

GEMEINDE EBERSBURG ORTSTEIL THALAU

BEBAUUNGSPLAN „RÖDCHEN V“

BEGRÜNDUNG

Wienröder Stadt Land Regional, 05.09.2018

Inhalt	Seite
1 Planungserfordernis / Verfahren	0
2 Situation	1
2.1 Planungsgebiet	1
2.2 Planungsvorgaben	1
3 Städtebauliche Planung	1
3.1 Planungskonzept	1
3.2 Verkehrliche Erschließung	1
3.3 Ver- und Entsorgung	1
3.4 Festsetzungen	2
4 Umweltbelange	3
4.1 Standort / Bestand	3
4.2 Umweltzustand und erwartete Auswirkungen	3
4.3 Bilanz und Maßnahmen	5

1 Planungserfordernis / Verfahren

Der Ortsteil Thalau soll in seiner Eigenentwicklung durch Erweiterung der örtlichen Wohnbauflächen gestärkt und der Abwanderung Ortsansässiger entgegengewirkt werden. Innerörtliche Freiflächen bzw. verfügbare Baulücken sind kaum noch vorhanden bzw. werden aktuell bereits bebaut und es gibt derzeit keine Möglichkeit, die bestehende Nachfrage nach Baugrundstücken anderweitig zu befriedigen. Ziel ist eine ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Wohnbauflächen.

Die Gemeindevertretung beschloss gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 12.03.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans "Rödchen V" in der Gemeinde Ebersburg OT Thalau mit dem Ziel, im Geltungsbereich des Bebauungsplans ein allgemeines Wohngebiet festzusetzen. Die Aufstellung erfolgt im Beschleunigten Verfahren gem. § 13b BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung.

2 Situation

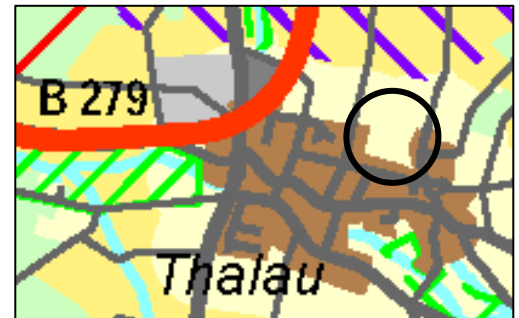
2.1 Planungsgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt nordöstlich im Ortsteil Thalau. Er umfasst in der Gemarkung Thalau, Flur 4, die Flurstücke Flurstück 7/3 und 6/11 teilweise. Das Planungsgebiet hat eine Größe von ca. 1,8 ha und wird im Norden durch einen Wirtschaftsweg, im Osten durch landwirtschaftliche Fläche und im Süden und Westen durch Wohngebiet begrenzt.

2.2 Planungsvorgaben

Im Regionalplan Nordhessen 2009 wird das Planungsgebiet als "Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft" ausgewiesen.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Ebersburg befindet sich in Neuaufstellung. Im Vorentwurf wird das Planungsgebiet als Wohnbaufläche dargestellt.



Ausschnitt Regionalplan Nordhessen 2009

3 Städtebauliche Planung

3.1 Planungskonzept

Durch die Festsetzungen soll erreicht werden, dass das Baugebiet harmonisch an die bestehende Wohnbebauung anschließt und sich in umgebende Siedlung und Landschaft einfügt. Das Gebiet wird in zwei Abschnitten im Anschluss an das vorhandene Baugebiet an der Heidelbergstraße (Bebauungsplan Rödchen IV) erschlossen und soll zusammen mit einer zukünftigen Erschließung der östlich anschließenden Flächen die dortige Ortslage von Thalau vollständig arrondieren.

3.2 Verkehrliche Erschließung

Das Planungsgebiet wird über vorhandene Gemeindestraßen an das überörtliche Straßennetz angebunden. Die vorhandene Erschließungsstraße „Heidelbergstraße“ endet heute am Planungsgebiet als „Stich“ und wird in zwei „Ästen“ weiter ausgebaut, um zunächst den 1.BA anzubinden und nach dem Bau des 2.BA vorübergehend als provisorische Ringerschließung zu dienen. Bei einer späteren Anschlusserschließung können die beiden Äste wieder zusammengeführt werden und erhalten ihren endgültigen Verlauf.

3.3 Ver- und Entsorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über Anschluss an das gemeindliche Netz.

Die Löschwasserversorgung zur Abdeckung des Brandschutzes wird durch das Trinkwassernetz sichergestellt und liegt derzeit bei 36 m³/h über die Dauer von 2 Stunden bei einem Fließdruck größer 1,5 bar. Nach Abschluss einer geplanten Erweiterung des Trinkwasserversorgungsnetzes in der Straße „Am Thalaubach“ ist zur Abdeckung des Brandschutzes eine Löschwasserversorgung mit 48 m³/h über die Dauer von 2 Stunden bei einem Fließdruck größer 1,5 sichergestellt, wobei entsprechend dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 alle Löschwasserentnahmestellen im Umkreis von 300 m um das Brandobjekt heranzuziehen sind.

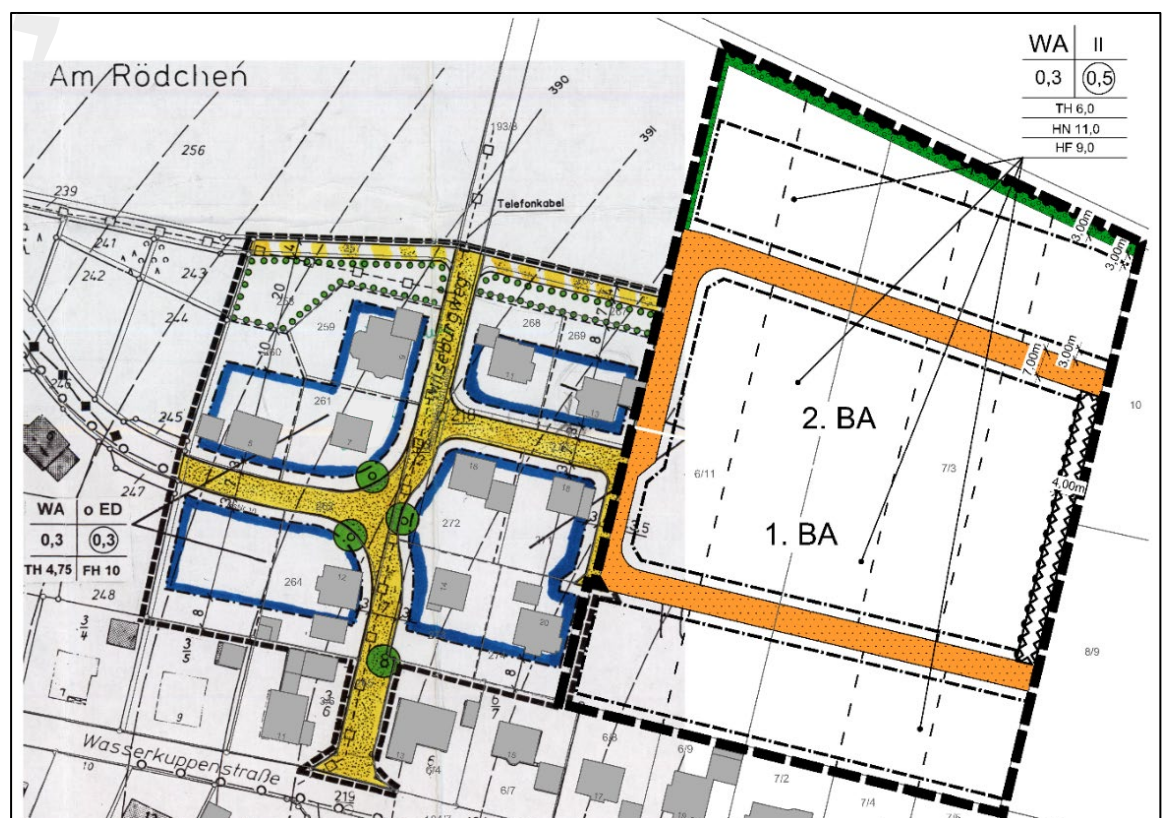
Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem, wobei an den Schmutzwasserkanal in der Heidelsteinstraße angeschlossen und Regenwasser nach Nordwesten zum Vorfluter abgeleitet wird. Hierzu bedarf es einer noch festzulegenden Rückhaltung, die im Zuge des Abwasserkonzeptes für den Antrag der Regenwassereinleitung gegenüber der Unteren Wasserbehörde dargestellt wird.

Das Baugebiet soll nach entsprechenden Kabelverlegungen aus der vorhandenen Trafostation „Thalau/Jakobusstr. 1“ mit elektrischer Energie versorgt werden. In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

3.4 Festsetzungen

Als Art der baulichen Nutzung wird Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung wird in Fortsetzung des benachbarten Baugebietes durch die Grundflächenzahl mit 0,3 und die Geschossflächenzahl - erhöht - mit 0,5 festgesetzt.

Aufgrund der allgemeinen Entwicklung hin zu flächensparenden, kompakten Baukörpern werden 2 Vollgeschosse zugelassen, die durch Nichtvollgeschosse bzw. Staffelgeschosse ergänzt werden können. Die Geschossflächenzahl ist mit allen Geschossen einzuhalten, um eine angepasste Nutzbarkeit der Grundstücke auch in Fortführung der bisherigen Wohnbauentwicklung am Standort zu gewährleisten. Folgende Abbildung zeigt die Festsetzungen im Vergleich zum B-Plan Rödchen IV:



Die nunmehr gegebene Zulässigkeit von Flachdächern erfordert einige zusätzliche Regelungen. Staffelgeschosse haben gegenüber dem darunterliegenden Gebäude zurückzutreten und die Höhe von Flachdachgebäuden wird besonders begrenzt, um sehr massiv auf das Ortsbild wirkende, übergroße Fassaden zu vermeiden. Dies auch, um den Kontrast zu den benachbarten Gebieten mit eingeschossiger Bauweise gering zu halten.

Die Gebäudehöhe wird allgemein begrenzt, um die Einbindung in die Umgebung zu gewährleisten. Um auf den relativ tiefen Grundstücken im nördlichen Bereich die Bebauung nicht zu weit in die Landschaft rücken zu lassen, wird hier die bebaubare Fläche per Baugrenze zurückgenommen.

Es werden Pflanzflächen zur Eingrünung und landschaftlichen Einbindung festgesetzt. Entlang des nördlich verlaufenden Wirtschaftsweges ist eine 3 m breite Heckenpflanzung vorgesehen. Sämtliche Pflanzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind mit heimischen Pflanzen nach der Pflanzliste (siehe Plandarstellung) anzulegen.

Zur vorübergehenden, verkehrlichen „Ringerschließung“ (s. 3.2) des Baugebietes (Winterdienst, Ersatz für fehlende Wendemöglichkeiten u.a.) wird eine freizuhaltende Fläche besonderen Nutzungszwecks festgesetzt, die bei einer späteren Erschließung der anschließenden Fläche für Wohngrundstücke genutzt werden soll.

4 Umweltbelange

4.1 Standort / Bestand

Naturräumlich gehört das Plangebiet zum Osthessischen Bergland und hier zur Haupteinheit Vorder- und Kuppenrhön. Es liegt am Rand des Westlichen Rhönvorlands. Das geplante Baugebiet liegt auf einer nach Osten ansteigenden Fläche in einer Höhe von ca. 390 bis 400 m über NN. Die Fläche wird landwirtschaftlich genutzt - im unteren, westlichen Bereich als Ackerland weiter oben als Grünland.

Zum Großteil handelt es sich um intensiv genutzte Ackerfläche, für deren Belegung im Gegenzug der Vorentwurf des Flächennutzungsplans wesentlich wertvollere Grünlandflächen im Süden von Thalau vorsieht.

4.2 Umweltzustand und erwartete Auswirkungen

4.2.1 Arten und Biotope

Zustand: Neben der Ackerfläche lässt auch das Grünland bei homogener Nutzungsart und -intensität weder auf die Entwicklung einer hohen Artenvielfalt noch die Entwicklung seltener Arten – floristisch wie faunistisch – schließen. Es gibt keine Gehölze oder Saumstrukturen. Es handelt sich damit um ein weit verbreitetes Biotop. Feldlerchenvorkommen ist nicht zu erwarten – allerdings sollte das Gebiet dahingehend untersucht werden.

Auswirkungen: Durch die geplanten Baumaßnahmen werden derzeit unversiegelte Flächen in Anspruch genommen, die eine allenfalls mittlere bioökologische Wertigkeit haben. Es ist von der Beseitigung des nahezu gesamten Biotopbestandes auszugehen. Zusammenfassend sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Biotope 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: Geologisch wird der Geltungsbereich durch mittleren Buntsandstein bestimmt. Bei den hierauf entwickelten Böden handelt es sich um lößlehmreiche Pseudogleye. Dem Boden kommt ein mittleres Ertragspotential zu. 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, Ackerflächen) potentiell Kaltluftentstehungsgebiet mit Abfluss in westliche Richtung, hat aber aufgrund geringer Größe und gut durchlüfteter Siedlungsstruktur 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 minimiert.

4.2.5 Orts- und Landschaftsbild

Zustand: Die zu beplanende Fläche ist ein Teilbereich des Offenlands nordöstlich von Thalau, folgt aber mittel- bzw. unmittelbar an drei Seiten dem Ortsrand. Die Fläche ist aus der Umgebung gut wahrnehmbar, aber als Teilbereich des dortigen Übergangs von der Ortslage zur Landschaft im Verlauf des Ortsrandes von geringer Bedeutung.

Auswirkungen: Der neue Ortsrand wird durch einen Wirtschaftsweg markiert, der sich als nachvollziehbare Ortslagenbegrenzung darstellt. Die geplanten Begrünungsmaßnahmen werden evtl. subjektive Beeinträchtigungen für das Landschaftsbild vermindern - 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 nahe der Ortslage Thalaus und Wohngebieten, er ist zudem durch Wirtschaftswege erschlossen - somit kommt ihm Bedeutung für die wohnortnahe Erholung Ortsansässiger zu. Die Lärmsituation entspricht der Nutzung als landwirtschaftlicher Fläche. Die Belastung durch die in einiger Entfernung (330-450 m) vorbeiführende Bundesstraße ist als mittel einzustufen.

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 bis etwas günstigere Verhältnisse als im westlich anschließenden, vorhandenen Wohngebiet.

4.3 Bilanz und Maßnahmen

Bei geringen bis partiell mittleren Auswirkungen auf die Schutzgüter zeigt die Flächenbilanz, dass (bei 80% Straßenversiegelung) mit einer Neuversiegelung von insgesamt 8.500 bis 9.000 qm zu rechnen ist:

<u>Bestand</u>	<u>ca.</u>
Acker, Intensivwiese	18.000 qm
Summe	18.000 qm
<u>Planung</u>	<u>ca.</u>
Versiegelung (GRZ 0,3 + 1/2 GRZ Freiflächenversiegelung)	7.150 qm
nicht versiegelte Grundstücksfläche	8.750 qm
Erschließungsstraße	2.100 qm
Summe	18.000 qm

Durch folgende Maßnahmen bzw. Festsetzungen wird der Eingriff gemindert:

- Standortwahl im Anschluss an bestehendes Wohngebiet
- Einbindung in die umgebende Landschaft
- Bedarfsgerechte, stufenweise Ausdehnung
- Beschränkungen von baulicher Nutzung und Flächenversiegelung
- Abstandswahrung zum künftigen Ortsrand
- Auflagen zur Gestaltung der Wohnhäuser, Begrenzung der Gebäudehöhe
- Bepflanzungsaufgaben für die privaten Grundstücksfreiflächen
- Untersuchung auf Feldlerchenvorkommen

Aufgestellt 05.09.2018, Wienröder Stadt Land Regional