

GEMEINDE HOSENFELD, OT HOSENFELD

BEBAUUNGSPLAN NR. 18 „AMTSHAUSSTRASSE“

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan der Einbeziehung des Außenbereichs gem. § 13 b BauGB

Entwurf 23.01.2023, Wienröder Stadt Land Regional

Inhalt	Seite
1 PLANUNGSERFORDERNIS / VERFAHREN	1
2 SITUATION	2
2.1 Planungsgebiet	2
2.2 Planungsvorgaben	2
3 STÄDTEBAULICHE PLANUNG	2
3.1 Planungskonzept	2
3.2 Erschließung	2
3.3 Festsetzungen	2
4 UMWELTBELANGE	2
4.1 Standort	3
4.2 Umweltentwicklung	3
4.3 Bilanz und Maßnahmen	4

1 PLANUNGSERFORDERNIS / VERFAHREN

Ziel der Planaufstellung ist es, für die gemeindliche Entwicklung vorhandenes, innerörtliches Potenzial in der Ortslage von Hosenfeld durch Einbeziehung eines Ortsrandbereichs zu aktivieren, den Ansiedlungswünschen Rechnung zu tragen und das Planungsgebiet in seiner künftigen Struktur in die umgebenden städtebaulichen Bereiche zu integrieren. Der bisher teils bebaute, teils wiesengenutzte Standort zwischen vorhandenen Baustrukturen steht damit für eine bauliche Nachverdichtung zur Verfügung, wobei die weitere Nutzung der rückwärtigen Wiese als Bauland nicht ausgeschlossen wird.

Auf Grund der fachbehördlichen Einstufung als Außenbereich wird das Verfahren der "Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren" gem. §13 b BauGB durchgeführt - ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

2 SITUATION

2.1 Planungsgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans in einer Größe von ca. 0,2 ha liegt im Osten von Hosenfeld, wird im Norden durch die Amtshausstraße mit anschließender Bebauung, im Osten durch Bebauung, im Süden durch landwirtschaftliche Fläche und im Westen durch die Forsthausstraße mit anschließender Bebauung begrenzt und umfasst in der Gemarkung Hosenfeld, Flur 23, Flurstück 2 teilweise und wird bisher als Wiese genutzt.



2.2 Planungsvorgaben

Im aktuell gültigen Regionalplan Nordhessen 2009 ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans als "Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft" ausgewiesen, wo eine Siedlungsentwicklung im Rahmen der Eigenentwicklung möglich ist, weil im Siedlungsbestand keine geeigneten Flächen verfügbar sind. Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Hosenfeld ist „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt - er wird später im Wege der Berichtigung gem. § 13 a (2) 2. BauGB angepasst. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird nicht beeinträchtigt.

3 STÄDTEBAULICHE PLANUNG

3.1 Planungskonzept

Das Plangebiet besteht aus Ortslagen - Randbereich. Das lagebedingte Bebauungspotenzial soll - im Sinne einer Arrondierung an die bestehende Hofanlage heran - entlang der Amtshausstraße genutzt werden. Dabei bleibt die spätere Erschließung rückwärtiger Flächen über die Forststraße möglich. Hierfür wird ein Streifen temporär freizuhaltender Fläche vorgesehen, um evtl. eine entspr. Ausbaubreite zu erhalten.

3.2 Erschließung

Die Ver- und Entsorgung der neuen Baufläche wird durch Anschluss an vorhandene Systeme sichergestellt. Die verkehrliche Erschließung der sich ergebenden Baugrundstücke des Baugebiets erfolgt über die Amtshausstraße.

3.3 Festsetzungen

Als Art der baulichen Nutzung wird analog zur vorhandenen und umgebenden Nutzung "Allgemeines Wohngebiet" gem. § 4 BauNVO festgesetzt und das Maß der baulichen Nutzung auf die Umgebung abgestimmt mit GRZ 0,3 und GFZ 0,5 bei maximal 2 Vollgeschossen.

Die Übernahme bauordnungsrechtlicher Festsetzungen aus der gemeindlichen Bauleitplanung entspricht einer Einbindung in die hier vorhandene bauliche Umgebung, da die von unterschiedlichen Nutzungen und Bauweisen geprägte Ortslage weitgehend den aktuellen Entwicklungen in den Hosenfelder Ortsteilen und insbesondere dem Kernort entspricht.

4 UMWELTBELANGE

Von einer Umweltprüfung wird gemäß §§ 13 a / b BauGB abgesehen. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Gleichwohl sind die grünordnerischen Festsetzungen geeignet, den baulichen Eingriff in die Ortsrandsituation abzumildern.

4.1 Standort

Naturräumlich gehört das Planungsgebiet zu der Landschaftseinheit "Unterer Vogelsberg", Untereinheit "Östlicher Unterer Vogelsberg". Die Planungsfläche liegt östlich der Ortschaft Hosenfeld und steigt nach Osten hin an - Höhenlage 404 - 407 m über NHN.

4.2 Umweltentwicklung

4.2.1 Arten und Biotope

Zustand: Die intensiv genutzte Wiese in Ortsrandlage lässt weder auf die Entwicklung einer hohen Artenvielfalt noch die Entwicklung seltener Arten – floristisch wie faunistisch – schließen.

Auswirkungen: Es ist von einem Eingriff auszugehen, der einer Lückennutzung durch Bebauung entspricht und damit geringe Auswirkungen erzeugt.

4.2.2 Wasser

Zustand: Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt außerhalb von Wasser- und Heilquellenschutzgebieten.

Auswirkungen: Durch die aus dem Bebauungsplan resultierende zusätzliche Versiegelungsmöglichkeit wird das Grundwasserneubildungspotential der Planungsfläche kaum eingeschränkt. Insgesamt ist der Eingriff in den örtlichen Wasserhaushalt als gering einzustufen.

4.2.3 Geologie, Böden

Zustand: Nach Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und Hessischem Altlasten- und Bodenschutzgesetz (HAltBodSchG) ist der Bodenschutz in der Bauleitplanung besonders zu berücksichtigen. Nach der bodenfunktionalen Gesamtbewertung für die Raum- und Bauleitplanung des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie wird das Planungsgebiet gering bewertet. Dem Schutzgut kommt für den Standort somit eine geringe Bedeutung zu.



Auswirkungen: Durch den Bebauungsplan werden geringe zusätzliche Eingriffe in das Schutzgut Boden ermöglicht. Die Versiegelung bisher offener Bodenflächen bleibt max. geringfügig. Es ist mit geringen Auswirkungen zu rechnen.

4.2.4 Klima

Zustand: Orts(rand)lage mit geringer Bedeutung für das Lokalklima.

Auswirkungen: Das Kleinklima wird durch geringere Verdunstung und Aufheizeffekte kaum betroffen sein. Durch grünordnerische Maßnahmen (Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern) werden Beeinträchtigungen minimiert.

4.2.5 Orts- und Landschaftsbild

Zustand: Die zu bebauende Fläche ist von umgebender Bebauung geprägt - daher von geringer Bedeutung für das Schutzgut.

Auswirkungen: Die Neubebauung wird sich eher unauffällig in das Ortsbild einfügen - es entstehen maximal geringe Auswirkungen.

4.2.6 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Zustand: keine schützenswerten Bestände bekannt

Auswirkungen: keine

4.2.7 Mensch und menschliche Gesundheit, Erholung

Zustand: Der Standort hat keine Bedeutung für die wohnortnahe Erholung. Die Lärm-situation entspricht derjenigen der bebauten Ortslage.

Auswirkungen: keine

4.3 Bilanz und Maßnahmen

Bei geringen bis vernachlässigbaren Auswirkungen auf die Schutzgüter ist mit Neuversiegelung entsprechend einer innerörtlichen Bebauung zu rechnen. Durch folgende Maßnahmen bzw. Festsetzungen wird der Eingriff gemindert:

- Standortwahl im / am Siedlungsbestand
- Beschränkungen von baulicher Nutzung und Flächenversiegelung
- Auflagen zur Gestaltung, Begrenzung der Gebäudehöhe
- Bepflanzungs- und besondere Nutzungsaufgaben für die privaten Grundstücksflächen

23.01.2023, Wienröder Stadt Land Regional