

# **Aufstellung Bebauungsplan Nr. 35 „Im Vogelsang/Rosenweg“ Gemeinde Fuldata, Ortsteil Wahnhausen**

## **1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung**

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist die hohe Nachfrage nach Wohnbauflächen und damit verbunden die Mobilisierung von Flächen, die bereits verkehrlich und medial erschlossen und im Flächennutzungsplan als Wohnflächen ausgewiesen sind. Konkreter Anlass ist das Bauvorhaben eines privaten Bauherrn zum Neubau eines Wohnhauses auf dem Grundstück im Vogelsang, Gemarkung Wahnhausen, Flur 7, Flurstück 25/2. Der Gemeindevorstand stimmte im Rahmen der gemeindlichen Stellungnahme zum Baugenehmigungsverfahren dem Vorhaben am 28.03.2017 zu. Das Vorhaben wurde seitens der Bauaufsicht zunächst nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauter Ortsteile) eingestuft. Im Laufe des Verfahrens veränderte sich diese bauaufsichtsrechtliche Festlegung dahingehend, dass das Bauvorhaben gem. § 35 (2) BauGB (Außenbereich) einzuordnen ist. Aufgrund der Lage des Grundstückes im Landschaftsschutzgebiet und der Beeinträchtigung naturschutzrechtlicher Belange durch den Eingriff wurde das Vorhaben seitens der Bauaufsicht als nicht genehmigungsfähig eingeordnet. Der Gemeinde wurde empfohlen, für den Bereich eine Bauleitplanung durchzuführen, um die Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens vorzubereiten.

Im Flächennutzungsplan ist das Grundstück Flur 7, Flurstück 25/2 auf dem sich das Vorhaben befinden, sowie die angrenzenden Grundstücke 25/3, 23/0 und 24/0 sowie ein Teil des Grundstückes 63/0 als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Das Grundstück befindet sich im Landschaftsschutzgebiet „Unteres Fuldata“. Dennoch ist nach Aussage des Regierungspräsidiums Kassel- bei entsprechender Beantragung- die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet möglich, da sich der gesamte Ortsteil Wahnhausen im Schutzgebiet befindet.

Der aufzustellende Bebauungsplan Nr. 35 „Im Vogelsang/Rosenweg“ umfasst die Grundstücke Flur 7, Flurstücke 23, 24, 25/2 und 25/3, 127 und 63.

Hinsichtlich der Nutzung ist vorgesehen, die Grundstücke Flur 7, Flurstücke 23, 24 und 25/2 als „Allgemeines Wohngebiet“ festzusetzen.

Um die von der Unteren Naturschutzbehörde geforderten naturschutzrechtlichen Belange umzusetzen, sollen auf den Grundstücken Flur 7, Flurstück 127 (Eigentümerin: Gemeinde Fuldata) und Flurstück 63 naturschutzfachliche Festlegungen getroffen werden. Hierfür soll Grundstück Flur 7, Flurstück 63 von der Gemeinde erworben werden.

Es ist es beabsichtigt, das Verfahren gem. § 13 b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) durchzuführen.

## 2 Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes

Das ca. 5.576 Quadratmeter große Plangebiet liegt im Ortsteil Wahnhausen, nördlich der Straße „Im Vogelsang“ und östlich des „Rosenweges“. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nr. 23/0, 24/0, 25/2, 25/3, 63/0 und 127/0, Flur 7, Gemarkung Wahnhausen und grenzt im Norden an einen Feldweg, im Westen an bebaute Wohnbaugrundstücke, im Osten an Grünland- bzw. Gartenlandflächen und im Süden an die Straße „Im Vogelsang“. Bisher wird der Geltungsbereich im Westen als Wiesenfläche genutzt, im Osten wurde eine Fläche offen gelassen. Der südliche und westliche Nachbereich sind geprägt durch Wohnbebauung (Ein- und Zweifamilienhäuser), nach Norden schließen sich großflächige Landwirtschaftsflächen an. Im östlichen Nachbereich befindet sich eine Sport-, Freizeit- und Erholungsfläche.

Abb.1: Luftbild

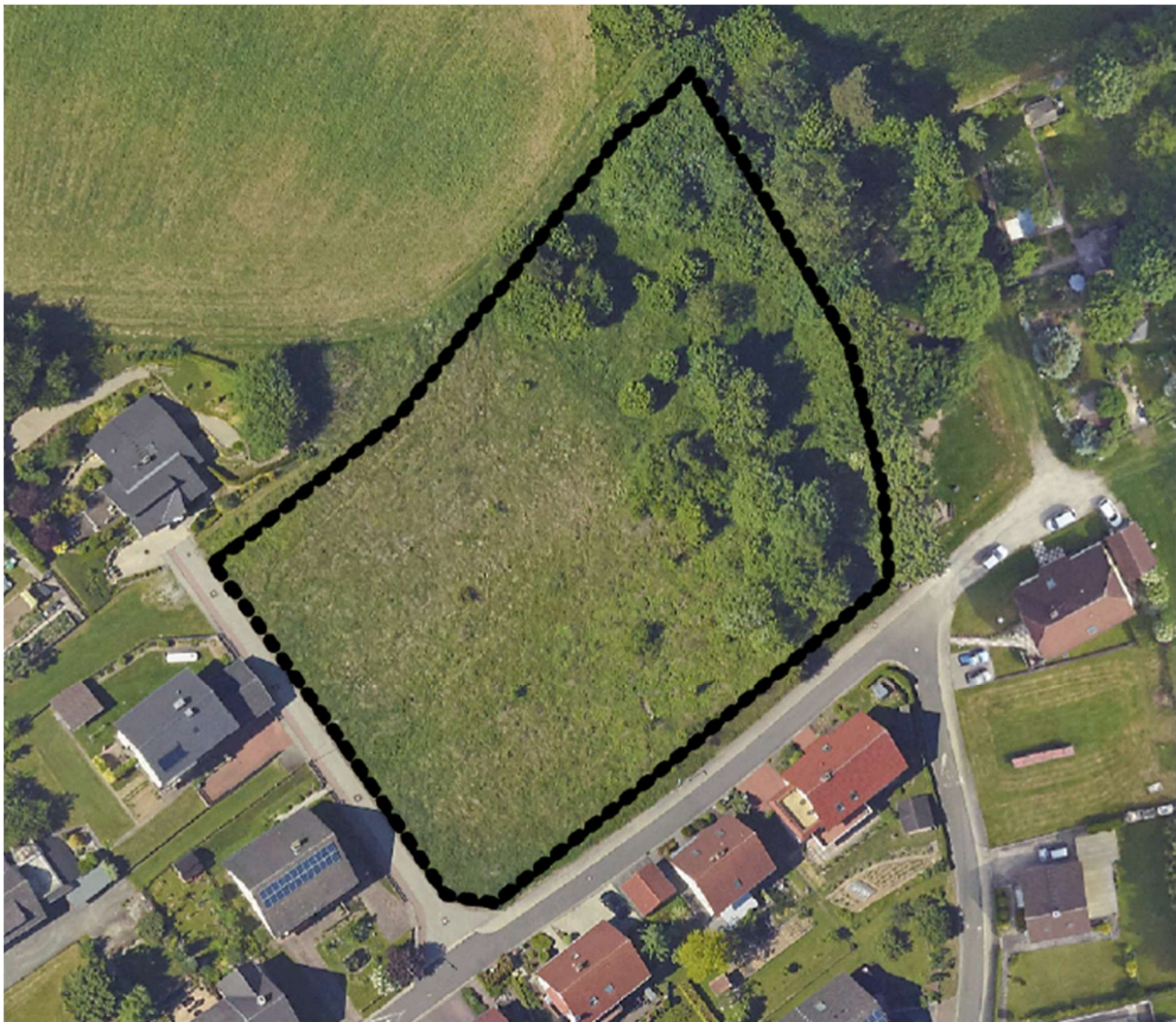
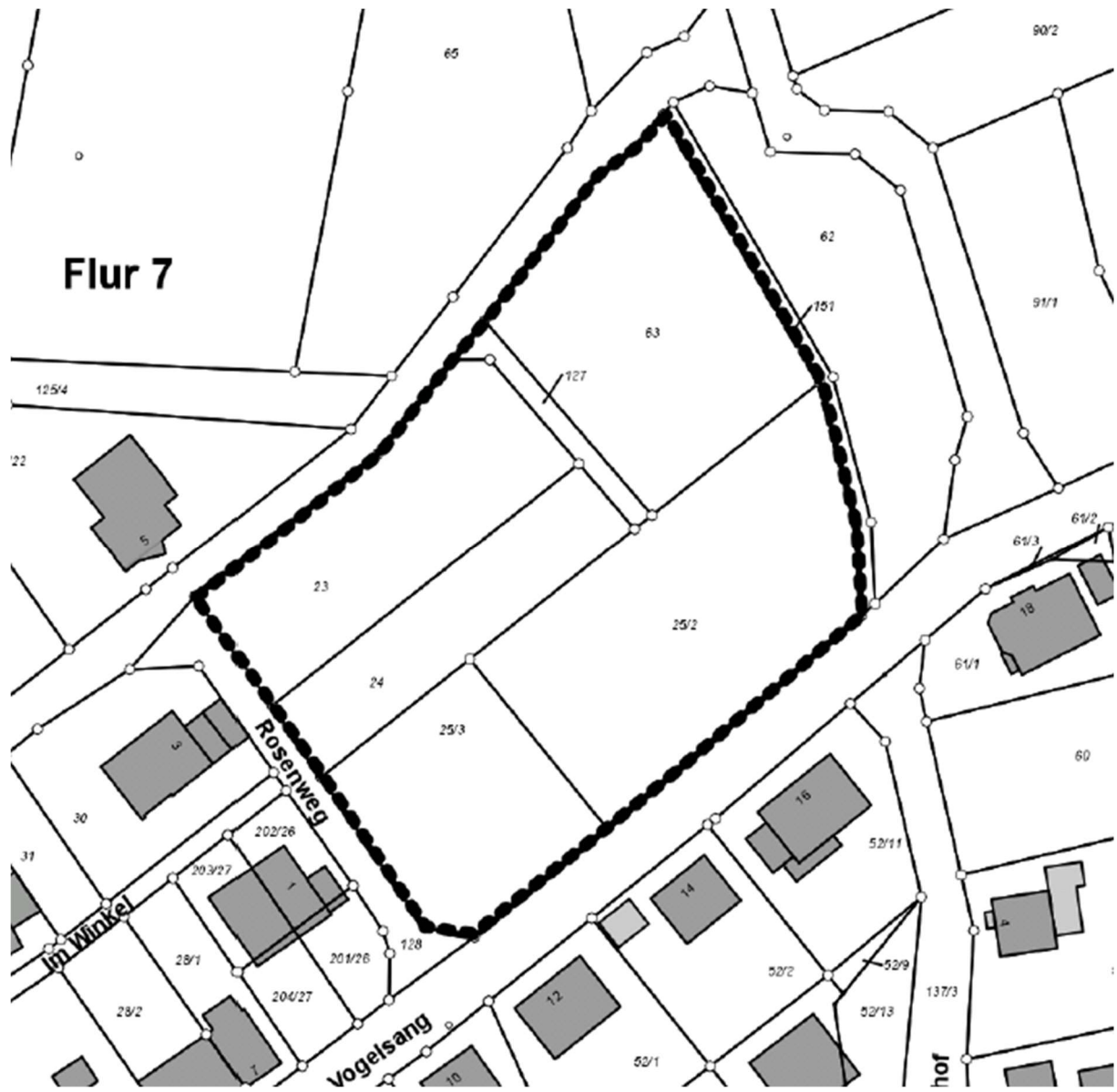


Abb.2: Geltungsbereich des B-Planes Nr. 35



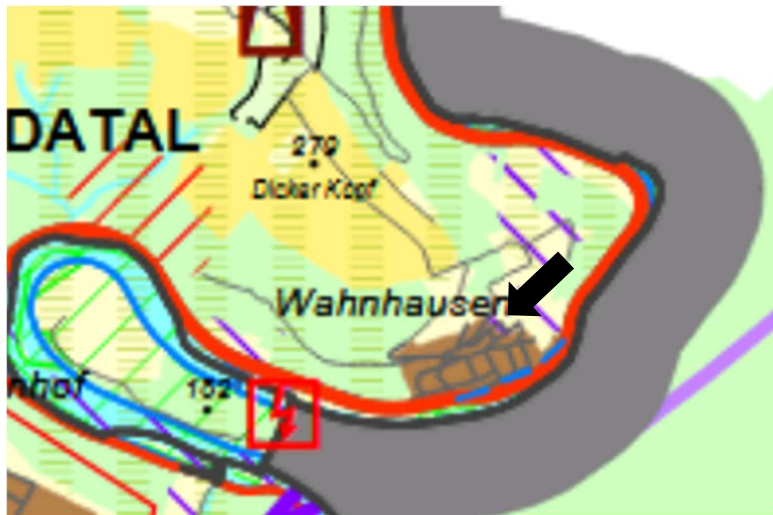


### 3 Übergeordnete Planungen

#### ***Regionalplan Nordhessen (RPN) 2009***

Im Regionalplan 2009 (rechtskräftig seit dem 15. März 2010) sind die Flächen des Geltungsbereiches als „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“ dargestellt.

Abb.3: Auszug Regionalplan 2009 – Blatt Ost



#### ***Flächennutzungsplan 2016 des Zweckverbandes Raum Kassel***

Der Flächennutzungsplan (FNP) des Zweckverbandes Raum Kassel (rechtsgültig seit dem 10.12.2016) stellt den Geltungsbereich als „Wohnbaufläche“ bzw. „Flächen für die Landwirtschaft“ dar.

Abb. 4: Auszug aus dem FNP 2016, ZRK



#### **4 Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 b Baugesetzbuch (BauGB)**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 35 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes geschaffen werden. Hierbei wird das durch den Gesetzgeber seit 13.05.2017 eingeführte beschleunigte Verfahren mit Einbeziehung von Außenbereichsflächen für Bebauungspläne der Innenentwicklung angewandt. Die im § 13 b BauGB genannten Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung sowie zur Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens sind erfüllt:

- Die Ausweisung der Flächen als Wohnbauflächen stellt eine Nachverdichtung bzw. andere Maßnahmen der Innenentwicklung dar.
- Die Fläche schließt sich im Zusammenhang bebauten Flächen im Ortsteil an.
- Die Grundfläche liegt unterhalb des im Gesetz vorgegebenen Schwellenwertes von 10.000 m<sup>2</sup>.
- Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht vorbereitet oder begründet.
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b) BauGB genannten Schutzgebiete (FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete) bestehen nicht. Ein faunistisches Gutachten wird erstellt.

Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 10 000 Quadratmetern, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind.

Bei der Anwendung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13 b BauGB kann u.a. auf den Umweltbericht (§ 2 BauGB), die Abarbeitung der Eingriffsregelung und auf die zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB verzichtet werden. Dennoch verlangt der Gesetzgeber die entsprechenden Umweltbelange zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen. Die erheblichen Umweltauswirkungen sind also auch im beschleunigten Verfahren mit Einbeziehung von Außenbereichsflächen ohne förmliche Umweltprüfung zu ermitteln und in der Planbegründung darzustellen.

#### **5 Eingriffsregelung**

Bei der Anwendung des beschleunigten Verfahrens mit Einbeziehung von Außenbereichsflächen gelten gemäß § 13 b BauGB bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft als zulässig bzw. vor der planerischen Entwicklung erfolgt. Eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung ist nicht erforderlich. Ebenso entfällt, da keine förmliche Umweltprüfung durchgeführt wird, der Umweltbericht

nach § 2 a BauGB, die zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB und die Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind.

## **6 Beschreibung der Planung**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll die planungsrechtliche Grundlage für die Entwicklung einer Wohnfläche geschaffen werden.

### ***Art der baulichen Nutzung***

Als Art der baulichen Nutzung wird innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen gemäß §4 BauNVO Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. In den allgemeinen Wohngebieten (WA1 - WA3) werden die nach § 4 Abs. 3 BauNVO zulassungsfähigen Ausnahmen der Nr.

3. Anlagen für Verwaltungen
  4. Gartenbaubetriebe
  5. Tankstellen
- ausgeschlossen.

### ***Erschließung/ Stellplätze***

Das allgemeine Wohngebiet wird über die Straßen „Im Vogelsang“ und „Rosenweg“ an das örtliche Verkehrsnetz angebunden. Die verkehrliche Erschließung der rückwärtigen Gebäude in WA 3 erfolgt über eine private Erschließungsstraße.

Die nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Fuldata erforderlichen Pkw-Stellplätze werden auf den Privatgrundstücken untergebracht.

Garagen müssen zur öffentlichen Verkehrsfläche eine freizuhaltende Vorfahrtstiefe von mindestens 5,00 m aufweisen.

Überdachte Stellplätze (Carports) müssen mit dem auskragendem Dach mindestens 2,00 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt bleiben. Carports können zwischen Straße und Baugrenze errichtet werden, wenn die brandschutztechnischen Erfordernisse und Verkehrssicherheit berücksichtigt werden.

### ***Bebauung***

Für das allgemeine Wohngebiet ist eine Bebauung aus Einzelhäusern, in offener Bauweise vorgesehen. Die maximal zulässige Höhe der Gebäude wird in Anpassung des umgebenden baulichen Bestands sowie unter Einbezug einer verträglichen städtebaulichen Einfügung festgesetzt.

Entsprechend § 23 Abs. 5 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig.

#### **Maximale Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 BauNVO)**

Die maximale Grundflächenzahl wird in den allgemeinen Wohngebieten (WA1 - WA3) auf 0,4 festgesetzt.

#### **Maximale Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 und § 20 BauNVO)**

Die maximale Geschossflächenzahl wird in den allgemeinen Wohngebieten (WA1 - WA3) auf 0,8 festgesetzt.

**Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 und § 20 Abs. 1 BauNVO)**

Die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse wird in den WA1 und WA3 auf ein Vollgeschoss und im WA2 auf 2 Vollgeschosse festgesetzt.

**Gebäudehöhe (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO)**

Die maximalen Trauf- und Firsthöhen ergeben sich aus dem jeweiligen Eintrag in der Plankarte. Als oberer Abschluss (= maximal zulässige Gebäudehöhe) gilt je nach Dachform die Oberkante First (Sattel-, Walmdach) bzw. Firstpunkt (Zeltdach) oder bei Flachdächern die Oberkante Attika des Dachaufbaus des Ober- oder Staffelgeschosses. Der untere Bezugspunkt für die maximale Höhe der baulichen Anlagen wird gemessen in der Mitte der straßenseitigen Außenwand des Gebäudes vom natürlichen Gelände. Im Wa1 gilt die Seite zu "Im Vogelsang" als straßenseitig, in den WA2 und WA3 die Seite zum "Rosenweg".

Zulässige Traufhöhe als Höchstmaß (= Schnittkante der Außenfläche der aufgehenden Außenwand mit der Oberkante Dachhaut) in Meter über Bezugspunkt, hier z.B. 7,00 m  
Zulässige Firsthöhe als Höchstmaß (=Oberkante First oder Oberkante Flachdach/Attika) in Meter über Bezugspunkt, hier z.B. 10,00 m

**Maximale Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

Die maximale Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird in den allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA3 auf 2 festgesetzt.

**Dachformen**

Im allgemeinen Wohngebiet sind Dächer mit einer Dachneigung von 0° bis 45° oder Flachdächer zugelassen.

Geneigte Dächer mit einer Neigung < 10° sind extensiv zu begrünen und dauerhaft zu pflegen (Mindestaufbau von 5 cm durchwurzelungsfähigem Substrat). Ausgenommen hiervon sind die für technische Anlagen oder für Anlagen zur Nutzung regenerativer Energiequellen erforderlichen Flächen sowie Flachdächer, die als Freisitz genutzt werden.

Zulässig sind Staffelgeschosse mit einem Rücksprung von 1,00 m.

**Grünstrukturen**

Zur Reduzierung der Überbauung und zur inneren Durchgrünung des Baugebietes werden eine Mindestdurchgrünung der privaten Grundstückflächen sowie die Anpflanzung von Laubgehölzen vorgegeben. Die bestehende Vegetation, insbesondere der Baumbestand auf den Flurstücken 63 und 25/2 soll erhalten bleiben und wird durch den Bebauungsplan gesichert.

In den allgemeinen Wohngebieten WA1 - WA3 sind mindestens 50 % der Grundstücksflächen als Grün- bzw. Gartenfläche anzulegen und zu unterhalten. Angerechnet werden alle Pflanz-, Einsaat- und Sukzessionsflächen mit natürlichem Bodenaufbau.

Je angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum oder Obstbaum mit einem Mindeststammumfang von 12 - 14 cm zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Alternativ können je Baum auch 5 Laub- oder Obststräucher (Pflanzgröße mind. 100 cm) gepflanzt werden. Bei Ausfall der Gehölze sind diese nachzupflanzen. Vorhandene Laub- / Obstbäume sind anrechenbar.

***Auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im nordöstlichen Plangebiet sollen die vorhandenen Grünstrukturen erhalten und dauerhaft gesichert werden.***