

Stadt Gersfeld (Rhön), Töpfenmühle

Bebauungsplan Nr.: 32

Rengersfeld- „Töpfenmühle“

Begründung

Stand. November 2023

Planungsbüro Shams Consult
Architektur und Stadtplanung



S H A M S C O N S U L T

Dipl.-Ing. (FH) Majeed Shams
Freier Architekt & Stadtplaner

Carl-Zeiss-Str.43
63322 Rödermark

Tel. +49 607 423 987 82
Fax +49 607 423 987 83

www.shams-consult.de
office@shams-consult.de

Inhalt	Seite
1 Ziel und Zweck der Planung	3
2 Verfahrensart und Verfahrensstand	3
3 Räumlicher Geltungsbereich	4
3.1 Vorhandenes Baurecht	5
3.2 Beschreibung des Planungsgebiet	5
4 Übergeordnete Planung (Grundlagen)	6
4.1 Regionalplanung Nordhessen (Teilbereich Süd)	6
4.2 Flächennutzungsplan (FNP)	7
5 Planungsziel und Konzept	7
5.1 Begründung der Planungsentscheidungen	7
6 Festsetzungen des Bebauungsplanes	7
6.1 Art der baulichen Nutzung	8
6.2 Maß der baulichen Nutzung	8
6.3 Bauweise	11
6.4 Äußere Gestaltung der Gebäude	11
6.5 Örtliche Verkehrsflächen	11
7 Sonstige Festsetzungen und Hinweise	11
7.1 Schutzgebiete für Landschaft und Natur Eingriffe in Schutzgebiete	11
7.2 Denkmalschutz	12
7.3 Belange der Umwelt	13
7.4 Artenschutz	13
7.5 Ausgleichmaßnahmen	13
8 Flächenbilanz	14

Anlagen

1 Ziel und Zweck der Planung

Der Bebauungsplan „Töpfenmühle“ hat das Ziel, Baurecht für das Gebiet (Geltungsbereich) zu schaffen. Der Bestand soll erhalten bleiben und die ländlich geprägte und historisch bedeutsame dörfliche Siedlungsstruktur in dem Geltungsbereich Töpfenmühle soll bewahrt werden. Weiterhin soll die Nutzbarkeit von Grundstücken sowie sanierungsbedürftigen Altbauten verbessert werden und eine zeitgemäße Nutzung der Gebäude ermöglicht werden (mögliche Nutzungsänderungen). Die mittelfristig notwendige energetische Sanierung der Bestandsgebäude inklusive erforderlicher Ersatzbauten benötigt Planungssicherheit, welche zurzeit nicht besteht. Die unbebauten Flächen innerhalb des Planungsgebietes bleiben in ihrer natürlichen landschaftlichen Form erhalten.

Wirtschaftliche Bedingungen und die Topografie der Landschaft erschweren die Landwirtschaft als Vollerwerb innerhalb des Geltungsbereiches. Die historisch bedingte landwirtschaftliche Prägung des Ortes wird jedoch als erhaltenswert angesehen. Deshalb soll der Bebauungsplan auch die Errichtung und Nutzung bzw. Umnutzung und Erneuerung von Anlagen für die Landwirtschaft ohne Privilegierung für Eigenbedarf ermöglichen.

Um die Ziele des Bebauungsplans „Töpfenmühle“ zu erreichen, werden die überbauten Flächen des Weilers als dörfliches Wohngebiet nach §5a BauNVO festgesetzt. Als Haupteerschließungsfläche dienen die vorhandenen Verkehrsflächen. Die drei hinzukommenden Bauflächen sind eine Ergänzung zur ökonomischen Nutzung der bebauten Grundstücksparzellen. Sie füllen Lücken und ersetzen ehemalige Bebauung. Die Baufenster sind durch die vorhandenen Verkehrsflächen bereits erschlossen und ermöglichen die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum innerhalb der vorhandenen Infrastruktur und dem landschaftlichen Zusammenhang des Ortes. Alle Flächen außerhalb der Baufenster werden als nicht überbaubare Flächen festgelegt und ihr aktueller Zustand wird durch grünordnungsplanerische Festsetzungen dauerhaft sichergestellt und geschützt. Die Ziele und die Umsetzung des Bebauungsplans wurden im Vorfeld zwischen der Stadt Gersfeld (Rhön) und dem Dezernat für Regionalplanung, Bauleitplanung, Bauaufsicht und Regionalentwicklung des Regierungspräsidiums Kassel sowie dem Fachdienst für Bauen und Wohnen des Landkreis Fulda abgestimmt.

2 Verfahrensart und Verfahrensstand

Der vorliegende Bebauungsplan wird im Rahmen eines zweistufigen Verfahrens mit einer Artenschutzuntersuchung und einer Umweltprüfung (Umweltbericht) nach § 2 Abs.4 BauGB aufgestellt.

Es handelt sich um einen qualifizierteren Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 BauGB. Innerhalb des Geltungsbereiches sind die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen festgesetzt. Die Erschließung ist gesichert.

- **Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs.1 BauGB**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Gersfeld (Rhön) hat in ihrer Sitzung am 25.05.2023 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Töpfenmühle“ zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die gezielte Entwicklung und die Sicherung des Erhalts des Weilers Töpfenmühle gemäß §2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

- **Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 BauGB**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand durch amtliche Bekanntmachung am 30.06.2023 im Zeitraum vom 10.07.2023 bis zum 11.08.2023 statt.

- **Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB**

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange fand mit Schreiben vom 10.07.2023 (elektronisch per E-Mail) mit Frist bis zum 11.08.2023 statt.

- **Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.2 BauGB**

Die Beteiligung der Öffentlichkeit ist geplant vom 02.01.2024 bis zum 05.02.2024 mit Bekanntmachung am 22.12.2023.

- **Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB**

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange ist geplant vom 02.01.2024 bis zum 05.02.2024. (Frist gemäß § 3 Abs. 2)

- **Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB**

Der Bebauungsplan wird durch einen Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB rechtskräftig. ____ . ____ . _____

Die Bekanntmachungen erfolgten im Amtsblatt (Rhönbote) und auf der Webseite der Stadt Gersfeld (Rhön).

3 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst ausschließlich die bebauten und durch frühere Bebauung vorbelasteten Flurstücke des Weilers. Aufgrund der Größe der Flurstücke und der erforderlichen Abgrenzung des Baugebietes von der umgebenden Landschaft, werden die Flurstücke nicht als Ganzes in den Geltungsbereich eingezogen. Der Geltungsbereich wird stattdessen auf das erforderliche Minimum beschränkt. Der räumliche Geltungsbereich umfasst die örtlichen Verkehrsflächen sowie die Flurstücke 20, 21 teilw., 22, 23 teilw., 25 teilw., 26 teilw., 36 teilw., 37 teilw., 38/1+2, 39, 40/1, 47 teilw., 52/1, 63 teilw., 64 teilw. und 65/1 im Flur 11.

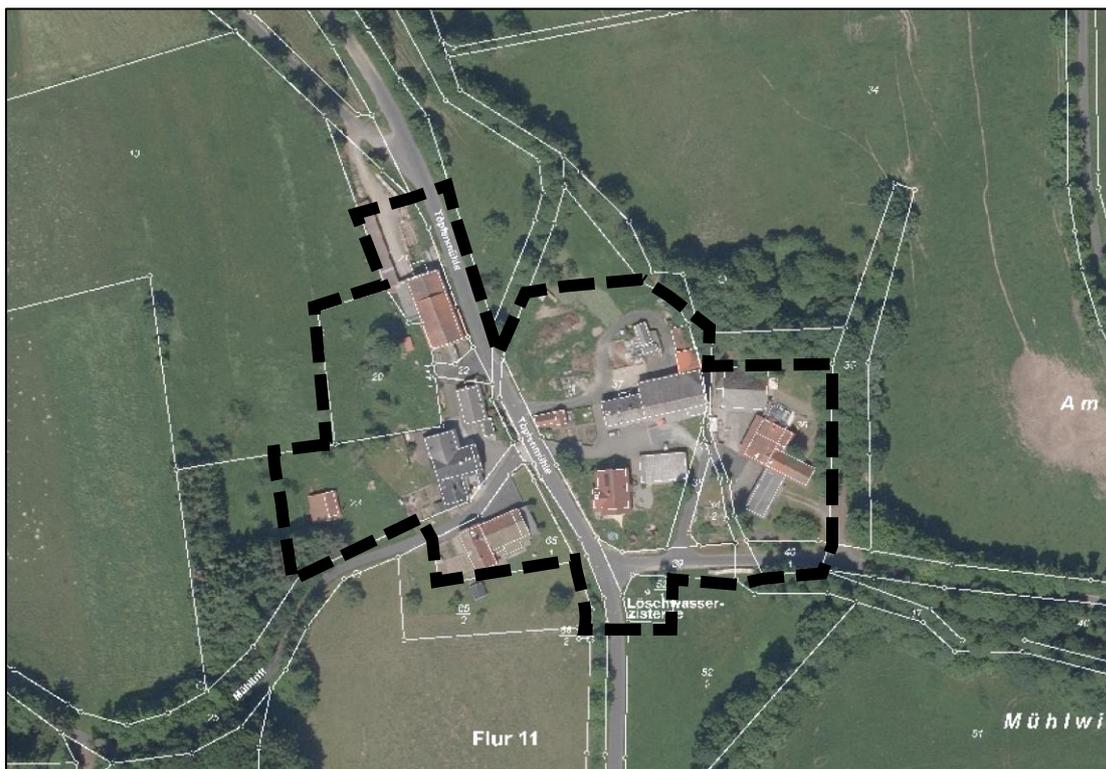


Abbildung 1 Luftbild mit Geltungsbereich
Quelle: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformationen (HVBG)

3.1 Vorhandenes Baurecht

Das Planungsgebiet hat derzeit keinen gültigen Bebauungsplan. Für die vorhandenen Bebauungen gilt Bestandsschutz. Die Zulässigkeit eines Bauvorhabens wird aktuell nach §§ 34 und 35 BauGB beurteilt. Die Zulässigkeit eines zukünftigen Bauvorhabens wird nach im Krafttreten dieses Bebauungsplans beurteilt. Es gibt einen Flächennutzungsplan und einen Regionalplan als übergeordnetes und vorbereitendes Planungsrecht. Diese werden im nachfolgenden Kapitel vorgestellt.

3.2 Beschreibung des Planungsgebiet

Das Plangebiet umfasst den gesamten Weiler Töpfenmühle. Dieser gehört zum Ortsteil Rengersfeld und befindet sich in gleichnamiger Gemarkung. Töpfenmühle liegt im Tal etwa 350 m westlich der Bundesstraße B 279. Die Entfernung zum Kern des Ortsteils Rengersfeld ist etwa 500 m. Die Töpfenmühle grenzt im Westen und im Osten an kleine Waldstücke und ist ansonsten komplett von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben.

Der Ort besteht aus 5 Wohnhäusern, jeweils nebst Wirtschaftsgebäuden. Die Wirtschaftsgebäude werden aktuell land- und forstwirtschaftlich genutzt. In seiner jetzigen Grundform und Gebäudeanordnung besteht der Weiler bereits seit mehreren Jahrhunderten. Die Gebäude stehen teils auf historischen Grundmauern. Eines der Gebäude ist ein anerkanntes Kulturdenkmal. Die Wohngebäude umfassen insgesamt 9 Wohneinheiten, die alle bewohnt sind.

4 Übergeordnete Planung (Grundlagen)

4.1 Regionalplanung Nordhessen (Teilbereich Süd)

Im Regionalplan Nordhessen 2009 wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans als „Vorranggebiet Siedlung Bestand“ dargestellt. Die Stadt Gersfeld (Rhön) wurde informiert, dass kein Antrag auf Abweichung von den Zielen und Darstellungen des Regionalplans Nordhessen 2009 und des Landesentwicklungsplans Hessen 2000 erforderlich ist. Eine Umwelt- und Artenschutzuntersuchung wurde im Rahmen der Bauleitplanung durchgeführt und die Ergebnisse in die bauleitplanerische Abwägung einbezogen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans, einschließlich des bereits bebauten Bereichs, wird im Regionalplan Nordhessen 2009 als Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft dargestellt. Der Bereich ist teilweise auch als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft ausgewiesen. Es gab bereits eine Vorabstimmung mit dem Regierungspräsidium Kassel bezüglich der Umsetzung und Ziele des Bebauungsplans. Der Bebauungsplan zielt darauf ab, dass sich die Struktur des Weilers weiterhin in gleichem oder verstärktem Maße in die Darstellungen des Regionalplans einfügt.

Bestätigt durch die Stellungnahme des Dezernat Regionalplanung, Bau- und Wohnungswesen, Wirtschaft des Regierungspräsidiums Kassel aus der frühzeitigen Beteiligung, kann die bauliche Erweiterung von Weilern laut Ziel 6 des Kapitels 3.1.1 (Seite 47) des Regionalplans im Rahmen der Eigenentwicklung und in einem dem örtlichen Bedarf und Bestand angemessenen Umfang erfolgen, wenn der siedlungstypische Charakter gewahrt bleibt. Zur Wahrung des siedlungstypischen Charakters und um die Fortführung der bisherigen Nutzung zu ermöglichen, wird im Geltungsbereich ein dörfliches Wohngebiet nach §5a BauNVO festgesetzt.

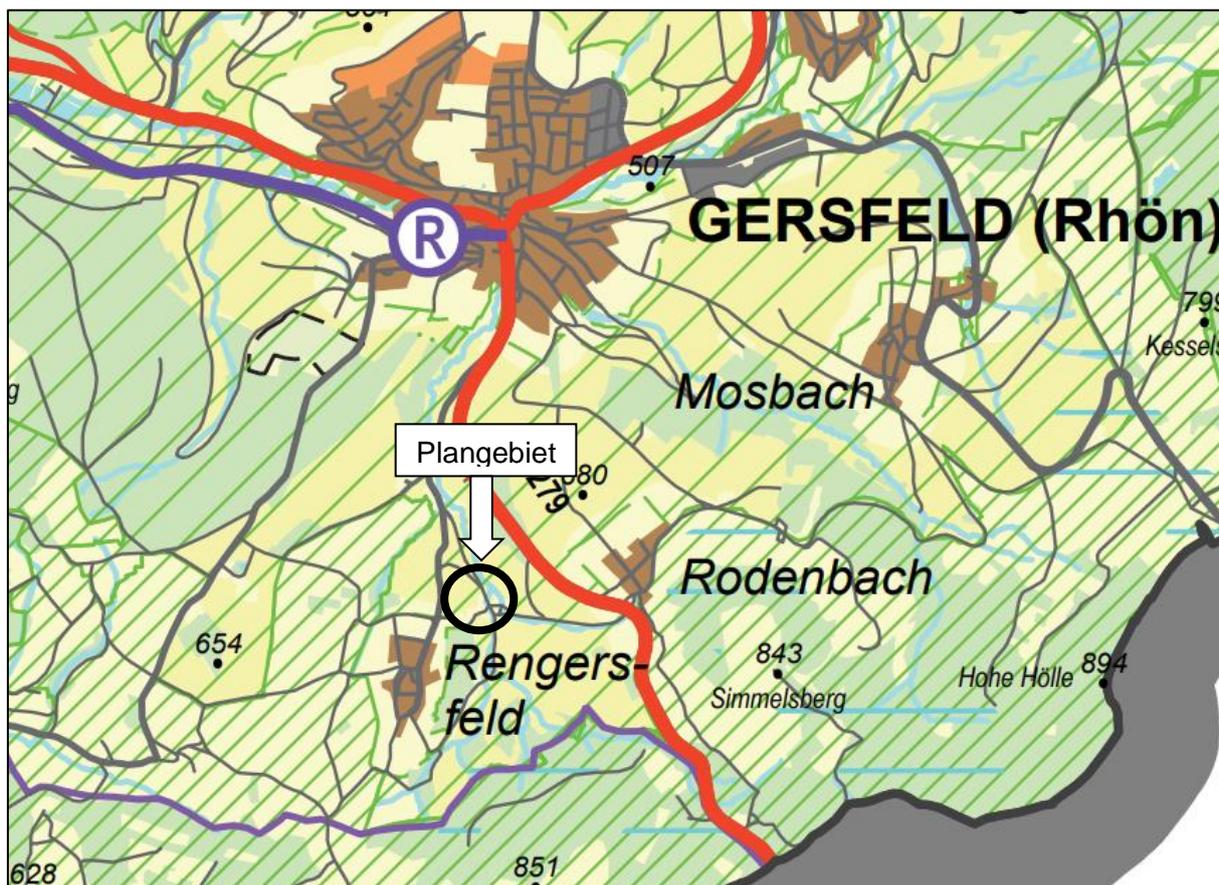


Abbildung 2, Ausschnitt aus dem Regionalplan Nordhessen Teilbereich Süd, Stand: 2009

4.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Im Flächennutzungsplan der Stadt Gersfeld (Rhön) ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans als Gemischte Baufläche (Bezeichnung M) festgelegt. Aufgrund der aktuellen Nutzungsstrukturen und der Anforderungen an das Landschafts- und Siedlungsbild im Geltungsbereich „Töpfenmühle“, ist eine Realisierung eines typischen Mischgebietes in Zukunft unzumutbar.

Der Bebauungsplan wird nach § 8 Absatz 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Nach Abstimmung mit der Regionalentwicklung des Regierungspräsidiums Kassel wird das Gebiet als dörfliche Wohngebiete (MDW) nach § 5a BauNVO entwickelt. Dieses umfasst auch alle bestehenden Nutzungsarten.

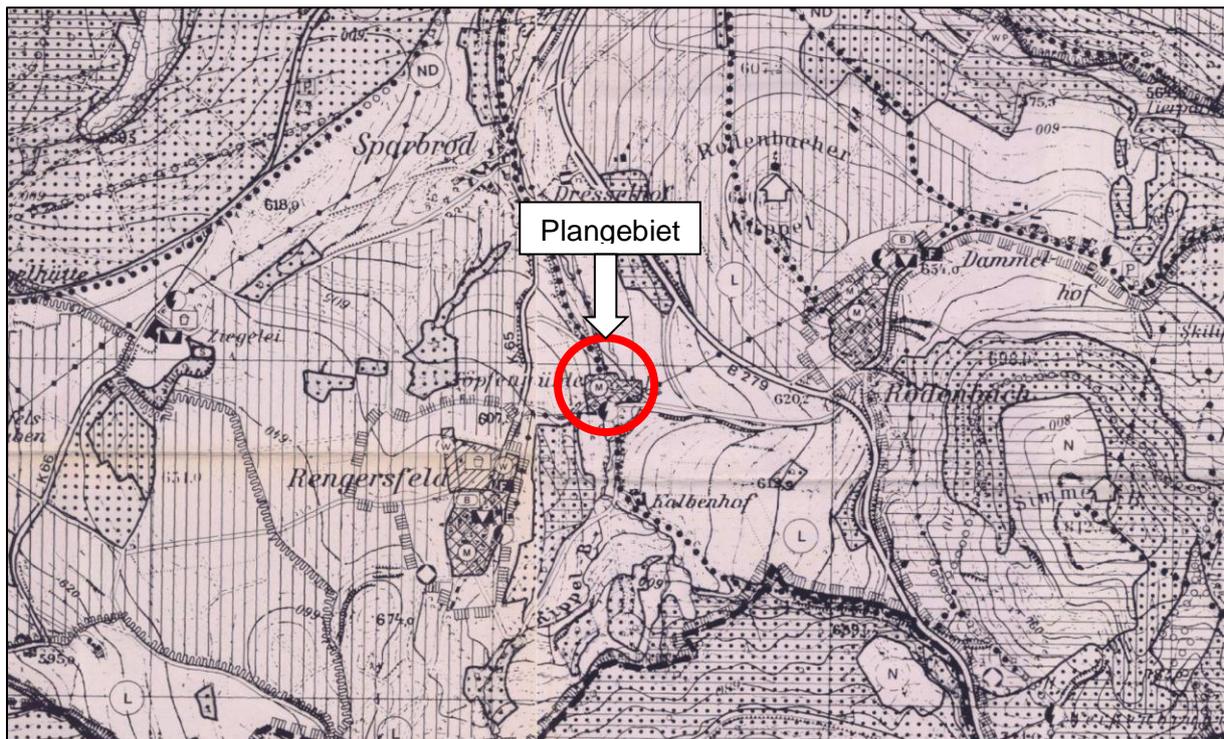


Abbildung 3 Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan
Quelle: Flächennutzungsplan vom 23.02.1998

5 Planungsziel und Konzept

5.1 Begründung der Planungsentscheidungen

Gemäß § 1a Absatz 2 BauGB soll sparsam und schonend mit Grund und Boden umgegangen werden. Um die zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen zu verringern, wird eine wirtschaftliche Wiedernutzbarmachung von Flächen sowie eine sinnvolle und gezielte Nachverdichtung als Ergänzung und unter Berücksichtigung der vorhandenen Siedlungsstruktur durch Festsetzungen bestimmt und dauerhaft gesichert.

6 Festsetzungen des Bebauungsplanes

Der vorliegende Bebauungsplan ist ein qualifizierter Bebauungsplan gemäß § 30 Absatz 1 BauGB. Innerhalb des Geltungsbereichs sind überbaubare Grundstücksflächen, die örtlichen Verkehrsflächen sowie Art und Maß der zulässigen Bebauung festgesetzt.

Um die Bebauung harmonisch in die Landschaft zu integrieren und den Bauzusammenhang von der umgebenden Landschaft besser abzugrenzen als bisher, wurden im Umweltbericht verschiedene Maßnahmen zur Landschaftsgestaltung erarbeitet. Diese Maßnahmen sind in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans verbindlich festgesetzt.

6.1 Art der baulichen Nutzung

Um das Ziel des Bebauungsplans zu erreichen und den siedlungstypischen Charakter in Bezug auf die Art der baulichen Nutzung zu wahren, wurde gemäß § 5a BauNVO die Nutzung "Dörfliche Wohngebiete (MDW)" für den gesamten Geltungsbereich festgesetzt. Die derzeitigen baulichen Nutzungen im Gebiet des Bebauungsplans bestehen überwiegend aus "dörflichen Wohnhäusern" mit Höfen und Scheunen sowie einer gewerblich genutzten Werkstadthalle für Forst- und Landwirtschaft (Flurstück Nr. 21, Haus Nr. 2). Zudem erlaubt das dörfliche Wohngebiet die bereits vorhandenen Nutzungsarten Wohnen, Tierhaltung als Hobby bzw. für Eigenbedarf sowie Forstwirtschaft und Holzverarbeitung und Brennholzhandel. Außerdem schränkt es die angrenzende Landwirtschaft nicht ein.

Somit sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Einstufung und Festsetzung des Gebiets als dörfliche Wohngebiete für den gesamten Geltungsbereich erfüllt und begründet.

Die zugelassenen und ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen für die dörflichen Wohngebiete gemäß § 5a BauNVO werden, mit Ausnahme von Tankstellen, gestattet. Aufgrund der Lage und der Beeinträchtigungsgefahr des Gebiets durch Tankstellen sowie im Einklang mit den städtebaulichen Zielen des Bebauungsplans sind Tankstellen generell ausgeschlossen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wurde gemäß dem Ziel des Bebauungsplans, insbesondere zur Wahrung und zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes, des Siedlungscharakters, der Topografie und der Bestandsbauten im Geltungsbereich des Bebauungsplans, für das jeweilige Gebiet individuell festgesetzt. Dabei wurde darauf geachtet, dass die bestehenden Strukturen auch zukünftig hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung mindestens gleichermaßen entwickelt werden können wie der Bestand.

Eine Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung nach den Tabellenwerten (GRZ 0,6 und GFZ 1,2) gemäß § 17 BauNVO für die Dorfgebiete (im Bestand) wäre nicht zielführend, da eine Festsetzung nach diesen Werten mit den Grundstücksgrößen sowie dem Siedlungscharakter nicht vereinbar wäre und dadurch das Landschaftsbild massiv beeinträchtigt werden könnte.

Aufgrund der topografischen Gegebenheiten und der Vielfalt an vorhandenen Vollgeschossen im Planungsgebiet sowie insbesondere im Einklang mit den genannten Planungszielen und zur Sicherstellung einer fairen Behandlung wurde auf die Festlegung der Anzahl der Vollgeschosse verzichtet. Eine einheitliche Regelung bezüglich der Vollgeschosse im gesamten Geltungsbereich des Planungsgebiets könnte das örtliche Landschaftsbild beeinträchtigen. Diese Entscheidung steht im Einklang mit den Zielen gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO.

Es wurden Gebäudehöhen als Höchstmaß (Höhe der baulichen Anlagen) mit einem Puffer festgesetzt. Die Vollgeschosse können innerhalb der festgesetzten Gebäudehöhen gemäß den Bestimmungen der hessischen Landesbauordnung (HBO) nachgewiesen werden.

Anstatt der klassischen Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung wurden zielgerichtet gleichwertige Festsetzungen gemäß §16 BauNVO wie folgt bestimmt:

- **überbaubare Grundstücksflächen, Größe der Grundfläche (GR)**

Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO als große Grundflächen (GR) festgesetzt. Diese Festsetzungsart eignet sich am besten für die bestehenden Strukturen, insbesondere wenn das Ziel der Planung die Sicherung des Orts- und Landschaftsbildes ist. Dies ist bei vorliegender Planung der Fall. Die städtebauliche Baudichte der bestehenden Strukturen im Geltungsbereich soll gewahrt werden. Die überbaubaren Grundstücksflächen stellen gleichzeitig die Baufenster gemäß § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO dar. Durch die festgesetzten Baufenster innerhalb des Geltungsbereichs werden sowohl die vorhandenen Bebauungen (Bestandsschutz) als auch die zukünftig überbaubaren Flächen gezielt festgesetzt und gesichert.

Die Baufenster orientieren sich dabei an der Größe der vorhandenen Bebauung und legen die maximale überbaubare Fläche der einzelnen Flurstücke fest. Die Begründung der Festlegung der Baufenster wird nachfolgend individuell beschrieben.

Baufenster MDW1

Das Baufenster liegt exakt im Bereich zwischen dem Wohngebäude im Osten des Flurstücks und der Stallung im Westen des Flurstücks. Die massive gebaute Stallung versiegelt eine Fläche von etwa 100 m². Die Firsthöhe des eingeschossigen Gebäudes liegt 9,5m über dem Höhenbezugspunkt für das Baufenster. Das Wohngebäude hat eine Höhe von knapp 11 m und versiegelt eine Fläche von etwa 335 m². Die Höhenprofilanalyse im Plangebiet berücksichtigt die Gebäudehöhen und das Geländeprofil. Durch die festgesetzte maximale Gebäudehöhe (GH max.) im Bebauungsplan wurde sichergestellt, dass eine zukünftige Bebauung im Bereich MDW 1 nicht höher als die benachbarten Bestandsgebäude gebaut wird.

Die verbindliche Maßnahme A1 zum Rückbau des ungenutzten Stalls führt zur Verkleinerung des Bauzusammenhangs im Plangebiet. Da das Baufenster direkt hinter dem großvolumigen, dreigeschossigen Wohnhaus auf dem gleichen Flurstück liegt, wird das Erscheinungsbild des Ortes nicht merklich verändert. Um sicherzustellen, dass die zulässige Bebauung dem Bestand nicht übergeordnet ist, wurde die Größe des Baufensters entsprechend angemessen dimensioniert. Zudem wurde darauf geachtet, dass das zukünftige Gebäude sich harmonisch in die Ansichten zwischen der bestehenden Bebauung und dem dahinterliegenden Wald einfügt.

Die Erschließung des Bereichs ist durch die Straße „Mühltrift“ und die befestigte Zuwegung des Stalles bereits gesichert.

Baufenster MDW2

Das Baufenster schließt die Baulücke, die durch den Abriss der ehemaligen Gebäude auf Flurstück 20 entstand und trägt somit zur Wiederherstellung der historischen Siedlungsdichte in diesem Bereich bei. Das Baufenster befindet sich auf dem verschütteten Keller des Wohnhauses, das bis 1994 existierte. Im Süden grenzt es an die Baugrube der bis 1985 vorhandenen Scheune. Eine Neubebauung in diesem Abschnitt ist mit der Beseitigung der Vorbelastungen durch verschüttete Baumaterialien verbunden. Der natürliche Geländeanstieg beginnt erst westlich des Baufensters.

Das Baufenster ist in die Gebäudeflucht zwischen den bestehenden Gebäuden auf Flurstück 21 und 23 integriert. Die beiden Bestandsgebäude weisen jeweils eine Höhe von etwa 11 m auf. Wie auch bei vorherigem Baufenster, ist die Größe der Baufläche und die Höhe der zulässigen Bebauung so begrenzt, dass eine Überordnung der Bebauung gegenüber dem

Bestand ausgeschlossen ist. Dies gewährleistet die harmonische Integration der neuen Bebauung in die bestehende Umgebung.

Durch die Zufahrtsstraße zum Baufenster über die öffentliche Straße im Flurstück 22, ist die Erschließung gesichert.

Baufenster MDW3

Das Baufenster füllt den freien Bereich zwischen der vorhandenen Bebauung in den Flurstücken 21 und 37. Da das Gebäude in der Verlaufsrichtung des Tals das erste sichtbare Gebäude des Ortes ist, ist die zulässige Gebäudehöhe den benachbarten Gebäuden leicht untergeordnet. In diesem Baufenster ist die Größe des Baufensters und die maximale Gebäudehöhe (GH max.) ebenfalls so dimensioniert, dass eine zukünftige Bebauung sich harmonisch in das benachbarte Umfeld einfügt.

Die Erschließung ist gesichert und erfolgt direkt über „Töpfenmühle“.

Baufenster MDW4 bis MDW9

Die Baufenster sichern die Standorte der Bestandgebäude ohne diese einzuschränken. Gleichzeitig erweitern sie den bebaubaren Bereich auf der versiegelten Fläche ohne die vorhandene Gebäudedichte zu wesentlich beeinflussen. Gemäß § 23 Abs. 1 HWG muss im Bereich der Gewässerrandstreifen ein Abstand von 5,0 m eingehalten werden. Aus diesem Grund liegen Teile der Bestandsbauten in den Bereichen MDW 6 und MDW 9 außerhalb der Baugrenze. Ebenso bleibt im Bereich MDW 8 ein Teil des Gebäudes Nr. 5 aufgrund des vorgeschriebenen Mindestabstands von 3,0 m gemäß der Landesbauordnung zum Flurstück 65/2 außerhalb der Baugrenze. Die bestehenden Gebäude genießen Bestandsschutz.

- **Die Höhe der baulichen Anlagen (GH max)**

Die Höhe der Gebäude bzw. der baulichen Anlagen wurde für die Gebiete MDW1 bis MDW9 gemäß der Höhe der bestehenden Gebäude gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 3 Nr. 2 BauNVO als Höchstmaß im Geltungsbereich des Bebauungsplans festgesetzt.

Für die Bestimmung der Gebäudehöhe wurden rechtsichere (untere) Bezugspunkte als (über Normal Null) in der Planzeichnung festgesetzt. Die maximal zulässige Gebäudehöhe im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird auf 12,50 m beschränkt. Die zulässige Gebäudehöhe variiert in Abhängigkeit des Bestandes und des Geländeprofiles zwischen 9,00 m, 11,00 m und 12,50. Die zulässige Höhe schränkt den Bestand nicht ein und lässt gleichzeitig eine Erhöhung der Gebäude nicht zu. Die zulässige Höhe für hinzukommende Gebäude entspricht der Höhe des angrenzenden Bestands oder ist diesem untergeordnet.

Zusätzlich wurde für die Aufbauten und nachträglichen Veränderungen eine Toleranz von +- 0,35m berücksichtigt.

- **Bezugshöhe (unterer Bezugspunkt)**

Für eine rechtsichere Bestimmung der Gebäudehöhen (Höhe der baulichen Anlagen) sind Bezugspunkte in der Planzeichnung festgesetzt. Die Festlegung der maximal zulässigen Gebäudehöhe bezieht sich auf die Höhe der Straßenneigung (Mittelachse der Straße) der angrenzenden Straße oder der Erschließungsstraße. Die Bezugspunkte liegen auf Höhe der Mitte der zur Straße gerichteten Seite der zulässigen Gebäude. Für Eckgrundstücke wird der Bezugspunkt in der Planzeichnung als Grundlage genommen zu der der Hauseingang einen kürzeren Abstand (Luftlinie) aufweist.

6.3 Bauweise

Aufgrund der städtebaulichen Situation im Kontext der Bestandsstruktur und der Festlegung der Baufenster in den MDW1- bis MDW3-Gebieten wird eine offene Bauweise angewandt. Gebäude müssen seitliche Grenzabstände einhalten.

Ebenfalls im Hinblick auf den Bestandschutz und die Definition der Baufenster, ist in den MDW4- bis MDW9-Gebieten eine abweichende Bauweise gestattet. Bei dieser Bauweise müssen Gebäude seitliche Abstände zur Grundstücksgrenze einhalten, sofern die Baugrenze nicht mit der Grundstücksgrenze übereinstimmt. Das bedeutet, dass Gebäude, die an Stellen errichtet werden, an denen die Baugrenze und die Grundstücksgrenze übereinstimmen, keinen seitlichen Grenzabstand einhalten müssen.

6.4 Äußere Gestaltung der Gebäude

Um das bestehende Siedlungsbild zu bewahren und nicht zu überprägen, wird die zulässige Gestaltung von Fassaden und Dächern der Gebäude an die bestehenden Gebäude angeglichen. Die zulässige Gestaltung wird hierfür auf Farben und Materialien beschränkt, welche in der Töpfenmühle zum Zeitpunkt der Antragstellung teilweise oder mehrheitlich vorkommen.

6.5 Örtliche Verkehrsflächen

Das Planungsgebiet wird über die örtliche Straße „Töpfenmühle“ erschlossen. Diese schießt unmittelbar an die parallel zum Planungsgebiet verlaufende B 279 und ermöglicht die regionale und überregionale Verkehrsbindung.

Die „Töpfenmühle“ samt Abzweigungen werden mit der Straßenbegrenzungslinie nach § 9 Abs. 1 Nr.11 als örtliche Verkehrsfläche festgesetzt. Der ruhende Verkehr sowie die Zufahrten und Zuwegungen zu den Grundstücken werden im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens gemäß gültiger und anerkannter Regeln (Landesbauordnung HBO, Stellplatzsatzung der Stadt Gersfeld (Rhön) Garagenverordnung, DIN und RAS) Vorschriften geregelt.

7 Sonstige Festsetzungen und Hinweise

7.1 Schutzgebiete für Landschaft und Natur Eingriffe in Schutzgebiete

Wie bereits im Kapitel „Ziel und Zweck der Planung“ erläutert, wird nicht beabsichtigt das Planungsgebiet großflächig zu erweitern, sondern vielmehr die vorhandene Bebauungsstruktur planungsrechtlich abzusichern und gezielte Bereiche für eine wirtschaftliche und sinnvolle Entwicklung als überbaubare Flächen festzulegen. Eingriffe in die zusammenhängende Landschaft und Natur-Lebensräume sind nicht vorgesehen und eine Beeinträchtigung ist nicht zu erwarten.

Der gesamte bebaute Bereich der Töpfenmühle befindet sich innerhalb des Vogelschutzgebietes „Hessische Rhön“ (Nr. 2425-401).

Um sicherzustellen, dass keine Tiere beeinträchtigt werden und um geeignete Maßnahmen zum Schutz von Tiergruppen wie gefährdeten Vogelarten, Reptilien oder Tagfaltern zu ergreifen, wurde ein faunistisches Fachgutachten vom Büro Korn und Stübing Büro für faunistische Fachfragen erstellt. Das Gutachten umfasst ein Artenschutzrechtliches Screening im Geltungsbereich und eine FFH-Vorprüfung zum VSG „Hessische Rhön“

Das Gutachten liegt der Begründung bei und seine Ergebnisse werden im Umweltbericht aufgegriffen. Das Vorhaben ist verträglich im Sinne der FFH-Richtlinie. Artenschutzrechtliche Verbotsbestände werden ausgeschlossen.

Umweltbericht und Faunistisches Gutachten beschreiben und begründen die festgesetzten Maßnahmen zur Sicherung von Landschaft und Natur im Allgemeinen und der Erhaltungsziele der Schutzgebiete im Umfeld des Bebauungsplans im Speziellen.

7.2 Denkmalschutz

Die Töpfenmühle gehört zum Ortsteil Rengersfeld und hat, wie auch der Kernort Rengersfeld, eine Geschichte, die bis vor das sechzehnte Jahrhundert zurückreicht. Mit dem Wohnhaus Töpfenmühle 3, Flur 11 Flurstück 37 beherbergt die Töpfenmühle das einzige Gebäude des Ortes das wegen seiner historisch schützenswerten Beschaffenheit unter Denkmalschutz steht.

Der Bebauungsplan fördert Entwicklung und Erhalt des Bereiches der Töpfenmühle und trägt somit positiv zu den Belangen des Denkmalschutzes bei.

Beschreibung des Objektes in der Denkmaltopographie als nachrichtliche Übernahme des Landkreis Fulda, Fachdienst Bauen und Wohnen - Denkmalschutz

Die Töpfenmühle im gleichnamigen Weiler liegt ca. 500 m nordöstlich von Rengersfeld. Das zum Betrieb eines Mahlgangs, einer Kreissäge, einer Putzerei und einer Dreschmaschine erforderliche Wasser wurde dem Sparbroder Wasser, dem Rodenbacher Wasser und einer Quelle entnommen.

Das Hauptgebäude der Töpfenmühle besteht aus einem großvolumigen, zweigeschossigen, vollflächig verkleideten Fachwerkhaus. An den dreizonigen Wohntrakt schließen sich die Wirtschaftsräume an. Dem Gebäude kommt eine siedlungs- und baugeschichtliche Bedeutung als stattliche Mühle vermutlich der Zeit um 1800 zu.



Abbildung 4 Denkmalschutz: Haus Nummer 3 Töpfenmühle, großvolumiges, zweigeschossiges Fachwerkgebäude (vermutlich um 1800), vollflächig mit Schindeln verkleidet, Foto 18.03.2023

7.3 Belange der Umwelt

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist für den Bebauungsplan bezüglich der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der gesetzlich vorgeschriebene Inhalt des Umweltberichtes ergibt sich dabei aus der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und zu § 2a BauGB. Der Umweltbericht ist gemäß § 4a Satz 3 BauGB ein gesonderter Teil der Begründung und dieser entsprechend beigefügt. Dieser wird durch ein Faunistisches Fachgutachten ergänzt.

Alle Einzelheiten zu den Belangen des Bodenschutzes, des Schutzes von Flora und Fauna, des Wasserschutzes sowie dem Schutz von Luft, Klima und Landschaft sind im beigefügten Umweltbericht von Planungsbüro Neubert, dem Planungsbüro für Landschaftsgestaltung angeführt.

7.4 Artenschutz

Fazit des der artenschutzrechtlichen Prüfung

Es wurde für alle im Plangebiet vorkommenden artenschutzrechtlich relevanten Arten gezeigt, dass es bei der Umsetzung des B-Planes zu keinen artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen kommen kann. Gleichwohl wird im konservativen Ansatz das Anbringen von zwei Nistkästen für die Wasseramsel im näheren Umfeld des Plangebietes empfohlen. ^

Fazit der FFH-Vorprüfung/Verträglichkeit

Als Ergebnis der FFH-Vorprüfung wurde mittels einer Auswirkungsprognose gezeigt, dass es beim Rotmilan durch eine Entwertung von Habitaten zu Beeinträchtigungen kommen kann. Im Rahmen einer vertiefenden, situationsspezifischen Auswirkungsanalyse konnten aber erhebliche Beeinträchtigung dieser Art sowie der Erhaltungsziele ausgeschlossen werden. Das geplante Vorhaben ist damit verträglich im Sinne der FFH-Richtlinie.

7.5 Ausgleichmaßnahmen

Alle Ausgleichsmaßnahmen und Schutzmaßnahmen werden im Umweltbericht und im faunistischen Fachgutachten erläutert und begründet. Die entsprechenden Maßnahmen sind im Bebauungsplan verbindlich festgesetzt.

Die Maßnahmen stellen einen Dauerhaften Erhalt des Landschaftsbildes und der Natur im Einklang mit der vorhandenen dörflichen Siedlungs- und Nutzungsstruktur sicher.

8 Flächenbilanz

Plangebiet (Geltungsbereich) insgesamt:

ca. 16.376,65m²

Überbaubare Flächen (Baufenster)

ca. 4.227,50m²

Nicht überbaubare Flächen mit
Erschließung und Zuwegung

ca. 9.389,00 m²

Hauptverkehrsflächen

ca. 2.201,00 m²

Wasserflächen

ca. 559,15 m²

Anlagen:

Umweltbericht

Planungsbüro Neubert

Stand: November 2023

Artenschutzrechtliche
Untersuchung

Korn und Stübing, Büro für
faunistische Fachfragen

Stand: August 2023