

Bauleitplanung der Gemeinde Malsfeld

Einfache Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 4

"Höhenstraße / Zum Hügelkopf",

Gemarkung Dagobertshausen

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB



Aufgestellt im Auftrag der Gemeinde Malsfeld durch:

Planungsgruppe Stadt und Land
Büro für Stadt und Landschaftsplanung
Hardenbergstraße 4, 34119 Kassel
Tel.: 0561 - 26218, Fax.: 0561 - 26277
e.mail: planung@psl-kassel.de

MAI 2016

Inhalt

1.	Planungsanlass	2
2.	Lage und räumlicher Geltungsbereich	2
3.	Planverfahren	3
3.1	Bürgerbeteiligung nach § 3 Baugesetzbuch (BauGB)	3
3.2	Aufstellungsbeschluss	3
3.2.1	Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB.....	3
3.3	Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB	4
3.4	Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)	4
4.	Rechtsverhältnisse	5
4.1	Regionalplanung	5
4.2	Flächennutzungsplan / Landschaftsplan.....	5
4.3	Satzungen	5
4.4	Schutzausweisungen, ausgewiesene Schutzgebiete und geschützte Objekte	5
4.5	Vorbelastungen durch Altlasten und Kampfmittel	5
4.6	Bestehender Bebauungsplan	5
5.	Umweltprüfung	5
6.	Inhalte des Bebauungsplanes	6
7.	Städtebauliche Werte	11
8.	Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen	12

1. Planungsanlass

Die Gemeinde Malsfeld beabsichtigt mit der Aufstellung der einfachen Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Höhenstraße / Zum Hügelskopf“ in der Gemarkung Dagobertshausen auf einer Fläche von ca. 800 m² die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Baugrundstück für den Eigenbedarf zu schaffen.

Die Erschließung erfolgt über eine Verlängerung der vorhandenen Stichstraße.

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan ist die Fläche als Gemischte Baufläche MD = Dorfgebiet dargestellt.

Die einfache Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Höhenstraße / Zum Hügelskopf“ in der Gemarkung Dagobertshausen dient der Fortentwicklung von Flächen im Innenbereich und wird deshalb im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB aufgestellt ohne die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (FFH- und Europäische Vogelschutzgebiete) vor.

2. Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Ortslage des Ortsteils Dagobertshausen der Gemeinde Malsfeld.

Der Geltungsbereich der Erweiterungsfläche umfasst ca. 900 m² (Teilfläche von Flurstück 128/11, Flur 3 in der Gemarkung Dagobertshausen).

Mit dem Bebauungsplan wird ein Vorhaben begründet, das nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt (vgl. Pkt. 3.5), so dass die Voraussetzungen zur Durchführung des Bebauungsplanverfahrens nach § 13 a BauGB erfüllt sind. Somit wird von der Erstellung einer Umweltprüfung mit Umweltbericht bzw. einer zusammenfassenden Erklärung abgesehen und ein Monitoring zur Umsetzung des Bauleitplanverfahrens nicht durchgeführt. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB als erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich.

3.3 Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB

Der Bebauungsplanentwurf wurde mit Begründung für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wurden mindestens eine Woche vorher ortsüblich am 12.03.2016 bekannt gemacht.

Die Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB erfolgte in der Zeit vom 24.03.2016 bis einschließlich 28.04.2016

Die Gemeinde Malsfeld holt die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zum Planentwurf und der Begründung innerhalb einer Frist von einem Monat ein. Die Offenlage erfolgte in der Zeit vom 24.03.2016 bis einschließlich 28.04.2016

3.4 Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)

Gemäß § 2 (4) und § 2a Baugesetzbuch (BauGB) ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Aufgabe der Umweltprüfung ist die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der geplanten Nutzungen und Vorhaben. Die Umweltprüfung ist unselbstständiger Teil im Aufstellungsverfahren. Ihre Ergebnisse sind im Umweltbericht darzustellen.

Nach den Bestimmungen des Umweltinformationsgesetzes ist der Öffentlichkeit bekannt zu machen, ob eine Verpflichtung zur Durchführung einer UVP besteht. Soll eine UVP unterbleiben, ist dies ebenfalls gem. § 3 (2) BauGB bekannt zu geben.

Die einfache Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 4 "Höhenstraße / Zum Hügelskopf", Gemarkung Dagobertshausen als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB fällt nach § 3 Abs. 1 Satz 1 nicht in den Anwendungsbereich des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG).

Gemäß § 13a BauGB und gemäß UVPG ist daher für das beabsichtigte Vorhaben eine Umweltprüfung nicht erforderlich.

4. Rechtsverhältnisse

4.1 Regionalplanung

Im Regionalplan Nordhessen 2009 (Genehmigungsfassung) ist der Geltungsbereich als Siedlungsfläche - Bestand dargestellt.

4.2 Flächennutzungsplan / Landschaftsplan

Der gültige Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Malsfeld stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes als „MD – Gemischte Baufläche - Dorfgebiet“ dar.

Im Landschaftsplan (Entwicklungskarte) ist der Geltungsbereich als Fläche für den Landbau – Intensivgrünland – dargestellt.

4.3 Satzungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Malsfeld in ihrer jeweils neuesten Form.

4.4 Schutzausweisungen, ausgewiesene Schutzgebiete und geschützte Objekte

Im Planungsgebiet und dessen Umfeld sind keine Wasserschutzgebiete ausgewiesen.

Es sind keine Bodendenkmale innerhalb und randlich des Geltungsbereiches bekannt.

Natura 2000-Gebiete (FFH-, Europäische Vogelschutzgebiete) oder sonstige Schutzgegenstände lt. BNatSchG (NSG, ND usw.) einschließlich gesetzlich geschützter Biotope lt. HAGB-NatSchG sind nicht vorhanden.

4.5 Vorbelastungen durch Altlasten und Kampfmittel

Im Planungsbereich sind weder Altablagerungen oder Altstandorte im Sinne von § 2 Bundesbodenschutzgesetz vom 17.03.1998 (BGBl. 98 Nr.16, S. 502), noch Grundwasserschadensfälle (Gewässerverunreinigungen im Sinne von § 48 des Hessischen Wassergesetzes vom 06.05.2005 (GVBl. I S.305), zuletzt geändert am 19. November 2007, (GVBl. S. 792) bekannt.

4.6 Bestehender Bebauungsplan

Der Bebauungsplan Nr. 4 weist das Gebiet als „MD – Dorfgebiet“ einschließlich der öffentlichen Verkehrsflächen aus.

5. Umweltprüfung

Gemäß § 2 (4) und § 2a Baugesetzbuch (BauGB) ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Aufgabe der Umweltprüfung ist die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der geplanten Nutzungen und Vorha-

ben. Die Umweltprüfung ist unselbstständiger Teil im Aufstellungsverfahren. Ihre Ergebnisse sind im Umweltbericht darzustellen.

Nach den Bestimmungen des Umweltinformationsgesetzes ist der Öffentlichkeit bekannt zu machen, ob eine Verpflichtung zur Durchführung einer UVP besteht. Soll eine UVP unterbleiben, ist dies eben-falls gem. § 3 (2) BauGB bekannt zu geben.

Die einfache Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Höhenstraße/Zum Hügelkopf“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB fällt nach § 3 Abs. 1 Satz 1 nicht in den Anwendungsbereich des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG). Gemäß § 13a BauGB und gemäß UVPG ist daher für das beabsichtigte Vorhaben eine Umweltprüfung nicht erforderlich.

6. Inhalte des Bebauungsplanes

Der Erweiterungsbereich des Bebauungsplanes orientiert sich in Bezug auf die Festsetzungen am gültigen Bebauungsplan und setzt dessen Planungskonzept fort:

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Der Geltungsbereich wird als MD – Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO festgesetzt.

Dorfgebiete dienen der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebietes dienenden Handwerksbetrieben. Auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe sowie ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen.

Da in den angrenzenden Bereichen zahlreiche Flächen und Grundstücke als Wirtschaftsstellen für land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke vorhanden sind, werden diese Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgrund der Kleinflächigkeit ausgeschlossen. Der Bedarf für Wohnnutzung ist innerhalb des Dorfgebietes gegeben. Dies soll planungsrechtlich umgesetzt werden.

Für die bauliche Nutzung werden aufgrund von § 9 Abs. 1 und 2 BauGB nachfolgende planungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

Art der baulichen Nutzung § 5 BauNVO MD - Dorfgebiet:

Zulässig sind nach § 5 (2) Baunutzungsverordnung

- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen,
- Sonstige Wohngebäude

Davon unberührt bleibt die Zulässigkeit von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen nach den §§ 12 und 14 BauNVO.

Die folgenden gemäß § 5 (2) BauNVO zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen.

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,

- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

In den an den Geltungsbereich angrenzenden nördlichen, nordwestlichen und östlichen Bereichen sind zahlreiche Flächen, Grundstücke und Gebäude (z.T. auch Gebäudeleerstand) für Wirtschaftsstellen für land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Gartenbaubetriebe vorhanden. Diese Nutzungen sind weiterhin im Dorfgebiet unmittelbar angrenzend möglich.

Die Tankstellen werden aufgrund der innerörtlichen Lage und dafür unzureichenden Erschließung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und werden ausgeschlossen.

Die gemäß § 5 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden im Sinne des § 1 Abs. 6 ausgeschlossen.

Baugrenzen

Die Festlegung der überbaubaren Flächen erfolgt im Hinblick auf einen konsequenten Siedlungsaufbau nach einer klaren Zonierung, d.h. nach der nutzungsorientierten Strukturierung von öffentlichen, und privaten Flächen. Durch den 3,00 m breiten Abstand der überbaubaren Flächen zu den Erschließungsstraßen soll die Orientierung der Vorderseite der Häuser und Gebäude zur jeweiligen Straße ermöglicht werden.

Gebäudehöhen

Innerhalb des Dorfgebietes sind max. Trauf- und Firsthöhen vorgesehen.

Bezugspunkt für die Ermittlung der Gebäudehöhen ist das vorhandene Gelände, gemessen in der Mitte der längsten Gebäudeseite.

Dachgestaltung

In Anlehnung an die angrenzende und vorhandene Bebauung wird als Dachfarbe rot, rotbraun, braun oder anthrazit festgesetzt.

Zulässig sind Solar- und Fotovoltaikanlagen.

Auf die Festsetzung einer Hauptfirstrichtung wurde verzichtet, um die Dächer zur Nutzung von Sonnenenergie entsprechend ausrichten zu können.

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass innerhalb des MD – Dorfgebietes eine Grundflächenzahl GRZ - 0,35 und eine Geschossflächenzahl GFZ - 0,6 zulässig ist.

Damit entspricht das geplante Dorfgebiet der Eigenart einer Dorfgebietsnutzung und kann sich in die vorhandene Umgebungsbebauung einfügen bzw. daran anschließen.

Das Baugebiet ist in (o) offener Bauweise zu bebauen. Einzel- und Doppelhäuser sind zulässig.

Nebenanlagen sind gem. § 23 (5) BauNVO innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen möglich, um den Nutzungsspielraum der Freiflächen zu erhöhen und individuell gestalten zu können.

Energiesparende Bauweise

Zur Einsparung von Energie und zur Minimierung der Schadstoffbelastung der Umwelt sind die Bauvorhaben so zu planen und auszuführen, dass auf die Dauer ein möglichst geringer Energiebedarf entsteht. Dabei ist anzustreben, dass der Heizwärmebedarf deutlich unter der jeweils gültigen Wärmeschutzverordnung liegt.

Energiesparende Anlagen zur Heizung und Warmwasserbereitung, wie Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen, Wärmepumpen sind erwünscht.

Aktive und passive Solarenergienutzung: Auf die Festsetzung einer Hauptfirstrichtung wurde verzichtet, um die Dächer zur Nutzung von Sonnenenergie und Fotovoltaik entsprechend ausrichten zu können. Die Grundstücke lassen für die aktive und passive Solarenergienutzung die möglichst ost-west-ausgerichteten Dachfirste von Wohngebäuden zu. Dachneigungen zwischen 30° und 45° sind hierfür besonders gut geeignet. Gleichzeitig ist möglichst die Längsseite nach Süden auszurichten. Südausgerichtete Fenster ermöglichen insbesondere im Winter einen hohen Strahlungsgewinn, während große ost- oder westausgerichtete Fenster im Sommer zur Überhitzung des Gebäudes führen können.

Stellplatzsatzung

Stellplätze und Garagen sind gem. der Stellplatzsatzung der Gemeinde Malsfeld anzulegen. Für jede Wohneinheit sind Stellplätze nachzuweisen, die auf der Grundlage der Stellplatzsatzung zu ermitteln sind. Die Aufstellflächen vor den Garagen werden als Stellplatzflächen nicht mitgerechnet.

Grundstücksfreiflächen

Innerhalb der privaten nicht überbaubaren Grünflächen werden prozentuale Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt, die eine Minimierung und Ausgleich gegenüber der versiegelten Flächen bewirken.

Die Grundstücksfreiflächen im Dorfgebiet sind zu mindestens 50 % als Vegetationsflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Insgesamt sind mindestens 20 % der gesamten Grundstücksfläche mit artenreichen Strauch- und Baumpflanzungen lt. Pflanzliste anzulegen (mindestens 1 Strauch pro 4 m², ein Laubbaum /(-heister) entspricht dabei 10 m², ein Strauch 4 m²). Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen.

Zur randlichen und inneren Durchgrünung ist pro 250 m² Grundstücksfläche ein Laubbaumhochstamm anzupflanzen und zu unterhalten.

Die grünordnerischen Maßnahmen haben eine Eingriffsminimierungsfunktion. Sie tragen zur landschaftsgerechten Einbindung und Durchgrünung des Geltungsbereichs bei. Baumreihen

haben eine raumgliedernde Funktion. Die unversiegelten Grünflächen und die Bäume und Sträucher bewirken eine Verbesserung des Mikroklimas.

Oberflächenbefestigungen

Die Verwendung wasserundurchlässiger Oberflächenbefestigungen ist auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Stellplätze und Lagerflächen sollen möglichst nur mit wasserundurchlässigen Oberflächenbefestigungen (wie z.B. wassergebundener Decke, weitfugig verlegtem Pflaster, Rasen-gittersteinen) hergestellt werden.

Die unversiegelten Grünflächen haben eine Eingriffsminimierungsfunktion und bewirken eine Verbesserung des Mikroklimas.

Pflanzliste

Die Festsetzung einer verbindlichen Pflanzliste beabsichtigt eine zielgerichtete Bepflanzung der Flächen mit standortgerechten und heimischen Arten. Dadurch soll eine hohe ökologische Wertigkeit der vorgesehenen Gehölzflächen erreicht werden.

Einheimische und standortgerechte Laubgehölze

Bäume:

Acer platanoides (Spitz-Ahorn)

Acer campestre (Feld-Ahorn)

Tilia cordata (Winter-Linde)

Fraxinus excelsior (Gemeine Esche)

Prunus avium (Vogel-Kirsche)

Sorbus aucuparia (Eberesche)

Sträucher:

Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)

Corylus avellana (Hasel)

Crateagus monogyna (Weißdorn)

Rosa canina (Hunds-Rose)

Bäume zur Straßenbegrünung

Großkronige Bäume:

Acer platanoides (Spitz-Ahorn)

Tilia cordata (Winter-Linde)

Fraxinus excelsior (Gemeine Esche)

Kleinkronige Bäume:

Acer campestre (Feld-Ahorn)

Carpinus betulus (Hainbuche)

Obstbäume:

Lokale heimische Sorten

Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung kann über den Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz der Gemeinde Malsfeld, Ortsnetz Dagobertshausen, erfolgen. Die in den Technischen Richtlinien enthaltenen Anforderungen (DVGW-Merkblätter W 403, W 405) sind einzuhalten.

Die wassertechnische Erschließung des Baugebietes ist entsprechend der Vorgaben des § 49a HWG in eigener Verantwortung des Wasserbetreibers vorzunehmen. Die Einhaltung der bei der Erstellung der Leitungen erforderlichen öffentlich-rechtlichen Vorschriften ist zu beachten.

Brandschutz, Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung kann über den Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz der Gemeinde Malsfeld, Ortsnetz Dagobertshausen, erfolgen.

Nachfolgend aufgeführte Hinweise sind zum Brandschutz zu beachten:

- Die Zufahrtswege und Stellflächen für die Feuerwehr sind gem. der "Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr" (Fassung Juli 1998) so auszubauen und herzurichten, dass sie mit 16 t-Fahrzeugen befahren werden können.
- Auf die erforderliche Mindestbreite der Wege gemäß der "Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr" wird besonders hingewiesen.
- Zur Sicherstellung einer ausreichenden Löschwasserversorgung verweisen wir auf das DVGW-Arbeitsblatt W405. Der Mindestdurchmesser der Wasserleitung darf nicht unter NW 100 liegen.
- Im Abstand von 80 - 100 m sind Hydranten zur Entnahme von Löschwasser in die Wasserleitung einzubauen. Auf eingebaute Unterflurhydranten ist durch Hinweisschilder gemäß DIN 4066 hinzuweisen. Unterflurhydranten sind so anzuordnen, dass Zufahrten bei der Benutzung nicht blockiert werden.
- Kann die erforderliche Wassermenge aus der zentralen Wasserversorgung (Wasserleitung) nicht in ausreichendem Maße zur Verfügung gestellt werden, sind zur Ergänzung Fluss- und Bachläufe, die immer ausreichend Wasser führen, sowie Feuerlöschteiche oder Zisternen mit einzubeziehen. Die Wasserentnahmestellen dürfen nicht weiter als 300 m von den betroffenen Objekten entfernt liegen und müssen für die Feuerwehr zugänglich sein.
- Gebäude, bei denen die Oberkante der Brüstung notwendiger Fenster oder sonstiger zum Anleitern bestimmter Stellen mehr als 8 m über der Geländeoberfläche liegt und bei denen der zweite Rettungsweg über Leitern der Feuerwehr führt, dürfen nur dann errichtet werden, wenn die erforderlichen Rettungsgeräte von der Feuerwehr vorgehalten werden bzw. innerhalb der Hilfeleistungsfrist von 10 min nach Alarmierung einsatzbereit vor Ort sind.

- Jede Nutzungseinheit mit Aufenthaltsräumen muss in diesem Fall über Hubrettungsfahrzeuge erreichbar sein.
- Die hierzu erforderlichen Aufstellflächen sind gemäß der "Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr" auszubilden.
- Bei der Einrichtung verkehrsberuhigter Zonen sind die Einsatzmöglichkeiten der Feuerwehr in jedem Fall zu berücksichtigen. Die örtliche Feuerwehr ist bei der Planung zu beteiligen.

Entwässerung / Kanalisation

Die anfallenden Abwässer können im Mischsystem abgeleitet und der Kläranlage in Malsfeld zugeleitet werden.

Dass anfallende Niederschlagswasser kann teilweise auf dem Grundstück versickern.

Energieversorgung

Die Versorgung des Sondergebietes mit elektrischer Energie kann durch den Anschluss an das Verbundnetz des örtlichen Versorgers sichergestellt werden.

Telekommunikationstechnischen Versorgung

Zur telekommunikationstechnischen Versorgung der neu zu errichtenden Gebäude durch die Deutsche Telekom AG ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ab-lauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom AG so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Altlasten / Altflächen

Derzeit liegen keine Erkenntnisse über Altflächen vor, die durch das geplante Vorhaben und dessen nähere Umgebung (ca. 100 m) berührt werden.

7. Städtebauliche Werte

	Bestand	Planung
Gesamtfläche des Geltungsbereiches	845 m²	845 m²
Grünland, int. genutzt	845 m ²	-
Mischgebiet (Dorfgebiet)		757 m ²
- davon überbaubar (0,35)		265 m ²
Private Verkehrsfläche		87 m ²

8. Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen

Die nachfolgenden Aussagen beziehen sich auf die östliche Erweiterungsfläche

Durch die Bebauungsplanerweiterung ergibt sich eine Veränderung der Oberflächengestalt und der derzeitigen Nutzung.

Bei der Untersuchung der Schutzgüter erfolgt eine Eingriffsbeschreibung und Vorschläge zur Minimierung der eventuellen Auswirkungen. Die Schutzgüter umfassen:

- Bevölkerung
- Kulturgüter und sonstige Sachgüter
- Naturschutzfachliche Schutzgüter

Auswirkungen auf die Bevölkerung

Die Menschen bzw. die Bevölkerung vor Ort nimmt den Erweiterungsbereich in Form der direkten landwirtschaftlichen Nutzung (Grünland) in Anspruch.

Durch das geplante Dorfgebiet sind geringfügig nachteilige Auswirkungen und Beeinträchtigungen auf die ortsansässige Bevölkerung gegeben. Der Verlust der kleinen landwirtschaftlich genutzten Grünlandfläche wird als nicht besonders bedeutsam angesehen.

Eine Beeinträchtigung der benachbarten landwirtschaftlichen Betriebe, zum Teil Nebenerwerb, zum Teil nur noch Wohnnutzung, ist nicht gegeben.

Eine geringfügige Zunahme des Verkehrsaufkommens ist als nicht erheblich einzustufen.

Beeinträchtigungen externer Sicht-/ Blickbeziehungen sind aufgrund der Ortslage und der nur kleinflächigen Bebauung nicht gegeben.

Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter

Besonders bedeutsame Kulturgüter wie Kulturdenkmale, Bodendenkmale oder auch städtebaulich bemerkenswerte Objekte sind im Geltungsbereich und der Randbereiche nicht vorhanden.

Allerdings sind Blickbeziehungen zur markanten Kirche vorhanden und betroffen. Durch die Festsetzung der Dachfarbe in rot, rotbraun, braun oder anthrazit wird die innerörtliche Lage und die Blickbeziehung zur Kirche beachtet.

Archäologische Fundstellen sind nicht bekannt.

Auswirkungen auf naturschutzfachliche Schutzgüter

Boden / Relief:

Die geologische Situation bilden pleistozäner Lösslehm (Schluff mit Feinsandlagen). Bei den tiefgründigen Böden handelt es sich um Parabraunerden. Seltene Böden bzw. Böden mit besonderer Lebensraumfunktion sind nicht vorhanden. Der Geltungsbereich und das nähere Umfeld sind nahezu eben.

Konflikt / Eingriffsbewertung: Kleinflächiger Verlust von Böden guter Produktionsgunst und Verlust von Bodenfunktionen (Puffer- und Filtervermögen). Geringer Eingriff in das natürliche Bodenrelief.

Eingriffsminimierung: Möglichst geringe Versiegelung.

Grund- und Oberflächenwasser:

Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich sowie im näheren Umfeld nicht vorhanden.

Eingriffe in oberflächennahe, grundwasserführende Schichten sind nicht zu erwarten. Es ist aufgrund der Lösslehmböden eine geringe Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers zu erwarten. Ausgewiesene Wasserschutzgebiete sind nicht vorhanden.

Konflikt / Eingriffsbewertung: Kleinflächige Zunahme versiegelter Flächen.

Eingriffsminimierung: Möglichst geringe Versiegelung, Regenrückhaltung und Versickerung des Oberflächenwassers mit möglichst hohem Versickerungsanteil im Erweiterungsbereich.

Klima: Kleinflächig innerörtliches Kaltluftentstehungsgebiet mit stagnierender Kaltluft. Barrieren durch angrenzende Bebauung. Randlage zu durch Bebauung und Gärten geprägtes Lokalklima.

Konflikt / Eingriffsbewertung: Durch die kleinflächige Versiegelung geringfügig Erwärmung. Bedeutsame Klimafunktionen, z.B. Luftaustausch für Siedlungsbereiche, sind durch die Planung nicht oder nur geringfügig betroffen.

Eingriffsminimierung: Möglichst geringe Versiegelung, Anpflanzung von Gehölzen.

Vegetation, Fauna und geschützte Biotope

Gesetzlich geschützte Biotope oder sonstige erhaltenswerte Biotopstrukturen sind nicht vorhanden. Erhaltenswerte Gehölze/Bäume befinden sich außerhalb der Erweiterungsfläche.

Die Erweiterungsfläche wird intensiv als Grünland (Wiese) genutzt und ist durch artenarme grasdominierte Bestände gekennzeichnet.

Faunistische Besonderheiten sind nicht bekannt.

Konflikt / Eingriffsbewertung: Verlust von Intensivgrünland

Insgesamt wird der Eingriff bzgl. Vegetation/Biotope/Fauna/Lebensräume als gering angesehen.

Eingriffsminimierung: Neuanpflanzung von Bäumen bzw. Obstbäumen und Sträuchern.

Ortsbild / Erholung:

Konflikt / Eingriffsbewertung: Verlust von innerorts grünlandgenutzten Offenflächen.

Eingriffsvermeidung und -minimierung: Möglichst Anpflanzungen zur Einbindung und Durchgrünung des geplanten Dorfgebietes.

Baubedingte Wirkfaktoren

Die Durchführung der Baumaßnahmen hat im Planungsgebiet keine oder nur geringfügige Auswirkungen auf die Zerstörung von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere. Betroffen sind die benachbarten Siedlungs-/Wohnbereiche (Lärm, Staub, Abgase).

Baubedingte Wirkfaktoren sind vorrangig Belastungen der Bodenoberfläche durch Befahren und Zwi-schen- bzw. Endlagerung von Boden mit Bodenverdichtungen.

Anlage- und betriebsbedingte Wirkfaktoren

Bodenversiegelung: Im Zusammenhang mit der geplanten Erweiterung ist eine zusätzliche Versiegelung von Flächen geplant (Gebäude, Straßen/Wege, Parkplätze). Für die Stellplatzflächen kann von einer Teilversiegelung ausgegangen werden, wenn überwiegend Pflasterflächen mit hohem Fugenanteil oder wassergebundene Flächen angelegt werden.

Emissionen (Lärm, Abgase / Abwärme): Die geplanten Nutzungen werden geringfügig eine Zunahme des Verkehrsaufkommens mit sich bringen.

Abwasser: Das anfallende Abwasser wird der Kläranlage zugeführt; ausreichende Kapazitäten sind vorhanden.

Zusammenfassung

Unter Gesamtbetrachtung der untersuchten Schutzgüter und Belange sind die durch das Planungsvorhaben zu erwartenden Beeinträchtigungen als geringer Eingriff zu werten.

Schutzgebiete und Objekte lt. Hessischem Naturschutz-, Wasserschutzgesetz sowie lt. Denkmalschutzgesetz sind nicht vorhanden bzw. betroffen.

Der zusätzliche Flächenanspruch für Gebäude, Fahr- und Wegeflächen führt zu einer Versiegelung/Teilversiegelung mit einhergehendem Verlust verschiedener ökologischer Funktionen. Des Weiteren gehen kleinflächig leistungsfähige Böden und Grünland verloren.

Durch die geplante Erweiterung tritt aufgrund der Innenbereichslage geringfügig eine visuelle Veränderung des Ortsbildes ein.

Durch die grünordnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan werden diese beschriebenen Eingriffswirkungen unter Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen und der landschaftsplanerischen Anforderungen minimiert und weitgehend ausgeglichen.

Maßnahmen zu Vermeidung, Minimierung, Kompensation

Vermeidung

Da die Gemeinde Malsfeld ein Dorfgebiet auf einer Freifläche innerhalb der Ortslage realisieren möchte, sind damit verbundene Eingriffswirkungen grundsätzlich nicht vermeidbar.

Vermieden wird jedoch die Inanspruchnahme von Flächen innerhalb oder randlich sensibler Natur- und Landschaftsausstattungen einschließlich geschützter oder schützenswerter Biotope und Lebensräume. Des Weiteren wird die Inanspruchnahme von bisherigen Außenbereichsflächen und wertvollen Ackerbauflächen vermieden.

Minimierung / Kompensation

Deutlich minimiert werden Beeinträchtigungen des Ortsbildes durch entsprechend angepasste maximale Gebäudehöhen.

Als weitere Minimierungsmaßnahmen sind zu nennen:

- Qualitätsvolle grünordnungsplanerische bzw. freiraumplanerische Maßnahmen auf dem Grundstück und in den Randbereichen
- Verwendung möglichst hoher Anteile wasserdurchlässiger Oberflächenmaterialien.

Malsfeld, den

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Malsfeld


Vaupel

Bürgermeister