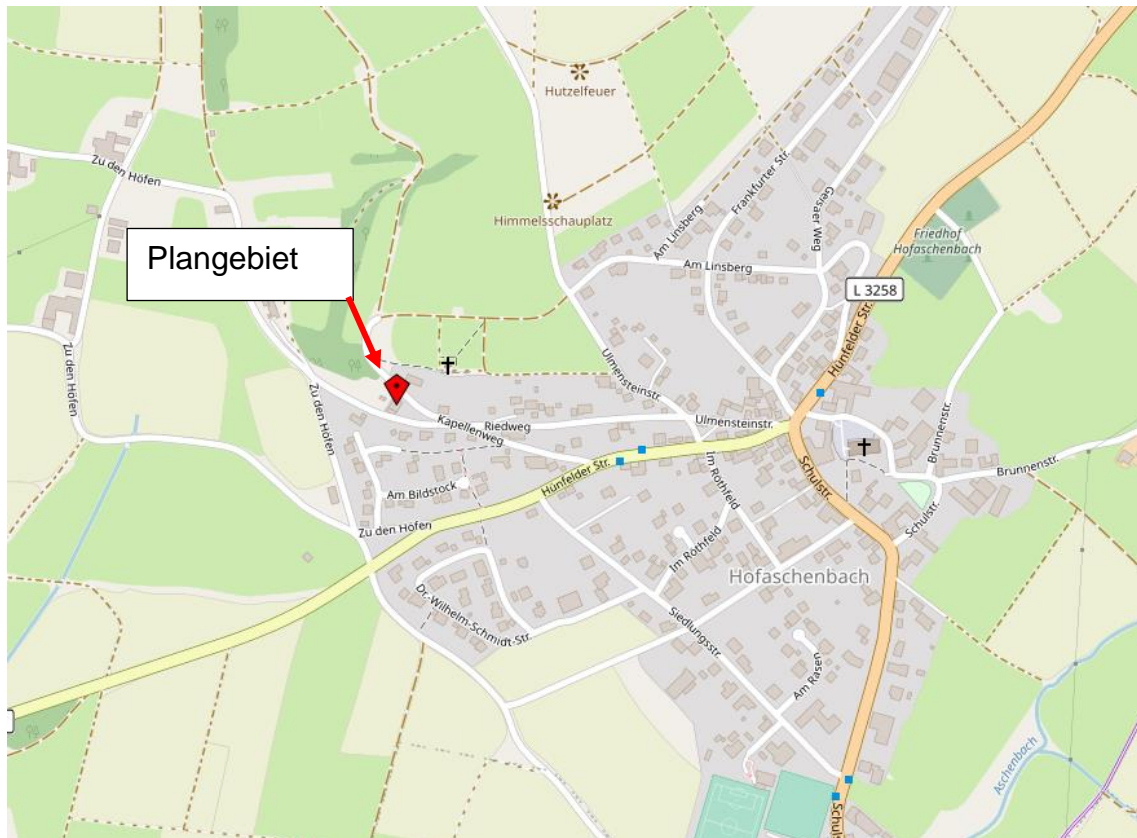


GEMEINDE NÜSTTAL

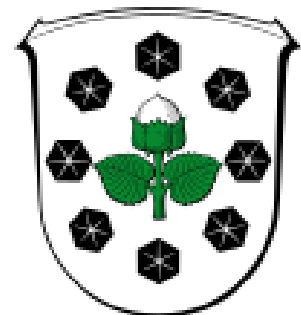
ERGÄNZUNGSSATZUNG „KAPELLENWEG 9“, IM ORTSTEIL HOFASCHENBACH

(Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB)
Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

ENTWURF, Stand: 15.01.2024



PLANUNGSBÜRO
Dagmar Sippel



GEMEINDE NÜSTTAL

ERGÄNZUNGSSATZUNG „KAPELLENWEG 9“, ORTSTEIL HOFASCHENBACH

(Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB)
Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Planerstellung:

Planungsbüro Dagmar Sippel

An der Röde 32

36137 Großenlüder

Dipl. Ing. Stadtplanung (Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen)

Tel. 06648/ 6259394

info@planungsbuero-sippel.de

<http://www.planungsbuero-sippel.de>

Verfahrensvermerke:

Bearbeitungsstand/ Bemerkung	BauGB	Datum/ Zeitraum
Aufstellungsbeschluss	§ 2 (1)	30.11.2023
Öffentliche Auslegung	§ 3 (2)	
Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange	§ 4 (2)	
Satzungsbeschluss	§ 10	

Inhaltsverzeichnis

1.	Geltungsbereich	5
2.	Veranlassung, Planziel und Planverfahren.....	5
3.	Übergeordnete Planungen	6
	Regionalplan Nordhessen.....	7
	Flächennutzungsplanung.....	7
	Schutzgebiete	9
4.	Bestandsbeschreibung, städtebauliche Situation und Erschließung	10
	Nutzungsstruktur.....	10
	Geländeverhältnisse, Boden- und Baugrundbeschaffenheit sowie Altlasten ..	12
	Verkehrerschließung	12
	Ver- und Entsorgung.....	13
5.	Städtebauliche Planung	13
	Städtebauliche Ziele	13
	Flächenbilanz.....	14
	Alternativenprüfung.....	14
	Planverwirklichende Maßnahmen/ Umsetzung des Bauvorhabens	14
	Immissionsschutz.....	14
	Begründung der getroffenen Festsetzungen.....	15
6.	Grünordnung, Landschaftsplanung und Eingriffs- Ausgleichsregelung:.....	16
	Umweltschützende Belange	16
	Bestandsaufnahme und Bewertung.....	16
	Naturräumliche Gliederung	16
	Geologie und Boden	16
	Wasserhaushalt	18
	Klima und Lufthygiene	18
	Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europ. Vogelschutzgebiete.....	18
	Vegetations- und Biotopausstattung	18
	Mensch und Erholung / Orts- und Landschaftsbild	19
	Eingriffe und Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen	20
	Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen im Sinne § 50 des Bundesimmissionsschutz-gesetzes	21
7.	Zusammenfassung.....	22

8. Referenzliste	23
ABKÜRZUNGEN:	24
ANLAGEN:.....	25

Abbildungsverzeichnis

<i>Abbildung 1: Geltungsbereich 1</i>	5
<i>Abbildung 2: Örtliche Umgebung</i>	6
<i>Abbildung 3: Auszug aus Regionalplan Nordhessen 2009</i>	7
<i>Abbildung 4 Ausschnitt aus dem FNP der Gemeinde Nüsttal, Online</i>	8
<i>Abbildung 5: Vorhandene Bebauungspläne im Ortsteil Hofaschenbach, online</i>	8
<i>Abbildung 6: Auszug aus dem Nattureg-Viewer der HLNUG</i>	9
<i>Abbildung 7: Auszug aus der Biotopkartierung des HLNUG</i>	10
<i>Abbildung 8: Luftbild aus geodaten online</i>	11
<i>Abbildung 9: Blick auf bestehendes Gebäude Kapellenweg 9, 15.08.2023</i>	11
<i>Abbildung 10: Blick auf Wohngebiet „Zur Liede“, südlich Riedweg, 15.08.2023</i>	12
<i>Abbildung 11: Blick auf bestehendes Gartengrundstück mit Schuppen und Gartenhaus, 15.08.23</i>	12
<i>Abbildung 12: Ausschnitt Boden-Viewer Hessen</i>	17
<i>Abbildung 13: Ausschnitt Bodenerosionsatlas 2023 (ABAG)</i>	17
<i>Abbildung 14: Ausschnitt aus dem Geoportal Hessen, Luftbild vom 19.06.22</i>	18
<i>Abbildung 15: Ausschnitt aus GruSchu Hessen, LSG Hessische Rhön</i>	19
<i>Abbildung 16: Ausschnitt aus der Entwicklungskarte des Landschaftsrahmenplans Nordhessen 2000</i>	19
<i>Abbildung 17: Ausschnitt aus Lärmviewer Hessen, Lärmkartierung 2022</i>	20
<i>Abbildung 18: Teilgeltungsbereich 2 (Ausgleichsmaßnahme)</i>	21

1. Geltungsbereich

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Nüsttal hat in ihrer Sitzung am 30.11.2023 den Beschluss zur Aufstellung einer Ergänzungssatzung für den Bereich „Kapellenweg 9“ im Ortsteil Hofaschenbach gemäß § 2 (1) BauGB gefasst.

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung befindet sich am westlichen Ortsrand von Hofaschenbach. Er grenzt an die bestehende Ortslage an. Das Satzungsgebiet umfasst eine Fläche von ca. 1.100 m². Von der Planung betroffen sind ein Teil des Flurstücks Nr. 6, Flur 11, Gemarkung Hofaschenbach. Das Satzungsgebiet ist auf der nachfolgenden Abbildung dargestellt.

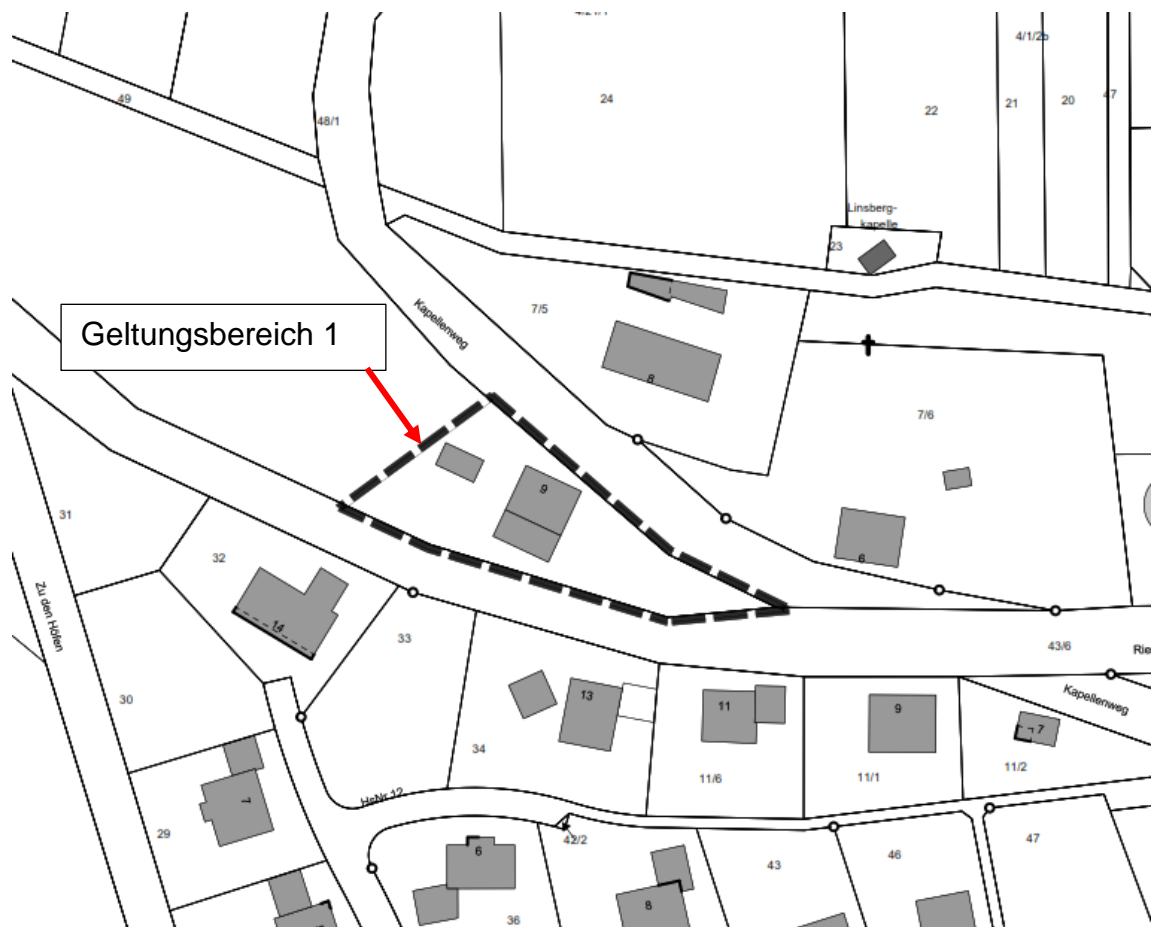


Abbildung 1: Geltungsbereich 1

2. Veranlassung, Planziel und Planverfahren

Für den Satzungsgebiet bestehen konkrete Absichten zur Errichtung eines eigen genutzten Wohngebäudes mit Garagen. Eine Anfrage des Architekten bei der Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Fulda im April 2023 hat ergeben, dass ohne die Aufstellung einer Einbeziehungs- oder Ergänzungssatzung gem. § 34 (4) Nr. 3 BauGB die Genehmigungsfähigkeit für das Bauvorhaben nicht besteht.

Die Gemeinde kann durch Satzung einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind. Dies ist hier der Fall. Die einbezogenen Flächen sind durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend als Wohnbebauung geprägt.

Die Aufstellung einer Einbeziehungs- oder Ergänzungssatzung dient dazu, die räumliche Abgrenzung des unbeplanten Innenbereichs zum Außenbereich an geeigneten Stellen, um einzelne Grundstücke, geringfügig zu erweitern.

Notwendige Randbedingung für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen ist, dass die angrenzende Bebauung einen hinreichend konkreten städtebaulich prägenden Rahmen für die ergänzende Bebauung darstellt – dies ist im Bereich der zu bebauenden Fläche durch die angrenzende südliche und östliche bestehende Wohn- und gemischte Bebauung im Ortsteil Hofaschenbach gegeben. Gemäß § 34 (6) BauGB sind die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 (2) S 1 Nr. 2 und 3 sowie S 2 entsprechend anzuwenden. Auf Satzungen nach § 34 (4) S 1 Nr. 3 BauGB ist § 10 (3) BauGB entsprechend anzuwenden.

3. Übergeordnete Planungen

Hofaschenbach ein Ortsteil und Hauptort der Gemeinde Nüsttal. Nach dem Statistischen Landesamt Hessen zählte Nüsttal 2920 Einwohner am 31.12.2022.

Nüsttal liegt in der Vorderrhön in 320 bis 580 Meter Höhe zwischen Hünfeld und Hilders. Die Ortsteile Hof-, Mittel- und Oberaschenbach liegen im Tal des Aschenbaches, welcher in die Nüst mündet.

Hofaschenbach ist eines der ältesten Dörfer der Gemeinde Nüsttal. Es erscheint erstmals in den Güterverzeichnissen des Klosters Fulda aus der Zeit um 1015. Es ist Standort einer Grundschule, eines Kindergartens und einer Krippengruppe.

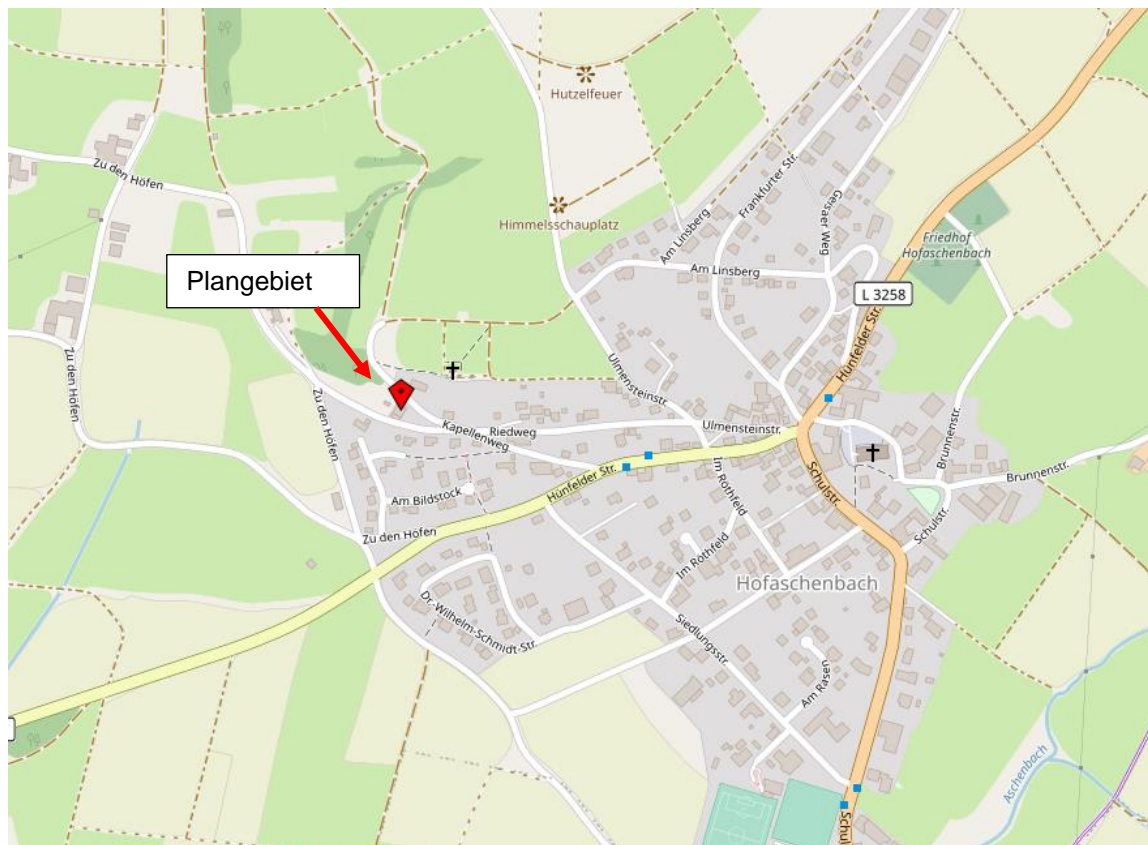


Abbildung 2: Örtliche Umgebung

Regionalplan Nordhessen

Der Regionalplan Nordhessen legt die großräumigen Ordnungs- und Entwicklungsvorstellungen für den Regierungsbezirk Kassel fest. Er ist der planerische Rahmen für die wirtschaftliche und soziale Entwicklung der Region im Einklang mit ihren natürlichen Lebensgrundlagen. Der Regionalplan Nordhessen 2009 legt die Gemeinde Nüsttal als Grundzentrum fest. Für die Grundzentren gilt eine ergänzende Funktion des Oberzentrums Fulda, vor allem als Wohnstandort und teilweise auch gewerbliche Standorte. Der Funktionserhalt im Sinne von Daseinsvorsorge ist nur durch gemeinsame Konzepte auf Dauer zu erreichen.

Gemäß dem Grundsatz 2 des Regionalplans Nordhessen soll die verkehrliche Anbindung der Verflechtungsbereiche an die zentralen Orte sowohl angebotsorientiert als auch bedarfsgerecht und zumutbar geregelt werden. Mit öffentlichen Verkehrsmitteln sollen Grundzentren innerhalb der jeweiligen Verflechtungsbereiche möglichst in einer halben Stunde und Mittelzentren in einer Stunde erreichbar sein. Der Zeitbedarf für die Erreichbarkeit der Oberzentren soll eine Stunde nicht wesentlich überschreiten.

Die betreffende Fläche grenzt an eine im Regionalplan Nordhessen als „Vorranggebiet Siedlung Bestand“ dargestellte Fläche an. Es ist ein Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft dargestellt.

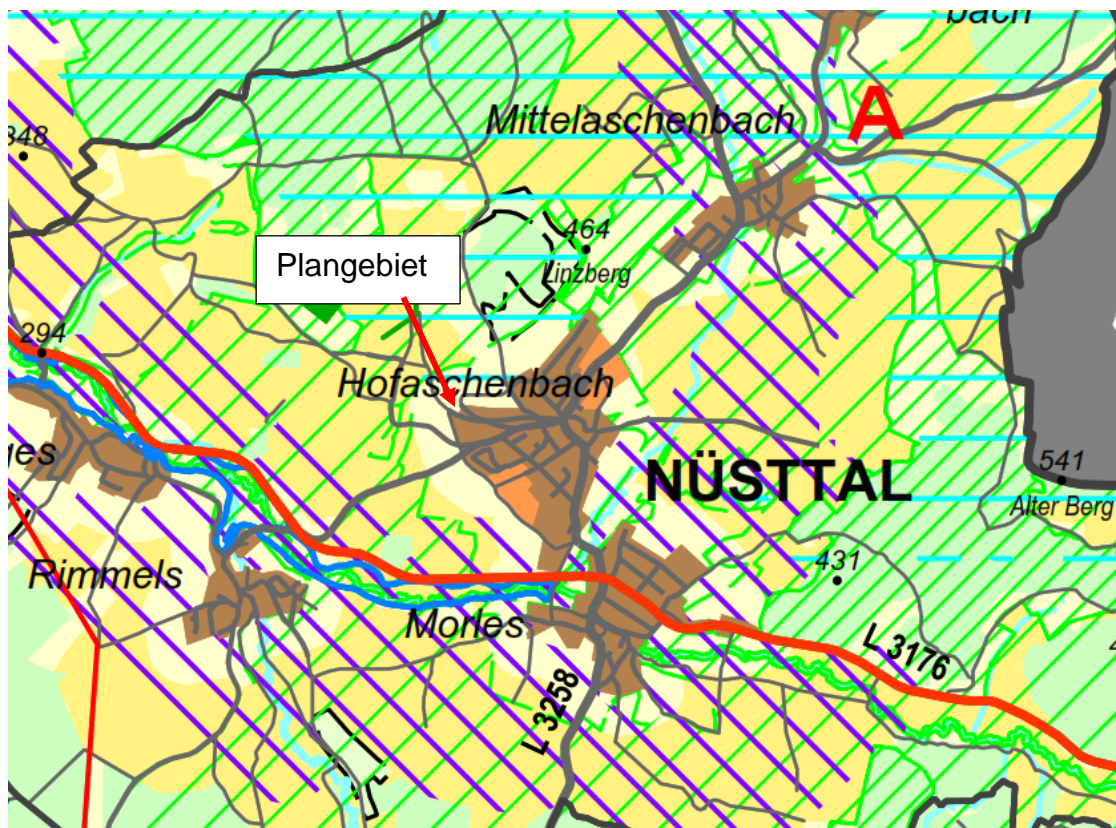


Abbildung 3: Auszug aus Regionalplan Nordhessen 2009

Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Nüsttal stellt östlich und südlich des Kapellenwegs Wohnbauflächen bzw. gemischte Bauflächen dar. Der Bereich nördlich des Riedwegs (im FNP als „Grünfläche“ dargestellt) ist inzwischen bebaut.

Unmittelbar angrenzend an das Grundstück Flst Nr. 6 gibt es keine bestehenden Bebauungspläne. Südlich des Riedwegs besteht der Bebauungsplan Nr. 4 „Die Liebe“ von 2003.

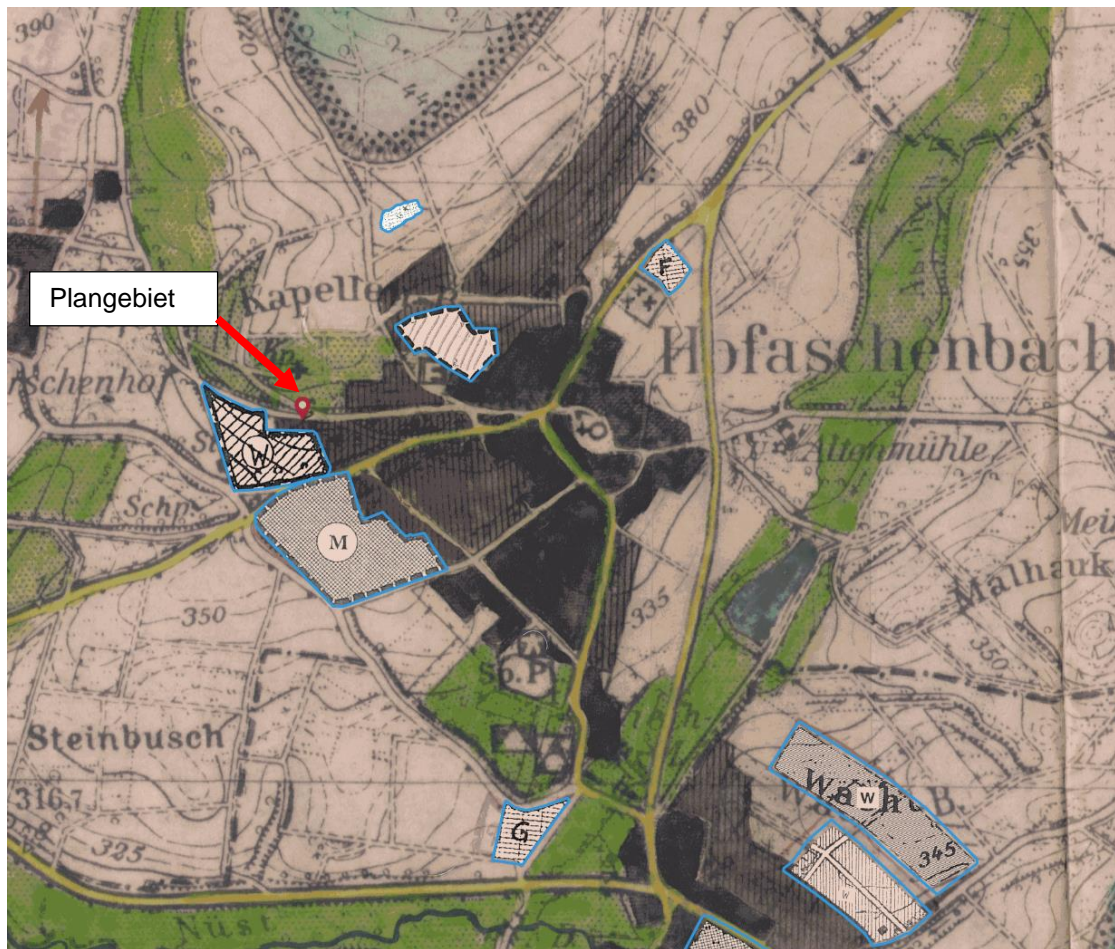


Abbildung 4 Ausschnitt aus dem FNP der Gemeinde Nüsttal, Online



Abbildung 5: Vorhandene Bebauungspläne im Ortsteil Hofaschenbach, online

Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt innerhalb des „Naturparks Hessische Rhön“ Erklärung zum Naturpark im Staatsanzeiger für das Land Hessen - StAnz. 29/2006 S. 1517. Der Naturpark Hessische Rhön wurde im Jahr 1962 ausgewiesen und bis in das Jahr 1975 z.B. aufgrund von Gebietsreformen mehrfach erweitert. Sein Ziel ist die Optimierung und Unterhaltung der touristischen Infrastruktureinrichtungen, insbesondere für das Wandern, sowie die Ausweisung eines hochwertigen und verlässlich markierten Wanderwegenetzes.

Das Naturdenkmal „Linde auf dem Kapellenberg“ Nr. 3631683 befindet sich in einer Entfernung von ca. 80 m zum Plangebiet.

Es grenzt das Landschaftsschutzgebiet Nr. 2631001 Hessische Rhön an das Plangebiet an. Zudem befindet sich der Bereich im „Biosphärenreservat Rhön“.

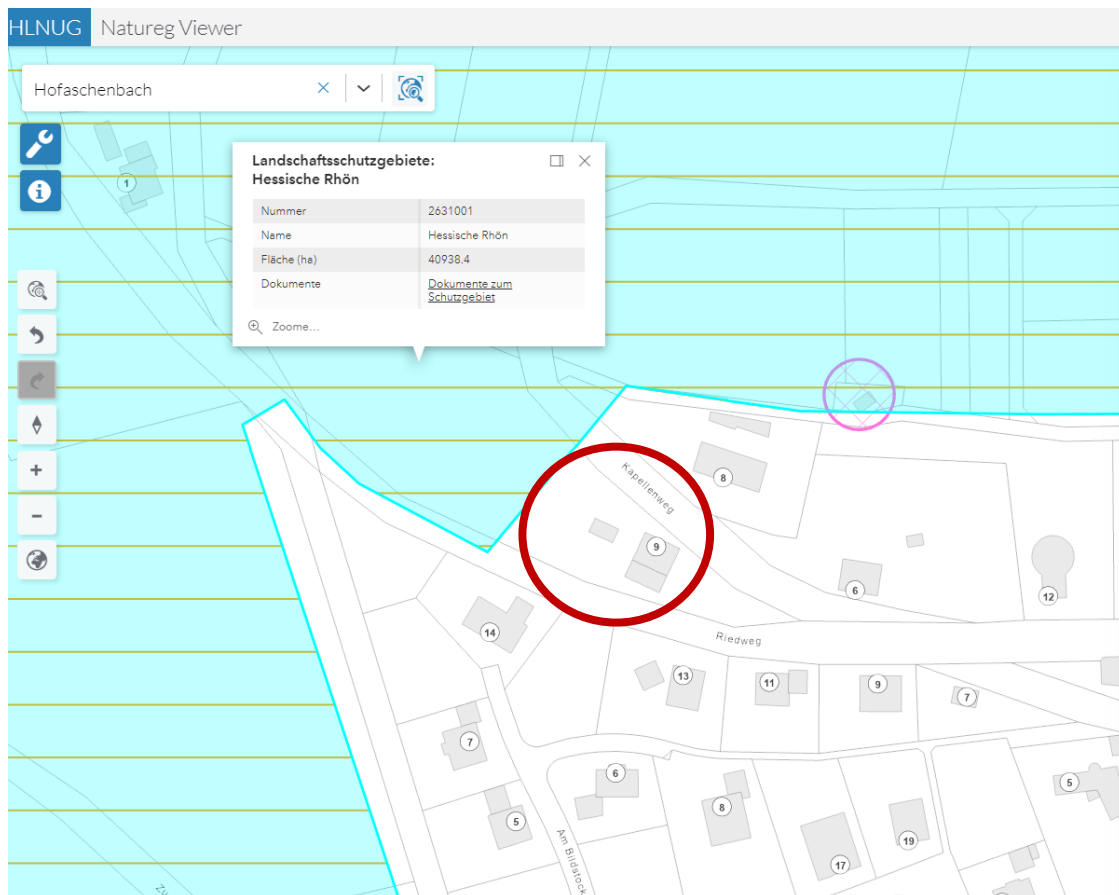


Abbildung 6: Auszug aus dem Natureg-Viewer der HLNUG

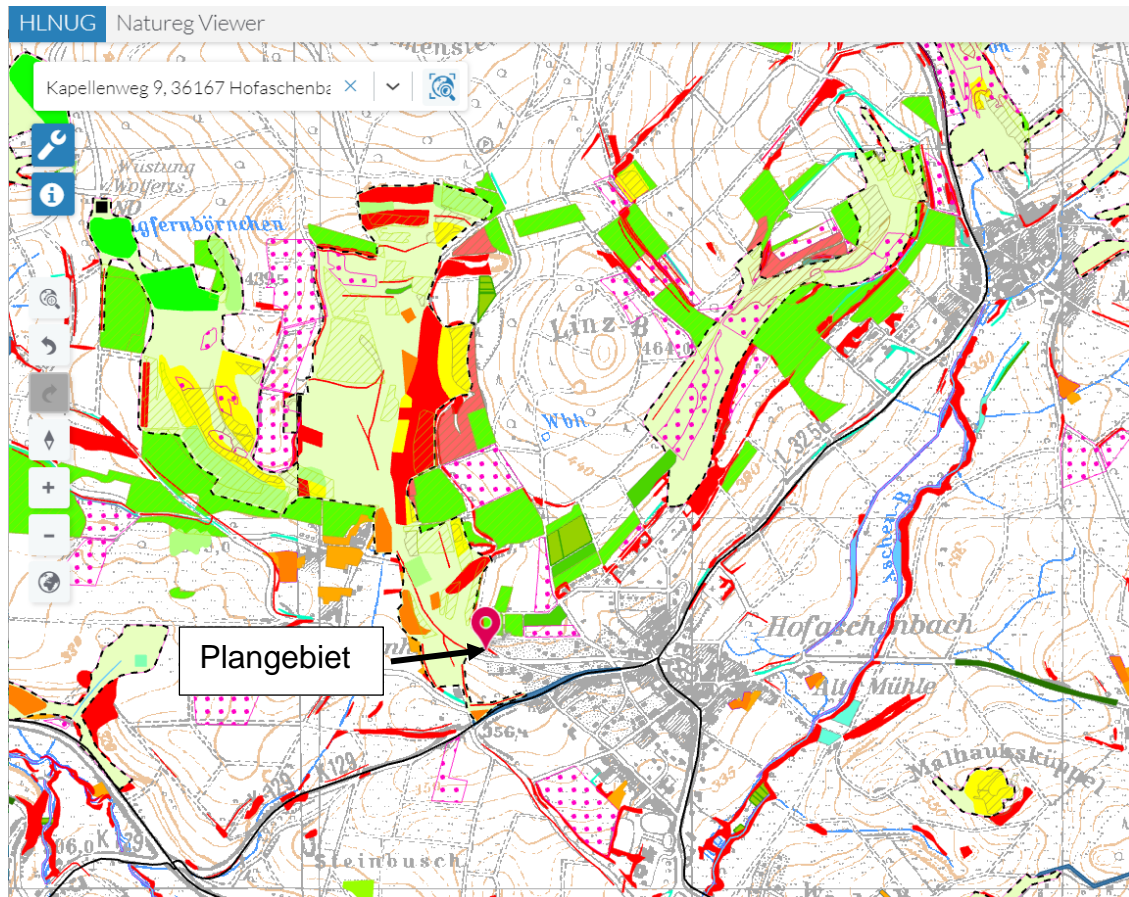


Abbildung 7: Auszug aus der Biotopkartierung des HLNUG

Nach Auswertung des Geoportal Hessen ist im Plangebiet kein Überschwemmungsgebiet dargestellt. Bodendenkmäler sind im Plangebiet nicht bekannt.

Andere Schutzgebiete nach Naturschutzrecht werden durch die Planung nicht berührt. Das Plangebiet liegt außerhalb von festgesetzten Trinkwasserschutzgebieten.

4. Bestandsbeschreibung, städtebauliche Situation und Erschließung

Nutzungsstruktur

Auf dem Flurstück Nr. 6, Flur Hofaschenbach, befinden sich derzeit als bauliche Anlagen ein Wohngebäude mit Zufahrt und Garage sowie zwei Nebengebäude (Schuppen, Gartenhaus). Außerdem ist ein durch Stützmauern terrassierter Garten vorhanden. Die Grünflächen sind als Rasenflächen angelegt und mit Heckenbestand zum angrenzenden Kapellenweg abgegrenzt. Es ist einzelner Obstbaumbestand im Garten vorhanden.

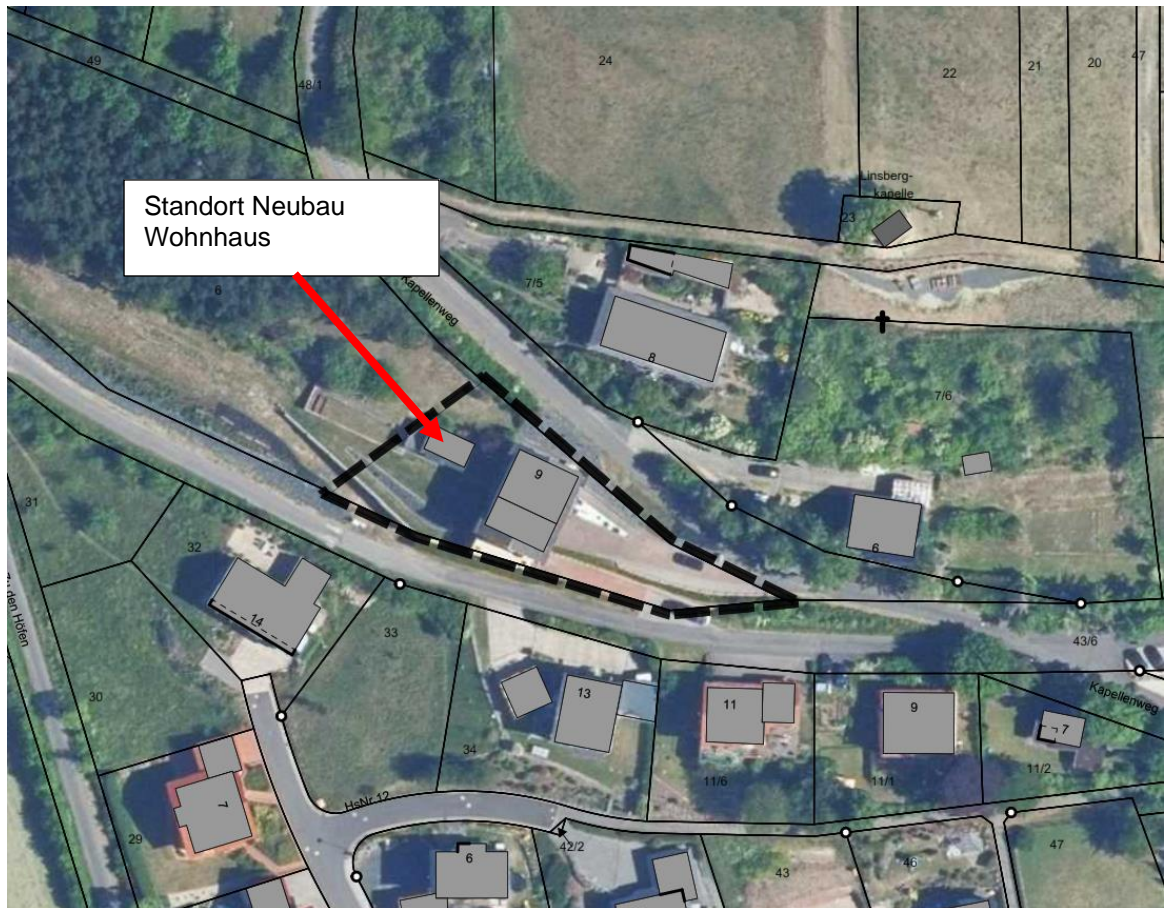


Abbildung 8: Luftbild aus geodaten online

Im westlichen Teil des Grundstücks Flur 11, Flurstück 11 befindet sich ein Nadelwald. Das Grundstück befindet sich innerhalb des Biotopkomplexes „Strukturreicher Magerrasen-Gehölz-Komplex“.



Abbildung 9: Blick auf bestehendes Gebäude Kapellenweg 9, 15.08.2023



Abbildung 10: Blick auf Wohngebiet „Zur Liede“, südlich Riedweg, 15.08.2023



Abbildung 11: Blick auf bestehendes Gartengrundstück mit Schuppen und Gartenhaus, 15.08.23

Geländeverhältnisse, Boden- und Baugrundbeschaffenheit sowie Altlasten
Das Satzungsgebiet fällt nach Süden um ca. 8 - 9 m vom Kapellenweg in Richtung Riedweg. Es liegt auf einer Höhe von ca. 385 m bis 377 m ü. NN.

Zur Erkundung der Untergrundsituation auf dem künftigen Baugelände werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 1054 und DIN 4020 empfohlen.

Aus dem zentral geführten Fachinformationssystem „Altflächen und Grundwasserschadensfälle“ (FIS AG) des Landes Hessen werden für den Planungsraum Altablagerungen oder Altstandorte im Sinne von § 2 BBodSchG2) im Rahmen des Verfahrens abgefragt.

Verkehrerschließung

Die bestehenden Gebäude sind von der öffentlichen Straße Riedweg aus verkehrlich erschlossen. Die Herstellung einer zusätzlichen Erschließungsstraße zu diesem Grundstück ist nicht vorgesehen. Die Zufahrt zum Teil-Grundstück Flur 11,

Flst. 6 soll dauerhaft über den Riedweg als Durchfahrt bei dem bestehenden Wohngebäude Kapellenweg 9 (bestehende Garage) erfolgen.

Der Öffentliche Personennahverkehr in Hofaschenbach wird mit den Buslinien 22, 75 und 85 sichergestellt (Bushaltestelle Hünfelder Straße Hofaschenbach, ca. 300 m entfernt).

Ver- und Entsorgung

Das Satzungsgebiet ist hinsichtlich der verkehrlichen und sonstigen technischen Planung voll erschlossen. Die Löschwasserversorgung ist bereits für die bestehenden Gebäude geregelt. Ein Abwasserkanal befindet sich im Riedweg. Alle weiteren Erschließungseinrichtungen zur Ver- und Entsorgung mit Strom, Wasser und Abwasser-Kanal werden durch den Grundstückseigentümer auf eigene Veranlassung und Kostenübernahme hergestellt.

5. Städtebauliche Planung

Gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3, Satz 1 BauGB kann eine Gemeinde einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind. Dies trifft für das festgelegte Satzungsgebiet zu.

Die Satzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung wird nicht begründet. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Städtebauliche Ziele

Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, weiterhin ist die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln (§ 1 Abs. 5 BauGB).

Für das Satzungsgebiet wird festgesetzt, dass sich die Bebauung gemäß § 34 Abs.1 BauGB hinsichtlich ihrer Art der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen muss. Die Zulässigkeit eines Vorhabens richtet sich nach § 34 Abs. 1 bis 3 BauGB. Es soll ein Einfamilienhaus mit einer Grundfläche von 13,0 m x 9,0 m errichtet werden. Die geplante Doppelgarage befindet sich im Gebäude.

In der Satzung können einzelne Festsetzungen nach § 9 Satz 1 und 3 Satz 1 sowie Abs. 4 BauGB getroffen werden. Hiervon wird derart Gebrauch gemacht, dass eine „offene Bauweise“ und eine überbaubare Fläche in Form einer Baugrenze

festgesetzt werden. Durch diese Festsetzungen soll eine sich in die nähere Umgebung einfügende Bebauung in ortstypischer Bauweise ermöglicht werden. Zudem wird eine maximale Traufhöhe festgesetzt.

Hinsichtlich Dachneigung, Dacheindeckung, Dachform und Drempele gilt die Baugestaltungssatzung der Gemeinde Nüsttal von 10/2003. Hinsichtlich der Abstandsregelungen und Zulässigkeit von Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen und Abstellplätzen für Fahrräder gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Nüsttal sowie die allgemeinen Bestimmungen der Hessischen Bauordnung (§§ 6 bis 8 HBO).

Entsprechend der Anlage 1 zur Stellplatz- und Ablösesatzung der Gemeinde Nüsttal beträgt die Anzahl der Stellplätze für Kraftfahrzeuge bei Wohngebäuden mit bis zu zwei Wohnungen 2,0 Stellplätze.

Flächenbilanz

Bedarf an Grund und Boden

Flächenangaben	In m ²	In %
Geltungsbereich 1	Ca. 1100 m ²	100 %
Baugrenze geplant, davon	Ca. 470 m ²	43%
Gebäude Bestand mit Zufahrt	Ca. 250 m ²	
Gebäude geplant	Ca. 120 m ²	
Zufahrt neu	Ca. 100 m ²	
Restliches Grundstück (nicht überbaubare Fläche)	Ca. 630 m ²	57 %
Ausgleichsfläche Flst Nr. 6 (Teilgeltungsbereich 2)	Ca. 450 m ²	

Alternativenprüfung

Eine Alternative zum Planvorhaben stellt sich derzeit nicht, da das Vorhaben nicht auf anderen Flächen durchgeführt werden kann. Aufgrund fehlender Standortalternativen befürwortet die Gemeindevertretung Nüsttal die durch die Bauherrschaft beantragte Aufstellung der Ergänzungssatzung.

Planverwirklichende Maßnahmen/ Umsetzung des Bauvorhabens

Die Umsetzung des Bauvorhabens soll nach Durchführung des Bauleitplanverfahrens erfolgen. Die weiteren Erschließungseinrichtungen zur Ver- und Entsorgung mit Strom, Wasser und Abwasser-Kanal werden durch den Grundstückseigentümer auf eigene Veranlassung und Kostenübernahme hergestellt.

Immissionsschutz

Im Rahmen der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Die durch die Ergänzungssatzung ermöglichte Bebauung muss sich nach § 34 Abs. 1 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Im zu betrachtenden Umfeld sind keine störenden Nutzungen vorhanden, sodass sich auch für das Satzungsgebiet keine Zulässigkeit für derartige Nutzungen ergibt.

Begründung der getroffenen Festsetzungen

Grundsätzlich richtet sich die Bebauung nach der Eigenart der näheren Umgebung. Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB können einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und Satz 3 sowie Abs. 4 BauGB getroffen werden. Im nachfolgenden werden die getroffenen Festsetzungen kurz erläutert.

Geltungsbereiche

Der Geltungsbereich 1 umfasst einen Teil des Flurstücks Nr. 6, Flur 11, Gemarkung Hofaschenbach mit dem bestehenden Wohnhaus sowie der Fläche für den Neubau. Der Teilgeltungsbereich 2 dient einer Maßnahme für den Ausgleich im westlichen Teil des o.g. Grundstücks.

Baugrenze:

Die Festsetzung der Baugrenze gem. § 23 (3) BauNVO knüpft an die bestehende Raumkante des bestehenden Wohnhauses an. Gebäude und Gebäudeteile dürfen die Baugrenze nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

Bauweise:

In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet. Durch die Festsetzung der offenen Bauweise gem. § 22 BauNVO wird eine Bebauung in ortstypischer Bauweise sichergestellt.

Traufhöhen (TH)

Die maximal zulässigen talseitigen Traufhöhen werden auf 7,50 m festgesetzt. Die maximal zulässige bergseitige Traufhöhe wird auf 5,0 m festgesetzt. Die Höhe der Außenwand wird gemessen vom mittleren Anschnitt des natürlichen Geländes an der Außenwand bis zur Schnittlinie der Unterkante der Sparren an der Traufe.

6. Grünordnung, Landschaftsplanung und Eingriffs- Ausgleichsregelung:

Umweltschützende Belange

Die Aufstellung einer Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB erfolgt in entsprechender Anwendung des § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB im vereinfachten Verfahren. Demzufolge ist die Durchführung einer Umweltprüfung mit vorherigem Scoping nach § 2 Abs.4 BauGB nicht erforderlich. Auch die Erarbeitung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB sowie das spätere Monitoring nach § 4c BauGB kann entfallen. Diese Befreiung ist nur möglich, wenn keine Umweltverträglichkeitsprüfung notwendig wird und Naturschutzbelange nicht erheblich beeinträchtigt werden - beides ist bei der vorliegenden Planung der Fall.

Bestandsaufnahme und Bewertung

Naturräumliche Gliederung

Das Plangebiet liegt gemäß dem Naturreg-Viewer der HLNUG innerhalb der Naturraumeinheit „Osthessisches Bergland“, Haupteinheiten Nr. 353 Vorder- und Kuppenrhön (mit Landrücken).

Haupteinheitengruppe: Osthessisches Bergland
Naturraum: Nr. 353.21 Milseburger Kuppenrhön

Geologie und Boden

Das Planungsgebiet wird dem geologischen Strukturraum Nr. 2.2.18 „Mesozoisches Gebirge (Ebene 1)“ bzw. Mesozoische Gräben und Senken (Ebene 2) sowie Spahl-Eiterfelder Mulde (Ebene 3) und befindet sich gemäß der geologischen Übersichtskarte (GÜK300) im geologischen Bereich GEO_ID Nr. 26, Formation ungegliedert, Petrographie Kalkstein, Mergelstein, Gruppe Muschelkalk (HLNUG, Geologie-Viewer).

Als Bodenartengruppe (BFD5L) wird im Bodenviewer Hessen die Bodenart Nr. (6) L (L, L/S, L/SI, L/Mo, LMo) angegeben. Die Wasserverhältnisse gemäß (BFD5L) sind im angrenzenden Bereich trocken bis sehr trocken (4-5)

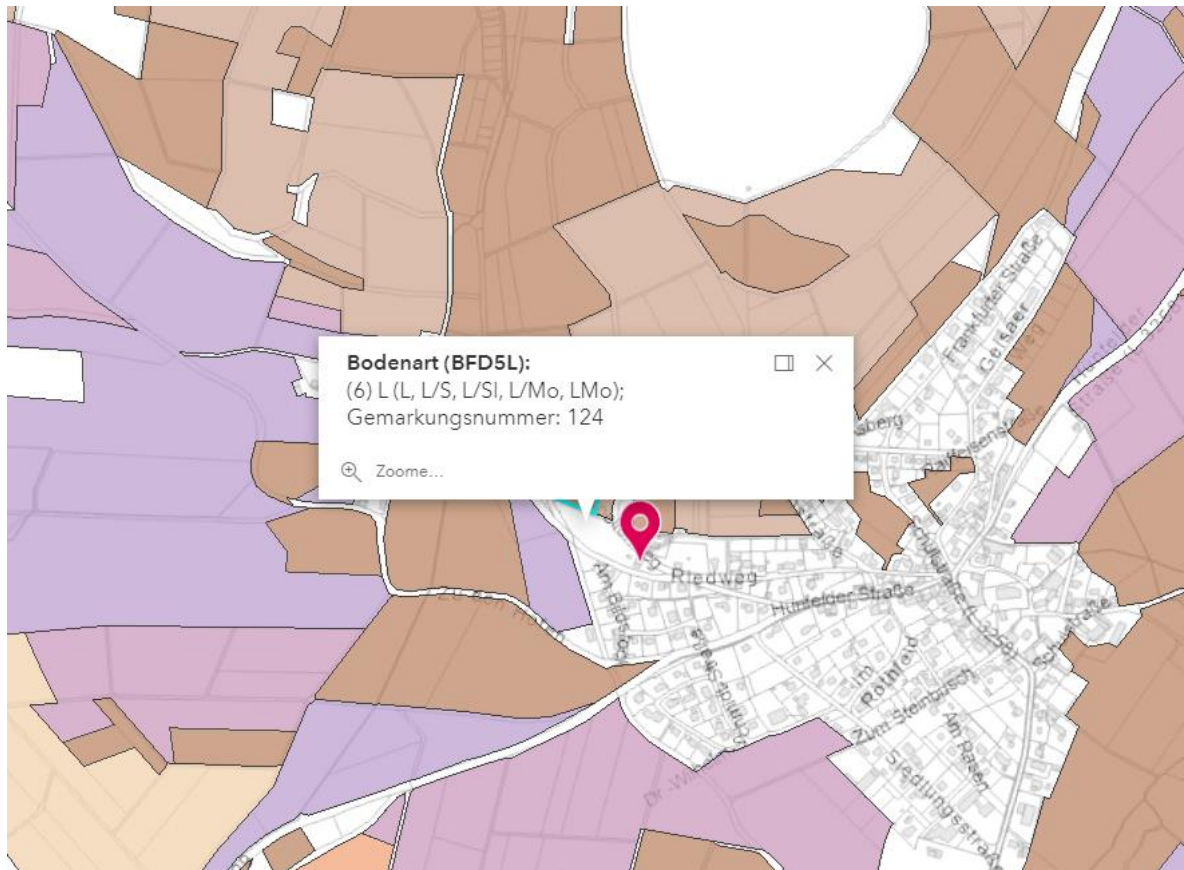


Abbildung 12: Ausschnitt Boden-Viewer Hessen

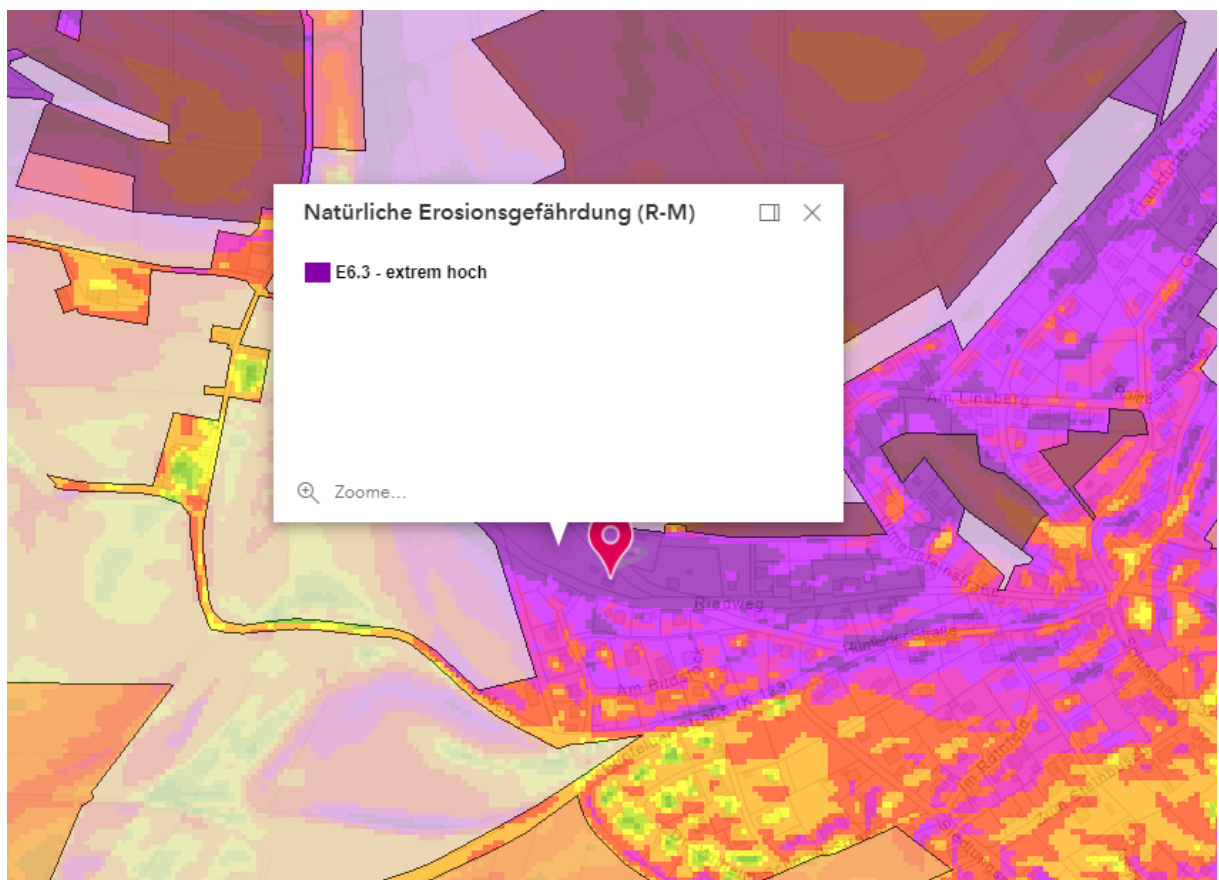


Abbildung 13: Ausschnitt Bodenerosionsatlas 2023 (ABAG)

Gemäß Bodenerosionsatlas 2023 (ABAG) besteht eine extrem hohe natürliche Erosionsgefährdung. Auf Grund der geringen Flächenbeanspruchung für die Überplanung des neuen Wohnhauses mit Doppelgarage von nur ca. 250 m² werden die Bodenfunktionen nicht erheblich beeinträchtigt.

Wasserhaushalt

Das Plangebiet liegt außerhalb von festgesetzten und geplanten Heilquellenschutz- und Trinkwasserschutzgebieten.

Klima und Lufthygiene

Besondere Auswirkungen auf Klimafunktionen, wie z.B. Luftleitbahnen, Kaltluftbahnen, Durchlüftungsbahnen oder Einzugsgebiete sind auf Grund der geringen Größe des Plangebiets nicht zu erwarten.

Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europ. Vogelschutzgebiete FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete sind nicht betroffen. Es gibt keine angrenzenden Gewässer.

Vegetations- und Biotopausstattung

Gemäß der Hessischen Biotopkartierung von 2014 grenzt das Plangebiet an verschiedene bestehende gesetzlich geschützte Biotope an. Es handelt sich dabei z.B. um den Biotoptyp „Artenreiches Grünland“ („Magere Flachlandmähwiese *Alpecurus pratensis*, *Sanguisorba officinalis*, als Weide genutzt). Das Plangebiet selbst ist als wenig artenreicher Hausgarten mit Stützmauern terrassiert und begrünt.

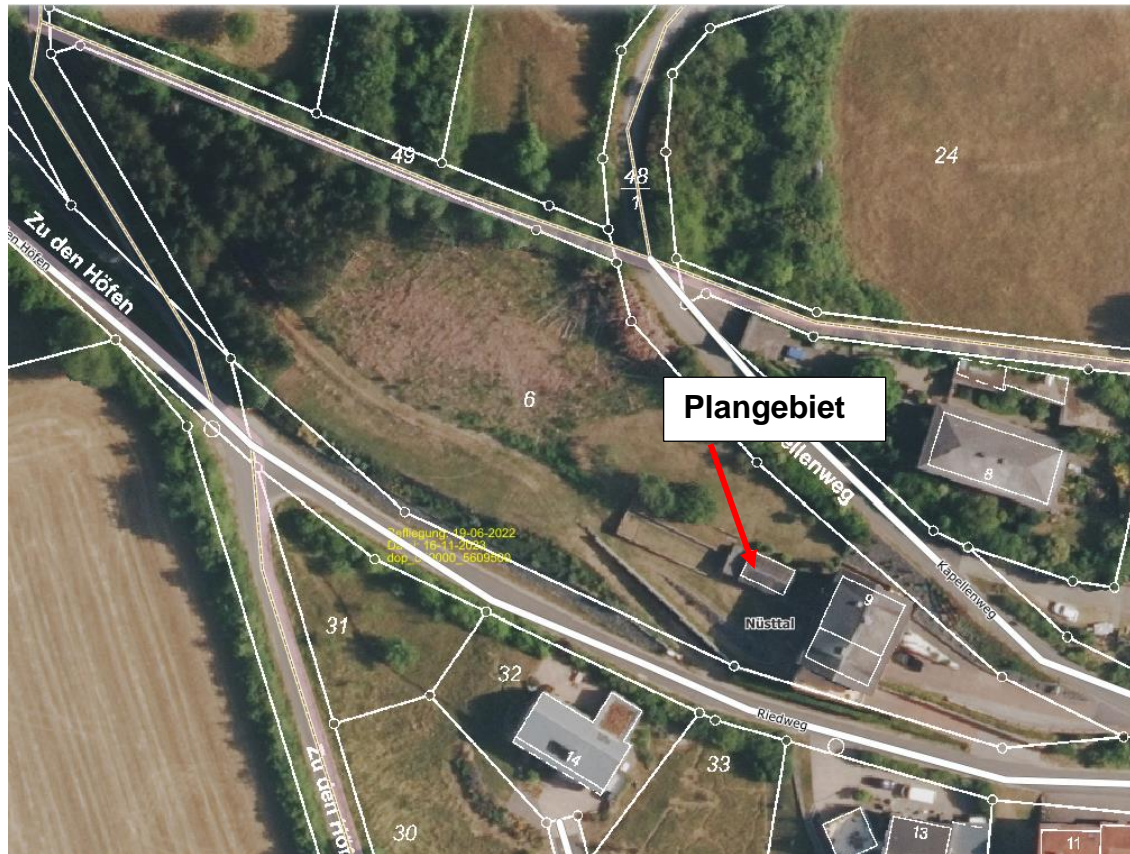


Abbildung 14: Ausschnitt aus dem Geoportal Hessen, Luftbild vom 19.06.22

Mensch und Erholung / Orts- und Landschaftsbild

Das Satzungsgebiet liegt auf einer Höhe von ca. 385 m bis 377 m ü. NN. und das Gelände fällt vom Kapellenweg in Richtung Riedweg stark ab. Das Grundstück Flst Nr. 6 befindet sich teilweise im Landschaftsschutzgebiet „Hessische Rhön“ Nr. 2631001.

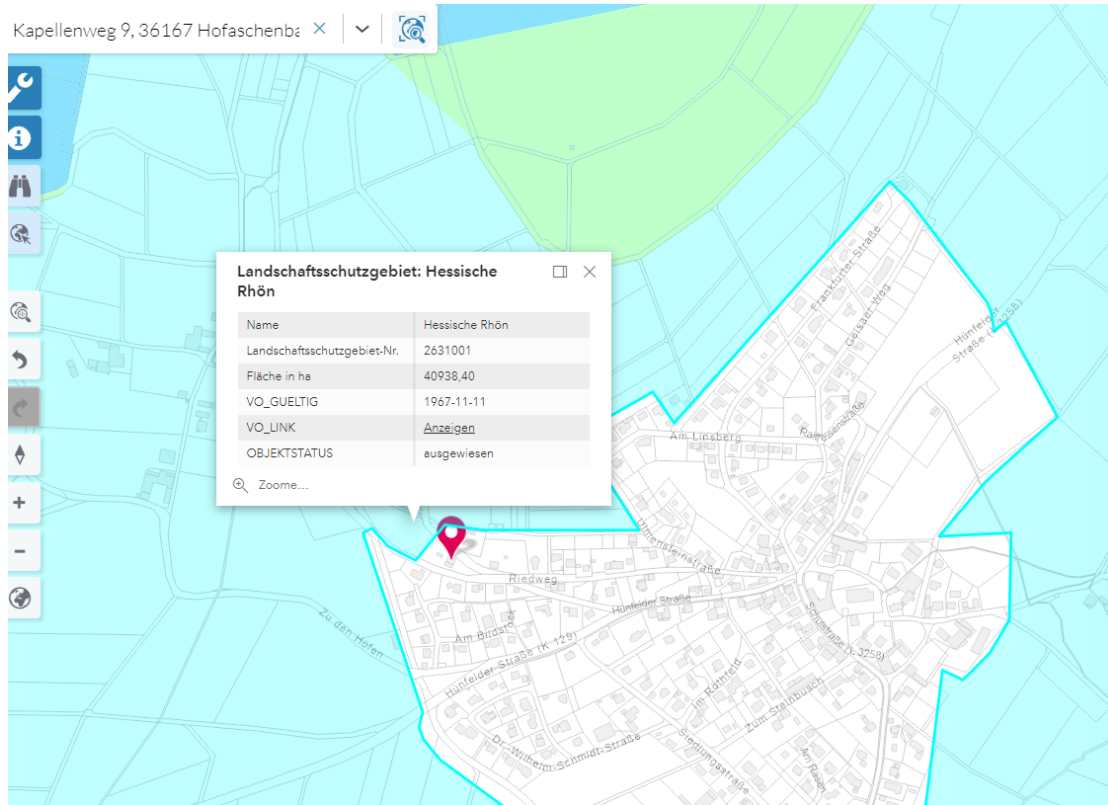


Abbildung 15: Ausschnitt aus GruSchu Hessen, LSG Hessische Rhön

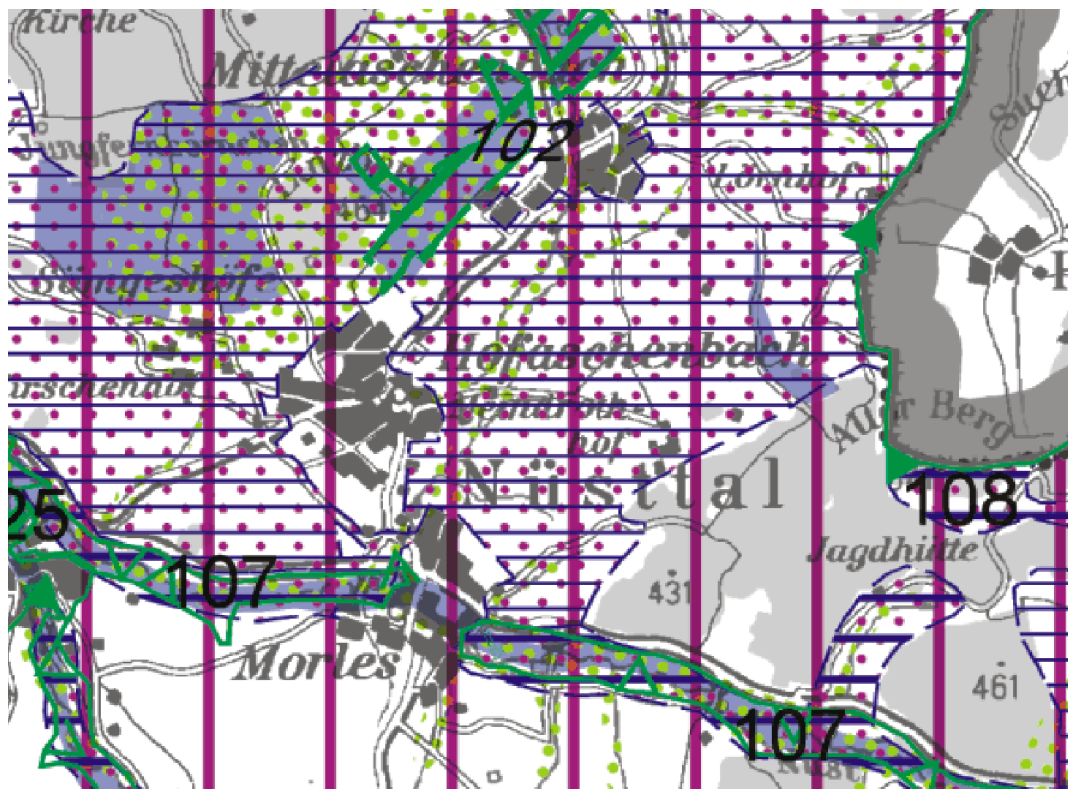


Abbildung 16: Ausschnitt aus der Entwicklungskarte des Landschaftsrahmenplans Nordhessen 2000

Aus der Bestandskarte des Landschaftsrahmenplans Nordhessen von 2000 gehen für das Plangebiet eine hohe Vielfalt der strukturellen Raumtypen hervor.

Aus der Entwicklungskarte des Landschaftsrahmenplans Nordhessen von 2000 gehen für das Plangebiet folgendes hervor:

- „Pflegeraum Landschaftsbild, 2. Priorität.
- Raum mit herausragender Bedeutung für die landschaftsbezogene Erholung.

Aus dem Lärmviewer des Landes Hessen geht hervor, dass das Gebiet tags einen Lärmpegel durch Straßenlärm von 45-49 dB(A) aufweist (Lärmkartierung 2022).

Entsprechend der Verkehrslärmschutzverordnung 16. BImSchV wird zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrsgereusche für Kerngebiete, Dorfgebiete und Mischgebiete nachts ein Immissionsgrenzwert von 54 dB(A) festgesetzt.

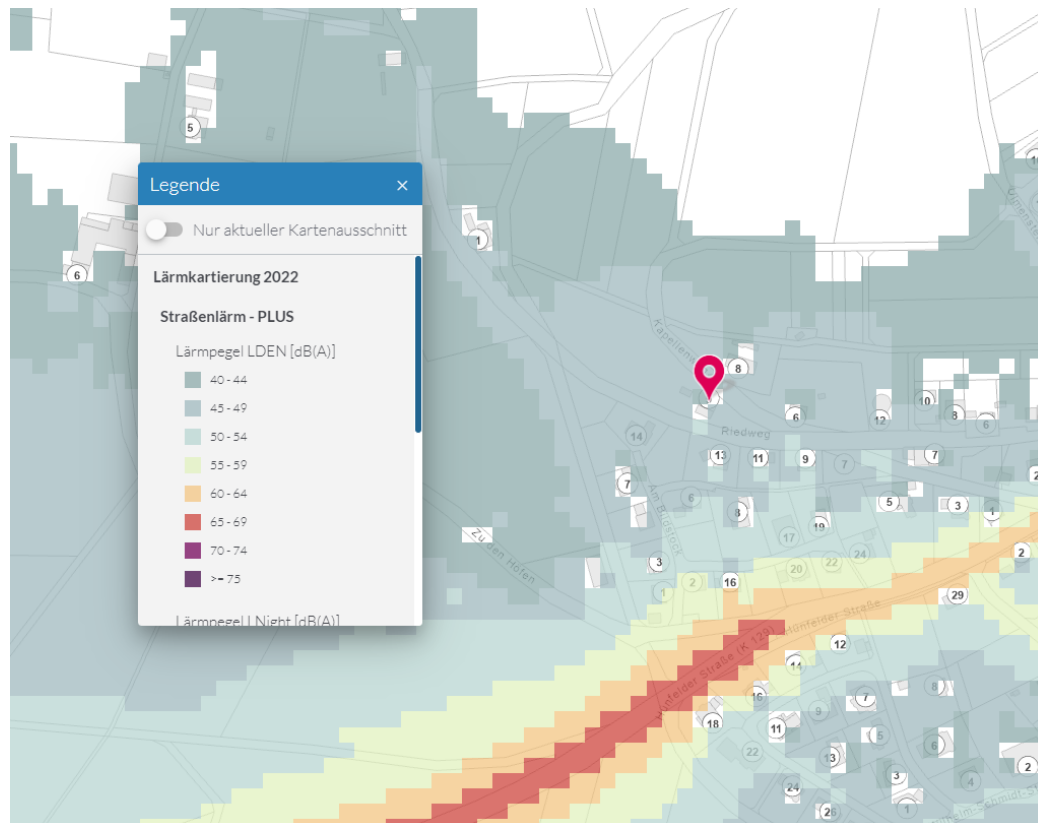


Abbildung 17: Ausschnitt aus Lärmviewer Hessen, Lärmkartierung 2022

Eingriffe und Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen

Der Bedarf an Grund und Boden beträgt ca. 1100 m², davon als überbaubare Fläche ca. 470 m² und davon für den Neubau ca. 250 m². Für den entstehenden Eingriff ist gemäß Bundesnaturschutzgesetz ein Ausgleich zu erbringen. Gemäß § 13 BNatSchG sind erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vom Verursacher vorrangig zu vermeiden. Nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen sind durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen oder, soweit dies nicht möglich ist, durch einen Ersatz in Geld zu kompensieren.

Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neugestaltet ist. Bei der Inanspruchnahme von land- oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen, insbesondere sind für die landwirtschaftliche Nutzung besonders geeignete Böden nur im notwendigen Umfang in Anspruch zu nehmen.

Eine Vorabstimmung und Festlegung des erforderlichen Ausgleichs mit der Unteren Naturschutzbehörde ist erfolgt. Da das Grundstück sich innerhalb des Biotopkomplexes „Strukturreicher Magerrasen-Gehölz-Komplex“ befindet, wird die Begünstigung der Entwicklung eines Magerrasens festgelegt. Erreicht wird dies durch folgende Maßnahmen:

- Entfernung der Baumstümpfe und Entbuschung der Fläche.
- Erste Nutzung der Fläche nicht vor dem 01.07 eines jeden Jahres. Eine Zweitnutzung kann nach 6-8 Wochen erfolgen. Bei einer Mahd muss das Mahdgut direkt von der Fläche abgefahren werden. Die Beweidung durch Schafe und Ziegen ist zulässig.
- Ausschluss von jeglichen Dünge- und Pflanzenschutzmitteln.

Der Bereich, in dem die Maßnahme erfolgen soll, wird zum Teilgeltungsbereich 2.

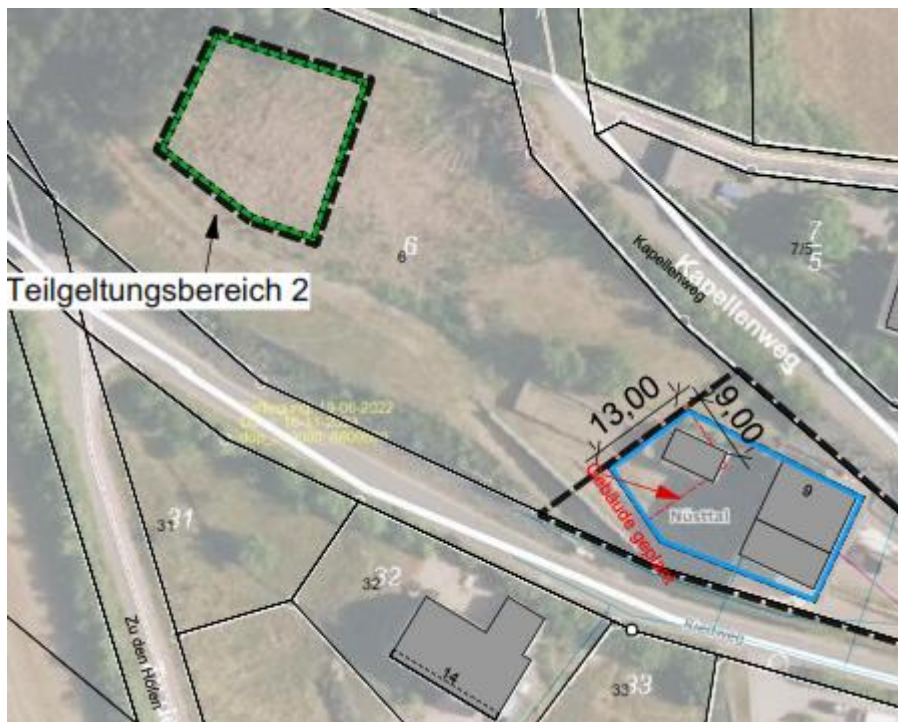


Abbildung 18: Teilgeltungsbereich 2 (Ausgleichsmaßnahme)

Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen im Sinne § 50 des Bundesimmissionsschutzgesetzes

Auf Grund der bestehenden und geplanten Nutzung als Wohnbebauung ist nicht davon auszugehen, dass sich schwere Unfälle im Sinne des § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes ereignen.

7. Zusammenfassung

Mit der vorliegenden Satzung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau eines Wohngebäudes im Kapellenweg, Hofaschenbach, Gemeinde Nüsttal geschaffen werden. Das Wohngebäude soll auf einem Grundstück, das bereits mit einem Wohngebäude bebaut ist, als zweites Wohngebäude mit Doppel-Garage und Zufahrt als Durchfahrt durch die bestehende Garage erstellt werden. Es handelt sich um ein Einfamilienhaus mit einer Grundfläche von ca. 120 m². Das Grundstück befindet sich am westlichen Rand von Hofaschenbach.

Der Aufstellungsbeschluss durch die Gemeindevertretung Nüsttal für die Ergänzungssatzung erfolgte am 30.11.2023. Der Bedarf an Grund und Boden beträgt ca. 1100 m², davon als überbaubare Fläche ca. 470 m² und davon für den Neubau mit Zufahrt ca. 220 m².

Es findet durch die bauliche Maßnahme ein Eingriff statt, welcher auszugleichen ist. Als Ausgleich wird in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde die Begünstigung der Entwicklung eines Magerrasens festgelegt. Der zu entwickelnde Bereich befindet sich auf dem westlichen Teil des Flst. Nr. 6 (Teilgeltungsbereich 2).

Unter Einhaltung der gesetzlich vorgeschriebenen Ausgleichspflicht gehen von der Planung voraussichtlich keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen aus. Eine Verschlechterung des Gesamtzustandes von Natur und Landschaft ist nicht zu erwarten.

Aufgestellt:

Gemeinde Nüsttal, den

Unterschrift/ Stempel

.....

Marion Frohnappel, Bürgermeisterin

Bearbeitet, Großenlüder, den 15.01.2024

Dagmar Sippel
Dipl. Ing. Stadtplanung

8. Referenzliste

Folgende Planwerke und Unterlagen sind Grundlage der Ergänzungssatzung:

- Amt für Bodenmanagement Fulda, Auszug aus dem Liegenschaftskataster, 07.09.2023
- Bildquelle Abb. 10-12: Dagmar Sippel
- Gemeinde Nüsttal, Baugestaltungssatzung von 10/2003
- Gemeinde Nüsttal, Flächennutzungsplan von 1985
- Gemeinde Nüsttal, Internetauftritt, Rubrik „Leben & Wohnen - Ortsteile“, sowie „Bürger-GIS online“
- Gemeinde Nüsttal, Stellplatz- und neue Ablösesatzung von 1995
- Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation, Bestandsdatenausgabe aus der Liegenschaftskarte im xml-Format, 07.09.2023
- Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG), Bodenviewer
- Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG), Geologie Viewer
- Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG), Lärmviewer Hessen, Lärmkartierung 2022, Straßenlärm Plus;
- Hessisches Statistisches Landesamt: Bevölkerung in Hessen am 31.12.2022 nach Gemeinden
- Land Hessen, Fachinformationssystem Grund- und Trinkwasserschutz, kurz gruschu-hessen,
- Land Hessen, Geoportal mit Überschwemmungsgebieten;
- Land Hessen, Naturschutzinformationssystem-Viewer; kurz natureg-Viewer,
- Land Hessen, Kompensationsverordnung – KV v. 26.10.2018
- Regionalversammlung Nordhessen, Regionalplan Nordhessen 2009
- RP Kassel, Landschaftsrahmenplan Nordhessen 2000, Landschaftsökologische Grundlagen (Naturräume), 2001,

ABKÜRZUNGEN:

B	Bundesstraße
BAB	Bundesautobahn
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
B-Plan	Bebauungsplan
DN	Dachneigung
FD	Flachdach
FNP	Flächennutzungsplan
FFH-Gebiet	Flauna-Flora-Habitat-Schutzgebiet
Flst.	Flurstück
GE	Gewerbegebiet
GRZ	Grundflächenzahl
GFZ	Geschoßflächenzahl
HBO	Hessische Bauordnung
HeNatG	Hessisches Naturschutzgesetz
HGO	Hessische Gemeindeordnung
HVBG	Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation
K	Kreisstraße
L	Landesstraße
LEP	Landesentwicklungsplan
LPlan	Landschaftsplan
M	Mischgebiet/ gemischte Baufläche
o.M	ohne Maßstab
PD	Pulldach
SD	Satteldach
TÖB	Träger öffentlicher Belange
Üb. NN	Über NormalNull
WA	Allgemeines Wohngebiet
WE/ha	Wohneinheiten pro Hektar

ANLAGEN:

Teil C Ergebnisse der Beteiligungen

- Wird nach Durchführung der Offenlage als Anlage beigefügt