

STADT GERSFELD (RHÖN)
BEBAUUNGSPLAN NR. 31 "AUF DER WACHT II"
BEGRÜNDUNG

Entwurf 01.03.2023, Wienröder Stadt Land Regional,

Inhalt	Seite
1 Planungserfordernis / Verfahren	
2 Situation	
2.1 Planungsgebiet	1
2.2 Planungsvorgaben	2
3 Städtebauliche Planung	
3.1 Planungskonzept	2
3.2 Erschließung	2
3.3 Festsetzungen	3
4 Umweltentwicklung	
4.1 Standort / Bestand	4
4.2 Umweltzustand und erwartete Auswirkungen	4
4.3 Bilanz und Maßnahmen	5

1 Planungserfordernis / Verfahren

Die Kernstadt Gersfeld soll in ihrer Eigenentwicklung durch Erweiterung der örtlichen Wohnbauflächen weiter gestärkt und der Abwanderung Ortsansässiger entgegengewirkt werden. Baulücken sind nicht verfügbar und so kann der Bedarf an Bauplätzen für Wohnbebauung im Kernort anderweitig nicht mehr abgedeckt werden. Gleichwohl ist zum einen Gersfeld ein sehr attraktiver Wohn- und Lebensstandort, zum anderen verfügt er noch über entwicklungsfähige Flächen in unmittelbarem Anschluss an bereits bestehende Wohnbebauung wie auf der Wacht.

Die Stadtverordnetenversammlung beschloss daher gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 12.12.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 31 im ST Gersfeld mit dem Ziel, im Geltungsbereich des Bebauungsplans allgemeines Wohngebiet festzusetzen. Die Aufstellung erfolgt im Beschleunigten Verfahren gem. § 13b BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung.

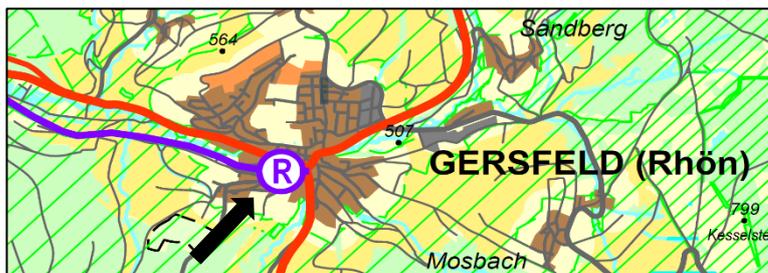
2 Situation

2.1 Planungsgebiet

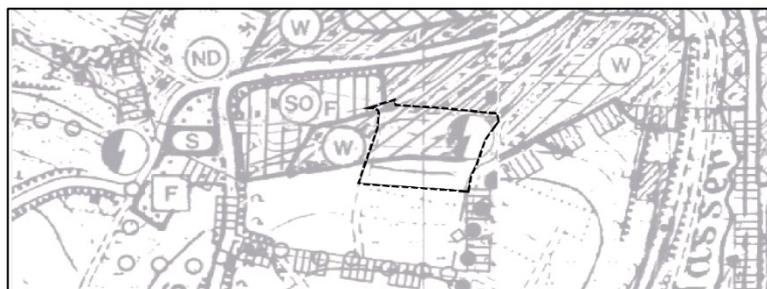
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt südlich am Ortsrand des Stadtteils Gersfeld. Er umfasst in der Gemarkung Gersfeld, Flur 5, die Flurstücke 54 teilweise, 55, 98, 99 teilweise sowie 94/1 teilweise. Das Planungsgebiet hat eine Größe von knapp 1,5 ha und wird im Westen, Norden und Osten durch Siedlungsfläche / Verkehrsfläche und südlich durch landwirtschaftliche Fläche begrenzt.

2.2 Planungsvorgaben

Im Regionalplan Nordhessen 2009 ist das Planungsgebiet als "Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft" im Siedlungsrandbereich ausgewiesen, wo die Erschließung kleinerer Baugebiete möglich bzw. das mittelbar anschließende "Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft" entsprechend nicht betroffen ist.



Im Flächennutzungsplan der Stadt Gersfeld ist das Gebiet bereits zum großen Teil als Wohnbaufläche dargestellt, wobei im Verfahren der Einbeziehung des Außenbereichs gem. § 13a BauGB die Darstellungen des FNP ohnehin unbeachtet bleiben können. Der Wohngebietstandort ist allerdings seit Langem im Flächennutzungsplan der Stadt Gersfeld vorgesehen. Die in den Ortslagen sichtbar vorhandenen Baulücken unterschiedlichster Ausprägung stehen zum größten Teil nicht zur Verfügung. Alle Potentiale, auch bzgl. Leerständen, werden versucht, zu entwickeln und bei Verfügbarkeit umgehend und zunehmend auch direkt privat belegt. Für das hier behandelte Baugebiet liegt Schriftverkehr zur Aufnahme in das IKEK-Programm des Landes Hessen vor, wonach es nicht in Konkurrenz zur Innenentwicklung steht (s. Anlagen Stadt Gersfeld 03.08.2022, HMKLV 02.02.2022, LK Fulda, 24.01.2022). Ergänzend wurde im April 2022 eine Abfrage eines Vermittlungsangebotes im Stadtgebiet befindlicher potentiellen Bauflächen mit sehr geringer Resonanz durchgeführt.



Der Wohngebietstandort ist allerdings seit Langem im Flächennutzungsplan der Stadt Gersfeld vorgesehen. Die in den Ortslagen sichtbar vorhandenen Baulücken unterschiedlichster Ausprägung stehen zum größten Teil nicht zur Verfügung. Alle Potentiale, auch bzgl. Leerständen, werden versucht, zu entwickeln und bei Verfügbarkeit umgehend und zunehmend auch direkt privat belegt. Für das hier behandelte Baugebiet liegt Schriftverkehr zur Aufnahme in das IKEK-Programm des Landes Hessen vor, wonach es nicht in Konkurrenz zur Innenentwicklung steht (s. Anlagen Stadt Gersfeld 03.08.2022, HMKLV 02.02.2022, LK Fulda, 24.01.2022). Ergänzend wurde im April 2022 eine Abfrage eines Vermittlungsangebotes im Stadtgebiet befindlicher potentiellen Bauflächen mit sehr geringer Resonanz durchgeführt.

3 Städtebauliche Planung

3.1 Planungskonzept

Durch die Festsetzungen soll erreicht werden, dass das Baugebiet visuell verträglich an die bestehende Wohnbebauung anschließt und sich in umgebende Siedlung und Landschaft bei unaufwändiger Erschließung einfügt.

3.2 Erschließung

Das Planungsgebiet wird verkehrlich über die vorhandene Straße "Auf der Wacht" an das örtliche Straßennetz angebunden.

Trinkwasser-/Löschwasserversorgung / Abwasserversorgung erfolgt über Anschluss an das kommunale Netz. Ein Hubrettungsfahrzeug kann den beplanten Bereich innerhalb der Hilfsfrist der Stufe 1 nach Anlage zur FwOV nicht erreichen. Für Geschosse mit Aufenthaltsräumen können mit Rettungsgeräten der Feuerwehr erreichbare Stellen als zweiter Rettungsweg nur bis zu einer Brüstungshöhe von 8 m berücksichtigt werden. Aufgrund der Einstufung als „Allgemeines Wohngebiet“ ist von einer vorrangigen Errichtung von Gebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2 auszugehen. An die Umfassungen dieser Gebäude werden bauordnungsrechtlich keine brandschutztechnischen Anforderungen gestellt. Gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 ist demnach von einer mittleren Gefahr der Brandausbreitung auszugehen. Es kann eine Löschwasserversorgung von mindestens 72 m³/h für zwei Stunden als den örtlichen Verhältnissen angemessen betrachtet werden. ... Bei der Wasserentnahme aus dem Trinkwasser-netz ist ... der Betriebsdruck von 2,5 bar nicht zu unterschreiten. Sofern die Löschwasserversorgung nicht zentral aus dem

Trinkwassernetz sichergestellt werden kann, sind unabhängige Löschwasserentnahmestellen vorzusehen. Hierfür sind insbesondere unterirdische Löschwasserbehälter nach DIN 14230 geeignet. Die genauen Standorte können nach technischen Erfordernissen festgelegt werden.

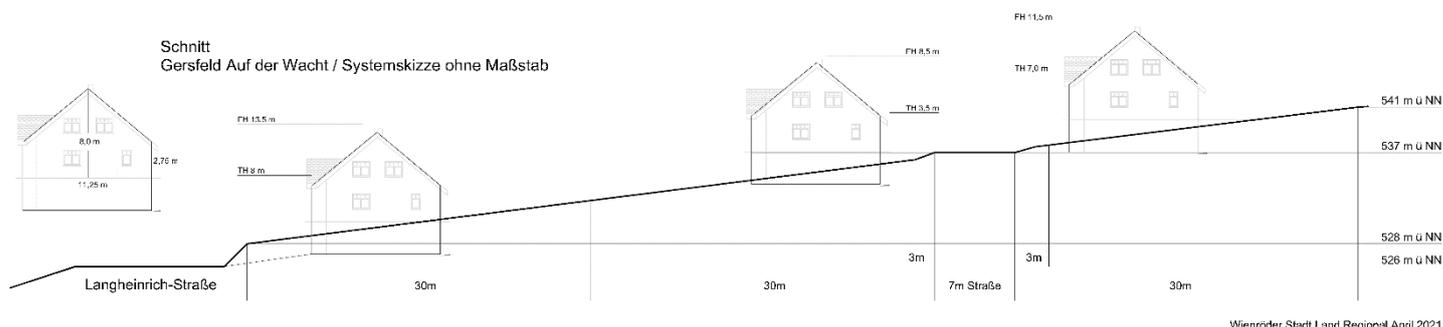
Stromversorgung erfolgt unter anderem aus der nahegelegenen vorhandenen Trafostation mittels Erdkabel. Diese können eingebracht werden, sofern die Voraussetzungen im Straßenbau für eine nach den technischen Vorschriften und Richtlinien vorzunehmende Verlegung geschaffen sind.

Erdgasversorgung: In einem Teilabschnitt der „Egon-Langheinrich-Straße“ befindet sich eine von der Osthessen-Netz GmbH betriebene Erdgasversorgungsleitung der RhönEnergie Osthessen GmbH. Hieran können die direkt angrenzenden Baugrundstücke grundsätzlich angeschlossen werden. Ein weiterer Ausbau des Erdgasversorgungsnetzes ist aus wirtschaftlichen Gründen nicht geplant.

Im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen befinden sich auch von der OsthessenNetz GmbH betriebene und weiterhin benötigte Stromversorgungsanlagen der RhönEnergie Fulda GmbH.

3.3 Festsetzungen

Als Art der baulichen Nutzung wird Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung wird unter Berücksichtigung der benachbarten Baugebiete durch die Grundflächenzahl mit 0,3 und die Geschossflächenzahl mit 0,5 festgesetzt. Der besonderen Topografie am Nordhang wird durch entsprechend differenzierte Höhenfestsetzungen Rechnung getragen:



Einige Vorgaben bzw. Bezugswerte werden sowohl den heute in Gersfeld standardisierten Festsetzungen als auch den Standortspezifika angepasst.

3.4 Grünordnerische Festsetzungen / Umweltstandards

Die grünordnerischen Festsetzungen sind ebenfalls vergleichbar mit den jüngeren Bebauungsplangebietes. Um eine möglichst intensive Durchgrünung des Baugebietes sowie eine hohe Biotopqualität der privaten Freiflächen zu erzielen, werden auch hier für die privaten Grundstücksfreiflächen landschaftspflegerische Festsetzungen getroffen. Für die nicht überbauten Grundstücksflächen gelten daher die festgesetzten Mindestanforderungen.

Klimaschutz und CO₂ – Einsparung werden durch Empfehlungen zu Energiegewinnung / -einsparung an Bauherren / Nutzer unterstützt.

4 Umweltentwicklung

4.1 Standort / Bestand

Naturräumlich gehört das Plangebiet zum Osthessischen Bergland und hier zur Vorder- und Kuppenrhön. Das geplante Baugebiet liegt auf einer nach Süden ansteigenden Fläche in einer Höhe von ca. 528 bis 541 m über NHN im Naturpark Hessische Rhön.

4.2 Umweltzustand und erwartete Auswirkungen

4.2.1 Arten und Biotope

Zustand: Das Grünland lässt bei homogener Nutzungsart und -intensität weder auf die Entwicklung einer hohen Artenvielfalt noch die Entwicklung seltener Arten – floristisch wie faunistisch – schließen.

Auswirkungen: Durch die geplanten Baumaßnahmen werden derzeit unversiegelte Flächen in Anspruch genommen, die in ihrer Abgrenzung auf die Bebaubarkeit eine allenfalls mittlere bioökologische Wertigkeit haben. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Biotope sind von geringer Bedeutung.

4.2.2 Wasser

Zustand: Fließgewässer bzw. ständig wasserführende Gräben sind innerhalb des Bebauungsplans nicht vorhanden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt außerhalb von Wasser- und Heilquellenschutzgebieten. Besondere Belange des Grundwasserschutzes werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht berührt. Dem Grundwasser wird aufgrund der geologischen Situation eine mittlere Verschmutzungsempfindlichkeit zugesprochen.

Auswirkungen: Durch die aus dem Bebauungsplan resultierende Versiegelung wird die Retentionsfunktion der Planungsfläche eingeschränkt – Flächen für die Versickerung von Oberflächenwasser gehen verloren. Insgesamt ist der Eingriff in den örtlichen Wasserhaushalt mit der zu erwartenden Überbauung / Neuversiegelung als mittel einzustufen.

4.2.3 Geologie, Böden

Zustand: Im Planungsgebiet entwickelten sich Böden aus lösslehmhaltigen Solifluktsdecken mit sauren Gesteinsanteilen. Der Boden hat im Planungsgebiet sehr geringes Ertragspotential und gering bewertete Bodenfunktion:



Natur- oder kulturhistorisch bedeutsame Böden sind im Plangebiet nicht bekannt. Generell kommen Böden aufgrund ihrer Eigenschaften wichtige Funktionen für den Naturhaushalt zu (z.B. Filter- oder Pufferfunktion, Biotopentwicklungspotential). Dem Schutzgut kommt für den Standort eine mittlere Bedeutung zu.

Auswirkungen: Durch den Bebauungsplan werden Eingriffe in das Schutzgut Boden ermöglicht. So ist vor allem mit Versiegelung bisher offener Bodenflächen zu rechnen, aber auch mit Abgrabungen für die Herstellung der Gebäude. Der Boden verliert damit seine Funktionen (Ertragsfunktion, Filter- / Pufferfunktion). Überschüssige Erdmassen sind einer möglichst hochrangigen Verwertung im Sinne der Abfallhierarchie nach §§ 6-8 KrWG zuzuführen. Erfolgt die Verwertung durch Auf- oder Einbringen auf oder in eine durchwurzelbare Bodenschicht sind die Anforderungen des § 12 BBodSchV i.V.m. der Vollzugshilfe der

LABO zu § 12 BBodSchV zu beachten. Es ist mit Beeinträchtigungen in mittlerem Ausmaß zu rechnen.

4.2.4 Klima

Zustand: Der Standort ist aufgrund seiner Neigung und seiner Relief- / Oberflächengestaltung (Hanglage, Wiese) potentiell Kaltluftentstehungsgebiet mit Abfluss in nördliche Richtung, hat aber aufgrund geringer Größe und gut durchlüfteter Umgebungsstruktur nur geringe Bedeutung für den Ortsteil.

Auswirkungen: Die Kaltluftentstehungsfunktion geht auf versiegelten Flächen verloren. Das Kleinklima wird durch geringere Verdunstung und Aufheizeffekte betroffen sein. Durch grünordnerische Maßnahmen (Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern) werden Beeinträchtigungen durch die ohnehin geplante offene Baustruktur minimiert.

4.2.5 Orts- und Landschaftsbild

Zustand: Die zu beplanende Fläche ist zwar dem Außenbereich zuzuordnen, versetzt aber durch Bebauung den Ortsrand weitgehend unauffällig hangaufwärts.

Auswirkungen: Es entstehen geringe Auswirkungen.

4.2.6 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Es sind weder Bau- noch Bodendenkmäler oder sonstige Sachgüter betroffen.

4.2.7 Mensch und menschliche Gesundheit, Erholung

Zustand: Der Standort liegt im Übergangsbereich zur freien Landschaft. Die leichte Verschiebung des Ortsrands hangaufwärts greift nicht in vorhandene Naherholungsräume und -verbindungen ein.

Auswirkungen: Die Bebauung mit geringfügiger bis keiner Beeinträchtigung des Landschaftsbildes führt auch zu ebenso geringer Beeinträchtigung des Erholungspotentials. Für die Wohnsituation im neuen Gebiet ergeben sich immissionsbezogen ähnliche Verhältnisse wie im nördlich anschließenden, vorhandenen Wohngebiet, dass als "ruhig" gelegen gelten kann.

4.3 Bilanz und Maßnahmen

Bei geringen bis partiell mittleren Auswirkungen auf die Schutzgüter zeigt die Flächenbilanz, dass eine Neuversiegelung von ca. 5.700 qm ermöglicht wird:

Bestand		<i>ca.</i>
Intensivwiese		12.100 qm
Verkehrsfläche		2.300 qm
Summe		14.400 qm
Planung		<i>ca.</i>
Versiegelung (GRZ 0,3 + 1/2 GRZ = GRZ II) Neuversiegelung 4.700 qm		4.700 qm
nicht versiegelte Grundstücksfläche		5.800 qm
Verkehrsfläche	Neuversiegelung 1.000 qm	3.300 qm
Pflanz- / Entwässerungsfläche		600 qm
Summe		14.400 qm

Durch folgende Maßnahmen bzw. Festsetzungen wird der Eingriff gemindert:

- Standortwahl im Anschluss an bestehendes Wohngebiet
- Einbindung in die umgebende Landschaft
- Beschränkungen von baulicher Nutzung und Flächenversiegelung
- Auflagen zur Gestaltung der Wohnhäuser, Begrenzung der Gebäudehöhe
- Bepflanzungsauflagen für die privaten Grundstücksfreiflächen

01.03.2023, Wienröder Stadt Land Regional

Anhang: Schriftverkehr zu Innenentwicklung / IKEK-Programm