

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

Wienröder Stadt Land Regional, 15.08.2022

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

**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.

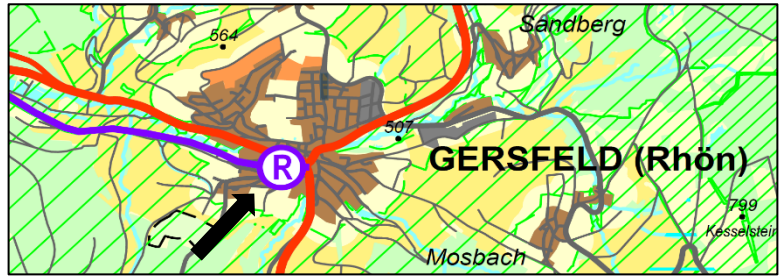
**2 Situation**

**2.1 Planungsgebiet**

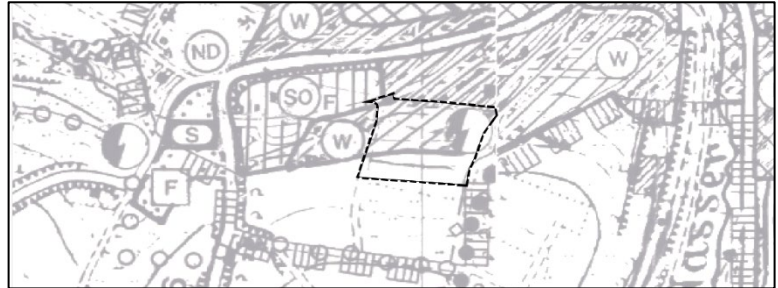
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt südlich am Ortsrand des Stadtteils Gersfeld. Er umfasst in der Gemarkung Gersfeld, Flur 5, die Flurstücke 54 teilweise, 55, 98, 99 teilweise sowie 94/1 teilweise. Das Planungsgebiet hat eine Größe von knapp 1,5 ha und wird im Westen, Norden und Osten durch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



## 3 Städtebauliche Planung

### 3.1 Planungskonzept

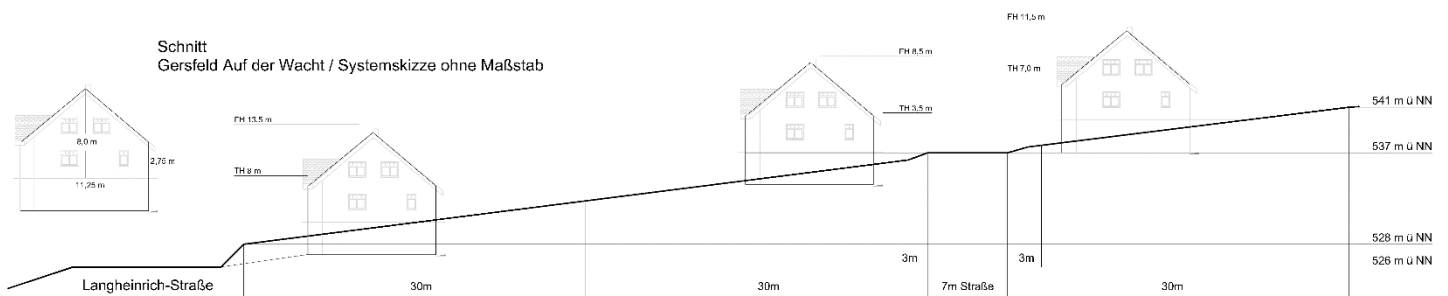
Durch die Festsetzungen soll erreicht werden, dass das Baugebiet visuell verträglich an die bestehende Wohnbebauung anschließt und sich in umgebende Siedlung und Landschaft bei unaufwändiger Erschließung einfügt.

### 3.2 Erschließung

Das Planungsgebiet wird verkehrlich über die vorhandene Straße "Auf der Wacht" an das örtliche Straßennetz angebunden. Die Trinkwasser- und Löschwasserversorgung sowie Abwasserversorgung erfolgt über Anschluss an das kommunale Netz.

### 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:



Wienröder Stadt Land Regional April 2021

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 Bebauungsplangebieten. 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 CO<sub>2</sub> – 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). 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:

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

15.08.2022, Wienröder Stadt Land Regional