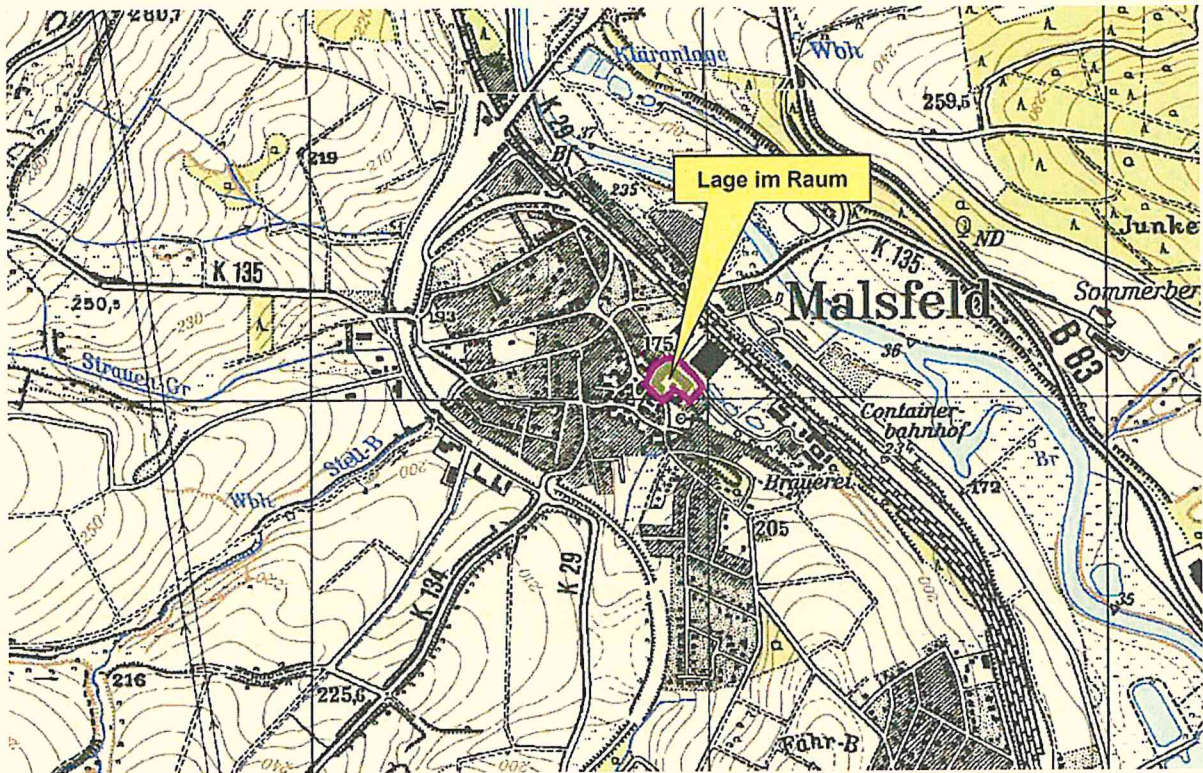


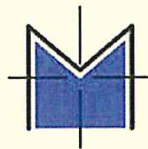
# Gemeinde Malsfeld, OT Malsfeld

Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Rittergut“



0234-1 - Stand: 11.11.2021

Übersichtsplan ohne Maßstab



**BÜRO FÜR STADTBAUWESEN**  
Dipl. Ing. Helmut Meißner - Städtebauarchitekt • Stadtplaner  
Hühnefelder Straße 20 • 34295 Edermünde  
Tel. 05665/ 9690110 - Fax 05665/ 9690113 - e-mail: meissner-sbw@t-online.de

Inhaltsverzeichnis:

1.	Einführung .....	3
1.1	Planverfahren.....	3
1.2	Lage und räumlicher Geltungsbereich.....	3
1.3	Entwicklungsziele.....	4
2.	Planungsrechtliche Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes.....	4
3.	Hinweise zu bestehenden Bebauungsplänen .....	4
4.	Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB.....	4
5.	Umweltbezogene Informationen.....	5

## 1. Einführung

### 1.1 Planverfahren

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 27.05.2021 den Beschluss zur 1. Änderung des seit dem 26.03.2021 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 11 „Rittergut“ gefasst.

Da durch die Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wendet die Gemeinde das Verfahren gem. § 13 BauGB an. Die Gemeinde Malsfeld hat zur Erarbeitung der erforderlichen Verfahrensunterlagen ein Planungsbüro eingeschaltet.

Entsprechend den Bestimmungen des § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 wird abgesehen.

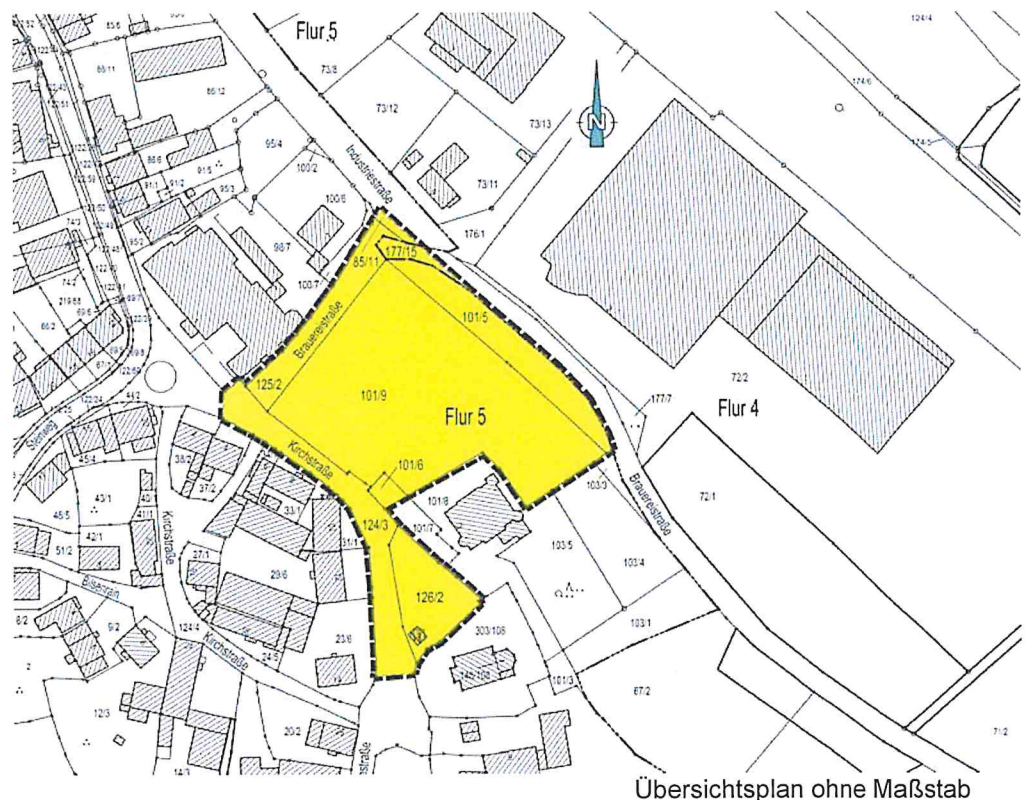
Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hat der Entwurf in der Zeit vom 13.08.2021 bis einschließlich 14.09.2021 öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 05.08.2021 öffentlich bekannt gegeben.

### 1.2 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Der Änderungsbereich liegt innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 11 „Rittergut“. Das Verfahrensgebiet des Bebauungsplanes befindet sich in der Gemarkung Malsfeld und umfasst folgende Flurstücke:

Flur 4: 177/15 (tlw.)

Flur 5: 101/5; 101/6; 101/9; 85/11 (tlw.); 125/2; 124/3 (tlw.) und 126/2.



### 1.3 Entwicklungsziele

#### **Korrektur festgesetzter Straßenverkehrsflächen/ Anpassung der Mischgebietsfläche**

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes unverbindliche Aufteilung des Verkehrsraumes wurde im Rahmen der Ausführungsplanung geändert. Im Bereich der *Brauereistraße* sollen anstelle von senkrecht angeordneten Stellplätzen Längsparkplätze errichtet werden.

Dies führt zu einer Reduzierung der Breite der Straßenparzelle und zu einer Anpassung der angrenzenden Mischgebietsflächen mit ihren Baugrenzen.

Darüber hinaus wird die geplante Linienführung der fußläufigen Wegeverbindung zwischen *Kirchstraße* und *Brauereistraße* geändert. Veränderungen ergeben sich vorrangig im Bereich der geplanten Parkplatzfläche. Der Fußweg wird im Süden und Westen um den Parkplatz geführt und an den neuen Fußweg (östliche Seite) der *Brauereistraße* angebunden. Durch die neue Fußwegführung verschiebt sich der öffentliche Parkplatz nach Südosten.

## **2. Planungsrechtliche Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes**

Im Rahmen der 1. Änderungsplanung werden folgende Änderungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes vorgenommen:

- **Korrektur im Bereich der Straßenverkehrsfläche**
- **Korrektur der Linienführung der Wegeverbindung Kirchstraße-Brauereistraße**
- **Verschiebung der geplanten öffentlichen Parkplatzfläche nach Südosten**

## **3. Hinweise zu bestehenden Bebauungsplänen**

Die Satzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Rittergut“ tritt am Tag nach der Vollendung ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Alle übrigen Festsetzungen des seit dem 26.03.2021 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 11 „Rittergut“, die von der 1. Änderungsplanung nicht betroffen sind, behalten ihre Gültigkeit.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes gem. § 9 BauGB, die örtlichen Bauvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 98 Hessische Bauordnung sowie die bisherigen Hinweise wurden nicht geändert.

## **4. Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB**

Die Planänderung hat keinen zusätzlichen Kompensationsumfang zur Folge.

Die Änderungen beziehen sich auf bereits festgesetzte Flächen (Verkehrsflächen, Mischgebietsflächen). Der Versiegelungsgrad gegenüber der rechtskräftigen Bauleitplanung wird nur in sehr geringem Umfang vergrößert.

## 5. Umweltbezogene Informationen

Die Gemeinde wendet das Verfahren gem. § 13 BauGB an. Gemäß der Vorprüfung sind keine UVP-pflichtigen Vorhaben gem. Anlage 2 UVPG vorgesehen. Auch gibt es keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB genannten Schutzgüter. Natura 2000-Gebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a sowie von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

### 5.1 Auswirkungen durch schädliche Umwelteinwirkungen

Infolge der 1. Änderungsplanung sind keine Anlagen zu erwarten, die schädliche Umwelteinwirkungen verursachen. Es sind keine Beeinträchtigungen erkennbar, die sich negativ auf die Gesundheit und das Wohlbefinden des Menschen auswirken. Umweltgefährdungen von dem geplanten Vorhaben sowie erhebliche Beeinträchtigungen des Menschen werden ausgeschlossen.

Durch Errichtung von Betriebs- und Erschließungsflächen sowie Gebäuden und können während der Bauphasen Umweltverschmutzungen in der Umgebung in begrenztem Umfang auftreten.

Schädliche Umwelteinwirkungen sowie Geräuschmissionen, die nach Art, Ausmaß und Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeiführen, sind jedoch nicht erkennbar.

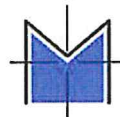
### 5.2 Auswirkungen auf den Naturhaushalt

Der rechtskräftige Bebauungsplan ermöglicht bereits eine Flächenüberbaubarkeit. Im Rahmen der 1. Änderungsplanung wird sich der Umfang der bislang zulässigen Eingriffsmöglichkeit nicht wesentlich ändern.

Schädliche Auswirkungen auf den Naturhaushalt werden in Folge der 1. Änderungsplanung ausgeschlossen.

---

Aufgestellt am 11.11.2021 durch:



**BÜRO FÜR STADTBAUWESEN**  
Dipl. Ing. Helmut Meißner - Stadtbauarchitekt • Stadtplaner  
Hühnefelder Straße 20 • 34295 Edermünde  
Tel. 05665/ 9690110 • Fax 05665/ 9690113 - e-mail: meissner.sbw@t-online.de

