle Grundstückssituation anzupassen und im entsprechenden Bereich zu erweitern. Vorgesehen ist die Einbeziehung der Flurstücke 124/1 und 124/2 bis zur nördlichen Grundstücksgrenze. Dies beinhaltet einen vorhandenen Parkplatz auf Flurstück 124/2, für den eine spätere Bebauung ermöglicht werden soll.

Für die Art der baulichen Nutzung der Erweiterungsfläche wird „Dorfgebiet“ gem. § 5 BauNVO festgesetzt. Zudem entfällt die Festsetzung von Baugrenzen, um eine Nachverdichtung innerhalb des Dorfgebietes zu ermöglichen.

Das Maß der baulichen Nutzung für die neue Dorfgebietsfläche 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 aufrechterhaltene Biotoptypen (Wohngrundstücke mit Hausgärten, geschotterter Parkplatz). Da es sich um eine kleinflächige Änderungsfläche handelt, sind kaum negative 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 (Dorfgebiet) und den getroffenen Festsetzungen ist mit einem mittleren bis hohen Versiegelungsgrad, und damit einem Eingriff in den örtlichen Wasserkreislauf zu rechnen. Nicht zulässig sind Bodeneingriffe, durch die die belebte Bodenzone verletzt oder die Grundwasserüberdeckung vermindert wird, Sprengungen, breitflächiges Versickern von auf Straßen und befestigten Flächen anfallendem Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone - es sei denn, durch ein hydrogeologisches Gutachten werden günstige Standortbedingungen bestätigt, Lagerung und Ablagern von Abfall und von zur Wiederverwendung vorgesehenen Materialien, Erdwärmesonden und sonstige Anlagen zur Entnahme der Erdwärme.

Boden

Das Planareal ist überwiegend durch anthropogen veränderte Bodenoberflächen geprägt. Die Bodenfunktionen (z.B. Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, Filter und Puffer für Schadstoffe) werden nur auf Teilen der Flächen erfüllt. Die ermöglichte Bebauung kann zu einem fast vollständigen Verlust der Bodenfunktionen führen, so dass mit Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden zu rechnen ist.

Klima

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

Orts- und Landschaftsbild

Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbilds sind nur in geringem Umfang zu erwarten. Die Beibehaltung der Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans begünstigen, dass sich die neue Bebauung an die Umgebung anpasst.

Mensch und Gesundheit

Die Erweiterung des Dorfgebiets und die ermöglichte Bebauung der Fläche dient der Deckung der örtlichen Bauflächen-Nachfrage. Es sind keine Beeinträchtigungen im Hinblick auf das Schutzgut Mensch und Gesundheit zu erwarten.

07.02.2019, Wienröder Stadt Land Regional