

ENTWURF

Gemeinde Hilders, Kreis Fulda



Bebauungsplan Nr. 7 „Am Ellerspfad-Manggarten-An der Lourdesgrotte“

4. Änderung

hier: Vereinfachtes Verfahren nach § 13 i. V. m. § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung)

Anlagen:

- **Begründung (Entwurf)**
- **Anhang Nr. 1 - 8 zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Gemeinde Hilders, 4. Änderung Bebauungsplan Nr. 7 "Am Ellerspfad-Manggarten-An der Lourdesgrotte". Stand: 15.07.2020.**

MARKUS SAMMANN, DIPL.-ING. (FH), ARCHITEKT AKH, AM HEILIGENFELD 16,
36041 FULDA.

Die Anhänge können auch auf der Internetseite der Marktgemeinde (<https://www.hilders.de/rathaus/>) eingesehen und heruntergeladen werden.

Inhalt Begründung

1. Planungsanlass	3
2. Lage und Abgrenzung	3
3. Rechtsverhältnisse	5
Regionalplan Nordhessen 2009	5
Flächennutzungsplan	5
Bebauungsplan	6
Stellplatzsatzung	7
4. Verfahren nach § 13a, Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. BauGB	7
Aufstellung	7
Unterrichtung der Öffentlichkeit, Behörden und Trägerbeteiligung	7
Umweltverträglichkeit	7
Umweltbelange	7
Belange des Artenschutzes	8
5. Heutige Situation	8
Städtebau	9
Erschließung und Verkehr	9
Technische Ver- und Entsorgung	9
6. Beschreibung des gepl. Vorhabens	9
7. Inhalte des Bebauungsplanes	10
Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet	10
Maß der baulichen Nutzung: GRZ, GFZ, Gebäudehöhen und Vollgeschosse	10
Grünordnerisches Konzept	12
Überbaubare Grundstücksfläche	12
Stellplätze	12
8. Bodenordnung	12
9. Kosten	12

1. Planungsanlass

Bei den vorhandenen Mehrfamilienhäusern Ellerspfad Nr. 1, 3, 5 + 7, 36115 in Hilders, Baujahr 1973, wurden in den vergangenen Jahrzehnten keine nennenswerten Investitionen getätigt. Jetzt ist geplant, die Häuser einer umfangreichen, energetischen Sanierung zu unterziehen. Dabei sollen im Zuge dieser Baumaßnahmen die maroden alten Satteldächer durch Flachdächer ersetzt und dabei jedes Haus mit 2 zusätzlichen Wohnungen im Bereich der alten Dächer erweitert werden.

Lt. Rücksprache mit dem Landkreis Fulda – Fachdienst Bauen und Wohnen - hat die Gemeinde vorher eine „Genehmigungsgrundlage“ zu schaffen, da der wirksame Bebauungsplan beziehungsweise die Bestimmungen darin dem Vorhaben im Wege stehen.

2. Lage und Abgrenzung

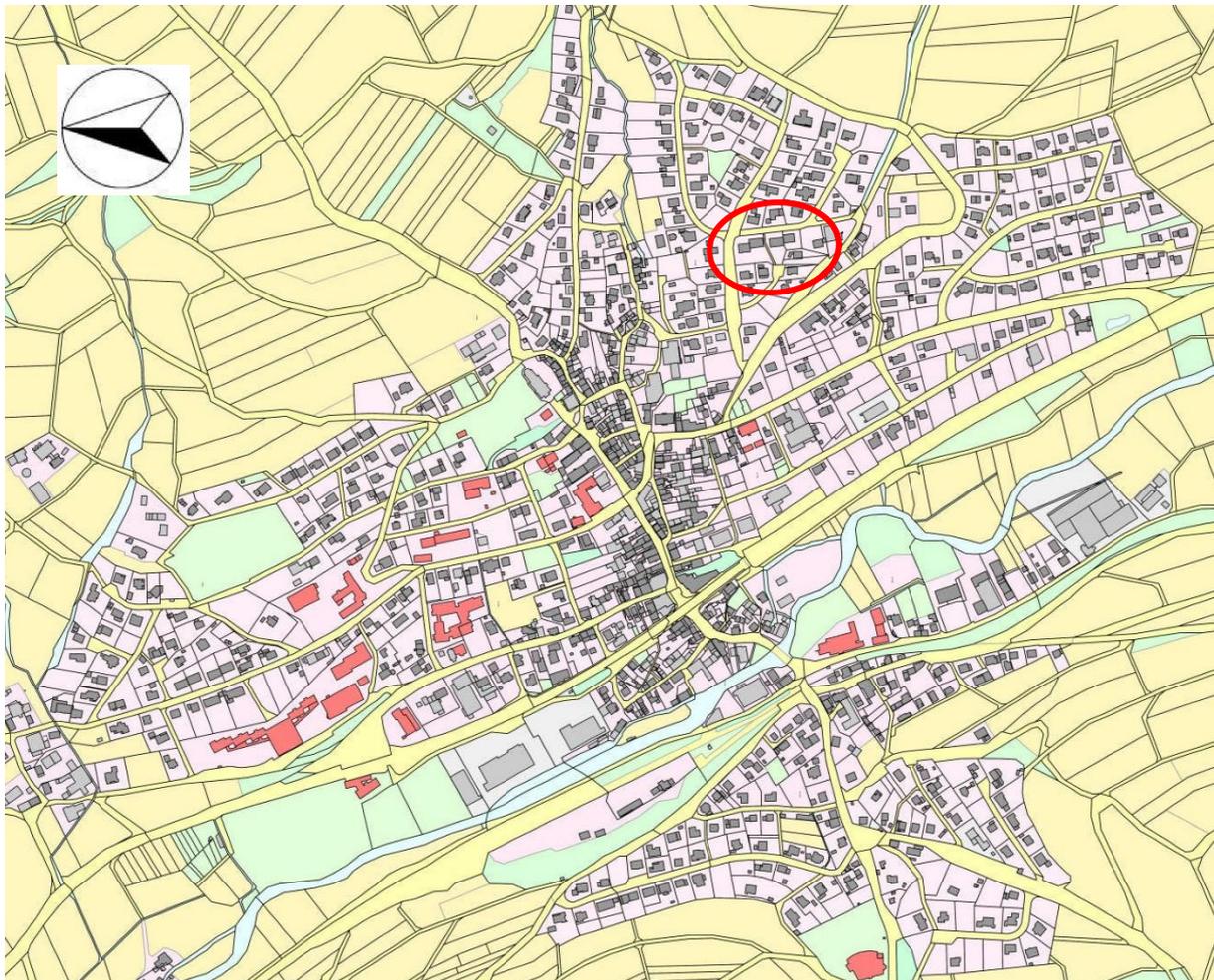


Abb. 1: Lageplan

Der Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Hilders, Flur 11, die Flurstücke 13/6, 13/9, 13/13 und 13/14.

Die Größe des Gebietes beträgt 3.024 m².



Abb. 2: Orthophoto / Bestand 05.2020

Der Planbereich wird im Norden von der Battensteinstraße, im Osten von der Straße Am Ellerspfad begrenzt. Ansonsten schließen allseitig bebaute Wohngrundstücke an. Der mittig verlaufende (öffentliche) Fußweg (Flurstück 13/9) verbindet die Straße Am Ellerspfad mit dem Eichenweg.



Abb. 3: Geltungsbereich (o. M.)

3. Rechtsverhältnisse

Regionalplan Nordhessen 2009

Im Regionalplan Nordhessen (RPN) wird Hilders als Grundzentrum im ländlichen Raum eingestuft. Das Plangebiet selbst ist als Siedlungsbereich (Bestand) ausgewiesen

Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan (1976) wird das Plangebiet als „Wohnbaufläche“ dargestellt.

Gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann im beschleunigten Verfahren ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der

Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist bei Bedarf im Wege der Berichtigung anzupassen.

Bebauungsplan

Die Mehrfamilienhäuser Ellerspfad Nr. 1, 3, 5 + 7 in Hilders liegen im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 7 „Am Ellerspfad-Manggarten-An der Lourdesgrotte“ (1971). Der Geltungsbereich der 4. Änderung ist weitgehend deckungsgleich mit der Fläche der rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 aus 1972 (s. Abb. 4 + 5).



Umfang der Änderung

Die Änderung des Planes wird erforderlich, da von dem Bauherrn (Hess. Heimstätte) im Bereich der Änderung statt der vorgesehenen Einzelhäuser die Errichtung von Doppelhäusern geplant ist. Aus diesem Grunde wird die Verlegung des Fußweges um ca. 20 m nach Norden erforderlich. Durch die Doppelhäuser werden außerdem die nicht überbaubaren Flächen geringfügig geändert.

Abb. 4 + 5: Auszüge Bebauungsplan Nr. 7 „Am Ellerspfad-Manggarten-An der Lourdesgrotte“ - 1. Änderung (1972)

Mit Inkrafttreten der 4. Änderung werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 7 „Am Ellerspfad-Manggarten-An der Lourdesgrotte“ (1971) und deren 1. Änderung (1972) ergänzt bzw. aufgehoben und ersetzt.

Stellplatzsatzung

Für die im Geltungsbereich befindlichen Flächen gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Hilders in ihrer jeweils gültigen Fassung.

4. Verfahren nach § 13a, Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. BauGB

Die Bebauungsplanänderung wird nach den Bestimmungen des Gesetzes zur Erleichterung von Planungsvorhaben zur Innenentwicklung der Städte vom 1.1.2007 gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt und durchgeführt. Als Voraussetzung für die Planerstellung im beschleunigten Verfahren muss das Vorhaben der Wiedernutzbarmachung von Flächen, **der Nachverdichtung** oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen. Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung kann von einer Umweltprüfung, dem Umweltbericht und dem Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft abgesehen werden, soweit eine Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird. Zudem darf der Bebauungsplan nicht einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Diese Kriterien treffen auf die Bebauungsplanänderung zu, so dass das Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden soll.

Im vorliegenden Verfahren wird somit gem. § 13 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden.

Aufstellung

Für den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung wurde der Aufstellungsbeschluss zusammen mit der Offenlegung am 28.05.2020 gefasst und am 23.07.2020 öffentlich bekannt gemacht.

Unterrichtung der Öffentlichkeit, Behörden und Trägerbeteiligung

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit im Rahmen der Offenlegung des Bebauungsplanentwurfs in der Zeit vom 03.08.2020 bis 02.09.2020 erfolgt gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch. Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange erfolgt parallel zur Offenlegung gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch.

Umweltverträglichkeit

Umweltbelange

Die Änderung des B-Plans erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB als Vorhaben der Innenentwicklung. Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung gelten Eingriffe in den Naturhaushalt gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor dem Verfahren erfolgt oder zulässig. **Somit ist die Planung von der Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach § 18 BNatSchG ausgenommen.**

Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Ebenfalls unterliegt das Vorhaben keiner Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Aus Gründen der Umweltvorsorge und um die Belange von Natur und Umwelt dennoch angemessen zu berücksichtigen, wird für das Änderungsverfahren im Folgenden eine Abschätzung der Umweltfolgen vorgenommen (s.u.: **Belange von Natur und Umwelt**).

Für den Planbereich besteht auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 7 „Am Ellerspfad-Manggarten-An der Lourdesgrotte“ bereits Baurecht. Insbesondere das derzeit

geltende Maß der baulichen Nutzung gem. § 16 BauNVO soll mit der vorliegenden Bauleitplanung geändert werden (vgl. Baunutzungsschablonen).

Belange des Artenschutzes

Unabhängig von der Tatsache, dass bei B-Plänen der Innenentwicklung keine Umweltprüfung erforderlich ist, sind dennoch die Belange des Artenschutzes zu überprüfen und im Verfahren zu berücksichtigen. Daten zu geschützten Tierarten oder Grünbestand mit nennenswerter Lebensraumfunktion liegen für das Planungsareal nicht vor.

5. Heutige Situation



Abb. 6: Blick in die Straße Am Ellerspfad



Abb. 7: Vorh. Zufahrt von der Battensteinstraße

Städtebau

In der Marktgemeinde Hilders, die 11 Ortsteile auf mehr als 70 km² umfasst, leben aktuell knapp 4.700 Einwohner mit Hauptwohnsitz, davon knapp 2.100 EW im Kernort Hilders.

Als staatlich anerkannter Luftkurort hat die Rhöngemeinde auch touristische Bedeutung. Insgesamt gibt es rund 1.000 Arbeitsplätze. Die meisten Infrastruktureinrichtungen und Einzelhandelsgeschäfte konzentrieren sich auf den Kernort, der zentral im Gemeindegebiet liegt. Hilders ist ein wirtschaftlicher, kultureller und schulischer Mittelpunkt des Ulstertals.

Das Plangebiet befindet sich mittig in der südl. Hälfte des Kernorts (s. Abb. 1) und ist fast deckungsgleich mit dem Geltungsbereich der 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 7 „Am Ellerspfad-Manggarten-An der Lourdesgrotte“ (1972). Diese setzt hier eine Fläche für Allgemeines Wohngebiet (WA) mit „Doppelhäusern“ fest. Daneben finden sich eine Teilfläche als (öffentlicher) „Fußweg“ bzw. „zu erhaltende Sträucher“ (s. Abb. 4 + 5).

Erschließung und Verkehr

Das Grundstück ist durch öffentliche Verkehrsflächen und den vorh. Fußweg gut erschlossen. Für den ruhenden Verkehr sind Stellplätze (privat) vorhanden (Flurstück 13/6).

Technische Ver- und Entsorgung

Leitungsnetze für Abwasserkanal, Wasser, Strom, Fernmelde- und Datenleitungen sind vorhanden.

6. Beschreibung des gepl. Vorhabens



Abb. 8: Gegenüberstellung alt zu neu der Mehrfamilienhäuser Am Ellerspfad Nr. 1, 3, 5 + 7

2013 haben Andreas und Irene Krenzer, Alfons-Wiegel-Straße 5, 36115 Hilders-Dietges die Mehrfamilienhäuser Am Ellerspfad 1, 3, 5 + 7 in Hilders von der Wohnstadt erworben. Die 47 Jahre alte Bausubstanz erfordert umfangreiche Sanierungsmaßnahmen. Viele Wohnungen haben Probleme mit Schimmelbefall auf Grund von Kälte durchschlag. Die alten Satteldächer sind undicht. Zurzeit beherbergen die großen Spitz-Dachböden nur ungenutzten Leerraum.

Bei der Neuausweisung von Baugebieten wird oft eher an junge Familien mit Kindern gedacht, weniger an den Bau kleinerer Wohneinheiten. Es besteht aber eine rege Nachfrage im Segment 1-Personen-Haushalte (Singles oder alleinstehende Rentner) oder 2-Personen-Haushalte (Paare ohne Kinder oder Rentner-Ehepaare). Bei einer Erweiterung der Häuser Am Ellerspfad um je 2 weitere Dachwohnungen im Bereich von 50-80 m² könnte dieser Nachfrage in Hilders Rechnung getragen werden. Die geplante Nachverdichtung durch Aufstockung der Gebäude ist auch im Sinne der Nachhaltigkeit eine zukunftsweisende Form des Bauens.

Bei einer Flachdachlösung würde die vorh. Gebäudehöhen um ca. 40 cm verringert (s.u. Abb. 9: Schnittdarstellung). Die Weitsicht der bergseitigen Nachbarschaft auf Grund der Hanglage würde mit der niedrigeren Gebäudehöhe sogar verbessert.

Die Wohnungserweiterungen sollen in ökologischer Holzbauweise errichtet werden, was durch das eigene Familienunternehmen Krenzer GmbH, Alfons-Wiegel-Str. 4, 36115 Hilders-Dietges erfolgen kann. Hintergrund dieses „Eigenprojekts“ ist dabei auch, den durch die „Corona-Krise“ getroffenen Betrieb (=um ca. 60% eingebrochener Auftragseingang) zu stützen und damit Arbeitsplätze zu sichern.

7. Inhalte des Bebauungsplanes

Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen (s.: § 4 Abs. 1 und Abs. 2 Nr. 1 bis 3 BauNVO).

Maß der baulichen Nutzung: GRZ, GFZ, Gebäudehöhen und Vollgeschosse

Zur Regulierung des Maßes der baulichen Nutzung werden die Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ), maximale Gebäudehöhen und Vollgeschosse festgesetzt. Die Festsetzungen orientieren sich an dem Bestand und an der umgebenden Bebauung.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,4 festgesetzt, die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 1,0. Gegenüber dem Bestand wird ein drittes Geschoss zugelassen (=Ausbau des Daches). Die maximale Gebäudehöhe H wird mit 11,50 m festgesetzt.

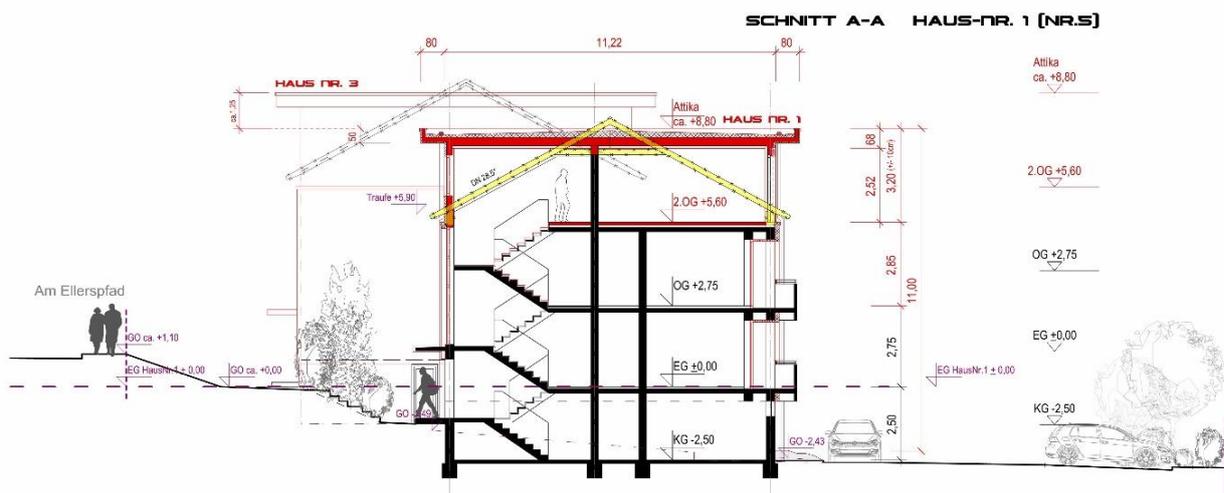


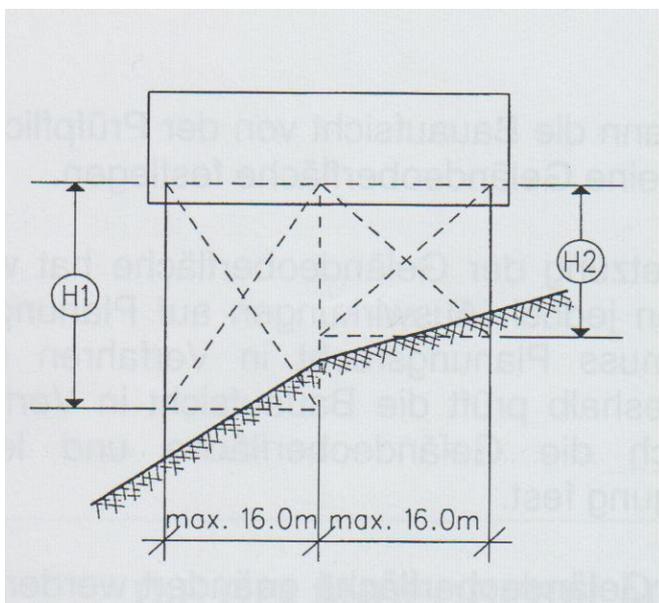
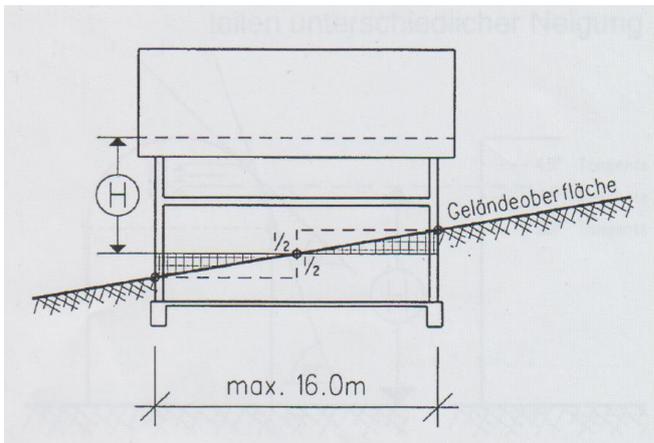
Abb. 9: Gegenüberstellung alt zu neu der Mehrfamilienhäuser Am Ellerspfad Nr. 1, 3, 5 + 7, Hilders

Begründung 4. Änderung Bebauungsplan Nr. 7 „Am Ellerspfad-Manggarten-An der Lourdesgrotte“

Die Gebäudehöhe wird durch Angabe der max. Wandhöhe „H“¹ begrenzt, um die Einbindung in die Umgebung zu gewährleisten.

Als Wandhöhe gilt gem. § 6 Abs. 4 Satz 2 HBO das Maß von der Geländeoberfläche bis zur Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut traufseitig bzw. **im Falle eines Flachdaches** bis zum oberen Abschluss der Wand. Sind bei Flachdächern in der Verlängerung der Außenwand massive Brüstungen oder Umwehrungen ausgebildet, sind diese auf die Höhe „H“ anzurechnen.

Als Bezugspunkt für den Fußpunkt der max. Wandhöhe gilt der Schnittpunkt der Außenwand mit der natürlichen Geländeoberfläche (= Urgelände bzw. letzte genehmigte Geländeoberfläche). Die Geländeoberfläche wird unmittelbar an der Außenwand ermittelt. Bei der Ermittlung des Geländeanschnitts bleiben Nebengebäude unberücksichtigt.



Ist das Gelände entlang der Außenwand geneigt, liegt also der Fußpunkt der Höhe „H“ bei natürlichem Geländeanschnitt nicht in der Waagrechten, so kann die Grundlinie gemittelt werden. Diese Mittelung ist für jede Außenwand oder jeden Außenwandteil separat

¹ „Als Wandhöhe gilt das Maß von der Geländeoberfläche bis zur Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand“ (§ 6 Abs. 4 Satz 2 HBO)

durchzuführen. Der einzelne Wandabschnitt darf jedoch nicht länger als 16 m sein. Die Höhe „H“ ist dann aus der „gemittelten“ Geländeanschnittlinie festzustellen.

Diese abschnittsweise „Mittelung“ ist auch bei „gestaffelten“ Wänden bezogen auf den „jeweiligen Wandabschnitt“ durchzuführen, gleich ob die Wände in die Tiefe oder in der Höhe gestaffelt sind.

Grünordnerisches Konzept

Grundstücksfreiflächen sind gärtnerisch anzulegen, zu pflegen und zu erhalten. Dabei soll die vorh. Durchgrünung – insbesondere das Großgrün – weitestgehend erhalten werden (s.u.: Abb. 13). Bei Neu- oder Ergänzungspflanzungen sollte sich die Gehölzauswahl an der potentiellen natürlichen Vegetation orientieren.²

Überbaubare Grundstücksfläche

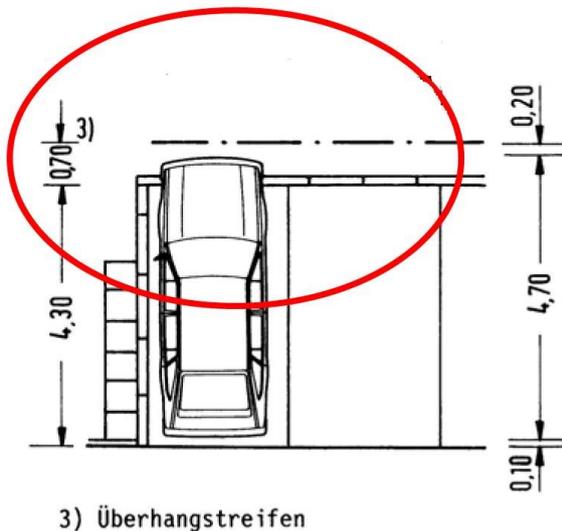
Die Baugrenzen orientieren sich mit einem geringen Abstand an den vorhandenen Mehrfamilienhäusern Ellerspfad Nr. 1, 3, 5 + 7.

Stellplätze

Die lt. Stellplatzsatzung der Gemeinde Hilders nachzuweisenden Stellplätze für die Häuser Nr 1, 3, 5 + 7 sind aus Gründen der Flächen- und Kostenersparnis im Bereich der vorhandenen Stellplatzanlage Flurstück 13/6 gebündelt. Die Zuordnung der Einzelflächen erfolgt über ein Parkplatzmanagement.

Um den Flächenverbrauch für den ruhenden Verkehr weiter zu minimieren, werden die Parkstände mit einem unbefestigten grünen „Überhang“ (=Bodendecker, Rasen) ausgebaut.

Parkstände mit Bordsteinbegrenzung



8. Bodenordnung

Maßnahmen zur Bodenordnung sind nicht notwendig.

9. Kosten

Durch die Umsetzung des Bebauungsplans entstehen für die Gemeinde Hilders keine Kosten.

² Hainsimsen-Perlgras-Buchenwald, örtlich mit Typischem Perlgras-Buchenwald oder Flattergras-Hainsimsen-Buchenwald: **B** Buche, Traubeneiche, Stieleiche, Hainbuche, Vogelkirsche, Salweide, Eberesche; **ST** Rosen, Hasel, Schwarzer Holunder, Traubenholunder, Schneeball, Rote Heckenkirsche.



Abb. 13: Freiflächenplan_Bestand/Planung

4. Änderung BBP Nr. 7 „Am Ellerspfad-Manggarten-An der Lourdesgrotte“ Belange von Natur und Umwelt	
<p>Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 7 „Am Ellerspfad-Manggarten-An der Lourdesgrotte“ (1971) bzw. ist weitgehend deckungsgleich mit der Fläche der rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 aus 1972. Diese setzt hier eine Fläche für Allgemeines Wohngebiet (WA) mit „Doppelhäusern“ fest. Daneben finden sich eine Teilfläche als (öffentlicher) „Fußweg“ bzw. „zu erhaltende Sträucher“.</p> <p>Das Verfahren zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 erfolgt als Vorhaben der Innenentwicklung nach § 13a BauGB. Somit ist die Planung von der Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ausgenommen. Ebenfalls unterliegt sie keiner Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Aus Gründen der Umweltvorsorge und um die Belange von Natur und Umwelt dennoch angemessen zu berücksichtigen, wird für das Änderungsverfahren im Folgenden eine Abschätzung der Umweltfolgen vorgenommen.</p>	
Bestandsaufnahme und Umweltauswirkungen	
<p>Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft und biologische Vielfalt</p> <p>(§ 1 (6) Nr. 7a BauGB)</p>	<p>Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt Bestand: Bis auf die vorh. Bebauung, die vorh. Stellplatzanlage und die vorh. Fußwege sind die Flächen gärtnerisch genutzt. Auswirkungen: Durch die B-Plan-Änderung werden Rasenflächen in einem Umfang von ca. 152 m² zusätzlich (teil)versiegelt.</p> <p>Geologie und Boden Bestand: Im BodenViewer des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie ist Hilders (Kernort), inklusive des Änderungsbereichs nicht erfasst. Im Zuge der baulichen Nutzung des Areals wurden die Böden umgeschichtet und sind somit stark künstlich überformt. Altablagerungen oder Altstandorte im Sinne von § 2 BBodSchG sind nicht bekannt. Auswirkungen: Es sind keine nachhaltigen negative Auswirkungen zu erwarten, da die bestehenden Gebäudeflächen beibehalten werden und die Park- /Müllflächen in ihren Ausmaßen nur geringfügig vergrößert werden.</p> <p>Wasser Bestand: Es sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Auswirkungen: Durch Überbauung und Teil-Versiegelung (Stellplätze + Müll) wird die Grundwasserneubildung reduziert und der Oberflächenabfluss sowie die Belastung der nachgeordneten Vorfluter erhöht. Durch ein Regenwassermanagement ist der Abfluss eventuell zu reduzieren.</p> <p>Luft, Klima Bestand: Die vorh. Vegetation trägt zur Verbesserung des lokalen Klimas bei. Auswirkungen: Mit der geplanten Teil-Versiegelung ist eine marginale Veränderung des lokalen Klimas verbunden. Die weitestgehende Beibehaltung besonders der vorh. Großgrünbestände ist positiv zu werten.</p> <p>Ortsbild/Naherholung Bestand: Der Änderungsbereich ist Teil eines schon länger bebauten Wohngebietes. Auswirkungen: Die geplante Fassadensanierung ist für den Bereich eine Verbesserung. Durch die (niedrigeren) Gebäudehöhen werden</p>

	<p>die vorh. Sichtbezüge nicht gestört. Der das Gebiet querende (öffentliche) Fußweg wird erhalten.</p> <p>Fläche Bestand: Die qualitative Bedeutung einer Fläche ergibt sich schutzgutbezogen aus ihren Funktionen für Arten und Biotope, den Menschen, Boden, Wasserhaushalt, klimatischen Ausgleich sowie das Landschaftsbild. Für die Schutzgüter hat der betroffene Bereich keine besondere Bedeutung. Auswirkungen: Durch die Stellplatz- und Müllplatz-Ergänzung reduziert sich die nicht überbaubare Fläche um ca. 150 m².</p>
<p>Natura 2000-Gebiete, sonstige Schutzgebiete und -objekte (§ 1 (6) Nr. 7b BauGB)</p>	<p>Bestand und Auswirkungen: Es bestehen keine Überschneidungen mit Schutzgebieten nach §§ 23 – 26 BNatSchG (Naturschutzgebiete, Nationalparke, Nationale Naturmonumente, Biosphärenreservate, Landschaftsschutzgebiete). Ebenfalls sind keine Naturdenkmale oder gesetzlich geschützten Biotope vorhanden.</p>
<p>Bevölkerung, menschliche Gesundheit und intensive Erholungsnutzung (§ 1 (6) Nr. 7c BauGB)</p>	<p>Bestand: Der Änderungsbereich ist von Wohnbebauung umgeben. Der (öffentliche) Fußweg (Flurstück 13/9) wird nicht verändert / nicht in Anspruch genommen. Auswirkungen: Die energetische Sanierung der Gebäude ist als (notwendige) Verbesserung zu werten.</p>
<p>Kultur- und Sachgüter (§ 1 (6) Nr. 7d BauGB)</p>	<p>Bestand und Auswirkungen: Kultur- und Sachgüter werden von der Planung nicht berührt.</p>
<p>Emissionen, Abfall und Abwasser (§ 1 (6) Nr. 7e BauGB)</p>	<p>Bestand: Als Emissionsquelle im Nahbereich ist die vorh. Wohnbebauung und der vorh. Ziel- und Quell-Verkehr zu nennen. Das Plangebiet ist an das Abfall- und Wertstoffersassungssystem der Gemeinde angeschlossen. Auswirkungen: Gegenüber dem bestehenden Planungsrecht ist mit marginaler Zunahme der Emissionsbelastung zu rechnen (Hausbrand, Verkehr).</p>
<p>Darstellungen des Landschaftsplans und sonstiger Pläne (§ 1 (6) Nr. 7g BauGB)</p>	<p>Regionalplan Nordhessen (2009): Darstellung als Vorranggebiet Siedlung (Bestand). Landschaftsplan (1990): Darstellung als Siedlung (Bestand). Nachverdichtung grundsätzlich wünschenswert (vgl. S. 37 ff).</p>
Gesamtbeurteilung des Umweltzustandes	
Hinsichtlich des Naturhaushalts ist die Fläche von nachrangiger Bedeutung.	
Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen	
<p>Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung nach § 13a BauGB sind die Anwendung der Eingriffsregelung und Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich. Um das Bauvorhaben dennoch möglichst umweltschonend zu realisieren, sind vorgesehen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> der weitestgehende Erhalt der vorh. Gehölze, <input type="checkbox"/> der Ausbau der zusätzlichen Stellplätze mit Rasenpflaster/Rasengitterstein, <input type="checkbox"/> ein reduzierter Ausbau der Stellplätze durch einen „Überhang“, 	

- ein Regenwassermanagement,
- die Begrenzung der Gebäude in Größe und Höhe.

Alternativenprüfung

Die Änderung des Bebauungsplans dient auch der Optimierung (=Nachverdichtung) des Standorts.

Der Begriff Nachverdichtung bezeichnet im Städtebau das Nutzen freier Flächen im Bereich bereits bestehender Bebauung. Sie erfolgt beispielsweise durch Aufstockungen und ist ein Gegenkonzept zum Bauen in Außenbereichsflächen. Zu einem verantwortungsbewussten Umgang mit unseren Ressourcen gehört schließlich auch die Nutzung von gegebenen (freien) Flächen und damit die Schonung von un bebautem Boden.

Nachverdichtung ist auch im Sinne der Nachhaltigkeit eine zukunftsweisende Form des Bauens,

da die bereits vorhandene städtebauliche Infrastruktur und Erschließung genutzt werden kann (Straßen, Strom-, Wasser-, Telefonleitungen usw.),

da die Einbeziehung z.B. von bestehendem Baumaterial Ressourcen spart.

Artenschutzrechtliche Prüfung, Umweltschäden (§§ 44, 19 BNatSchG)

Mit der Umsetzung der Planung sind nur marginale Gehölzrodungen (1 vorh. Strauch, 1 Hainbuche d= 38 cm) verbunden. Die für die Erweiterung der Stellplätze vorgesehene Rasenfläche eignet sich nicht als Lebensraum für seltene oder geschützte Arten. Artenschutzrechtliche Konflikte sind daher nicht zu erwarten.

Gesamtbeurteilung des Vorhabens

Es sind weder negative Auswirkungen auf den Naturhaushalt noch auf das Ortsbild zu erwarten.

H.-J.Krenzer
LandschaftsArchitekt

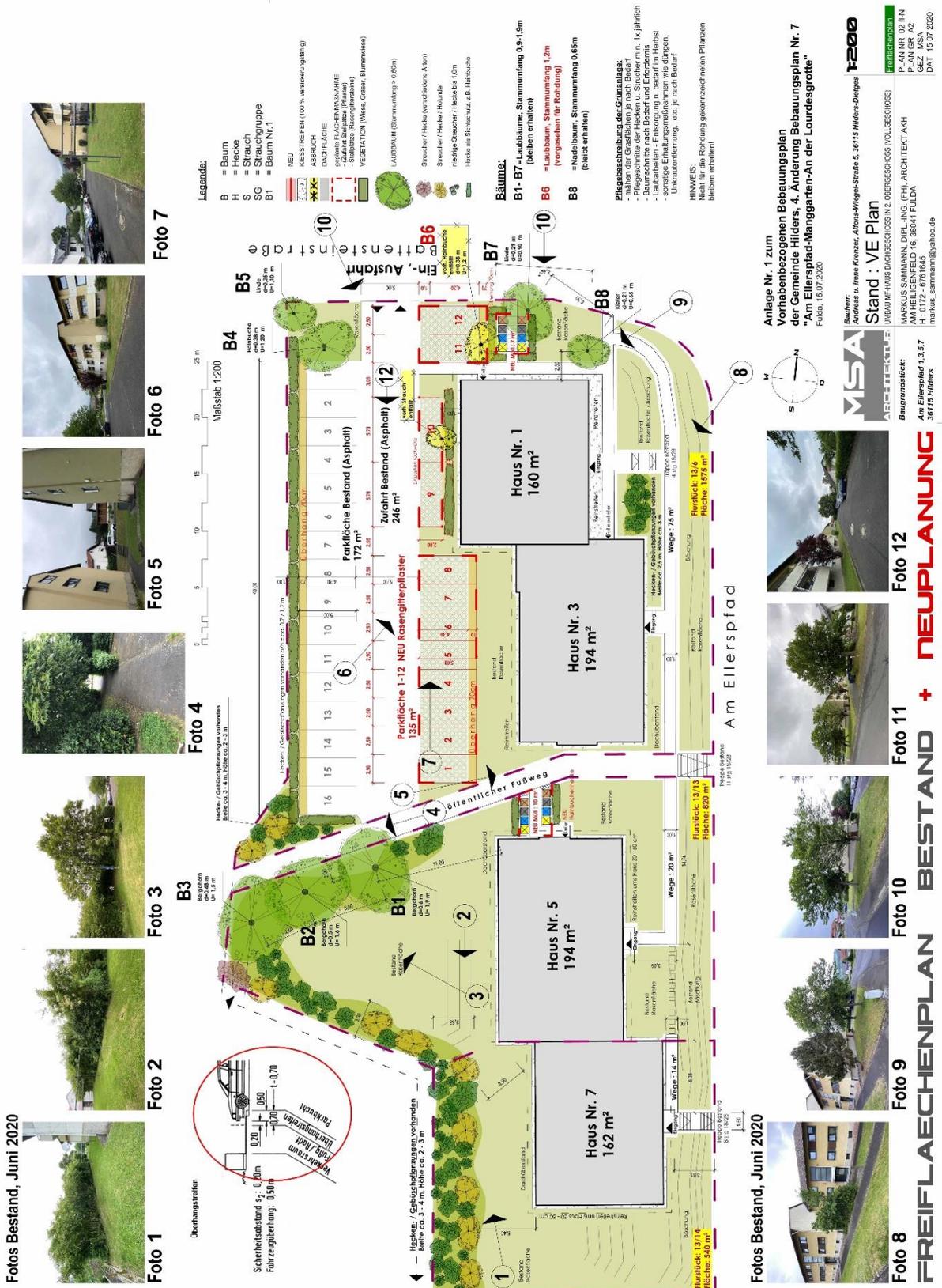


Ludwigstraße 3
36142 Tann/Rhön
Fon 06682/700
Fax 06682/919081
buero@krenzer-tann.de



Gemeindevorstand
der Gemeinde Hilders
Kirchstraße 2-6,
36115 Hilders

Tann, 05.2020



Fotos Bestand, Juni 2020



Foto 2

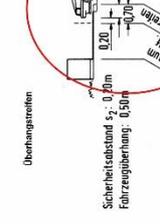


Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6



Foto 7



Foto 8



Foto 9



Foto 10



Foto 11



Foto 12

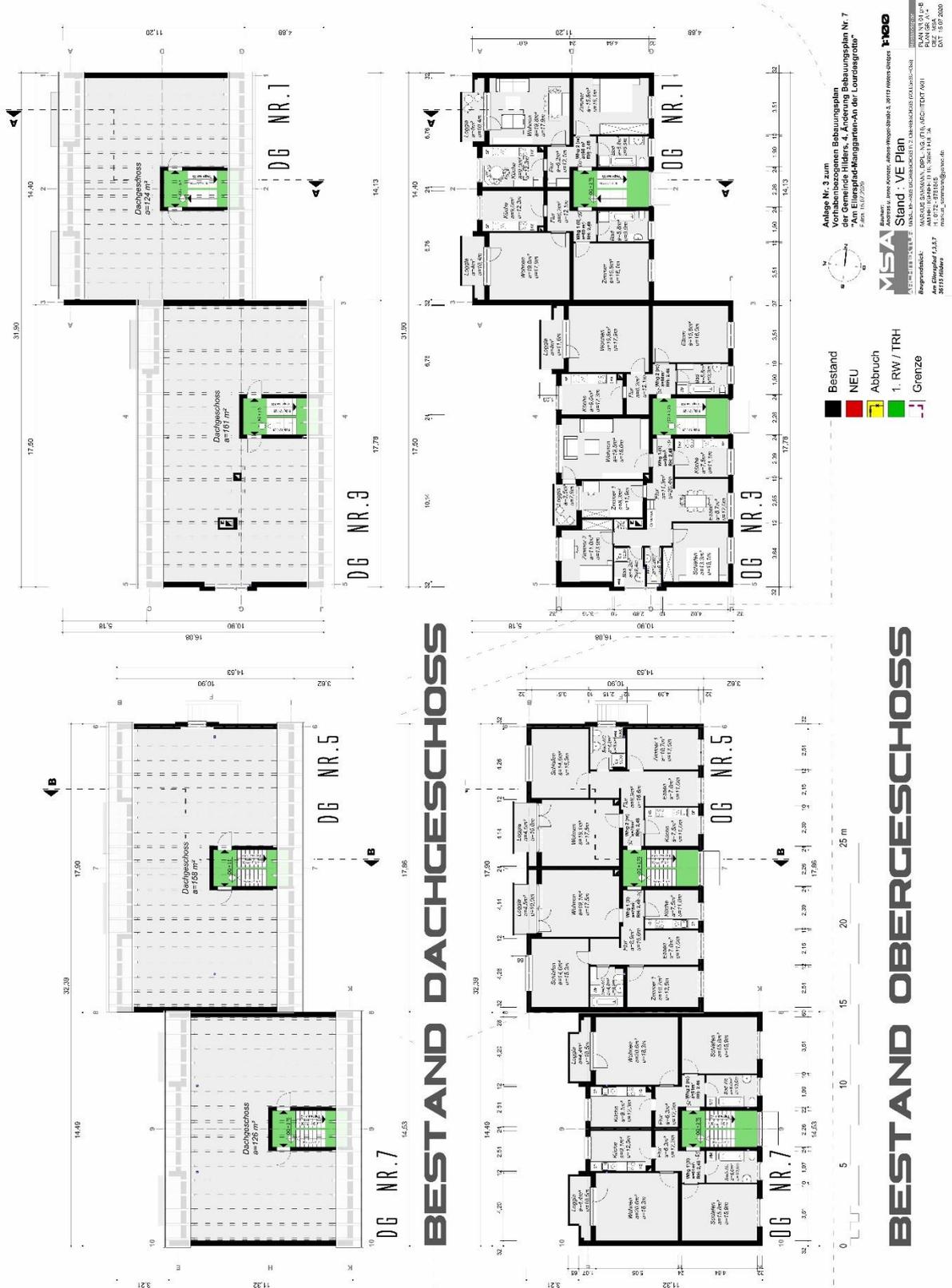


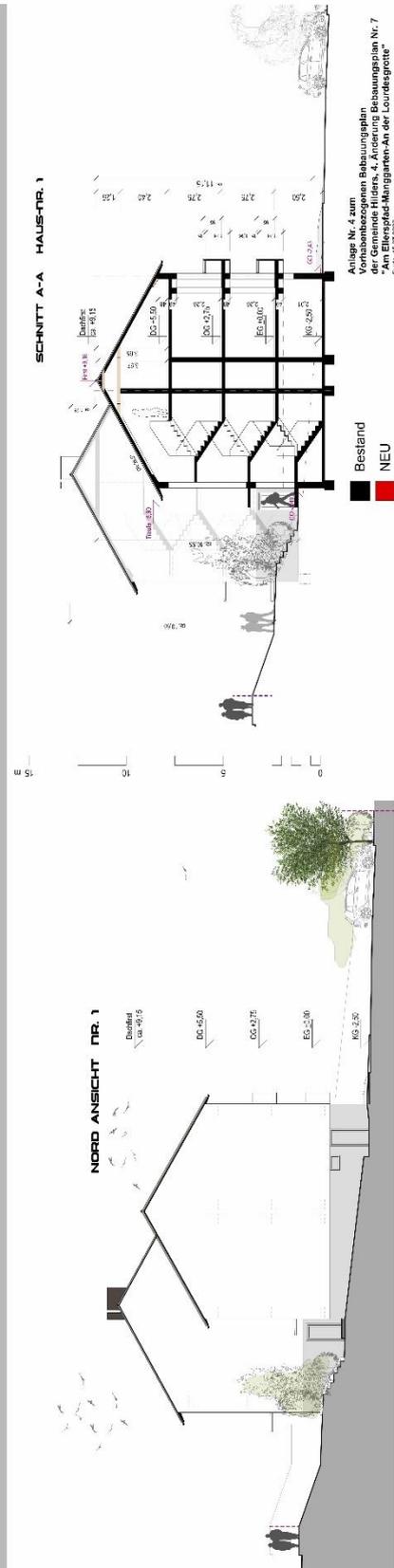
Fotos Bestand, Juni 2020



FREIFLÄCHENPLAN BESTAND + NEUPLANUNG







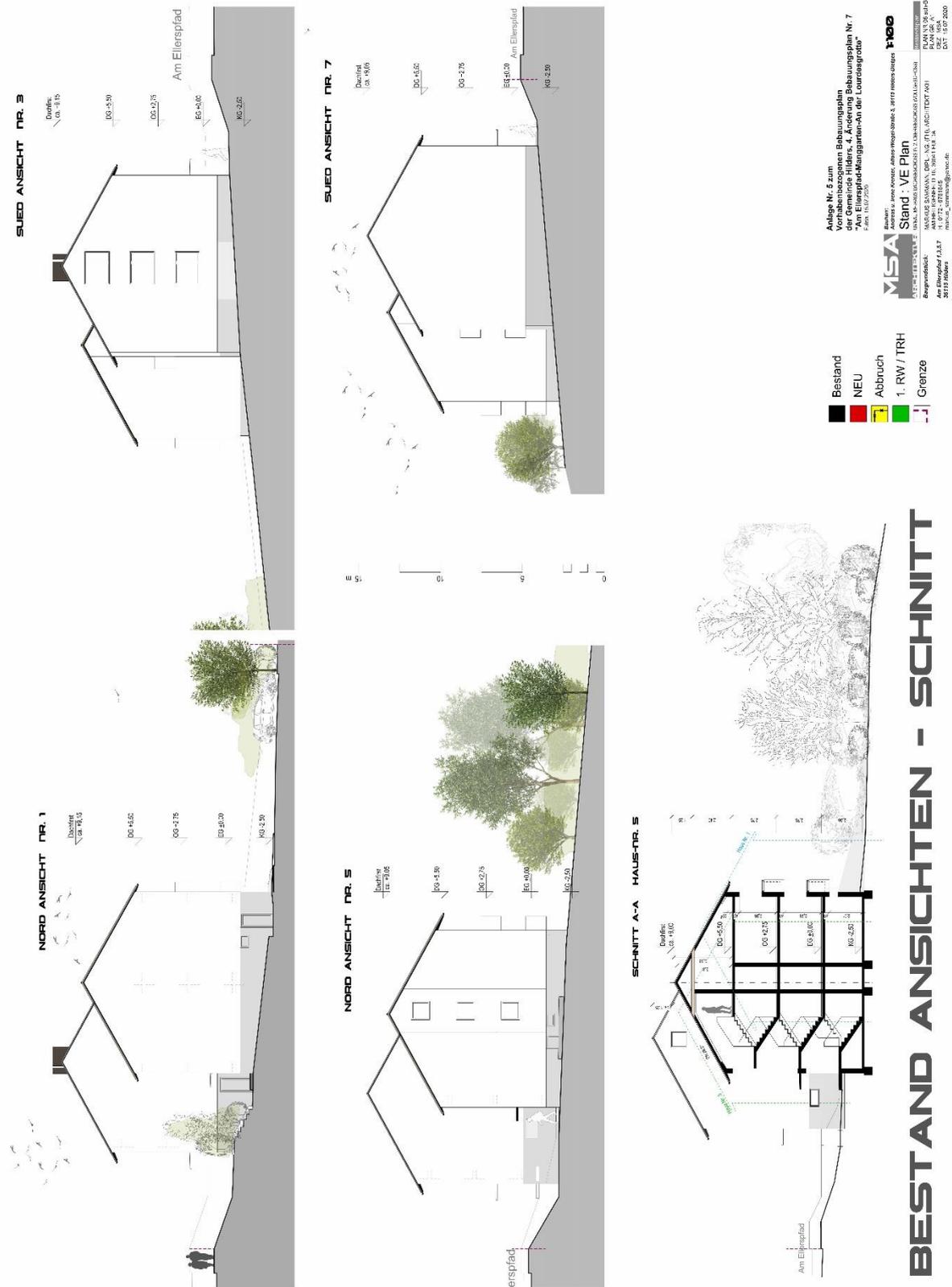
Anlage Nr. 4 zum
Vorhabenbezogenen Bebauungsplan
der Gemeinde Hilders, 4. Änderung Bebauungsplan Nr. 7
„Am Ellerspfad-Manggarten-An der Lourdesgrotte“
Fol. 12.07.2022

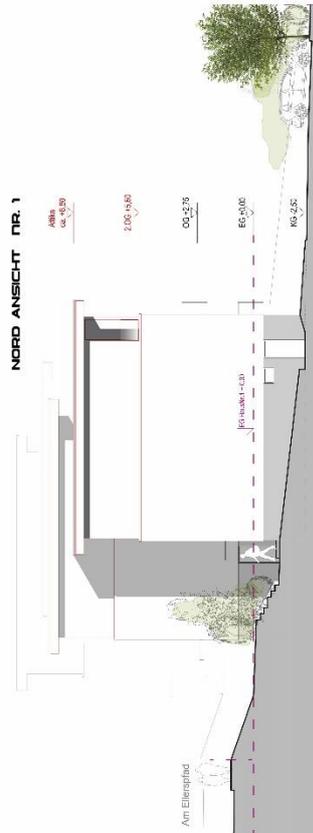
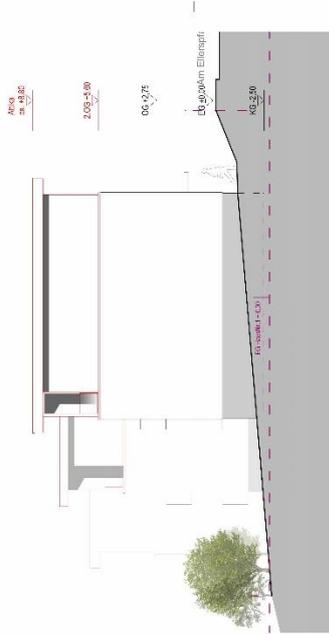
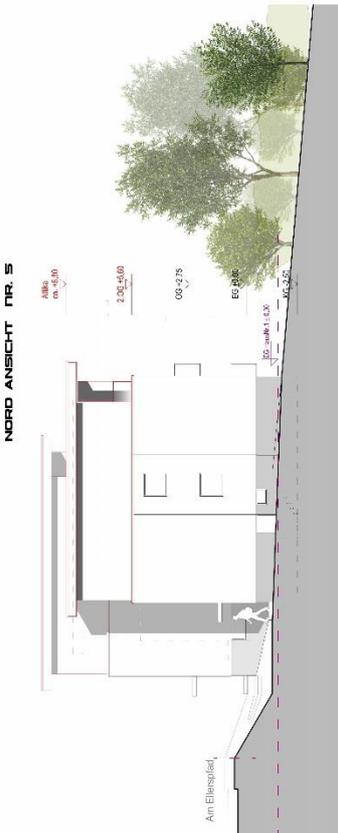
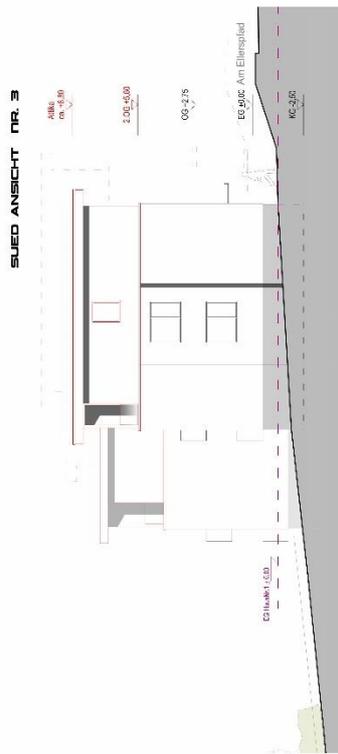
MSA
Architekturbüro
Marius Sabowski
Am Ellerspfad 1.5&7
D-37172 Hilders
Tel. 05372 999195
mailto:info@msa-hilders.de

Plan
Stand: VE Plan
Marius Sabowski
Am Ellerspfad 1.5&7
D-37172 Hilders
Tel. 05372 999195
mailto:info@msa-hilders.de

- Bestand
- NEU
- Abbruch
- 1. RW / TRH
- Grenze

BESTAND ANSICHTEN - SCHNITT



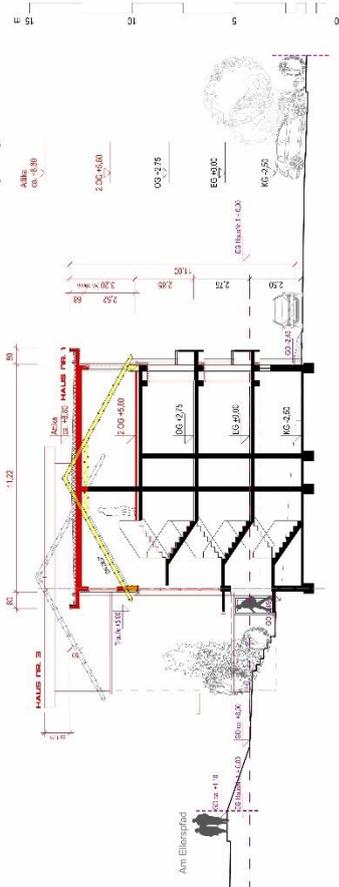


ANSICHTEN NEU

- Bestand
- NEU
- Abbruch
- 1. RW / TRH
- Grenze

Anlage Nr. 8 zum
Vorhabenbezogenen Bebauungsplan
der Gemeinde Hilders, 4. Änderung Bebauungsplan Nr. 7
zum Manggarten-Manggarten-An der Lourdesgrotte

MSA
Stand : VE Plan
Anlage Nr. 8 zum
Vorhabenbezogenen Bebauungsplan
der Gemeinde Hilders, 4. Änderung Bebauungsplan Nr. 7
zum Manggarten-Manggarten-An der Lourdesgrotte



SCHNITT NEU