

Amtliche Bekanntmachung der Stadt Gersfeld (Rhön)

Bauleitplanung der Stadt Gersfeld (Rhön), Kernstadt

Bebauungsplan Nr. 31 "Auf der Wacht II"

Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Gersfeld beschloss am 12.12.2019, den Bebauungsplan Nr. 31 "Auf der Wacht II" aufzustellen. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13 b ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB aufgestellt.

Nach einer ersten Beteiligung der Öffentlichkeit vom 05.09.2022 bis einschließlich 05.10.2022 unter Einschluss der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB bis einschließlich 05.10.2022, wurden die eingegangenen Stellungnahmen ausgewertet und in die Planung eingearbeitet.

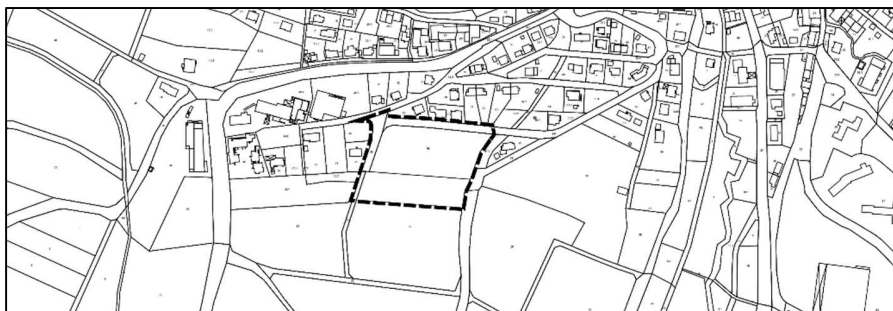
Nach einer weiteren Beteiligung der Öffentlichkeit vom 13.03.2023 bis einschließlich 18.04.2023 gem. § 13 (2), Nr. 2 BauGB durch Auslegung nach § 3 (2) BauGB und unter Einschluss der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB bis einschließlich 18.04.2023, wurden die eingegangenen Stellungnahmen ausgewertet und in die Planung eingearbeitet.

Aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 13 (2), Nr. 2 BauGB durch Auslegung nach § 3 (2) BauGB und der Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB, haben sich für die Planung wesentliche Änderungen ergeben, die eine Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfs erforderlich machen und eine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB i. V. m. § 4a (3) BauGB begründen. Gegenüber den Unterlagen zum Entwurfsbeschluss haben sich nachstehende Änderungen ergeben:

- Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen des allgemeinen Wohngebietes (WA)

Grundlage ist die aktuelle Rechtsprechung.

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 ist aus folgender Abbildung ersichtlich:



Die erneute verkürzte Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgt gem. § 13 (2), Nr. 2 BauGB durch Auslegung nach § 3 (2) BauGB. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange werden über die erneute Auslegung informiert. Der Planentwurf liegt mit Begründung in der Zeit vom

05.06.2023 bis einschließlich 19.06.2023

in der Stadtverwaltung der Stadt Gersfeld (Rhön), Marktplatz 19, 36129 Gersfeld (Rhön), Zimmer 1 während der üblichen Dienststunden zu jedermanns Einsicht unter Beachtung der

jeweils gültigen allgemeinen Abstands- und Hygienevorschriften öffentlich aus, sofern nicht auf die genannten Tage ein gesetzlicher oder ortsüblicher Feiertag fällt. Im oben genannten Zeitraum besteht Gelegenheit sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung zu informieren und Stellungnahmen abzugeben.

Die ausgelegten Unterlagen können

<i>Montag bis Freitag</i>	<i>von 08.00 Uhr bis 12.30 Uhr</i>
<i>zusätzlich Montag</i>	<i>von 14.00 Uhr bis 16.00 Uhr</i>
<i>zusätzlich Donnerstag</i>	<i>von 14.00 Uhr bis 18.00 Uhr</i>

eingesehen werden.

Gemäß § 4a (4) BauGB werden die Planunterlagen zusätzlich in das Internet eingestellt und können auf der Homepage <https://www.gersfeld.de/> unter der Rubrik Rathaus / Wirtschaft + Gewerbe / Bauen + Wohnen und über das Bauleitplanungsportal des Landes Hessen unter <https://bauleitplanung.hessen.de> eingesehen und heruntergeladen werden. Elektronische Stellungnahmen können an bauabteilung@gersfeld.de gesendet werden.

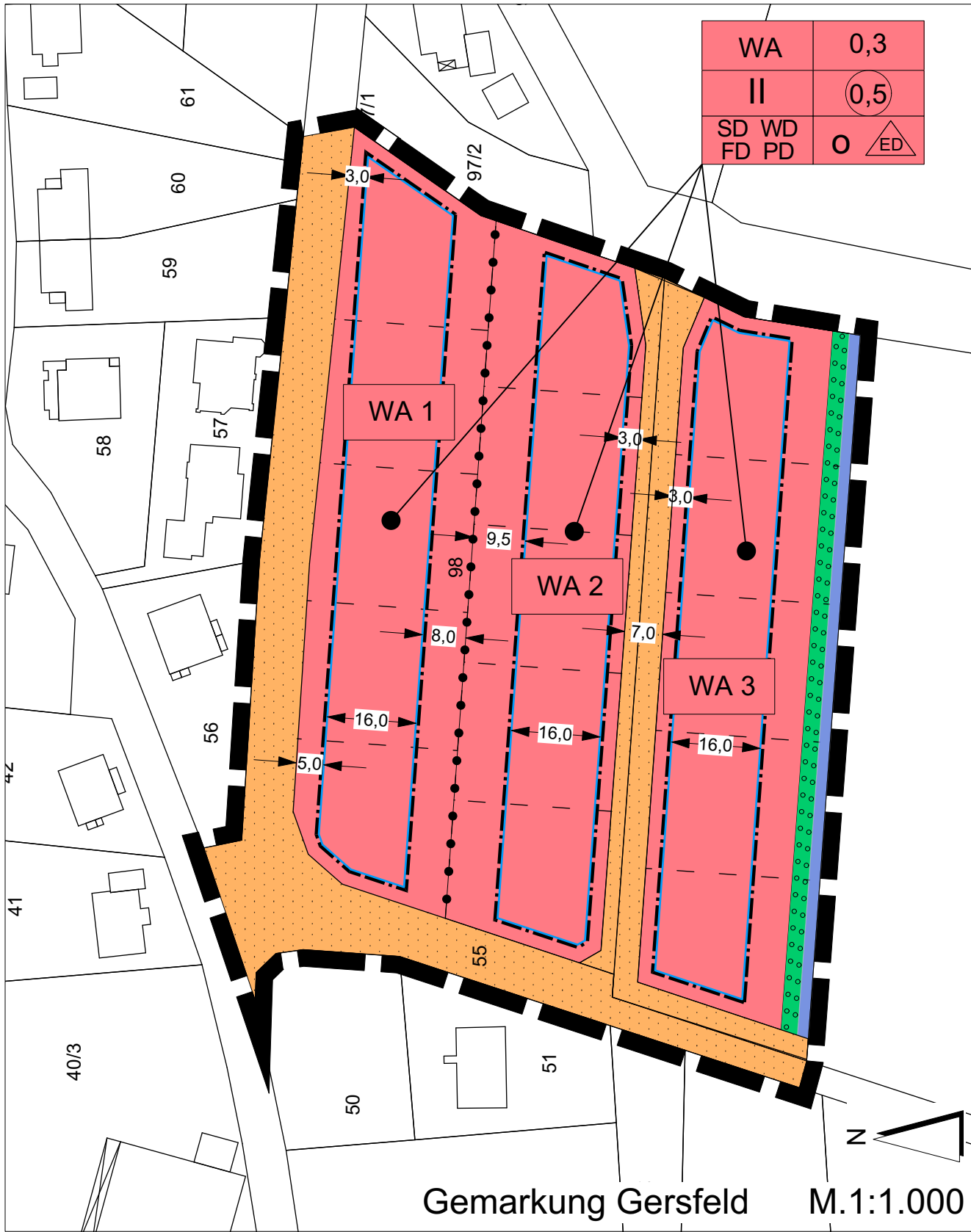
Gemäß § 3 (2) Satz 2 BauGB wird darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.

Gemäß § 4a (6) BauGB wird darauf hingewiesen, dass nicht innerhalb der Offenlegungsfrist abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können, sofern die Stadt Gersfeld (Rhön) deren Inhalt nicht kannte oder hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bauleitplans nicht von Bedeutung ist.

Es wird darauf hingewiesen, dass Vorbereitung und Durchführung von Verfahrensschritten gemäß § 4b BauGB einem Planungsbüro übertragen wurden.

Gersfeld, den 23.05.2023

Der Magistrat der Stadt Gersfeld (Rhön)



STADT GERSFELD (RHÖN) ST Gersfeld

Bebauungsplan Nr. 31 "Auf der Wacht II"

RECHTSGRUNDLAGEN

Dieser Bebauungsplan wird aufgestellt auf Grundlage von Baugesetzbuch BauGB, Baunutzungsverordnung BauNVO, Planzeichenverordnung 1990 PlanzV Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG, Hess. Ausführungsgesetz zum BNatSchG HAGBNatSchG, Gesetz über die Umwelt- verträglichkeitsprüfung UVPG, Hessische Bauordnung HBO, Gesetz z. Schutze der Kulturdenk- mähler DenkmalschutzG, Bundes-Bodenschutzgesetz BBodSchG, Hess. Altlasten- und Bodenschutzgesetz HAltBodSchG in zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung gültiger Fassung.

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN



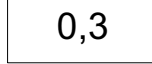
1. Grenze des Geltungsbereiches (§ 9, Abs. 7 BauGB)

2. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9, Abs. 1, Nr. 1 BauGB)

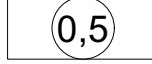


2.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

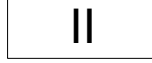
Im WA sind alle nach § 4, Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen unzulässig.



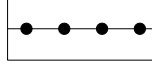
2.3 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstgrenze (§ 19 BauNVO)



2.4 Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstgrenze (§ 20 BauNVO)



2.5 Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 16 BauNVO)



2.6 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9, Abs. 1, Nr. 2 BauGB)

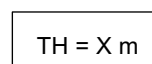


3.2 Baugrenze (§ 23, Abs. 3 BauNVO)

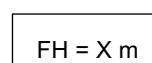
Nebenanlagen, Garagen und Carports sind ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.



4. Höhe baulicher Anlagen (§ 16, Abs. 2, Nr. 4 BauNVO)



4.1 Maximale Traufhöhe baulicher Anlagen in Metern, Traufhöhe ist die Gesamthöhe von Gebäuden mit Flachdach oder die Höhe der Schnittlinie von traufseitiger Außenwandoberfläche und Dachaußenfläche über der mittleren Straßenhöhe entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenze.
TH im WA 1: 8,0m TH im WA 2: 3,5m TH im WA 3: 7,0m



4.2 Maximale Firsthöhe baulicher Anlagen in Metern, Firsthöhe ist die Gesamthöhe von Gebäuden mit geneigten Dächern über der mittleren Straßenhöhe entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenze.
FH im WA 1: 13,5 m FH im WA 2: 8,5 m FH im WA 3: 11,5 m



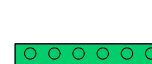
5. Verkehrsflächen, Abgrabungen und Aufschüttungen straßenseitig (§ 9, Abs. 1, Nr. 11+26 BauGB)



5.1 Öffentliche Verkehrsfläche



5.2 Von der Straßenseite aus sind Böschungen als Abgrabungen oder Aufschüttungen auf dem Grundstück zu dulden, soweit sie zur Herstellung des Strassenkörpers erforderlich sind. Sie können von den Grundstückseigentümern durch die Errichtung von Stützmauern bis zu 0,5 m Höhe (Höchstmaß) abgewendet werden. Ausnahmen können bei besonders ungünstigen Geländebedingungen zugelassen werden. Siehe auch II. 3.2 Abgrabungen + Aufschüttungen auf den Grundstücken.



6. Pflanzbindungen (§ 9, Abs. 1, Nr. 25a und b BauGB)

6.1 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
Die Gehölzpflanzungen sind mind. 2-reihig mit einem Pflanzabstand von 1,5 m in der Reihe und 1,0 m zwischen den Reihen auszuführen.

6.2 Im Geltungsbereich sind Neupflanzungen vorwiegend mit heimischen, standortgerechten Arten aus folgender Liste anzulegen:

Hochstämme 14-16 cm StU:
Winterlinde (Tilia cordata)
Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
Spitzahorn (Acer platanoides)
Esche (Fraxinus excelsior)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Stieleiche (Quercus robur)
Traubeneiche (Quercus petraea)
Feldahorn (Acer campestre)
Eberesche (Sorbus aucuparia)
Vogelkirsche (Prunus avium)

Sträucher mind. 0,6 - 1,0 m hoch:
Haselnuss (Corylus avellana)
Hundsrose (Rosa canina)
Schwarzer Holunder (Samb. nigra)
Hartriegel (Cornus sanguinea)
Schlehe (Prunus spinosa)
Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
Schneeball (Viburnum opulus)
Obstbäume als Hochstämme:
Apfel, Birne, Kirsche, Pflaume,
Zwetschge, Mirabelle

6.3 Für die Privatgrundstücke gelten folgende Mindestanforderungen:

- 1 Laubbaum oder 2 Obsthoch- oder 3 Obsthalthstämme nach 6.2
- 10 heimische Sträucher nach 6.2
- 1 Laubgehölzhecke entlang einer Grundstücksgrenze auf min. 20m Länge (durch die Umsetzung von 6.1 erfüllt)



7. Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9, Abs. 1, Nr. 16 BauGB)

Außengebietsentwässerung

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 91, Abs. 1, Nr.1 HBO)

1.1 Dachform und Dachneigung

Zulässig sind als Hauptdächer mit minimaler - maximaler Dachneigung:

- Flachdächer
- Sattel-, Krüppelwalm-, Walm-, Zeltedächer: 20° - 45°
- Pultedächer: 5° - 15°
- Mansardedächer: 75° - 80° im Dachgeschoss, 15° - 30° oberste Neigung

1.2 Dachgestaltung

Für die Dacheindeckung sind rote bzw. dunkelgraue Ziegeln oder Betondachsteine in gedeckter und einheitlicher Farbgebung zu verwenden. Die Dachflächen sind einfarbig einzudecken. Die Dacheindeckung von Pultedächern darf auch in Blech ausgeführt werden.

1.3 Fassaden

Wandverkleidungen und Außenwandflächen mit glänzenden oder reflektierenden Materialien sind unzulässig.

2. Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen (§ 91, Abs. 1, Nr. 4 HBO)

Bzgl. Stellplätzen bzw. Garagen gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Gersfeld (Rhön). Nebenanlagen und Garagen / Carports sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Carports zur Überdeckung von Stellplätzen sind als Holzkonstruktionen zulässig.

3. Grundstücksfreiflächen (§ 91, Abs. 1, Nr. 3, 4, 5 HBO)

3.1 Bepflanzung

Die Grundstücksfreiflächen sind gärtnerisch mit lebendem Grün anzulegen und zu unterhalten. Unzulässig ist die flächenhafte Anlage von Stein-/ Kies-/ Splitt- und Schotterbereichen außerhalb der erforderlichen Verkehrsflächen. Befestigungen der Zufahrten, Stellplätze und Wege sind offenfugig bzw. durchlässig (z.B. Rasenfugenpflaster, Schotter) herzustellen.

3.2 Abgrabungen + Aufschüttungen auf den Grundstücken

Abgrabungen bzw. Aufschüttungen sind im Rahmen der Angleichung des Geländes nur bis zu einer Höhe von max. 1,5 m über oder unter natürlicher Geländeoberkante zulässig. Stützmauern an der Grenze zu Nachbargrundstücken sind bis zu einer max. Höhe von 1,0 m zulässig. Ausnahmen hiervon können bei besonders ungünstigen Geländebedingungen zugelassen werden. Siehe auch I. 5.2: Abgrabungen + Aufschüttungen straßenseitig.

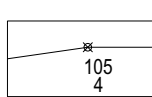
3.3 Einfriedungen

Zur Einfriedung sind nur Holz- und Metallzäune ohne Sockel bzw. lebende Hecken zulässig.

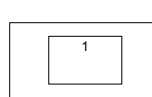
4. Beleuchtung (§ 91, Abs. 1, Nr. 5, 7 HBO)

Die Außen-Beleuchtung auf den Privatgrundstücken ist so zu errichten, dass Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen u.a. getroffen wird (§ 5 Bundes-Immissionsschutzgesetz). Sie ist auf das notwendige Maß zu reduzieren und so zu gestalten, dass sie nicht in die Umgebung bzw. nach oben abstrahlt. Es sind Lampen zu verwenden, die die Anlockung von Insekten mindern.

NACHRICHTL. ÜBERNAHMEN, HINWEISE, EMPFEHLUNGEN



Flurstücksgrenze / Flurstücksnummer



Gebäude - Bestand

Niederschlagswasser soll ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55, Abs. 2 Satz1 WHG). Es wird empfohlen, das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser zu nutzen.

Brauchwassernutzung: Anlagen zur Brauchwassernutzung sind unter Beachtung des technischen Regelwerks (insbesondere des DVGW-Arbeitsblatts W 555) zu planen. Eine Inbetriebnahme von Brauchwasseranlagen ist der Stadt Gersfeld (Rhön) und dem Kreisgesundheitsamt anzuzeigen. Sämtliche Entnahmestellen sind mit Hinweisschild "KEIN TRINKWASSER" auszustatten.

Energiegewinnung: Dachflächen bzw. Fassaden sollen zur aktiven Solarenergiegewinnung genutzt werden.

Energieeinsparung: Die Nutzung solarer Gewinne soll durch Gebäudestellung und -ausführung (z.B. Südorientierung, großflächige Verglasung nach Süden, kleine Fenster nach Norden), Vermeidung von gegenseitiger Verschattung begünstigt werden. Durch Entwicklung energetisch günstiger Gebäudeformen (z.B. Kompaktheit, Vermeidung von Dachgauben, Erkern und Vorsprüngen) soll Energie gespart werden.

Bodenschutz: Bei der Umsetzung der Planung sind die vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV, 2018) herausgegebenen Merkblätter „Bodenschutz für Bauausführende“ und „Bodenschutz für Hauslebauer“ zu beachten.

Bodendenkmäler: Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste, bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. Archäologie und Paläontologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

Beleuchtung: Bezüglich der Außenbeleuchtung sind die Vorgaben des Sterneparks Rhön "Beleuchtungsrichtlinie für den Sternepark im Biosphärenreservat Rhön" und die Empfehlungen zur Reduzierung der Lichtverschmutzung verpflichtend umzusetzen.

Vegetationsschutz: Vorhandene Baum- und Gehölzbestände angrenzend zum Geltungsbereich sind zu erhalten. Die DIN 18 920 ist zu beachten.

Brandschutz: Für Geschosse mit Aufenthaltsräumen können mit Rettungsgeräten der Feuerwehr erreichbare Stellen als zweiter Rettungsweg nur bis zu einer Brüstungshöhe von 8 m berücksichtigt werden.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Gersfeld beschloss am 12.12.2019, den Bebauungsplan Nr. 31 "Auf der Wacht II" im Verfahren gem. § 13b BauGB aufzustellen.

2. Beteiligung gem. §§ 3 (2) + 4 (2) BauGB

Die öffentliche Auslegung des Entwurfs wurde am 28.04.2022 beschlossen, gem. § 3 (2) BauGB ortsüblich bekannt gemacht und vom 05.09.2022 bis einschl. 05.10.2022 durchgeführt. Parallel erfolgte die Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB.

2.a Beteiligung gem. §§ 3 (2) + 4 (2) BauGB (2. Auslegung)

Die erneute öffentliche Auslegung des Entwurfs wurde gem. § 3, Abs. 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht und vom 13.03.2023 bis einschl. 18.04.2023 durchgeführt. Parallel erfolgte die Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB.

2.b Beteiligung gem. §§ 3 (2) + 4 (2) BauGB (3. Auslegung)

Die erneute - verkürzte - öffentliche Auslegung des Entwurfs wurde gem. § 3, Abs. 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht und wird vom 05.06.2023 bis einschl. 19.06.2023 durchgeführt. Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden über die erneute Auslegung informiert.

3. Satzungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung Gersfeld beschloss am den Bebauungsplan Nr. 31 "Auf der Wacht II" mit Begründung gem. § 10 BauGB sowie die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 91 HBO als Satzung.

Gersfeld, den

Magistrat der Stadt Gersfeld

- Korell -
Bürgermeister

4. In-Kraft-Treten

Der Satzungsbeschluss wurde am ortsüblich bekanntgemacht. Die Bekanntmachung enthielt die Angaben über Zeit und Ort der Einsichtnahme. Damit trat der Bebauungsplan Nr. 31 "Auf der Wacht II" in Kraft.

Gersfeld, den

Magistrat der Stadt Gersfeld

- Korell -
Bürgermeister



STADT GERSFELD (RHÖN) ST Gersfeld

Bebauungsplan Nr. 31 "Auf der Wacht II"

Entwurf 23.05.2023

Wienröder Stadt Land Regional www.stwienroeder.de

STADT GERSFELD (RHÖN)

BEBAUUNGSPLAN NR. 31 "AUF DER WACHT II"

BEGRÜNDUNG

Entwurf 23.05.2023, 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.

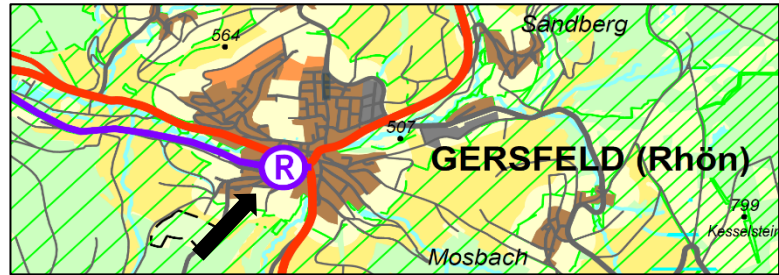
2 Situation

2.1 Planungsgebiet

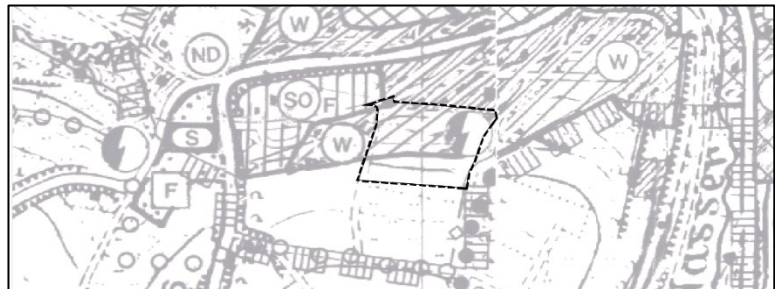
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt südlich am Ortsrand des Stadtteils Gersfeld. Er umfasst in der Gemarkung Gersfeld, Flur 5, die Flurstücke 54 teilweise, 55, 98, 99 teilweise sowie 94/1 teilweise. Das Planungsgebiet hat eine Größe von knapp 1,5 ha und wird im Westen, Norden und Osten durch 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. Das festgelegte Vorranggebiet Siedlung Planung im Nordwesten der Stadt ist z.T. bebaut (SO Klinikgelände), z.T. beplant bzw. nicht verfügbar.



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, HMUKLV 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 Trinkwassernetz 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.

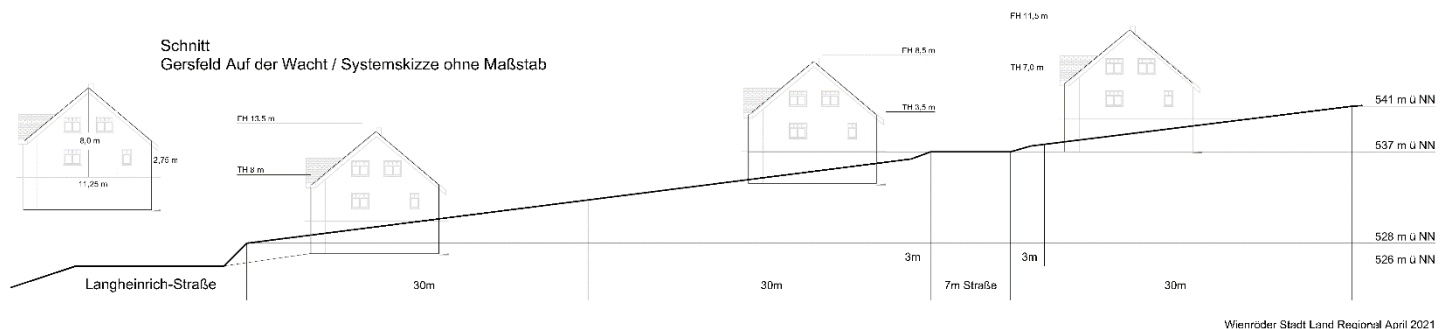
Stromversorgung erfolgt unter anderem aus der nahegelegenen vorhandenen Trafostation mittels Erdkabel. Diese können eingebracht werden, sofern die Voraussetzungen im Straßenbau für eine nach den technischen Vorschriften und Richtlinien vorzunehmende Verlegung geschaffen sind.

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. Nach aktueller Rechtsprechung (VGH Mannheim – 3 S 3137.19) müssen bei der Aufstellung eines Bebauungsplans nach § 13b BauGB die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen werden, wenn ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt wird. 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 Bebauungsplangebiet. 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:

<u>Bestand</u>	<u>ca.</u>
Intensivwiese	12.100 qm
Verkehrsfläche	2.300 qm
Summe	14.400 qm
<u>Planung</u>	<u>ca.</u>
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

23.05.2023, Wienröder Stadt Land Regional

Anhang: Schriftverkehr zu Innenentwicklung / IKEK-Programm



DER MAGISTRAT DER STADT GERSFELD (RHÖN)

Stadt Gersfeld (Rhön) * Postfach 11 46 * 36125 Gersfeld (Rhön)

Landkreis Fulda
Der Kreisausschuss
Fachdienst 7700 – Regionalentwicklung
z.Hd. Fr. Aliu
Wörthstraße 15
36037 Fulda

Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom:
Unser Zeichen: I/SK
Unsere Nachricht vom:

Name: Dr. Steffen Korell, Bürgermeister
Telefon: 06654 17-11
Telefax: 06654 17-17
E-Mail: stadtverwaltung@gersfeld.de

Datum: 3. August 2021

Dorfentwicklungsprogramm Stadt Gersfeld (Rhön); Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets „Wacht II“ in der Kernstadt Gersfeld

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrte Frau Erdmann,
sehr geehrte Fr. Aliu

in der im Betreff genannten Angelegenheit beziehe mich auf meine E-Mail vom 01.06.2021 und die zwischenzeitlich geführten Telefonate.

Ich beantrage der Stadt Gersfeld (Rhön) zu bestätigen, dass die Ausweisung eines allgemeinen Wohnbaugebietes in der Gemarkung Gersfeld, Flur 6, Flurstücke 98 und 99 (teilweise) mit bis zu 15 Bauplätzen die Teilnahme der Stadt Gersfeld (Rhön) am Dorfentwicklungsprogramm des Landes Hessen („IKEK-Verfahren“) nicht gefährdet und einer Förderung von „IKEK-Projekten“ der Kommune als auch von privaten Vorhaben nicht entgegensteht.

Ich bitte um eine wohlwollende, zeitnahe Entscheidung.

Begründung:

Nach Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 26.03.2015 und meinem Antrag vom 23.04.2015 wurde die Stadt Gersfeld (Rhön) als Förderschwerpunkt in das hessische Dorfentwicklungsprogramm („IKEK-Verfahren“) aufgenommen. Das IKEK und ein städtebaulicher Fachbeitrag wurden erstellt, liegen Ihnen vor und wurden und werden als Grundlage für das Agieren der Kommune herangezogen.

Anknüpfend an planerische Erwägungen und einen Aufstellungsbeschluss vom 25.02.1981 (Bebauungsplan Nr. 14, „Auf der Wacht“, Ablichtung als Anlage beigelegt), beabsichtigt die Stadt Gersfeld (Rhön) die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit dem Titel „Wacht II“ in der Kernstadt Gersfelds, Gemarkung Gersfeld, Flur 6, Flurstücke 98 und 99 (teilweise), südlich der Egon-Langheinrich-Straße. Es wird angestrebt diese Bauleitplanung im beschleunigten Verfahren des § 13b BauGB als Allgemeines Wohngebiet, § 4 BauNVO, aufzustellen und so bis maximal 15 Bauplätze, insbesondere für eine Einfamilienhausbebauung, entstehen zu lassen. Der Eigentümer der betroffenen Flächen ist

Rathaus
Marktplatz 19
36128 Gersfeld (Rhön)
☎-Zentrale 06654 17-0

E-Mail: stadtverwaltung@gersfeld.de

Bauverwaltung
Schachener Straße 7
36128 Gersfeld (Rhön)
☎-Zentrale 06654 17-70

Internet: <http://www.gersfeld.de>

Bankverbindungen
Sparkasse Fulda
Kto.-Nr. 2 004 509 BLZ 530 501 80
IBAN: DE76 5305 0180 0002 0045 09
BIC: HELADEF1FDS

VR Bank Fulda eG
Kto.-Nr. 1 855 000 BLZ 530 601 80
IBAN: DE91 5306 0180 0001 8550 00
BIC: GENODE51FUL

Sprechzeiten:

Mo.: - Fr.: 8:00 - 12:30 Uhr, Mo.: 14:00 - 16:00 Uhr, Do.: 14:00 - 18:00 Uhr

Gläubiger-ID: DE80GEF00000257422

bereit, diese zu einem noch akzeptablen Preis an die Stadt Gersfeld (Rhön) zu verkaufen, was derzeit keine Selbstverständlichkeit ist. Die entsprechende Fläche war und ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche festgesetzt und rundet die Siedlungsentwicklung der Kernstadt Gersfelds in südwestlicher-Richtung ab, indem sie in drei Himmelsrichtungen an bestehende Bebauung angrenzt und sich als „Lückenschluss“ in diese einfügt.

Mit ihrem Beschluss zur Teilnahme der Stadt Gersfeld (Rhön) als Förderschwerpunkt im Rahmen des Dorfentwicklungsprogrammes des Landes Hessen hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Gersfeld (Rhön) zwar auch beschlossen, für den Förderzeitraum keine zur Innenentwicklung konkurrierenden Baugebiete auszuweisen. Eine Konkurrenz des Baugebietes, welches mit der Aufstellung des vorgenannten Bebauungsplanes „Wacht II“ entstehen soll, mit den Zielen der, weiterhin absolut prioritär angestrebten, Innenentwicklung liegt hier aber nicht vor, im Gegenteil:

Der erste, aus heute nicht mehr identifizierbaren Gründen nicht weiter verfolgte und zwischenzeitlich ins Vergessen geratene, Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan, mit dem ein Wohnbaugebiet an vorbezeichneter Stelle ausgewiesen werden sollte, geht auf den 25.02.1981 und damit über 40 Jahre, weit vor Eintritt der Stadt Gersfeld (Rhön) in das Dorfentwicklungsprogramm im Jahre 2015, zurück. Der politische Wille und auch die städtebauliche Motivation zur Schaffung eines Wohnbaugebietes, zur Aufstellung eines solchen Bebauungsplanes an diesem Ort und damit zur „Abrundung“ der Siedlungsentwicklung Gersfelds an der südlichen Grenze der Kernstadt, sind daher entsprechend gefestigt und verfolgen, mit den entsprechenden Vorgaben des Flächennutzungsplanes, das Ziel einer geordneten Siedlungsentwicklung in diesem Bereich.

Aus diesen Gründen wurde die Ausweisung eines Wohnbaugebietes „Auf der Wacht“, aber auch im Bereich „Am Komberg“, für den in früheren Jahren ebenfalls schon bauplanungsrechtliche Überlegungen angestellt und entsprechende Aktivitäten getätigt wurden, schon vor Eintritt in das Dorfentwicklungsprogramm mit der seinerzeit noch für die Stadt Gersfeld (Rhön) zuständigen Mitarbeiterin des Landkreises Fulda, Fachdienst Regionalentwicklung, Fr. Janina Bodmann, mehrfach thematisiert und der vorrangig angestrebten Innenentwicklung und Nachverdichtung im Innenbereich als grundsätzlich nicht entgegenstehen angesehen. Beide Aspekte wurden jedoch nicht im IKEK oder vorbereitenden Dokumenten niedergelegt, da die Weiterführung dieser Planungen seinerzeit noch nicht notwendig war. Heute aber lässt sich die erheblich gestiegen Nachfrage nach Bauflächen für eine Einfamilienhausbebauung in der Kernstadt Gersfelds, insbesondere einheimischer junger Menschen und junger Paare, in Ermangelung eines entsprechenden Angebotes nicht decken.

Ausweislich meines Antrages vom 23.04.2015 war Motivation der Stadt Gersfeld (Rhön) zur Teilnahme am Dorfentwicklungsprogramm, in (städte-) baulicher Hinsicht, insbes. auch Leerständen von Wohn- und Geschäftshäusern sowie größeren Liegenschaften in der Kernstadt Gersfelds entgegenzuwirken. Dies ist, soweit es möglich war, gelungen. Die bei Eintritt in das Dorfentwicklungsverfahren noch leerstehenden Immobilien oder Bauflächen wurden oder werden mittlerweile baulich entwickelt oder sind, trotz größter Bemühungen, in Ermangelung eines entsprechenden Willens der privaten Eigentümer, nicht mobilisierbar.

Die Innenentwicklung Gersfelds, insbesondere der Kernstadt Gersfeld die hier betrachtet werden muss, in der jüngeren Vergangenheit ist als positiv zu beschreiben: Bei Eintritt in das Dorfentwicklungsverfahren leerstehende oder zwischenzeitlich aufgegebene Ladelokale wurden neu verpachtet und werden derzeit wieder betrieben. Alle Gastronomien sind, anders als noch vor wenigen Jahren, bewirtschaftet und werden gut frequentiert, was nicht zuletzt auf die Aqoise und vermittelnde, unterstützende Aktivitäten der Stadt Gersfeld (Rhön) zurückgeht. Beides bietet sowohl für die einheimische Bevölkerung als auch für die Gäste der Stadt Gersfeld (Rhön) einen großen Mehrwert und steigert die Lebens- und Aufenthaltsqualität enorm.

Schon seit einiger Zeit ist eine erheblich gesteigerte Planungs- und Bauaktivität auf Innenbereichsflächen wahrzunehmen. Altbauten werden saniert, modernisiert oder um- bzw. angebaut oder dieses wird geplant. Ganz besonders erfreulich ist es, dass schon lange leerstehende Immobilien wie jene, die im Antrag auf Aufnahme in das Dorfentwicklungsprogramm auch beispielhaft aufgeführt wurden (ein ehemaliges Kurheim, ein ehemaliges Hotel, ein ehemaliges Seniorenheim, die historischen Schlossgebäude) oder diverse Objekte in der denkmalgeschützten historischen Innenstadt, derzeit beplant oder bereits baulich entwickelt werden. Ganz aktuell erweist sich die mangelnde Verfügbarkeit von Planungskapazitäten, Handwerkern und Baumaterialien als limitierender Faktor, der diese positive Entwicklung dämpft.

Einige der wenigen verbleibenden Leerstände in der Innenstadt sind im Eigentum einer Gesellschaft, mit deren Geschäftsführer nur schwer eine gemeinsame Basis für eine Entwicklung gefunden werden kann.

Ein Leerstandsverzeichnis wird derzeit aktualisiert.

Im Gegensatz zu dieser sehr erfreulichen Entwicklung erwies und erweist sich die Mobilisierung von noch vorhandenen Bauflächen als sehr schwierig. In der Stadt Gersfeld (Rhön) finden sich noch 41 Flurstücke, die von einem Bebauungsplan, der Wohnbebauung zulässt, erfasst werden, aber nicht bebaut sind. Zum Teil sind diese aber sehr klein, etwa unter 400 m², weisen einen unattraktiven Zuschnitt oder eine ungünstige Hanglage auf, oder werden von den auf den Nachbarflächen wohnenden Eigentümern als Garten mitgenutzt und sind auch aus diesen Gründen nicht nachgefragt oder vermarktbar. Der Stadt Gersfeld (Rhön) gehört keine dieser Flächen. Sie liegen allesamt in privatem Eigentum oder im Eigentum der evangelischen Kirchengemeinde Gersfeld, die bislang kein Immobilienvermögen aufgab.

Das Oberzentrum Fulda prosperiert. Viele Menschen suchen und finden einen Arbeitsplatz in der wirtschaftlich starken und attraktiven, zentral gelegenen Region oder schätzen deren besondere landschaftliche Reize und Freizeitmöglichkeiten. Bauland und Wohnraum in Fulda ist knapp geworden und nicht selten nur noch zu hohen und weiter steigenden Preisen zu bekommen. Dies verstärkt die Nachfrage nach Bauland und Wohnraum in der ganzen Region und so auch in Gersfeld.

Vor dem Hintergrund der Herausforderungen des demografischen Wandels für eine Kommune im strukturschwachen ländlichen Raum, ist dies eine Gelegenheit für eine nachhaltige und positive Entwicklung, die nicht verstreichen soll!

Es ist das Ziel der Stadt Gersfeld (Rhön) von der auch in der Region Ostthessen verstärkt wahrzunehmenden Bauwilligkeit und Bautätigkeit zu profitieren, Abwanderung zu verhindern, durch Zuzug zu wachsen und so die Gesellschaft zu bereichern. Dabei kam und kommt es der Stadt Gersfeld (Rhön) darauf an, dass vorrangig die noch vorhandenen bebaubaren Grundstücke vermarktet und bebaut werden, bevor sich angesichts der noch vorhandenen Grundstücke neues Bauland auszuweisen, nicht zuletzt da die Planung, der Flächenankauf und die Erschließung eines Baugebietes erhebliche personelle und finanzielle Ressourcen der Kommune binden, die die Stadt Gersfeld (Rhön) grundsätzlich nicht hat. Die Stadt Gersfeld (Rhön) sieht derzeit aber keine Alternative zum Beschreiten dieses Weges.

Es wurden in den letzten Jahren wohl einige der bei Eintritt in das Dorfentwicklungsverfahren noch unbebauten Grundstücke vermarktet und bebaut, eine große Zahl der Eigentümerinnen und Eigentümer wollten und wollen ihre Bauflächen bislang aber nicht, oder nur zu deutlich überzogenen Preisen, verkaufen. Als Begründung wird etwa angeführt, dass die Flächen als Wertanlage oder für eine mögliche spätere Bebauung von Familienmitgliedern wie Kindern und Kindeskindern zurückgehalten werden oder dass man, etwa bei Flächen neben dem selbst genutzten Wohnhaus der Eigentümer, den in Gersfeld oftmals vorhandenen attraktiven Fernblick nicht verbaut wissen möchte.

Dabei sind attraktive Bauflächen nicht selten zusammenliegend, also noch nicht auf Bauplatzgröße parzelliert und die Eigentümer wollen die Grundstücke nur ungeteilt, dann zu entsprechend hohen absoluten Preisen, abgeben, oder sie sind benachbart und im Eigentum von Personen, die wirtschaftlich besser gestellt bis vermögend sind und so auf Kaufgelder nicht angewiesen oder an diesen nicht interessiert sind, sodass sie auch gegen hohe Gebote nicht veräußern.

Die Stadt Gersfeld (Rhön) nimmt gleichzeitig eine hohe Nachfrage nach Wohnbauland wahr. Diese von Einheimischen, z.B. jungen Gersfelderinnen und Gersfeldern, die in Gersfeld bleiben und hier ihr Eigenheim errichten wollen und von Auswärtigen, die die Infrastruktur, die günstige Verkehrsanbindung, die Nähe zum Oberzentrum Fulda und den attraktiven Kommunen im nordbayrischen Raum, landschaftlichen und natürlichen Reize und Freizeitmöglichkeiten Gersfelds schätzen und sich hier niederlassen wollen. Die ortsansässigen Immobilienmakler bestätigen dies. Entsprechende Stellungnahmen der Maklerin Christiane Groth und des Maklers Wolfgang Frey habe ich als Anlage beigefügt.

Der Verweis der Bauwilligen auf die wenigen noch leerstehenden und mit vertretbarem finanziellen Aufwand entwickelbaren Bestandsimmobilien führt hier zu keinem Ergebnis, da dies regelmäßig nicht dem Wunsch und der Lebensplanung der Bauwilligen entspricht. Die Anfragenden, die oft vor der Familiengründung stehen oder ein Eigenheim für ihre junge Familie errichten wollen, suchen nach einem ruhig gelegenen Bauplatz in guter Lage, mit attraktivem Fernblick und den Zugang zur Natur. Dies bieten einige der noch vorhandenen Bauflächen nicht, ein mögliches Wohnbaugebiet „Wacht II“ aber schon. So wenden sich die Bauwilligen, in Ermangelung eines entsprechenden Angebots, von Gersfeld ab und lassen sich in anderen Rhöner Kommunen nieder, indem dort Bauplätze gekauft und bebaut werden. Die sehr rege bauliche Entwicklung in Nachbarkommunen wie Poppenhausen, Ebersburg und Bischofsheim belegen dies eindrucksvoll.

Die frustrierende Tatsache, dass Bauwilligen keine Ansiedlung oder keine Sesshaftigkeit in Gersfeld ermöglicht werden kann, verhindert geradezu eine zufriedenstellende (Innen-) Entwicklung der Kommune. Gersfeld „blutet“ zu Gunsten der umliegenden Kommunen aus und wird älter, was nicht gewollt sein kann und keine Perspektive ist. Mithin ist es so, dass die Ausweisung von kurzfristig marktvorbereitbarem Wohnbauland zu der Innenentwicklung der Stadt Gersfeld (Rhön) nicht konkurrieren, sondern diese gerade befördern würde, da durch Zuzug wichtige Impulse und eine Belebung des gesellschaftlichen, sozialen und kulturellen Lebens einhergehen würde und nicht nur in finanzieller Hinsicht eine neue Wertschöpfung entstünde!

So wurden viele Eigentümer noch bebaubarer Flächen durch Mitarbeiter der Stadt Gersfeld (Rhön), durch Immobilienmakler und mich mehrfach kontaktiert und bislang erfolglos gebeten bis aufgefordert, ihre Flächen zur Verfügung zu stellen. Es wurde an deren soziale-moralische Verpflichtung appelliert und es wurden die negativen Auswirkungen für Gesellschaft und die Kommune, die mit dem zurückhalten der Flächen einhergehen, aufgezeigt.

Aus dieser Not heraus hat sich die Stadt Gersfeld (Rhön) angeschickt innengelegene Immobilien selbst zu erwerben um sie sodann weiter veräußern zu können. Es wurde geprüft, welche finanziellen Anreize oder Belastungen, etwa eine höhere Besteuerung, eingeführt werden können, um das Verhalten der unbebauten Bauflächen für die Eigentümer unattraktiver zu gestalten. So wird etwa das derzeit in Gersfeld (Rhön) in der Umsetzung befindliche Wasserbauprogramm nicht über eine erhöhte Wassergebühr finanziert, sondern es werden flächenbezogene Beiträge erhoben, zu denen auch die Eigentümer nicht bebauter aber bebaubarer Grundstücke mit einem Betrag von 4,11 € pro Quadratmeter Veranlagungsfläche herangezogen werden. Auch die Anordnung eines Baugebotes, § 176 BauGB, wurde diskutiert.

Die oben beschriebene Situation ist kein Phänomen, welches ausschließlich in Gersfeld wahrzunehmen ist. Auch in anderen osthessischen Kommunen mangelt es an der Bereitschaft der Eigentümer, ihre Innenbereichsflächen zu vermarkten. Diese Kommunen haben in der letzten Zeit, anders als Gersfeld, aber Wohnbaugebiete ausgewiesen, um Angebote zu schaffen. Siehe hierzu den als Anlage beigefügten Artikel der Fuldaer Zeitung vom 03.08.2021 „Lücken durch Baupflicht schließen“.

Wie gebeten möchte ich an dieser Stelle die Rahmenbedingungen und die bisherigen Erfahrungen und Bemühungen der Stadt Gersfeld (Rhön) im Dorfentwicklungsprogramm und hinsichtlich der Umsetzung des IKEK, insbesondere hinsichtlich der (baulichen) Innenentwicklung, kurz darstellen:

Aufgrund der allgemein sehr guten Erfahrungen mit zurückliegenden Dorferneuerungsverfahren im Gebiet der Stadt Gersfeld (Rhön) wurde und wird die Teilnahme der Stadt Gersfeld (Rhön) am Dorfentwicklungsprogramm des Landes Hessen sehr begrüßt. Die politisch Verantwortlichen aus der Stadtverordnetenversammlung und dem Magistrat der Stadt Gersfeld (Rhön) erachten das Dorfentwicklungsprogramm als einen wesentlichen und positiven Rahmen, um die Innenentwicklung der Stadt Gersfeld (Rhön) zu fördern und Maßnahmen und Projekte, die dieses Ziel verfolgen, umzusetzen.

Die Stadt Gersfeld (Rhön) verfolgte und verfolgt mit dieser insbesondere das Ziel, die Ortskerne ihrer 13, zum Teil schon historisch sehr zersiedelten, Stadtteile durch hierfür geeignete Projekte und Maßnahmen sowohl baulich zu attraktivieren, die vorhandene Infrastruktur zu verbessern, das soziale und kulturelle Leben der Bevölkerung zu fördern und damit Gersfeld als Wohn-, Arbeits- und auch Urlaubsort attraktiver zu gestalten. So soll dem demografischen Wandel und dem zunehmenden Aufbruch sozialer Strukturen, wie familiärer und verwandschaftlicher Bindungen, im grenzgelegenen, strukturschwachen, ländlichen Raum begegnet werden.

Nur durch die im Rahmen des Dorfentwicklungsprogrammes zu erwartende Förderung ist es der sehr finanzschwachen Stadt Gersfeld (Rhön) überhaupt möglich (IKEK-) Projekte wie die derzeit laufende Sanierung des Freibades im Stadtteil Dalherda oder die Neugestaltung der Dorfmitte des Stadtteils Rengersfeld, insbesondere die Planung und Umsetzung eines Ersatzneubau des Bürgerhauses, durchzuführen.

Durch die im Rahmen des Dorfentwicklungsverfahrens zu erlangende Förderung von privaten Maßnahmen und die fachkundige Beratung auf Grundlage des städtebaulichen Fachbeitrages sollen die regionale Baukultur erhalten und Immobilieneigentümer und Investoren bewegt werden, in historische, zum Teil sanierungsbedürftige, Immobilien zu investieren und diese einer zukunftsfähigen Nutzung zuzuführen oder diese zu erhalten.

Dieses Ziel, die (bauliche) Innenentwicklung der Stadt Gersfeld (Rhön), die auch in ihrer Eigenschaft als Kur- und Urlaubort sehr um ein attraktives Stadtbild mit wenigen Leerständen und um den Erhalt und Pflege der regionalen Baukultur bemüht ist, genießt neben vielen und komplexen Aufgaben aus dem Katalog der kommunalen Pflichtaufgaben (Sanierung und dem Erhalt der Infrastruktur (Straßen, Wege, Wasser, Abwasser, Extremwetterschutz, Ausbau von Kinderbetreuungsplätzen, Modernisierung der Freiwilligen Feuerwehr u.dgl.m) eine hohe Priorität. Leider erschwert aber die schlechte finanzielle Ausstattung und die Notwendigkeit, das vorhandene Personal zur Planung und Umsetzung von drängenden Aufgaben aus dem Bereich der kommunalen Pflichtaufgaben einsetzen zu müssen, eine noch größere Aktivität der Kommune auf diesem Gebiet. Als besonders lähmend erweist sich dabei immer wieder die Notwendigkeit mit umfangreichen bürokratischen Erfordernissen umgehen und besonders komplexe Vergabeverfahren durchführen und dokumentieren zu müssen. Dies bindet einen erheblichen Anteil der Arbeitskraft und –zeit der Handelnden.

In Gersfeld konkurrierten und konkurrieren IKEK – Vorhaben, die regelmäßig nicht den kommunalen Pflichtaufgaben zuzuordnen sind, in hohem Maße sowohl in finanzieller Hinsicht als auch hinsichtlich der Verfügbarkeit von personellen Ressourcen, mit essentiellen und daher prioritär zu bearbeitenden Projekten aus dem Bereich der kommunalen Pflichtaufgaben. Zu nennen sind hier beispielhaft der Neubau einer Kinderkrippe, der Umbau und die Erweiterung zweier Kindergärten, der Neubau einer Feuerwehrfahrzeughalle und erhebliche Umbaumaßnahmen in Feuerwehrhäusern, die Sanierung einer Kläranlage, die Umsetzung eines umfangreichen Wasserbauprogrammes zur Verbesserung der Trink- und Löschwasserversorgung, sowie diverse infrastrukturelle Unterhaltungs- und andere Baumaßnahmen.

Die Belegenheit Gersfelds in der hohen Rhön, umgeben von naturschutzrechtlichen Raumwiderständen verhindert oder erschwert die Ansiedlung oder Entwicklung von Gewerbebetrieben, sodass auch die Gewerbesteuerkraft der Kommune aus diesen Gründen nicht nachhaltig aufwachsen kann. Die dünne Besiedlung des großen Stadtgebietes (ca. 5500 Einwohner auf ca. 90 km² Fläche in 13 Stadtteilen mit vielen kleinen Weilern und Höfen), die Höhenlage und Witterung der Rhön führen zu erhöhten Finanzierungs- und Unterhaltungslasten. In Gersfeld trifft ein unterdurchschnittliches Einkommensniveau der Bevölkerung, insbesondere aber der Kommune, auf eine überdurchschnittliche Aufwandsverpflichtung.

Als sehr finanzschwache Kommune kann die Stadt Gersfeld (Rhön) so auch die nach Abzug der Förderung noch bei ihr verbleibenden Eigenfinanzierungsanteile und die regelmäßig zu erwartenden Folge- und Betriebskosten von umgesetzten Projekten und Maßnahmen nur schwerlich aufbringen. Sodass sich auf wenige, dafür aber umso gewichtigere, Projekte beschränkt werden muss und andere, an sich erstrebenswerte, Maßnahmen dem Konsolidierungszwang zum Opfer fallen müssen.

Die Stadt Gersfeld (Rhön) kann so auch keine/n Mitarbeiter/in ausschließlich oder mit wesentlichen Anteilen ihrer Arbeitskraft mit dem Themenfeld „Umsetzung Maßnahmen und Ziele IKEK“ oder der Innenentwicklung beschäftigen. Dieses musste und muss im Wesentlichen durch mich, und, je nach Projekt und (Teil-) Aufgabe, durch ebenfalls anderweitig sehr arbeitsbelastete Mitarbeiter, insbesondere der Finanz- und Bauabteilung, geleistet werden. Wenngleich der Innenentwicklung ein erhebliches Gewicht beigemessen und dieses Themenfeld mit großer Priorität bearbeitet wird, kann nur ein Bruchteil der benötigten Arbeitskraft für dieses bereitgestellt werden.

Bis Oktober 2019 war insbesondere auch der Leiter der Tourismus-Information, dessen Zuständigkeit auch das Sachgebiet der Ortsinnenentwicklung und Ortsbildgestaltung umfasste, mit diesem Themenfeld befasst. Aufgrund eines entsprechenden Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Gersfeld (Rhön) wurde diese Stelle ab der genannten Zeit aber nicht weiter besetzt, sodass sie derzeit nicht mehr zur Verfügung steht. Die dort angesiedelten Aufgaben, insbesondere Projektarbeit, können derzeit entweder nicht geleistet werden oder werden durch mich und die verbleibenden Teilzeitkräfte der Tourismus-Information bearbeitet.

Leider stellte und stellt sich die Anteilnahme und Mitarbeit der, mit Eintritt in das Dorfentwicklungsverfahren eingesetzten, Steuerungsgruppe als sehr unbefriedigend dar: Es war vorgesehen und festgelegt, dass sich aus den Reihen der Steuerungsgruppe ehrenamtliche Projektverantwortliche bzw. „Projektkümmerner“ zur aktiven Zu- und Mitarbeit bereit erklären. Dies ist leider nicht geschehen und Anteilnahme bzw. die fachlich-inhaltliche Mitarbeit der Steuerungsgruppe am IKEK-Prozess ist kaum bis nicht vorhanden. Dies war wohl auch der Unkenntnis vieler Teilnehmender von den finanziellen und rechtlichen Rahmenbedingungen und der Fehlvorstellung geschuldet, dass mit dem Eintritt in das Dorfentwicklungsprogramm rasch eine Vielzahl von Projekten und Maßnahmen umgesetzt werden könnte. Aus den vorbezeichneten Gründen war dies aber nur sehr begrenzt der Fall.

Nicht zuletzt hat auch die CoViD-19-Pandemie dazu geführt, dass in den letzten Monaten keine Sitzungen oder öffentlichkeitswirksame Veranstaltungen stattfinden konnten und viele Ausgaben zurückgestellt oder gar nicht getätigt wurden, da die Auswirkungen der Pandemie auf den kommunalen Haushalt sehr unklar waren und zum Teil noch sind.

Aufgrund der vorbeschriebenen Erkenntnisse und um die Bemühungen der Stadt Gersfeld (Rhön) um ihre (Innen-) Entwicklung und die konsequente Umsetzung der IKEK-Projekte zu intensivieren, wurde nun aber eine fachliche Verfahrensbegleitung engagiert, die die Stadt Gersfeld bei der Umsetzung der IKEK-Projekte und Maßnahmen der Innenentwicklung unterstützen wird. Auch ist mit dieser und nun, da auch Präsenzveranstaltungen wieder möglich sind, vorgesehen die Bevölkerung erneut zur Mitarbeit aufzurufen und wieder intensiver am IKEK-Prozess teilnehmen zu lassen.

Diesen Schwierigkeiten gegenüber steht erfreulicherweise eine sehr zielführende, konstruktive, bemühte und angenehme Begleitung durch den Fachdienst Regionalentwicklung beim Landkreis Fulda. Durch diesen fühlen wir uns sehr kompetent und verständnisvoll betreut und beraten.

Derzeit konzentriert sich die Stadt Gersfeld auf die Umsetzung weniger, aber dafür umfangreicher und für die Erreichung der Ziele des IKEK besonders wichtiger, Projekte wie die Sanierung und Neugestaltung des Freischwimmbades im Stadtteil Dalherda, die Neugestaltung des Dorfmittelpunktes im Stadtteil Rengersfeld durch den Ersatzneubau des dortigen Bürgerhauses, die Erstellung und sodann die Umsetzung eines Konzeptes zur Attraktivierung des Schlossparkes mit benachbartem Friedhof in der Kernstadt Gersfelds sowie die Erarbeitung und Umsetzung von ortsbildprägenden Maßnahmen zur Förderung der Biodiversität und Umweltbildung.

Bei Fragen stehe ich gerne zur Verfügung und sende,

freundliche Grüße



Dr. Steffen Korell
Bürgermeister

Anlagen

- Planauszug Bebauungsplan „Wacht II
- Vorentwurf Bebauungsplan „Wacht II“
- Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan „Wacht“ vom 25.02.1981
- Artikel Fuldaer Zeitung vom 03.08.2021
- Stellungnahme Maklerin Groth
- Stellungnahme Makler Frey

Landkreis Fulda · Postfach 16 54 · 36006 Fulda

Hessisches Ministerium für Umwelt,
Klimaschutz, Landwirtschaft und
Verbraucherschutz

Referat Dorf- und Regionalentwicklung,
Landtourismus
Frau Erdmann
Mainzer Strasse 80
65189 Wiesbaden

DER LANDRAT

Fachdienst:

7700 Regionalentwicklung
Sachgebiet 7720 Förderung,
Mobilität und neue Technologien

Auskunft erteilt:

Sonja Aliu

Zimmer-Nr.:

194

Telefon:

(06 61) 60 06- 7965

Telefax

(06 61) 60 06- 7977

E-Mail:

sonja.aliu@landkreis-fulda.de

Öffnungszeiten:

Mo./ Di./ Do. 8.30 – 15.30 Uhr

Mi./ Fr. 8.30 – 12.30 Uhr

Aktenzeichen:

DE Gersfeld

Fulda, 24.01.2022

**Förderung der Dorfentwicklung Gersfeld
hier: Geplante Ausweisung eines Wohnbaugebietes, Antrag auf Ausnahme im Zuge
des Dorfentwicklungsprogramms**

Sehr geehrte Frau Erdmann,

mit dem Schreiben vom 03.08.2021 hatte die Stadt Gersfeld einen Antrag auf Ausweisung eines Allgemeinen Wohnbaugebiets „Wacht II“ im Rahmen des Dorfentwicklungsprogramms gestellt. Die Antragsunterlagen haben wir Ihnen entsprechend weitergeleitet. Zur Klärung offener Fragen hat am 14.12.2022 ein Onlinetermin zwischen Ihnen, der Stadt Gersfeld, der WiBank und mir stattgefunden.

Nach Sichtung der vorgelegten Antragsunterlagen und der vertiefenden Darstellung der Antragshintergründe durch die Stadt Gersfeld kommt die Bewilligungsstelle zu nachfolgender Bewertung:

Grundsätzlich bestehen keine Einwände bezüglich einer Ausweisung des vorgenannten Baugebiets im aufgezeigten Umfang, obwohl sich im Stadtbild von Gersfeld Leerstände und Baulücken zeigen, die jedoch im Privateigentum liegen. Um insbesondere Eigentümer mit mehreren Liegenschaften für Entwicklungsmaßnahmen zu aktivieren, hatte die Stadt Gersfeld das Bauamt der Kreisverwaltung Fulda, die Verwaltungsleitung des Landkreises Fulda als auch die Bewilligungsstelle um Unterstützung gebeten, um durch gemeinsame Initiativen hier Wohngrundstücke (mit sanierungsbedürftigen Gebäuden) einer zeitnahen nachhaltigen Nutzung zuzuführen. Die Aktionen blieben jedoch ohne Erfolg.

Vor diesem Hintergrund ist in nächster Zeit nicht zu erwarten, dass sich in Gersfeld große Innenentwicklungspotenziale auftun. Nach Angaben der Stadt Gersfeld könne sie unter diesen Umständen der erhöhten Nachfrage an Baugrundstücken derzeit nur gerecht werden, wenn es zur Ausweisung eines Allgemeinen Wohnbaugebiets komme.

Die Bewilligungsstelle empfiehlt dennoch ein aktives Leerstandsmanagement in Kooperation mit dem für die Innenentwicklung zuständigen Sachbearbeiter des Landkreis Fulda, Herrn Simon. Eine gemeinsame Sichtung der derzeitigen Baulücken ist bereits in Planung, um eine möglichst einheitliche Sicht in Bezug auf die Bebaubarkeit und zukünftige Lösungsansätze zu entwickeln.



Gegebenenfalls könnte eine Sanierungssatzung eine Grundlage zum Umgang mit den verfallenden historischen Gebäuden sein, um die untätigen Eigentümer zum Handeln zu bewegen und somit Grundstücke für Wohnzwecke zu generieren.

Des Weiteren sollte zukünftig Folgendes bei der Vermittlung von Baugrundstücken berücksichtigt werden:

- Verkauf nur an Bewerber mit kurzfristiger Bauabsicht (Baugebot)
- Vergabeverfahren unter Berücksichtigung der Eigentumsverhältnisse der Bewerber, so dass Grundstücksspekulationen ausgeschlossen werden

Fazit:

Unter Berücksichtigung der vorliegenden Argumentation hat die Bewilligungsstelle gegen die moderate Entwicklung des Neubaugebietes keine grundsätzlichen Bedenken.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Erh



Hess. Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz
Postfach 31 09 · D-65021 Wiesbaden

Stadt Gersfeld
Herrn Bürgermeister
Dr. Stefan Korell
Marktplatz 19
36129 Gersfeld

Geschäftszeichen (Bitte bei Antwort angeben)
VII 8-86m-02-03-06 Gersfeld

Dst. Nr.: 1400
Bearbeiter/in: Silke Erdmann
Durchwahl: 815-1761
E-Mail: silke.erdmann@umwelt.hessen.de
Fax:
Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom:

Datum: 02.02.2022

**Förderung der Dorfentwicklung in Hessen;
Ausweisung eines Wohnbaugebietes**

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Dr. Korell,
Sehr geehrte Damen und Herren,

ich nehme Bezug auf Ihr Anschreiben „Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes Wacht II“ vom 3.8.2021. Mittlerweile liegt die Stellungnahme des Landkreises Fulda mit Datum vom 24.1.2022 vor.

Im Ergebnis teile ich mit, dass ich mich der Stellungnahme des Landkreises uneingeschränkt anschließe. Unter der Voraussetzung, dass die dort genannten Maßnahmen hinreichend berücksichtigt werden, wird das Wohnbaugebiet „Wacht „II“ als zur Innenentwicklung nicht konkurrierend eingestuft.

Die Stellungnahme des Landkreises ist diesem Anschreiben beigelegt. Zur Umsetzung der Maßnahmen bitten wir Sie, mit dem Landkreis Kontakt aufzunehmen. Gleichzeitig erhält die Bewilligungsstelle des Landkreises eine Kopie dieses Schreibens mit der Maßgabe, die von ihr vorgeschlagenen Maßnahmen als Fach- und Förderbehörde zu begleiten und zu dokumentieren.

Ich wünsche der Dorfentwicklung in Gersfeld auch weiterhin viel Erfolg.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

gez.

Trümner