

**Bebauungsplan der Innenentwicklung (gem. § 13a BauGB)  
[WA] »Energieautarke Villenanlage - Bergwinkel«  
Stadt Gersfeld (Rhön)**

**Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB**

**Stadt Gersfeld (Rhön)  
Marktplatz 19 ■ 36129 Gersfeld (Rhön)  
Landkreis Fulda  
Land Hessen**

**Aufgestellt: 29. Oktober 2021**

**Andreas Malchereck-Matthes  
Immobilien- und Grundstücksberatung  
Baumtal 4 ■ 36205 Sontra-Krauthausen**

E-Mail: [a.malchereck-matthes@t-online.de](mailto:a.malchereck-matthes@t-online.de) ■ Phon: 05653/919 7711 ■ Mobil: 0176/615 88 722





## Inhaltsverzeichnis

0 Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes .....	3
1 Räumlicher Geltungsbereich.....	4
2 Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Stadtbereich/Stadtteilbereich.....	5
3 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung .....	8
4 Erläuterungen zu den Planfestsetzungen .....	8
4.1 Städtebauliche Konzeption .....	8
4.2 Art der baulichen Nutzung.....	9
4.3 Maß der baulichen Nutzung.....	10
4.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen .....	11
4.5 Äußere Gestaltung .....	11
4.6 Öffentliche / Private Grünflächen.....	12
4.7 Verkehrliche Erschließung .....	12
4.8 Ver- und Entsorgung.....	12





## 0 Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes

Am 10.06.2021 hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Gersfeld (Rhön) in ihrer Sitzung den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung »Energieautarke Villenanlage - Bergwinkel« Gemarkung Gersfeld gefasst.

Der Bebauungsplan wird als sogenannter Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB aufgestellt.

Ein Bebauungsplan kann dann in einem beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden, wenn:

- Die zulässige Grundfläche i. S. von § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 20.000 m<sup>2</sup> (2 ha) beträgt (§ 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB),
- durch den Bebauungsplan keine Vorhaben begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen (§ 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB)
- oder Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen (§ 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs weist eine Gesamtfläche von 2.914 m<sup>2</sup> auf; damit wird die Vorschrift nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB auf Begrenzung der bebaubaren Fläche eingehalten.

Wohnbauflächen unterliegen nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung, entsprechend wird auch dieser Punkt der Regelung von Innenentwicklungsbebauungsplänen eingehalten.

Die überplanten Baugrundstücke befinden sich im unbeplanten Innenbereich; NATURA-2000-Gebiete sind entsprechend von der Planung nicht betroffen. Entsprechend werden durch die Planung bzw. die daran anschließende Umsetzung der Planung keine Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB beeinträchtigt.

Der vorliegende Bebauungsplan kann aufgrund der oben aufgeführten Gründe somit im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

**Andreas Malchereck-Matthes**  
**Immobilien- und Grundstücksberatung**  
Baumtal 4 ■ 36205 Sontra-Krauthausen

E-Mail: [a.malchereck-matthes@t-online.de](mailto:a.malchereck-matthes@t-online.de) ■ Phon: 05653/919 7711 ■ Mobil: 0176/615 88 722





Entsprechend der Lage und der geringen Ausdehnung des künftigen Wohngebietes lassen aus der Erfahrung vergangener Bauleitplanungen eher auf eine geringe Beteiligung der Öffentlichkeit bei der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes erwarten. Aus diesem Grund entschließt sich die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Gersfeld zum Verzicht auf die frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange; die förmliche Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB bzw. nach § 4 Abs. 2 BauGB wird als ausreichend betrachtet.

Die mit der Planung vorbereitenden Eingriffe in die Natur und Landschaft gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB)

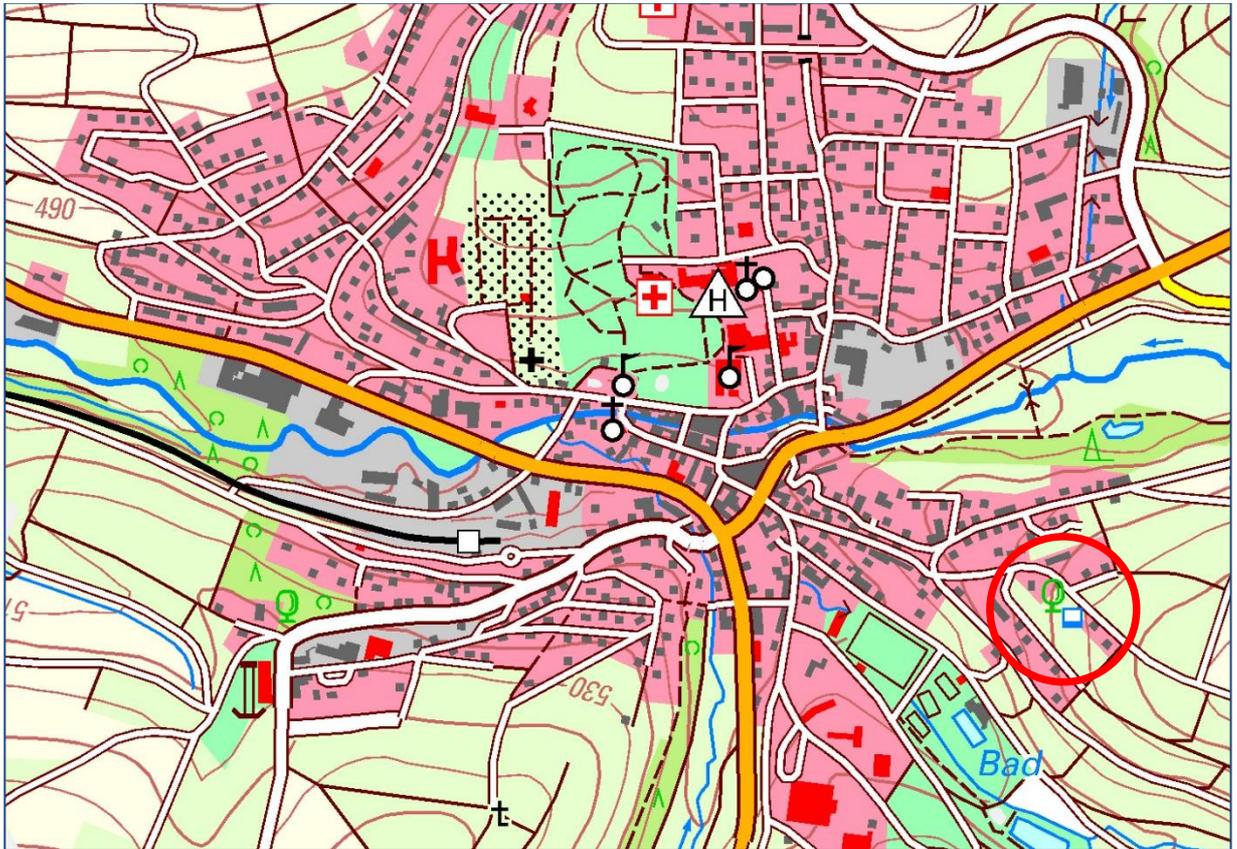
## 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebietes befindet sich an der südöstlichen Peripherie des Siedlungsbereichs von Gersfeld. Der nachfolgende Lageplan (TK 25) zeigt die Lage des im Zusammenhang mit vorhandener Bebauung und Nutzung.

Zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes gehören folgende Grundstücke:

- Gemarkung Gersfeld, Flur 19, Flurstück 8, 9/4, 9/5 und 9/6





## 2 Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Stadtbereich/Stadtteilbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist insbesondere von Wohngebäuden umgeben. Ursprünglich wurden die auf den genannten Grundstücken vorhandene Bebauung als Pension »Bergwinkel« genutzt. Nachdem die Eigentümerin in den Ruhestand ging, kaufte die Fa. Kremer Immobilien GmbH & Co. KG das Anwesen. Nach den Planungen des neuen Eigentümers sollen nach Rückbau der bestehenden Gebäude nun ca. 12 Wohnungen neu entstehen.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes ist entsprechend der vorhandenen Bebauung dem unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) zuzuordnen. Aufgrund der geplanten Nutzungsänderung sowie der Außenwirkungen des Vorhabens erwog die Stadt Gersfeld, zur Verhinderung möglicher städtebaulicher Spannungen, die Aufstellung eines Bebauungsplanes.

**Andreas Malchereck-Matthes**  
Immobilien- und Grundstücksberatung  
Baumtal 4 ■ 36205 Sontra-Krauthausen

E-Mail: a.malchereck-matthes@t-online.de ■ Phon: 05653/919 7711 ■ Mobil: 0176/615 88 722





### Vorgaben der Regionalplanung

Das Plangebiet befindet sich gem. Regionalplan Nordhessen 2009 im Vorranggebiet Siedlung.

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB muss die gemeindliche Bauleitplanung die Ziele der Raumordnung und Landesplanung berücksichtigen. Die Ziele in der Regionalplanung sind daher für die Gemeinde bindend, Vorbehalte jedoch können gegebenenfalls durch Abwägung überwunden werden. Dem vorliegenden Bebauungsplan stehen keine Ziele (Vorranggebiete) und Grundsätze (Vorbehaltsgebiete) der Regionalplanung entgegen. Damit ist der vorliegende Bauleitplan grundsätzlich genehmigungsfähig.

Der nachfolgende Kartenausschnitt zeigt das Plangebiet im Kontext des Regionalplans Nordhessen 2009:



**Andreas Malchereck-Matthes**  
**Immobilien- und Grundstücksberatung**  
Baumtal 4 ■ 36205 Sontra-Krauthausen

E-Mail: [a.malchereck-matthes@t-online.de](mailto:a.malchereck-matthes@t-online.de) ■ Phon: 05653/919 7711 ■ Mobil: 0176/615 88 722





## Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne grundsätzlich aus der vorbereitenden Bauleitplanung, dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Darüber hinaus besteht aber bei gewichtigen Gründen die Möglichkeit der parallelen bzw. der vorzeitigen Aufstellung von Bebauungsplänen (§ 8 Abs. 3 und Abs. 4 BauGB). Im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 2 BauGB kann der Flächennutzungsplan hingegen durch Berichtigung, d. h., ohne ein Änderungsverfahren, nachträglich angepasst werden.



**Andreas Malchereck-Matthes**  
**Immobilien- und Grundstücksberatung**  
Baumtal 4 ■ 36205 Sontra-Krauthausen

E-Mail: [a.malchereck-matthes@t-online.de](mailto:a.malchereck-matthes@t-online.de) ■ Phon: 05653/919 7711 ■ Mobil: 0176/615 88 722





In der vorhergehenden Abbildung des rechtsgültigen Flächennutzungsplanes wird das Plangebiet als sonstiges Sondergebiet angrenzend an Wohnbauflächen dargestellt. Die Nachbarschaft mit der bestehenden Wohnbebauung sowie die bisherige Nutzung als Pension lassen aufgrund der zukünftigen Nutzungsänderung keine städtebaulichen Missstände befürchten. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung ist somit auch nach Umsetzung des Bebauungsplanes gegeben. Der Flächennutzungsplan bedarf einer Änderung nur in Form der Berichtigung, d. h. in diesem Falle ist die Änderung nicht mit der Durchführung eines förmlichen Verfahrens verbunden.

### **3 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung**

Der vorliegende Bebauungsplan soll kurzfristig die planungsrechtliche Zulässigkeit für den Bau einer energieautarken und damit CO<sub>2</sub>-neutralen Wohnanlage mit ca. 12 Wohnungen und den dazugehörigen Stellplätzen und Freiflächen in Gersfeld (Rhön) herstellen. Auf diese Weise kann die Stadt ohne zusätzliche Erschließung Wohnbauland zur Verfügung stellen.

Der Rückbau der vordem als Pension genutzter Gebäude und Anlagen und die Umnutzung als Wohnbaufläche entspricht dem Grundsatz auf sparsamen Umgang mit (Bodenschutzklausel gem. § 1a Abs. 2 BauGB) sowie auch § 1 Abs. 5 BauGB nach dem die Bauleitpläne eine nachhaltige Entwicklung gewährleisten sollen. Außerdem wird durch die Neuausweisung als Wohnbaufläche der Baulandmobilisierung Folge geleistet.

### **4 Erläuterungen zu den Planfestsetzungen**

#### **4.1 Städtebauliche Konzeption**

Anstelle der ehemaligen Pension sind von der Fa. Kremer Immobilien GmbH & Co. KG ca. 12 Wohnungen geplant.

Der Energiebedarf der Anlage soll unabhängig von fossilen Brennstoffen sein, insofern wird die Planung auch dem Gedanken nach Nachhaltigkeit und CO<sub>2</sub>-Neutralität, wie von § 1 Abs. 5 BauGB gefordert, gerecht.

**Andreas Malchereck-Matthes**  
**Immobilien- und Grundstücksberatung**  
Baumtal 4 ■ 36205 Sontra-Krauthausen

E-Mail: [a.malchereck-matthes@t-online.de](mailto:a.malchereck-matthes@t-online.de) ■ Phon: 05653/919 7711 ■ Mobil: 0176/615 88 722





Spiel- und Ruhebereiche in den Freianlagen werden den Bedürfnissen aller Generationen gerecht umgesetzt.

## 4.2 Art der baulichen Nutzung

In der Plankonzeption soll das Baugrundstück den Status eines »Allgemeinen Wohngebietes« erhalten. Dies entspricht der das Baugrundstück umgebenden Bebauung.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen vorrangig Wohnungen planungsrechtlich zugelassen werden. Daneben werden aber auch als dem Wohnen untergeordnete nicht störende Handwerksbetriebe und ausnahmsweise auch sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zulässig. Letztgenannte Nutzungen ergänzen das Wohnen am Standort und ermöglichen zudem den durch die wirtschaftlichen Entwicklungen angepasste Nutzungen. Beispielgebend ist auch die durch die Pandemie zunehmend in den Vordergrund gerückte Arbeitsstelle in der eigenen Wohnung (Homeoffice).

Die Kleinräumigkeit des Wohngebiets erlaubt keine flächenintensiven Nutzungen; diese sollen daher an der Siedlungsperipherie nicht zulässig sein. Sie würden dem Gebietscharakter widersprechen.

Alle anderen in allgemeinen Wohngebieten zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie:

1. Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften (§ 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO),
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO),
3. Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO),
4. Anlagen für Verwaltungen (§ 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO),
5. Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO) und
6. Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO)

sind hingegen ausgeschlossen.





### 4.3 Maß der baulichen Nutzung

Die gemäß §§ 9 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 30 Abs. 1 BauGB sowie § 16 Abs. 3 BauNVO im Rahmen eines qualifizierten Bebauungsplanes<sup>1</sup> geforderten Darstellungen des Maßes der baulichen Nutzung werden in den Änderungsbereichen in Form der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ), der Höhe baulicher Anlagen sowie der Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse vorgegeben. Diese sind weitestgehend der benachbarten Siedlungsteile und der Topografie des Standortes angepasst und stören somit nicht die harmonische Ortsentwicklung der Stadt Gersfeld.

Die Nutzungsintensität im Bebauungsplan ist demnach folgendermaßen festgelegt:

- Die überbaubare Grundstücksfläche (Grundflächenzahl – GRZ) der Bauflächen ist auf 0,5 begrenzt.

Die Abweichung von den Orientierungswerten gem. § 17 BauNVO (GRZ 0,4 bei Wohngebieten) ist städtebaulich begründet. Wegen der Anzahl der Wohnungen, dem damit verbundenen Stellplatzbedarf und der Kleinräumigkeit des Plangebietes ist eine Festlegung in Höhe des geltenden Orientierungswertes nicht möglich. Die allgemeinen Grundsätze der Bauleitplanung nach einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und der Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen bleiben aufgrund der Nachbarschaft zur offenen Landschaft sowie den geplanten extensiven Begrünungen von einzelnen oder allen Stellplatzdächer (inkl. der unterirdischen Garagengeschosse) gewahrt.

Eine Grundflächenzahl von 0,5 bedeutet für das Baugebiet eine grundsätzliche Auslastung von 1.457 m<sup>2</sup>, inkl. der Zufahrten, bauliche Anlagen unter der Geländeoberfläche und Stellplätze. Für Letztere (sogenannte GRZ II) können die Orientierungswerte bis zu 50 % überschritten werden.

---

<sup>1</sup> Nach § 30 I BauGB ist ein Bebauungsplan dann qualifiziert, wenn er mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzungen, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthält.





- Für die festgesetzte Geschossflächenzahl (GFZ=1,2) gilt, dass die Summe aller Geschossflächen (Vollgeschosse) von Wohngebäuden (außer Nebenanlagen) im Plangebiet maximal 3.497 m<sup>2</sup> (2.914 m<sup>2</sup> x 1,2) betragen darf.
- Im Plangebiet dürfen die Wohngebäude maximal drei Vollgeschosse aufweisen. (Die Definition des Begriffes Vollgeschoss ist der Hessischen Bauordnung zu entnehmen.)
- Außerdem wird auch die Höhe baulicher Anlagen definiert. Sie wird als maximal zulässige Höhe mit dem geografischen Bezugspunkt der mittleren Meereshöhe (0 m über NN) dargestellt. Diese Art der Höhenfestsetzung verhindert die Suche von Bezugspunkten und die daraus resultierenden Fehlinterpretationen.

Die Höhenfestlegung beträgt für den westlichen Baukörper max. 545,5 m ü NN (Gebäudeteil A), für den mittigen Baukörper max. 550,0 m ü NN (Gebäudeteil B) und für den östlichen Baukörper max. 548,5 m ü NN (Gebäudeteil C). Diese genannten Baukörper sind miteinander bautechnisch verbunden. Die im südöstlichen Baufenster vorgesehen Baukörper sind als Doppelhäuser mit einer maximalen Bauhöhe von 551,0 m ü NN geplant.

Mit den o. g. Festsetzungen erhält das Baugebiet seinen Rahmen über die höchstmögliche Nutzungsintensität und passt sich der umgebenden Bebauung an.

#### 4.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Entsprechend den vorgenannten Maßgaben zum Maß der baulichen Nutzung ist allein die offene Bauweise möglich. Die offene Bebauung ist im ländlichen Raum typisch und soll aus diesem Grund auch im Plangebiet fortgesetzt werden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurden Baugrenzen festgesetzt. Geringfügige Überschreitungen der Baugrenzen sind durch Gebäudeteile ausnahmsweise möglich.

#### 4.5 Äußere Gestaltung

Für das Plangebiet sind Dachflächen als Flachdächer zulässig. Mit dieser Festsetzung soll eine bessere Auslastung der Gebäude erzielt werden. Zudem dient diese Dachformen der zukünftigen Energiegewinnung über Solartechnik.





#### **4.6 Öffentliche / Private Grünflächen**

Im Plangebiet wurden keine privaten oder öffentlichen Grünflächen gesondert festgesetzt.

Die gem. Grundflächenzahl von Bebauung freizuhaltenen Flächen sind jedoch als Grünflächen mit heimischen standortgerechten Gehölzen anzulegen und entsprechend zu pflegen. Insbesondere hierfür ist am östlichen Geltungsbereichsrand eine Fläche zur Bepflanzung festgesetzt worden.

#### **4.7 Verkehrliche Erschließung**

Die Haupteerschließung zum Baugebiet erfolgt über die Straße »Hochstraße«. Jede weitere Erschließung soll über die Privatgrundstücke führen. Die Erschließungswege (Zufahrten) sind so zu gestalten, dass Fahrzeuge des Katastrophenschutzes ohne Probleme alle baulichen Anlagen erreichen kann.

#### **4.8 Ver- und Entsorgung**

Das Baugebiet ist über die in der Erschließungsstraße (Hochstraße) vorhandenen Medien (ELT-Anlagen) ausreichend erschlossen. Trinkwasser und Abwasser werden über einen Anschlusspunkt in der Hochstraße gesichert. Weitere Erschließungsmaßnahmen ergeben sich durch den Bebauungsplan nicht.

### **5 Immissionsschutz**

Im Plangebiet sind keine Nutzungen zulässig, welche für die angrenzenden Bewohner unzumutbare Beeinträchtigungen hervorrufen könnten. Das Gebiet selbst grenzt an keine im Sinne des Immissionsschutzrechtes emittierende Anlage. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden in diesem Sinne, zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes, gewahrt.





## 6 Flächen mit Bodenbelastungen

Im Plangebiet t befinden sich keine Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen im Sinne des BBodSchG, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen<sup>2</sup>. Ferner liegen keine Verdachtsflächen<sup>3</sup> oder Altlasten bzw. altlastverdächtige Flächen<sup>4</sup> im Plangebiet vor.

---

<sup>2</sup> § 2 Abs. 3 BBodSchG

<sup>3</sup> § 2 Abs. 4 BBodSchG

<sup>4</sup> § 2 Abs. 5 V BBodSchG

