PLANUNGSBÜRO FISCHER

Raumplanung | Stadtplanung | Umweltplanung

Gemeinde Gemünden (Felda), Ortsteil Burg-Gemünden und Nieder-Gemünden

Begründung

FNP-Änderung im Bereich „Vor dem Bienrodskopf“

Entwurf

Planstand: 19.07.2022

Projektnummer: 152517

Projektleiter: M. Wolf (Stadtplaner AKH/SRL)

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de

Inhalt

1. Vorbemerkungen ... 4
1.1 Planerfordernis und -ziel ... 4
1.2 Räumlicher Geltungsbereich ... 5
1.3 Regionalplanung ... 6
1.4 Vorbereitende Bauleitplanung ... 7
1.5 Verbindliche Bauleitplanung ... 8
1.6 Sonstige informelle Planungen ... 10
1.7 Innenentwicklung und Bodenschutz ... 10
1.8 Alternativflächendiskussion ... 11
1.9 Verfahrensart und -stand ... 15
2. Städtebauliche Konzeption ... 16
3. Verkehrliche Erschließung und Anbindung ... 18
3.1 Anlagen für den ruhenden motorisierten Individualverkehr ... 19
3.2 Anlagen für den öffentlichen Personennahverkehr ... 20
4. Inhalt, Festsetzungen und Darstellungen ... 20
4.1 Art der baulichen Nutzung ... 20
5. Berücksichtigung umweltschützender Belange ... 21
5.1 Umweltprüfung und Umweltbericht ... 21
5.2 Eingriffs- und Ausgleichsplanung ... 22
5.3 Artenschutzrechtliche Belange ... 23
5.4 Schutzgebiete ... 23
6. Klimaschutz ... 23
7. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz ... 24
7.1 Überschwemmungsgebiet ... 24
7.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz ... 24
7.3 Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen ... 27
7.4 Abwasserbeseitigung ... 27
7.5 Abflussregelung ... 29
7.6 Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei vorhabenbezogener Bauleitplanung für die gewerbliche Wirtschaft ... 30
7.7 Brandschutz ... 30
8. Altlastenverdächtige Flächen, Altlasten, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz ... 32
9. Kampfmittel ... 35
10. Immissionsschutz ... 37
11. Denkmalschutz ... 37
12. Erneuerbare Energien und Energieeinsparung ... 38
13. Infrastrukturleitungen ... 38

14. Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und sonstige Hinweise 40

15. Abfälle 40

16. Bauverbotszone 40

17. Bodenordnung 41

18. Flächenbilanz 41

19. Anlagen und Gutachten 41

1. Vorbemerkungen

1.1 Planerfordernis und -ziel

Da in den Ortsteilen Burg-Gemünden und Nieder-Gemünden gegenwärtig kein Angebot an Bauplätzen für eine bedarfsgerechte Wohnbauentwicklung besteht, insbesondere mit freistehenden Einfamilienhäusern, und die Gemeinde Gemünden (Felda) einer anhaltenden Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken gegenübersteht, kann im Zuge der hier vorliegenden geplanten Baugebietsentwicklung dem nachgewiesenen kurzfristigen bis mittelfristen Bedarf entsprochen werden.

Planziel ist daher die Darstellung und Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes im Sinne des § 4 BauNVO (Baunutzungsverordnung) mit rd. 32 Bauplätzen und Mischgebietsflächen im Sinne des § 6 BauNVO westlich und östlich des Allgemeinen Wohngebietes sowie eines Regenrückhaltebeckens im nordwestlichen Bereich des Plangebiets. Bei dem Gebiet handelt es sich außerdem um einen zum Großteil im Flächennutzungsplan bereits als geplante Wohnbaufläche bzw. geplante gemischte Baufläche ausgewiesenen Bereich. Der südliche Teil des geplanten Allgemeinen Wohngebiets ist im FNP als Wohnbaufläche Bestand angegeben, wurde bislang aber noch keiner Bebauung zugeführt (Kap. 1.4 vorbereitende Bauleitplanung). Im Zuge des Planverfahrens findet deshalb parallel eine Anpassung des Flächennutzungsplans statt. Für das Plangebiet und die umliegende Bebauung besteht zudem der Bebauungsplan „Am Galgenberg“ von 1977 und für einen Teil dessen eine 2. Änderung von 1998. Angrenzend schließt der Bebauungsplan Mühlfeld-Radweg an. Näheres zur verbindlichen Bauleitplanung in Kapitel 1.5.

Mit dem Bebauungsplan findet des Weiteren ein Lückenschluss zwischen den Ortsteilen Burg-Gemünden und Nieder-Gemünden statt. Der Bebauungsplan ermöglicht damit eine geordnete städtebauliche Entwicklung. Die geplante Fläche schließt im Süden und Südosten an ein bestehendes Wohngebiet an. Westlich befinden sich bestehende Gewerbeflächen und eine geplante gewerbliche Fläche. Nördlich und nordwestlich angrenzend befinden sich Sondergebietsnutzungen (Lebensmittelmarkt) sowie eine Mehrzweckhalle und der Bauhof der Gemeinde. Das Gebiet bietet sich somit durch seine zentrale Lage zwischen den beiden Ortsteilen für eine städtebauliche Entwicklung an, zumal die verkehrliche Erschließung durch die Straßen „Sternenweg“ und „Am Galgenberg“ bzw. „Am Oberborn“ gesichert ist und über eben diese auch eine Anbindung an die L3146 („Ohmstraße“) gewährleistet werden kann. Die Grundstücksverfügbarkeit ist derzeit gegeben.

Zur Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung werden daher unter anderem Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und zu den überbaubaren Grundstücksflächen getroffen sowie bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften formuliert. Hinzu kommen Festsetzungen zur grünordnerischen Gestaltung, zum Klimaschutz und zur Eingriffsminimierung in das Orts- und Landschaftsbild und wasserrechtliche Festsetzungen.

Das Plangebiet wird gegenwärtig landwirtschaftlich genutzt (überwiegend) und ist bauplanungsrechtlich als Außenbereich i.S.d. § 35 Baugesetzbuch (BauGB) zu bewerten. Es bestehen bauliche Anlagen im westlichen Bereich des Gebiets (ehemaliger lw. Nebenerwerbsbetrieb), welche als gemischte Baufläche überplant wird und die bestehende Straßenverkehrsfläche „Am Galgenberg“ ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelegen.

Zur Umsetzung der Planung bedarf es daher der Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes, der im zweistufigen Verfahren durchgeführt wird. Mit der Ausweisung des Plangebietes kann die weiter vorhandene hohe Nachfrage nach Baugrundstücken gedeckt werden.

Abb.1: Lage des Plangebietes im Ortsteil Burg-Gemünden und Nieder-Gemünden

Quelle: OpenStreetMap (www.openstreetmap.org; 03/2021), roter Kasten = Lage des Baugebietes

Änderungen zum Entwurf

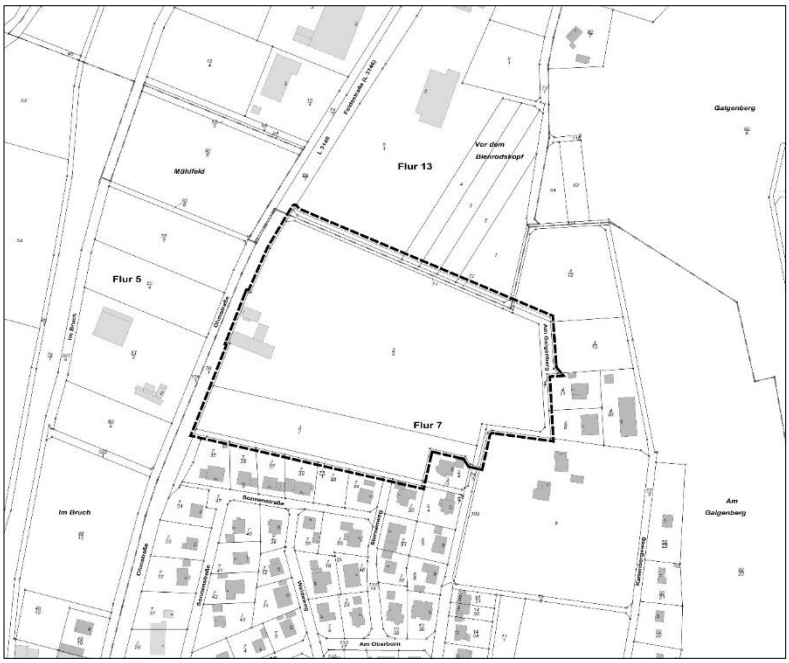
Zum Entwurf wurden keine grundlegenden Änderungen in der Planung vorgenommen. Lediglich Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten, externe Ausgleichsflächen bzw. Ökokontomaßnahmen, nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs.6 BauGB sowie Hinweise wurden textlich in die Festsetzungen mit übernommen.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst ca. 3,67 ha mit folgenden Flurstücken 3/7, 3/10, 3/11, 3/12, 4/7, 71tlw., 74/3tlw., 75/1tlw. und 109tlw. in der Flur 7 (Gemarkung Burg-Gemünden) und 73tlw. in der Flur 13 (Gemarkung Nieder-Gemünden). Die Fläche befindet sich zwischen der „Ohmstraße“ und der Straße „Am Galgenberg“, der Gemarkungsname ist „Vor dem Bienrodskopf“.

Die Fläche wird überwiegend als landwirtschaftliche Nutzfläche (Acker) genutzt. Im westlichen Teil des Plangebiets sind außerdem Gebäude vorzufinden, welche einem landwirtschaftlichen Hof angehören. Des Weiteren befindet sich im südwestlichen Bereich, an der „Ohmstraße“, eine Kompensationsfläche (Pflanzung Obstbäume).

Abb.2: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Vor dem Bienrodskopf“



1.3 Regionalplanung

Im Regionalplan Mittelhessen 2010 ist das Plangebiet als Vorranggebiet Siedlung Bestand (5.2.2) bzw. Vorranggebiet Siedlung Planung (5.2-3) dargestellt. In den Vorranggebieten Siedlung soll schwerpunktmäßig die Siedlungsentwicklung der Städte und Gemeinden stattfinden. Im Bereich der Vorranggebiete Siedlung Planung, die in der Regel am zentralen Ortsteil ausgewiesen sind, hat die Siedlungsentwicklung Vorrang gegenüber anderen Raumnutzungen und Funktionen. Die Siedlungstätigkeit erfolgt auf diesen Flächen zu Gunsten der Zuwanderung und für die Eigenentwicklung der ortsansässigen Bevölkerung.

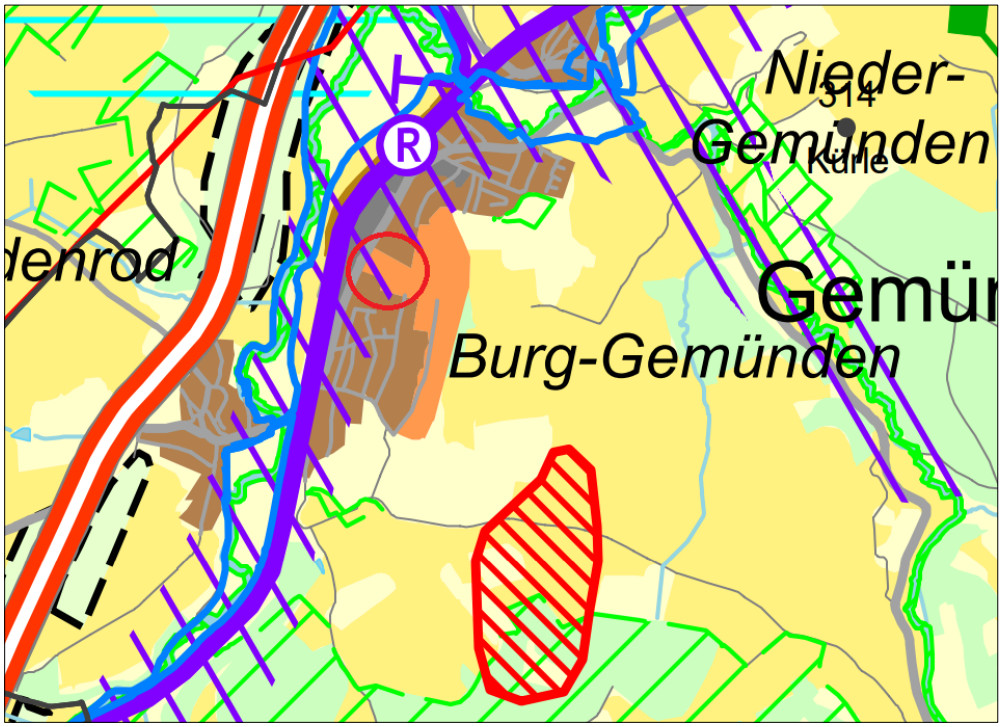
Gemäß der Zielvorgabe 5.2-4 gilt für die Ortsteile, dass die Siedlungstätigkeit auf die Eigenentwicklung der ortsansässigen Bevölkerung beschränkt ist. Im vorliegenden Fall sind beide Ortsteile als zentraler Ortsteil festgesetzt, in dem ein Vorranggebiet Siedlung Planung (5.2-3) dargestellt ist. Der Bedarf ist im tabellarisch ausgewiesenen maximalen Wohnsiedlungsflächenbedarf für die Gemeinde Gemünden (Felda) enthalten und soll in den Vorranggebieten Siedlung Planung und Bestand gedeckt oder -falls hier keine Flächen zur Verfügung stehen- am Rande der Ortslagen zu Lasten der Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft bedarfsorientiert, bis zu maximal 5 ha unter Berücksichtigung von § 6 Abs. 3 Nr. 2 Hessisches Landesplanungsgesetz realisiert werden. Für die Gemeinde Gemünden (Felda) sind im Regionalplan Mittelhessen 2010 insgesamt 9 ha Wohnsiedlungsflächenbedarf bei einem Dichtewert von 18 WE/ha vorgesehen. Das raumordnerische Ziel war allerdings bis zum 31.12.2020 befristet und ist derzeit nicht mehr gültig. Das Plangebiet (Allgemeine Wohngebiet, Mischgebiet) hat eine Größe von 3,67ha mit rund 32 Bauplätzen im Allgemeinen Wohngebiet und liegt somit im Rahmen des im RPM 2010 ausgewiesenen Wohnsiedlungsflächenbedarf bzw. wird auf den neuen Bedarf im Rahmen der Fortschreibung des Regionalplanes angerechnet.

Aufgrund der raumordnerischen Vorgaben und Darstellungen ist die vorliegende Bauleitplanung somit gemäß § 1 Abs.4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst.

Innerhalb der Ortsteile Burg-Gemünden und Nieder-Gemünden gibt es keine kommunalen Flächen bzw. Baugrundstücke, die für eine weitere Innenentwicklung genutzt werden können. Es befinden sich derzeit wenig unbebaute Flächen in der Ortslage. Die derzeit noch unbebauten Bereiche in der Ortslage

befinden sich in privater Hand, wodurch kein Zugriff auf diese Flächen besteht. Weitere Erläuterungen zu den Alternativflächen in den Ortsteilen Burg-Gemünden und Nieder-Gemünden werden im Kapitel 1.8 aufgeführt.

Abb.3: Regionalplan Mittelhessen 2010



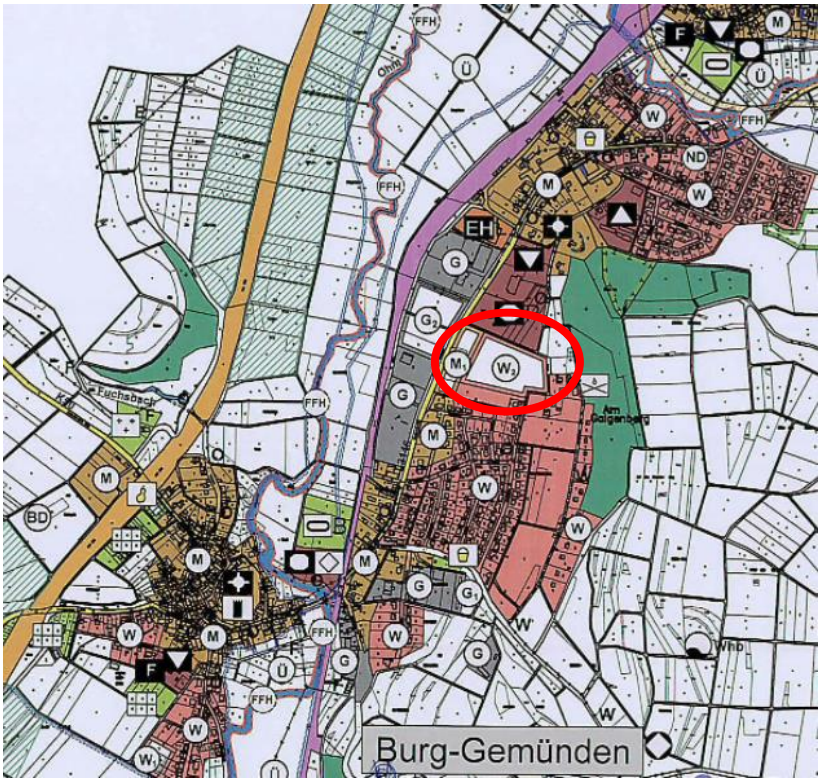
roter mariert = Lage des Baugebietes

1.4 Vorbereitende Bauleitplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Gemünden (Felda) stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche und gemischte Baufläche Planung und einen geringen Teil als Wohnbaufläche Bestand dar. Somit ist der Bebauungsplan überwiegend gemäß § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, muss allerdings in Teilen angepasst werden (RRB, Mischbauflächen im Osten).

Es werden im wirksamen Flächennutzungsplan nur eine bestehende (unbebaute) Siedlungsfläche und zwei geplanten Siedlungsfläche (W1 und W2) in den Ortsteilen Burg-Gemünden und Nieder-Gemünden dargestellt, welche nicht schon vollständig entwickelt wurden. Allerdings besteht für den im FNP als Wohnbaufläche-Bestand ausgewiesenen Bereich (siehe Abb.4 mit einer Nummer 3 gekennzeichnet) östlich der Ortslage von Burg-Gemünden ein Bebauungsplan, der dieses Gebiet als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Wochenendhausgebiet ausweist. Eine Umnutzung bzw. Umwandlung in ein Wohngebiet erfolgte trotz der Darstellung im FNP nicht. Die geplante Wohnbaufläche W1 im Südwesten des Ortsteils kommt aus anderen Gründen nicht in Frage, welche in Kap 1.8 Alternativflächendiskussion näher erläutert werden.

Abb.4: Wirksamer Flächennutzungsplan der Gemeinde Gemünden (Felda), roter Pfeil = Lage Plangebiet



1.5 Verbindliche Bauleitplanung

Folgende Bebauungspläne bestehen im und angrenzend zum Plangebiet:

1. Galgenberg Nr. B 367 (1968), vereinfachte Änderung 2016
2. Nr. 11 'Der Galgenberg' (1976), Änderungen 1-3 von 1994, 1998, 2005
3. Das Mühlfeld II – Planteil 1 (1994), 1. Änderung u. Erweiterung Das Mühlfeld II BP Nr. 1.1 (2020)

Das Plangebiet ist Teil des Bebauungsplanes Nr. 11 „Der Galgenberg“ von 1976 und dessen 2. Änderung von 1998. Zudem bestehen von diesem Plan zwei weitere Änderungen von 1994 und 2005, welche aber das Plangebiet nicht berühren. Der Bebauungsplan Galgenberg Nr. B 367 von 1968 und dessen vereinfachte Änderung von 2016, sowie der BPlan „Das Mühlfeld II – Planteil 1“ (1994) und die „1 Änderung u. Erweiterung Das Mühlfeld II BP Nr. 1.1“ von diesem (2020) sind ebenfalls in der Nähe des Plangebiets gelegen.

Hier dargestellt werden allerdings nur der Bebauungsplan Nr.11 „Der Galgenberg“ und dessen 2. Änderung, sowie die „1 Änderung u. Erweiterung Das Mühlfeld II BP Nr. 1.1“, da diese das Plangebiet oder teile dessen abbilden oder im Falle des letztgenannten von besonderer Aktualität sind.

Abb.5: Bebauungsplan Nr.11 „Der Galgenberg“

Abb.6: Bebauungsplan Nr.11 „Der Galgenberg“ - 2.Änderung

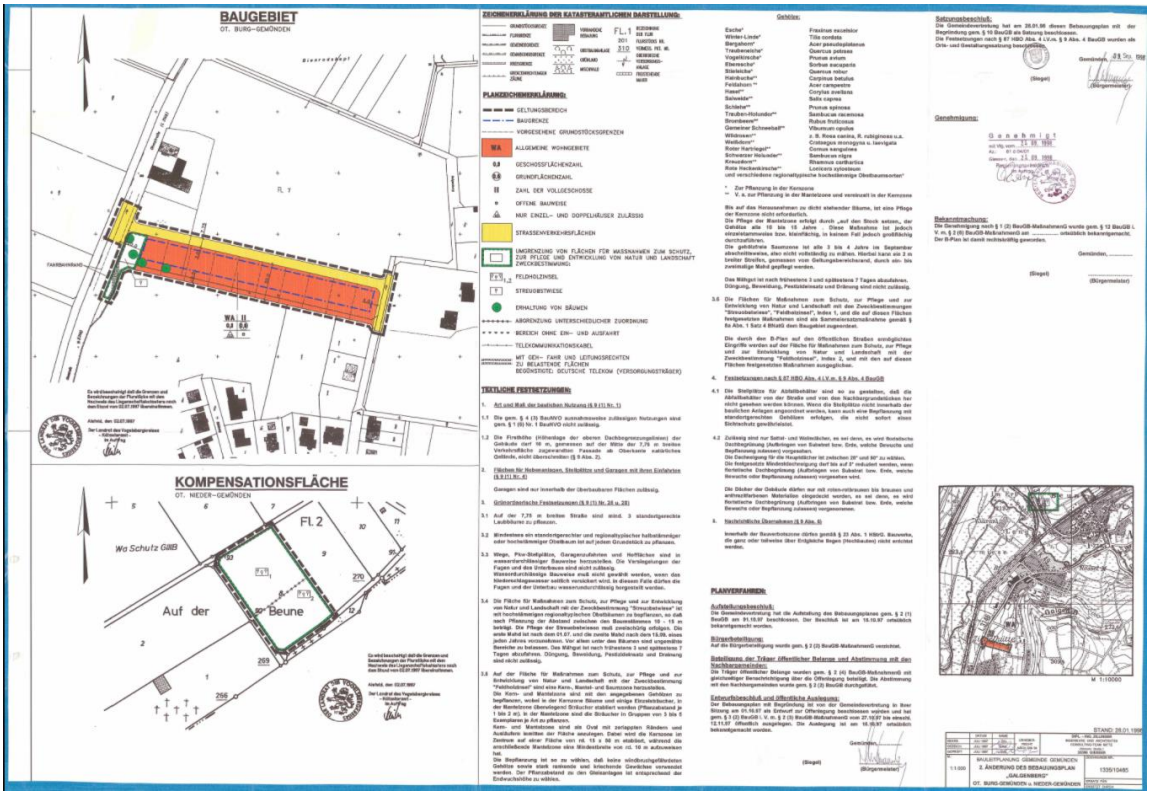
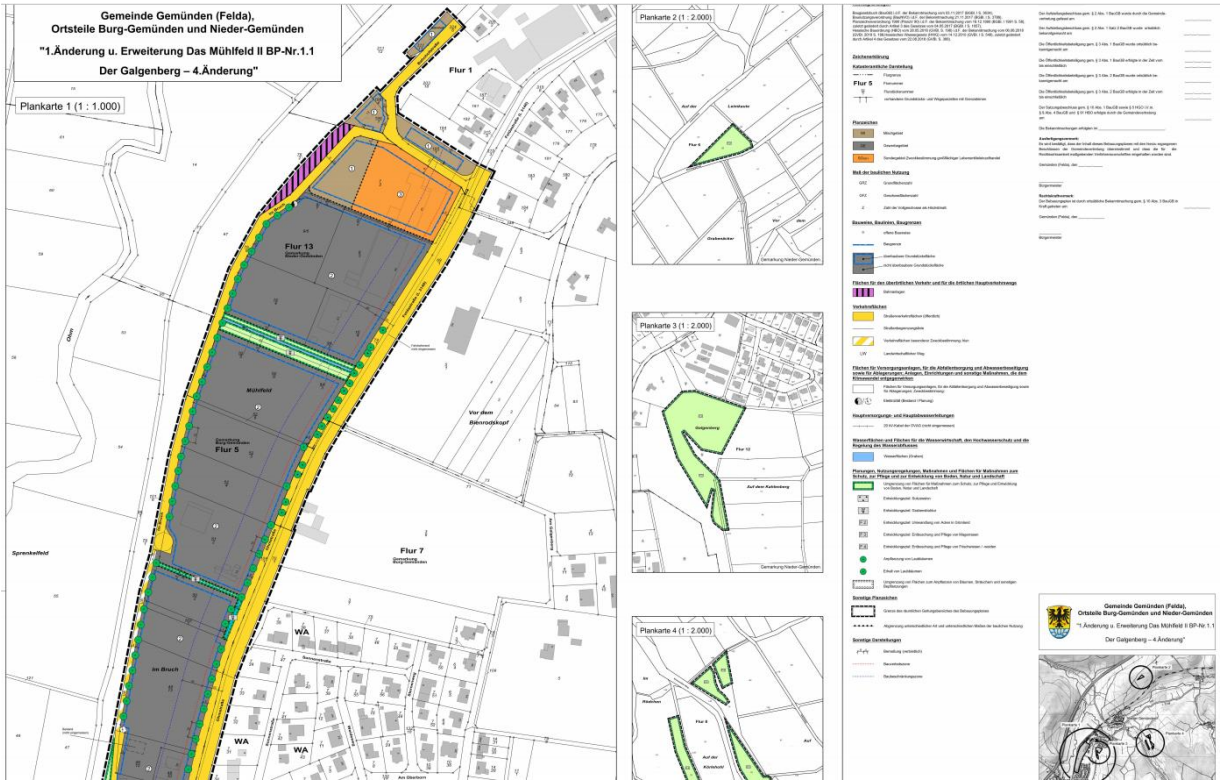


Abb.7: „1 Änderung u. Erweiterung Das Mühlfeld II BP Nr. 1.1“



Insofern fügt sich der vorliegende Bebauungsplan in der Art und im Maß der baulichen Nutzung in das bestehende und beplante Umfeld ein.

1.6 Sonstige informelle Planungen

Weitere informelle Planungsgrundlagen (wie z.B. Flurbereinigungsverfahren, IKEK, Förderflächen, etc.) liegen nach Kenntnisstand des Planungsbüros für die Ortslagen Burg-Gemünden und Nieder-Gemünden bzw. für das Plangebiet nicht vor.

1.7 Innenentwicklung und Bodenschutz

Das Baugesetzbuch wurde 2013 mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden weiter zu stärken. Insofern ist der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ausdrücklich als ein Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden. § 1 Abs. 5 BauGB sieht nun zusätzlich vor, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird daher in der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB in Satz 4 bestimmt, dass die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet werden soll; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Für die Bauleitplanung bedeutet das, dass etwa in den Begründungen zu Bauleitplänen darzulegen ist, dass die Kommunen Bemühungen unternommen haben, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen.

Die Gemeinde hat mehrere Bebauungspläne durch Optimierungen oder als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt, ansonsten aber keine Ausweisung von Neubaugebieten in den beiden

Ortsteilen seit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes vorgenommen. Stattdessen fand und findet immer noch die Innenverdichtung bei Baulücken (§ 34 BauGB) statt.

Die Gemeinde Gemünden (Felda) ist grundsätzlich weiter bestrebt auch Flächen im Innenbereich einer baulichen Nutzung zuzuführen und somit einen Beitrag zur baulichen Innenentwicklung zu leisten. Diesem Grundsatz steht jedoch eine entsprechend hohe Nachfrage nach neuen Wohnbaugrundstücken entgegen, der nur mit innerörtlichen Nachverdichtungen insbesondere aufgrund des dort mittlerweile fehlenden Flächenpotenzials letztlich aber nicht entsprochen werden kann.

Mit der geplanten Baugebietsentwicklung soll zwar unter Inanspruchnahme des baulichen Außenbereichs ein neues Wohnquartier entwickelt werden, durch die Lage am bebauten Siedlungsrand und aufgrund der geplanten städtebaulichen Weiterentwicklung zu den angrenzenden Wohn- und Dorfgebieten, sowie Misch-, Gewerbegebieten und Gebieten mit Sondernutzung kann die Baugebietsentwicklung gesamträumlich als begründet und als Verschmelzung der Ortslagen von Burg-Gemünden und Nieder-Gemünden angesehen werden. Hinsichtlich der Betroffenheit landwirtschaftlicher Belange kann angemerkt werden, dass Flächen in Anspruch genommen werden, die bisher durch landwirtschaftliche Ackerlandnutzung geprägt sind. Dieser Betroffenheit stehen im Rahmen des vorliegenden Bauleitplanverfahrens jedoch unter anderem die in § 1 Abs. 6 BauGB genannten Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Bevölkerungsentwicklung und die Fortentwicklung vorhandener Ortsteile als öffentliche und in der Bauleitplanung ebenfalls beachtliche Belange gegenüber, zumal die betroffenen Flächen bereits im Regionalplan als Siedlungsflächen bzw. geplante Siedlungsflächen ausgewiesen sind. An dieser Stelle soll nochmal darauf hingewiesen werden, dass das Plangebiet im genehmigten Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaufläche und gemischte Baufläche Planung und z.T. Bestand gekennzeichnet ist. Der Belang Landwirtschaft wurde auch schon im Rahmen des genehmigten Flächennutzungsplanes mit in die Abwägung eingestellt, so dass auch auf § 7 BauGB verwiesen werden kann.

Aufgrund der Ortsrandlage und dem Lückenschluss zur weiteren Bebauung im Norden sowie der Größe mit rd. 32 Bauplätzen und einer Gebäudehöhenbegrenzungen (FHmax. = 10,0m und 10,5m) im Allgemeinen Wohngebiet stellt die Baugebietsentwicklung einen maßvollen Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild dar.

Die Ortslage selbst ist nur durch wenige Baulücken, die in privater Hand sind, gekennzeichnet. Weitere innerörtliche Freiflächen selbst werden durch lw. Nebenerwerbsbetriebe, Gartenflächen, Obstbaumwiesen, Hausgärten und Grabeland gekennzeichnet. Somit stehen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Flächen für eine Nachverdichtung im Innenbereich zur Verfügung, siehe dazu auch Kapitel 1.8.

Die Gemeinde Gemünden (Felda) möchte trotz fehlender Nachverdichtungspotenziale auf den einzelnen privaten Grundstücken dem gesetzlichen Auftrag des § 1 Abs. 6 Nr.2 BauGB Rechnung tragen und die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung fördern sowie bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung stellen. Die vorhandenen Flächenreserven in Bebauungsplänen (§ 30 BauGB) und in den "unbeplanten Innenbereichen" (§ 34 BauGB) wurden bereits in den vergangenen Jahren im Sinne der Innenentwicklung mobilisiert oder mussten aufgrund städtebaulicher Konflikte eingestellt werden.

1.8 Alternativflächendiskussion

An dieser Stelle kann auf die kompakten Ortslagen von Burg-Gemünden und Nieder-Gemünden hingewiesen werden, welche anhand der nachfolgenden Abbildungen ersichtlich werden. Die Siedlungsflächenentwicklung von Burg-Gemünden hat in den vergangenen Jahrzehnten nach Norden hin stattgefunden.

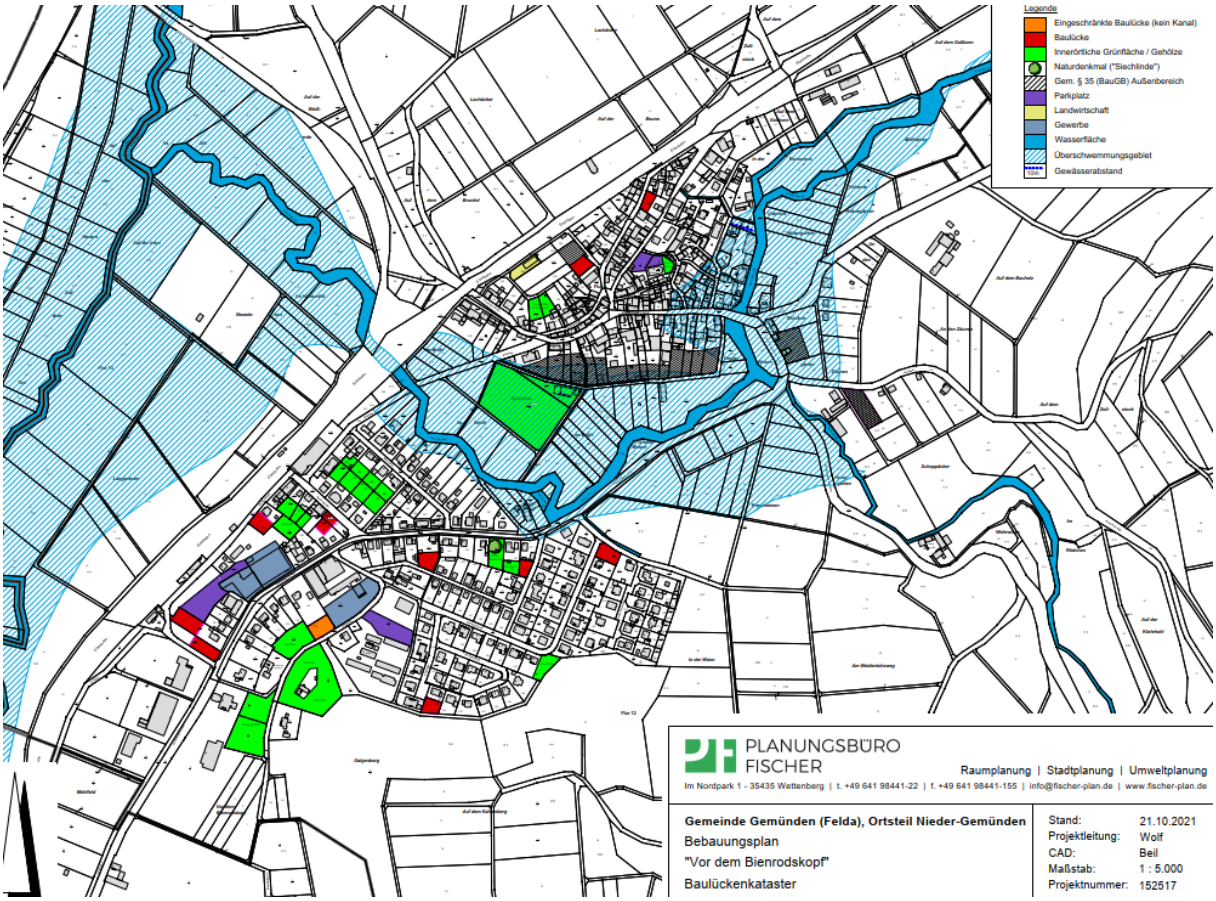
Die Standortentscheidung für die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO und eines Mischgebiets § 6 BauNVO an der Schnittstelle der Ortsteile Burg-Gemünden und Nieder-Gemünden ist aufgrund der zentralen Lage zwischen den beiden Ortsteilen und den durch die

städtebauliche Entwicklung des Gebiets entstehenden Lückenschluss städtebaulich begründet. Die Darstellungen in den übergeordneten Planwerken (Regionalplan Mittelhessen und FNP) bestätigen bzw. bereiten diese Entwicklung vor. Des Weiteren ist die Erschließung des Gebiets über die Fortführung der Straßen „Am Galgenberg“ und „Sternenweg“ und auch die Grundstücksverfügbarkeit der Flächen gesichert. Der Standort ist zudem verkehrsgünstig über die genannten Straßen an die L 3146 („Ohmstraße“) angebunden und somit besteht in rd. 8 km Entfernung ein Anschluss an die A5 Richtung Kassel / Frankfurt. Die Ortsmitte ist in rd. 250m Entfernung fußläufig erreichbar. Darüber hinaus besteht auch ein Anschluss an das übergeordnete ÖPNV-Netz. Mit einer Fläche von rd. 3,67 ha weist das Plangebiet eine Größe auf, um die Entwicklung des Gebietes mit von rd. 32 Bauplätzen zu ermöglichen.

Mit der Neuausweisung eines Allg. Wohngebietes und gemischten Bauflächen, um insbesondere im Westen einen Abstand zu den vorhandenen Gewerbeflächen und der L3146 („Ohmstraße“) zu schaffen (Stichwort Trennungsgrundsatz), kann sowohl der kurz- als auch der mittelfristige Wohnflächenbedarf der Gemeinde gedeckt werden, während im Innenbereich (§ 34 BauGB) ähnliche Flächengrößen nicht zur Verfügung stehen oder nur einzelne Bauvorhaben ermöglicht werden.

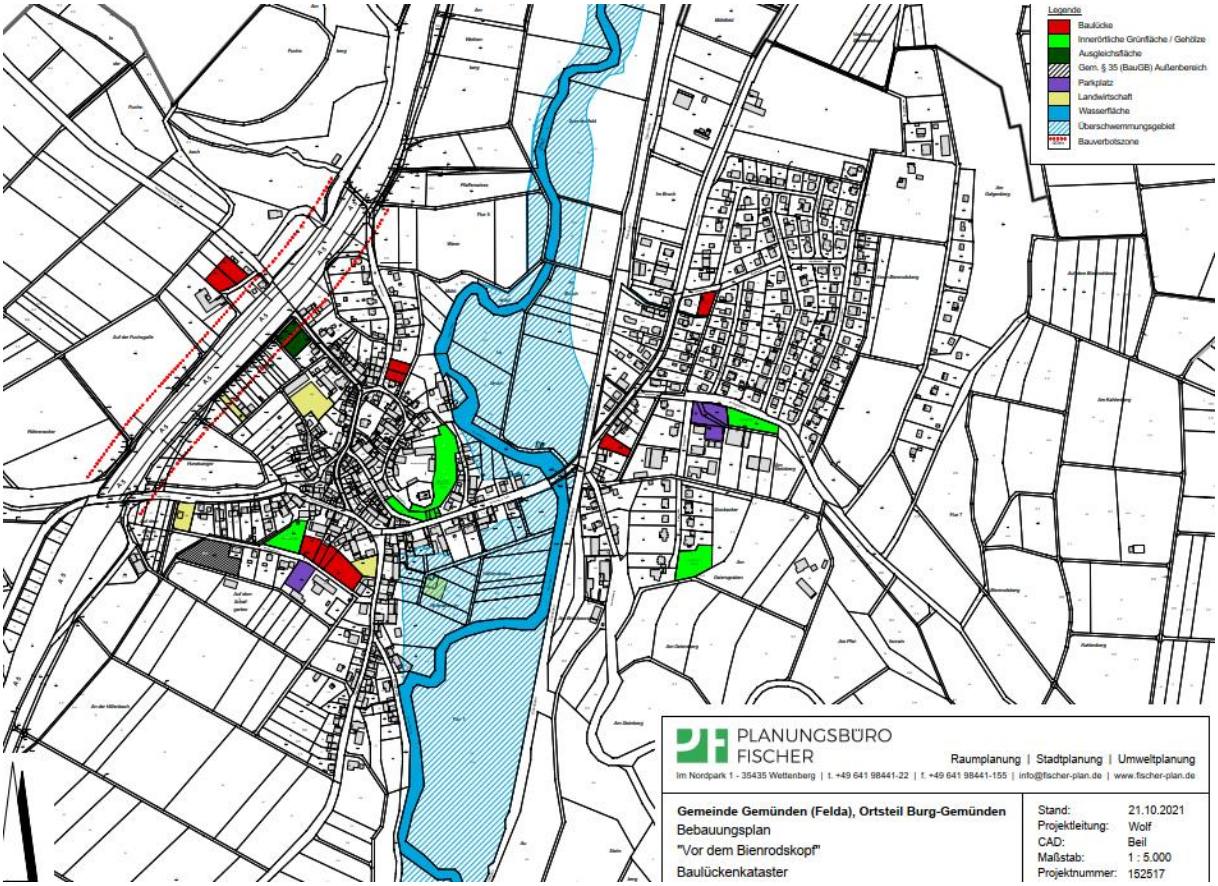
In der Ortslage sind nur wenige einzelne Baulücken vorhanden, die allerdings in privater Hand sind und seitens der Gemeinde nicht mobilisiert werden können.

Abb. 8: Baulückenkataster für den Ortsteil Nieder-Gemünden (Eigene Darstellung)



Im Ortsteil Nieder-Gemünden sind 10 Baulücken vorhanden, die sich durch ihre räumliche Lage und ihre Größe über 400 Quadratmeter grundsätzlich für eine nachverdichtende Bebauung im Innenbereich eignen. Zudem ist eine weitere Baulücke vorhanden, welche aber infrastrukturell nicht erschlossen wird.

Abb. 9: Baulückenkataster für den Ortsteil Burg-Gemünden (Eigene Darstellung)



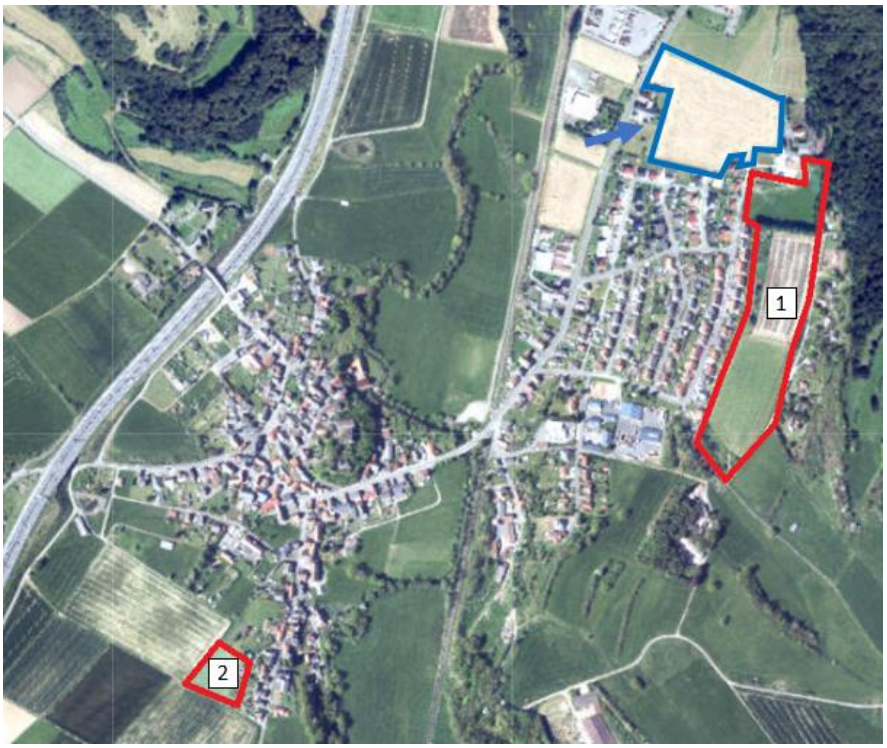
Im Ortsteil Burg-Gemünden sind Baulücken/Flächen für etwa 10 Bauplätze vorhanden.

Die nordwestlichen zwei Baulücken sind als Innenbereichs-Alternativen aufgrund ihrer abgelegenen Ortsrandlage zurückzustellen, obwohl sie im FNP als gemischte Bauflächen dargestellt sind. Der bestehende Siedlungsansatz ist an dieser Stelle nicht weiter zu verfestigen, da hier der Charakter einer Splittersiedlung angenommen werden kann. Durch die Trennung der Trasse der A5 von der übrigen Ortslage besteht kein prägender Anschluss an die Siedlungsstruktur.

Durch die Gemeinde wurde eine Anfrage der Verkaufsbereitschaft der markierten Baulücken in beiden Ortsteilen durchgeführt (1+2Q 2022). Die Auswertung im Mai 2022 hat ergeben, dass lediglich zwei positive Rückmeldungen an die Gemeinde erfolgten. Diese betreffen die Flurstücke 21/1 und 72/1 in der Flur 4 in Burg-Gemünden und damit die nordwestlich an der Ortsgrenze zu verortenden zwei Baulücken. Durch die o.g. Begründung sind diese nicht weiter zu verfolgen. Somit besteht im Innenbereich derzeit kein Entwicklungspotential als Alternative für die Neuausweisung des Plangebietes.

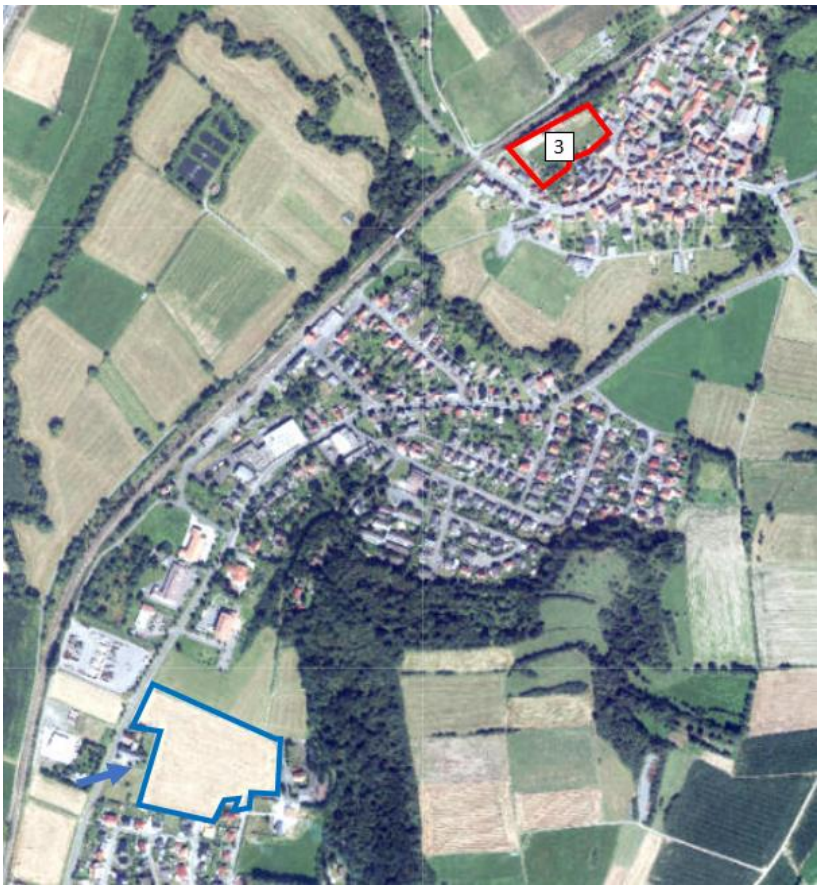
Im Folgenden werden die Ortsrandlagen und Alternativflächen in Burg-Gemünden/ Nieder-Gemünden bzw. Nachverdichtungsmöglichkeiten und verfügbaren Flächenalternativen aufgezeigt und bewertet.

Abb.10: Mögliche Alternativen der Ortslage Burg-Gemünden



Kartengrundlage: http://natureg.hessen.de/ (05.03.2021)
Blaue Kennzeichnung= Lage des Baugebietes

Abb. 11: Alternativen in der Ortslage Nieder-Gemünden



Kartengrundlage: http://natureg.hessen.de/ (03.03.2021)

Blaue Kennzeichnung= Lage des Baugebietes

Die **Alternativfläche 1** befindet sich am östlichen Rand der Ortslage von Burg-Gemünden. Diese Fläche ist im FNP als Siedlungsfläche ausgewiesen, allerdings existiert dort bereits der Bebauungsplan Nr.11 „Der Galgenberg“, der diese Fläche als Sondergebietsnutzung mit der Zweckbestimmung Wochenendgebiet auszeichnet. Es gab zwar bereits Überlegungen und Ansätze die Fläche in ein Wohngebiet umzuwandeln, jedoch scheiterte die Planungsansätze aus städtebaulichen, infrastrukturellen und anderen Konflikten. Die Fläche steht somit derzeit nicht für eine Ausweisung als Wohnbaufläche zur Verfügung.

Die **Alternativfläche 2** ist am südwestlichen Rand der Ortslage von Burg-Gemünden gelegen. Sie ist mit einer Größe von 0,7 ha recht klein und würde deshalb dem Wohnbedarf der Gemeinde Gemünden (Felda) allein nicht ausreichend decken, weshalb möglicherweise in den nächsten Jahren eine weitere Ausweisung eines Wohngebiets nötig wäre. Des Weiteren befindet sich diese Fläche in sichtexponierter Lage, was eine Eingriffsminimierung des Orts- und Landschaftsbildes erforderlich machen würde. Ebenfalls wäre ein Immissionsschutzgutachten erforderlich, da dieses Gebiet sich in der Nähe der westlich verlaufenden A5 befindet. Nicht zuletzt spricht gegen die Entwicklung dieser Fläche, dass zum jetzigen Zeitpunkt die Verfügbarkeit der Grundstücke und die Ver- und Entsorgung nicht gesichert sind.

Die **dritte Alternativfläche** befindet sich im Ortsteil Nieder-Gemünden und ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche ausgewiesen. Allerdings ist dieses Grundstück in privater Hand und kann deshalb von gemeindlicher Seite aktuell nicht mobilisiert werden. Ebenfalls kommt dieses aufgrund der geringen Größe, aus den gleichen Gründen wie die Alternativfläche 2, nicht in Frage für die Entwicklung eines geplanten Wohn- und Mischgebiets. Auch die verkehrliche Erschließung ist an dieser Stelle, wegen zu geringer Breite der vorhandenen Straßenzüge und des Grundstückszuschnitts, ungünstig.

In der Summe der o.g. Ausführungen stehen derzeit keine geeigneten und verfügbaren Alternativen am Ortsrand oder im Innenbereich bzw. zur bisherigen Darstellung des Flächennutzungsplanes mit der entsprechenden Größe zur Verfügung.

1.9 Verfahrensart und -stand

Aufstellungsbeschluss gemäß **§ 2 Abs.1 BauGB**	21.11.2019 Bekanntmachung: 11.03.2020
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs.1 BauGB**	22.03.2021 – 23.04.2021 Bekanntmachung: 17.03.2021
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs.1 BauGB**	Anschreiben: 18.03.2021 Frist analog § 3 Abs.1 BauGB
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs.2 BauGB**	28.07.2022 – 02.09.2022 Bekanntmachung: 20.07.2022
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs.2 BauGB**	Anschreiben: 25.07.2022 Frist analog § 3 Abs.2 BauGB

Feststellungsbeschluss gemäß **§ 6 Abs.6 BauGB**	__.__.____

*Die Bekanntmachungen erfolgen im Ohmtal-Bote, amtl. Bekanntmachungsorgan der Gemeinde Gemünden (Felda).

Der Bebauungsplan (qualifizierter Bebauungsplan) wird im zweistufigen Verfahren mit Umweltprüfung aufgestellt und durchgeführt. Gemäß § 8 Abs. 3 BauGB erfolgt die Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren.

Gegenüber dem Vorentwurf hat sich die Planung bis auf die Hinzunahme einer Ökokontomaßnahme, die nur textlich festgesetzt wird, nicht geändert. Die Komplexität der Planung ist als mittel einzustufen. Seitens der Öffentlichkeit sind auch keine Bedenken oder Änderungsvorschläge bei der frühzeitigen Beteiligung vorgetragen worden. Aufgrund der derzeitigen Situation der Corona-Pandemie und den hiermit verbundenen aufgehobenen Schutzmaßnahmen liegen ebenfalls keine Gründe vor, die gesetzlich vorgeschriebene Auslegungszeit des § 3 Abs.2 BauGB von mindestens einem Monat zu verlängern.

2. Städtebauliche Konzeption

Ausgehend von den bestehenden Straßen („Ohmstraße“, „Am Galgenberg“, „Sternenweg“) wird als Erschließungskonzept eine Erschließung mit mehreren versetzten Ringen vorgesehen, sodass eine Art Unterteilung in vier Blöcke entsteht. Da das Gebiet sowohl an das südlich angrenzende Wohngebiet als auch an die westlich verlaufende L3146 („Ohmstraße“) angebunden wird, kann ein sich verteilendes Verkehrsaufkommen erwartet werden. Mit Werten zwischen 6m und 8m ist der Straßenverkehrsraum ausreichend dimensioniert und bietet bei der Aufteilung der Verkehrsfläche ausreichend Gestaltungsspielraum. Sowohl die bestehende als auch geplanten Verkehrsflächen sind und sollen durch gestalterische Elemente (z.B. Baumpflanzungen, Stellplätze) gestaltet werden. Die Straße *Am Galgenberg* mit 7 bzw. 8m Breite sind zusammen mit der Planstraße A (Verlängerung *Sternenweg*) als Hauptsammelstraßen zu charakterisieren. Die Planstraße B bis D sind Nebenstraßen mit einer Breite von 6 m. Die abschließende Straßenraumaufteilung obliegt der nachfolgenden Erschließungsstraße.

Das Plankonzept ist aus verschiedenen Erschließungsvarianten entstanden und das vorliegende Ergebnis durch eine Infrastrukturplanung durch ein Ingenieurbüro[1] überprüft worden. Das Konzept im Bereich des Baugebietes sieht ein Siedlungsband vor, das die Ortslagen Burg- und Nieder-Gemünden miteinander verbindet. Diese Vorgabe der Siedlungsentwicklung erfolgte bereits auf den übergeordneten Planungsebenen (Regionalplan Mittelhessen 2010 und Flächennutzungsplan (FNP)). Das Siedlungsband wird durch eine Ringerschließung erschlossen und orientiert sich am südlich angrenzenden Baugebiet mit einer überwiegend eher lockeren Bebauung, so das durch das neue Gebiet die bestehende Siedlungsstruktur mit einem etwas höheren Verdichtungsgrad fortsetzt. Zur zusätzlichen Unterteilung innerhalb der Blöcke werden Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt, um eine hangparallele Ein- und Begrünung zu erreichen. Das Gelände steigt nach Osten hin an und ist von Westen aus weit einsehbar, so dass die hangparallele Durchgrünung den Eingriff- in das Orts- und Landschaftsbild deutlich minimiert.

[1] Ingenieurbüro Müller aus Grünberg

Das geplante Allgemeine Wohngebiet wird westlich und östlich von Mischgebieten flankiert, um einen angemessenen Übergang zu den westlich angrenzenden Gewerbegebieten und den östlich angrenzenden Wohnhäusern zu gewährleisten. Im Nordwesten ist außerdem, aufgrund der Größe des Gebiets, ein Regenrückhaltebecken geplant. Nicht zuletzt werden im westlichen Mischgebiet eine Bauverbotszone (20m ab Fahrbahnrand) und eine Baubeschränkungszone (weitere 20m ab Bauverbotszone) eingerichtet, um einen ausreichenden Abstand zur L3146 zu schaffen. Allerdings wird in der Bauverbotszone ein Baurecht auf Zeit ausgewiesen, da langfristig die Ortsdurchfahrtsgrenze aufgehoben werden soll/könnte und somit die Flächen in der Bauverbots- und Baubeschränkungszone künftig einer Bebauung zugeführt werden sollen. Gleiches gilt für die Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten, die ebenfalls entfallen, wenn die freie Strecke aufgehoben wird.

Die Grundstücke sind entweder Nord-Süd oder West-Ost ausgerichtet und lassen somit ein sonnenoptimiertes Bauen zu. Auch für die Freiflächen besteht genügend Fläche und Gestaltungsspielraum zur Verfügung, so dass die Wohn- und Wohnumfeldqualität des Gebietes einen erhöhten Wohnwert ermöglichen. Die Gestaltung der Grundstücksfreiflächen und somit die Wohnumfeldqualität wird durch die Festsetzungen 2.3ff zusätzlich untermauert und gesichert.

Die Grundstücksgrößen liegen zwischen rd. 600 bis 1.000 m² und sind entsprechend den südlich nahegelegenen Grundstücken dimensioniert. Die Aufteilung ist auf Ebene des Bebauungsplanes unverbindlich und kann bei der Vermarktung der Grundstücke an die Bedürfnisse der künftigen Eigentümer angepasst werden. Zudem besteht durch die Grundstücksgrößen und den Festsetzungen neben der Bebauung von Einzelhäusern auch die Möglichkeit der Errichtung von Doppelhäusern. Somit sind die Vorgaben der § 1 Abs. 5 BauGB (Berücksichtigung allg. Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse, Förderung kostensparendes Bauen, Erhaltung und Fortentwicklung des Orts- und Landschaftsbildes, Berücksichtigung und Vorgaben für erneuerbare Energien etc.) und § 1a Abs.1 BauGB (Berücksichtigung von Umweltschützenden Belangen) für die Planaufstellung zugrunde gelegt. Die Nutzungsarten im Mischgebiet sind vielfältiger, so dass die Baugrenzen hier großzügiger ausgelegt werden.

Die maximale Gebäudeoberkante wird im Allgemeinen Wohngebiet auf 10m bzw. 10,5m in der Höhe begrenzt, damit sich das Baugebiet in der Höhenentwicklung in die Umgebung einfügt. Die Ausnutzung der Baugrundstücke ist zum einen durch die vorgegebene Grundflächenzahl (GRZ 0,3) sowie der Vorgabe der überbaubaren Flächen auf dem Grundstück selbst (durch Baugrenzen) geregelt. In Verbindung mit § 17 BauNVO (Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung) ist eine behutsame Bebauung unter Gesichtspunkten der Eingriffsminimierung und Freiflächen- bzw. Wohnumfeldqualität vorgesehen. Im Mischgebiet sind die vorgegebenen Grundflächenzahlen etwas höher ausgelegt, so dass die Ausnutzung der Grundstücke dem Nutzungskatalog des Mischgebietes angepasst sind.

Die Gemeinde Gemünden (Felda) hat gemäß den textlichen Festsetzungen unter 2. (bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften) die gestalterischen Vorgaben für das künftige Baugebiet vorgesehen. Die Vorgaben beziehen sich auf die Dachgestaltung, Einfriedungen und die Gestaltung von Grundstücksfreiflächen. Die Festsetzungen erfolgen unter dem Aspekt, die nördlich und östlich bzw. südöstliche angrenzende Baugebietsentwicklung und vorhandene Ortslage fortzuführen und gestalterische Fehlentwicklungen am künftigen Ortsrand zu vermeiden.

3. Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Ausgehend von den bestehenden Straßen („Am Galgenberg“ und „Sternenweg“) wird das Erschließungskonzept für den vorliegenden Bebauungsplan aufgegriffen und eine Ringerschließung des Plangebietes vorgesehen. Durch die neu entstehenden Straßenzüge wird das Gebiet somit in vier Blöcke unterteilt. Aufgrund der drei Anfahrmöglichkeiten wird es zu einer Verteilung des Verkehrsaufkommens innerhalb des Plangebiets kommen.

Mit Breiten zwischen 5,5m bis 8m, aber hauptsächlich mit 7m Breite ist der Straßenverkehrsraum ausreichend dimensioniert und bietet bei der Aufteilung der Verkehrsfläche ausreichend Gestaltungsspielraum. Im Bebauungsplan wird in Bezug auf die Flächenaufteilung planerische Zurückhaltung geübt. Die abschließende Aufteilung des Verkehrsraumes (Straße, Gehweg, Stellplatz, Pflanzflächen, etc.) wird der nachfolgenden Erschließungsplanung überlassen (siehe Abb. 12 und 13). Die Schleppkurven und Radien sind für eine ordnungsgemäße Erschließung des Gebietes ausgebildet (z.B. Feuerwehr, Müllfahrzeug, etc.). Durch die Ringerschließung kann z.B. das Müllfahrzeug die Grundstücke optimal anfahren.

Abb. 12: Planstraße A (Quelle: Ingenieurbüro Müller Grünberg)

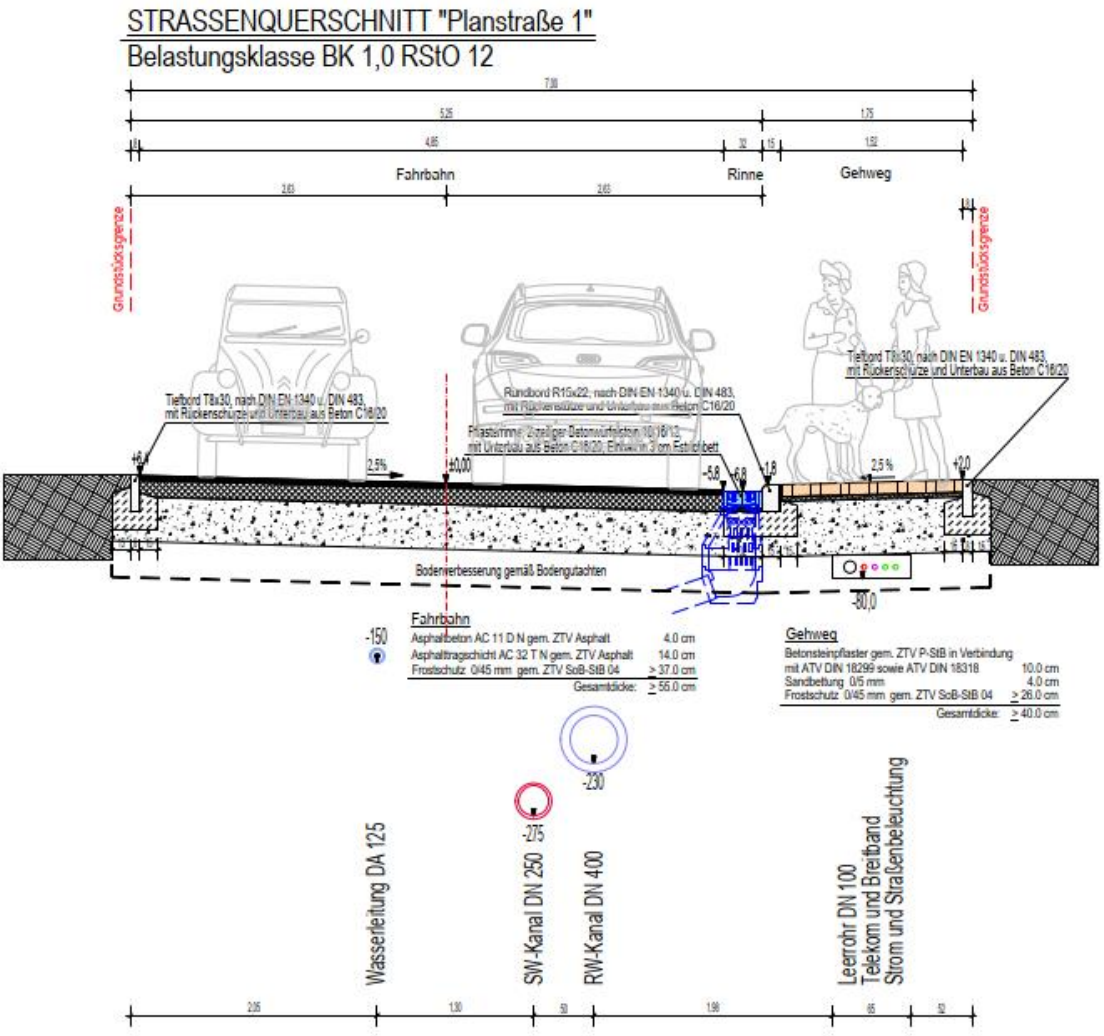
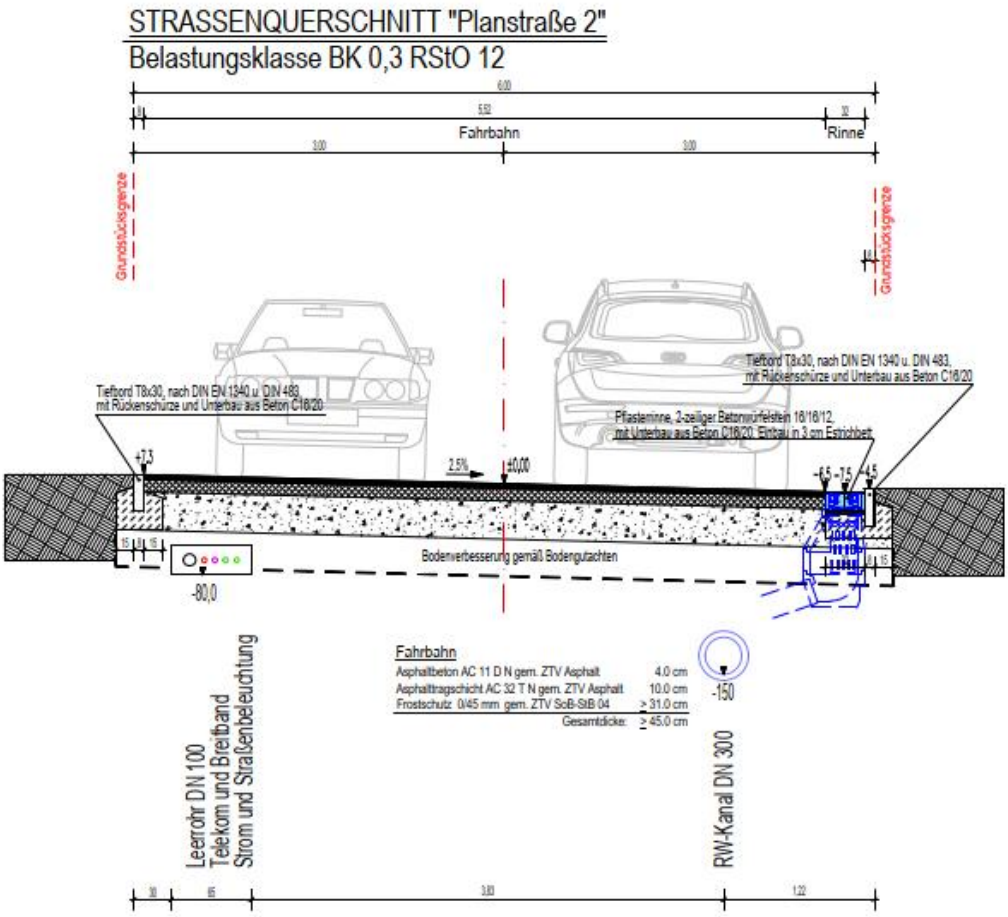


Abb. 13: Planstraße B, C und D (Quelle: Ingenieurbüro Müller Grünberg)



3.1 Anlagen für den ruhenden motorisierten Individualverkehr

Im Bebauungsplan sind keine öffentlichen Parkflächen festgelegt. Außerdem lässt die vorgesehene Straßenraumbreite die Gestaltung von weiteren Stellplätzen im Straßenraum zu (teilweise nur eingeschränkt), verwiesen wird aber auf die nachfolgende Gestaltung des Straßenraumes i.R.d. Erschließungsplanung. Hier übt der Bebauungsplan planerische Zurückhaltung. Innerhalb des Wohngebiets sind somit Stellplätze auf den Baugrundstücken im ausreichenden Maße gemäß der Stellplatzsatzung der Gemeinde anzulegen und nachzuweisen, siehe auch Stellplatzsatzung der Gemeinde Gemünden (Felda). Der Bebauungsplan erlässt hier keine Festsetzungen, sondern verweist auf die § 12 Abs.1 BauNVO (Stellplätze sind im Gebiet zulässig, soweit sie sich aus dem § 12 Absatz 2 - 6 BauNVO nichts anderes ergibt). Gemäß § 23 Absatz 5 BauNVO können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen (außerhalb der Baugrenzen) Stellplätze zugelassen werden, soweit sie nach Landesrecht im Bauwich oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, siehe auch TF 1.2.1. Auch das gilt es im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch den Bauherrn beziehungsweise Architekten nachzuweisen.

3.2 Anlagen für den öffentlichen Personennahverkehr

Das Plangebiet wird durch den öffentlichen Personennahverkehr erschlossen (Bushaltestelle im Ort). Der nächstgelegene Anschluss an das überregionale ÖPNV-Netz besteht in der Stadt Alsfeld, u.a. Bahnhof, der sich in rd. 24 km Entfernung befindet.

4. Inhalt, Festsetzungen und Darstellungen

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne 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 fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Zur Ausführung dieser Grundnormen und zur Sicherung der angestrebten städtebaulich geordneten Entwicklung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen Darstellungen in die FNP-Änderung aufgenommen worden.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet wird auf Ebene des Bebauungsplanes ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen und in der FNP-Änderung eine Wohnbaufläche (W) dargestellt. Allgemeine Wohngebiete dienen ausschließlich dem Wohnen.

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden*:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige nicht-störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

Zu den nach Absatz 2 sowie den §§ 2, 4, bis 7 zulässigen Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen. Hinzu kommen Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Weise ausüben.

*Die nach § 4 Abs.3 Nr. 1-5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Der Ausschluss entspricht dem städtebaulichen Ziel, innerhalb des räumlichen

Geltungsbereiches keine Nutzungen bauplanungsrechtlich vorzubereiten, die der angestrebten städtebaulichen Qualität und der Schaffung von Wohnraum entgegenstehen oder im Kontext der Lage des Plangebietes insbesondere aufgrund des Platzbedarfs, des Verkehrsaufkommens oder des Immissionspotenzials nicht oder nur bedingt verträglich untergebracht werden können. Die Nutzungen können alternativ im westlichen Mischgebiet (MI3) untergebracht werden.

Des Weiteren kommt im Bebauungsplan ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO zur Ausweisung bzw. in der FNP-Änderung eine gemischte Baufläche (M). Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Zulässig sind

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Ausnahmsweise können Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 außerhalb der in Absatz 2 Nummer 8 bezeichneten Teile des Gebiets zugelassen werden.

5. Berücksichtigung umweltschützender Belange

5.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Bei der Aufstellung und Änderung von Bauleitplänen ist i.d.R. nach § 2 Abs.4 BauGB eine Umweltprüfung für die Belange des Umweltschutzes durchzuführen. Im Rahmen der Umweltprüfung sind die voraussichtlichen, erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einen Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Dabei legt die Kommune für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange des Umweltschutzes für die Abwägung erforderlich ist. Die Umweltbelange werden im § 1 Abs.6 Nr.7 BauGB strukturiert und insbesondere um die sich aus dem EU-Recht ergebenen Anforderungen fortentwickelt (insbesondere UVP und UP sowie FFH- und Luftqualitätsrichtlinien). Für den Bereich der Bauleitplanung enthält das Baugesetzbuch durch das EAG Bau (Europarechtsanpassungsgesetz Bau) eine gesonderte Umsetzung des EU-Rechtes, mit dem die Durchführung der Umweltprüfung hier abschließend geregelt wird. Hierzu ist im Katalog der abwägungserheblichen Belange die Zusammenstellung der Umweltbelange in § 1 Abs.6 Nr.7 präzisiert worden, um den Überblick über die wesentlichen in der Umweltprüfung zu betrachtenden Umweltauswirkungen zu erleichtern. § 1a BauGB enthält ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz, die insbesondere nach Ermittlung des einschlägigen Materials in der Umweltprüfung zu beachten sind.

1. Feststellung der Notwendigkeit einer Umweltprüfung
2. Festlegung des Untersuchungsrahmens und der in den Umweltbericht aufzunehmenden

Informationen (sog. Scoping), dazu dient der Verfahrensschritt gemäß § 4 Abs.1 BauGB
3. Erstellung eines Umweltberichtes
4. Behörden und Öffentlichkeitsbeteiligung §§ 3 und 4 BauGB
5. Berücksichtigung der Ergebnisse bei der weiteren Entscheidungsfindung (Abwägung)
6. Bekanntgabe der Entscheidung § 10 Abs.4 BauGB (Bekanntmachung des Planes und Erlangung der Rechtskraft)
7. Überwachung und Monitoring

Die o.g. Vorgaben hat der Gesetzgeber bei der Integration der Umweltprüfung in das Deutsche Bauplanungsrecht berücksichtigt, ohne dass hierdurch eine wesentliche Änderung des Verfahrensablaufs erfolgt ist. Vielmehr geben die einzelnen Verfahrensschritte im Wesentlichen die Arbeitsschritte wieder, die bei der Zusammenstellung und Bewertung des umweltrelevanten Abwägungsmaterials ohnehin für eine sachgerechte Abwägung durchzuführen sind. Die zentrale Vorschrift der Umweltprüfung im Baugesetzbuch ist § 2 Abs.4. Danach sind im Rahmen der kommunalen Bauleitplanverfahren die voraussichtlichen erheblichen Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben bzw. anschließend – im Rahmen der Abwägung - zu bewerten sind. Ob und inwieweit die im Umweltbericht aufgeführten Umweltbelange gegenüber anderen Belangen vorgezogen oder zurückgestellt werden, ist nicht mehr Bestandteil der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB, sondern der allgemeinen Abwägung nach § 2 Abs.3 i.V.m. § 1 Abs.7 BauGB. Diese erfolgt nicht mehr im Rahmen des Umweltberichtes, sondern ist - wie bisher - Bestandteil der weiteren Planbegründung.

Da sowohl Flächennutzungspläne als auch Bebauungspläne einer Umweltprüfung bedürfen, wird auf die Abschichtungsregelung verwiesen. Der § 2 Abs.4 Satz 5 BauGB legt fest, dass die Umweltprüfung im Bauleitplanverfahren – wenn und soweit eine Umweltprüfung bereits auf einer anderen Planungsstufe durchgeführt wird oder ist – auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden soll. Dabei ist es nicht maßgeblich, ob die Planungen auf den verschiedenen Ebenen der Planungshierarchie zeitlich nacheinander oder ggf. zeitgleich durchgeführt werden (z.B. Parallelverfahren nach § 8 Abs.3 Satz 1 BauGB). Die Abschichtungsmöglichkeit beschränkt sich ferner nicht darauf, dass eine Umweltprüfung auf der in der Planungshierarchie höherrangigen Planungsebene zur Abschichtung der Umweltprüfung auf der nachgeordneten Planungsebene genutzt werden kann, sondern gilt auch umgekehrt. Der Umweltbericht des Bebauungsplanes gilt daher auch für die Änderung des Flächennutzungsplanes. Der Umweltbericht kann auch nach den Verfahrensschritten gemäß §§ 3(1) und 4(1) BauGB erstellt und dann im Rahmen der Offenlage öffentlich ausgelegt werden, zumal die o.g. Verfahrensschritte dazu dienen, den Detaillierungsgrad der Umweltprüfung festzulegen.

Der Umweltbericht liegt als Anlage der Begründung bei.

5.2 Eingriffs- und Ausgleichsplanung

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind die Belange von Natur und Landschaft sowie die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes in die Bauleitplanung einzustellen und in der Abwägung zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Festsetzungen als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Alternativ können auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 BauGB getroffen werden. Ein Ausgleich wird jedoch nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Durch die Planung des Allgemeinen Wohngebietes, des Mischgebietes und der geplanten Erschließungsstraße wird ein Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet, der durch die festgesetzten

Pflanzmaßnahmen und eingriffsminimierenden Festsetzungen nicht vollständig kompensiert werden kann. Zum Entwurf wurden verschiedene Flächen und Maßnahmen begutachtet, die aber aus den verschiedensten Gründen nicht umgesetzt werden konnten. Der Vorhabenträger hat sich daher mit der Hessischen Landgesellschaft in Verbindung gesetzt, um entsprechende Ökopunkte zu erwerben. Im Bebauungsplan erfolgt daher eine Zuordnung zum Ökokonto. Die Hess. Landgesellschaft reserviert für den vorliegenden Bebauungsplan 250.000 Biotopwertpunkte der anerkannten Ökokontomaßnahme „Moorrenaturierung im Gewann Mondscheinstrauch“ in der Gemeinde Neustadt. Weitere Details werden zwischen der HLG und dem Vorhabenträger vertraglich geregelt.

5.3 Artenschutzrechtliche Belange

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens liegen zum jetzigen Zeitpunkt des Entwurfes Erkenntnisse über die direkte Betroffenheit von Arten vor. Die vorhandenen Biotopstrukturen (u.a. Ackerfläche) lassen auch eine pot. Betroffenheit erkennen, so dass die Erforderlichkeit einer von den konkreten Gegebenheiten des Einzelfalls abhängigen artenschutzbezogenen Erhebung im Rahmen der vorliegenden Planung erkennbar war und ist. Vor der Offenlage des Bebauungsplanes wurden daher faunistische Untersuchungen und Potentialbewertungen im Jahr 2021 durchgeführt, die in einem separaten Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag aufgeführt sind und in die Betrachtung im Umweltbericht integriert werden. Der Fachbeitrag wird als umweltrelevante Information mit öffentlich ausgelegt.

Die Beachtung der Verbotstatbestände der §§ 15 und 44 BNatSchG gilt jedoch auch bei der nachfolgenden konkreten Planumsetzung. Der Vorhabenträger bzw. Bauherr muss dem Erfordernis des Artenschutzes ggf. auch hier Rechnung tragen (Prüfung der Artenschutzbelange bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren, gilt auch für Vorhaben nach § 63ff HBO). Darüber hinaus erfolgt der Hinweis auf die Konsolidierte Fassung des Bauvorlagenerlass (BVErl) vom 13. Juni 2018, letzte Änderung vom 11. Januar 2019, der weitere Regegelungen zum Artenschutz im Rahmen der genehmigungsfreien und genehmigungspflichtigen Bauvorhaben trifft. Diese sind vom Bauherrn / Vorhabenträger im Vorfeld einer Baumaßnahme zwingend zu beachten.

5.4 Schutzgebiete

Der Gemeinde Gemünden (Felda) und dem Planverfasser liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Erkenntnisse über geschützte Pflanzenarten oder betroffene Schutzgebiete (VSG, NSG, FFH etc.) im Plangebiet vor.

6. Klimaschutz

Im Regionalplan Mittelhessen 2010 ist das Plangebiet als Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen (6.1.3-1) dargestellt. Klimaschutzbelange sind deshalb gemäß § 1 Abs. 6 Nr.7a BauGB zu berücksichtigen. Insofern erfolgen Vorgaben im Bebauungsplan, wie z.B.

- die Festsetzung einer restriktiven GRZ
- die Festsetzung einer restriktiven Baugrenzen,
- Flächen gemäß § 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB (Anpflanzungen von hangparallelen Grünstrukturen)
- Festsetzung von Einzelbäumen (TF 1.6.1)
- Mindestbegrünung von Grundstücksfreiflächen
- Ausschluss von flächigen Schottergärten

- Ausschluss von Vlies, Folien und Kunstrasen
- Gestaltung und Begrünung von Einfriedungen
- Dachbegrünung
- Zulässigkeit von Photovoltaikanlagen
- Wasserdurchlässige Befestigung von verschiedenen baulichen Anlagen,

die die Belange des Klimaschutzes bei der vorliegenden Planung berücksichtigen. Auch die Nichtausnutzung der Obergrenze für den Versiegelungsgrad laut Baunutzungsverordnung ist u.a. dem Klimaschutz geschuldet, um einen höheren unbebauten Freiflächenanteil auf den Grundstücken zu erlangen. Gleichzeitig kann die Baufläche aber durch zwei Vollgeschosse, Dachausbau oder Staffelgeschoss genutzt und somit ein Beitrag zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden geleistet werden.

7. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

In Anlehnung an die Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung vom Hess. Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom Juli 2014 wird die Wasserversorgung und Schonung der Grundwasservorkommen, Abwasserbeseitigung und Abflussregelung im Bebauungsplan wie folgt behandelt:

7.1 Überschwemmungsgebiet

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet oder überschwemmungsgefährdeten Gebiet.

7.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz

Bedarfsermittlung

Im Plangebiet entsteht ein Wasserbedarf für voraussichtlich 32 neue Wohngebäude mit max. je 1 bis 2 Wohneinheiten. Die abschließende Anzahl der Wohneinheiten wird über den Bebauungsplan nicht festgelegt so dass auch der abschließende Bedarf an Trinkwasser in der jetzigen Planphase nicht quantifiziert werden kann. Im Zuge der Erschließungsplanung wird der Bedarf abschließend ermittelt. Der Maximalwert von Wohneinheiten auf 32 Baugrundstücken sowie die Nutzungen im Mischgebiet können nur als Orientierungswert herangezogen werden. Worstcase im Allg. Wohngebiet rd. 64 Wohneinheiten + Wohneinheiten anteilig im Mischgebiet.

Deckungsnachweis

Die Trink- und Löschwasserversorgung wurde durch ein Ingenieurbüro für die Erschließungsplanung überprüft. Konsequenzen für die Bauleitplanung bestehen nicht. Aufgrund der Lage des Plangebietes im unmittelbaren Ortsrandbereich und den bereits angrenzend erschlossenen Grundstücken und Gebäuden geht die Kommune davon aus, dass die Trinkwasserversorgung aufgrund der vorhandenen Leitungen in den angrenzenden Bereichen gedeckt werden kann. Innerhalb des Plangebiets sind die Leitungen neu zu verlegen.

Technische Anlagen

Die technischen Anlagen zur Wasserversorgung im Plangebiet müssen neu verlegt werden (Leitungen und Hausanschlüsse).

Schutz des Grundwassers

Durch die Festsetzung zur Befestigung der Gehwege und Pkw-Stellplätze in wasserdurchlässiger Weise sowie die Gestaltung der Grundstücksfreiflächen, kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser, wie bisher, versickern. Die Festsetzung dient dem Schutz des Grundwassers.

Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet liegt in keinem Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiet.

Verminderung der Grundwasserneubildung

Durch die Festsetzung zur Befestigung der Gehwege und Pkw-Stellplätze in wasserdurchlässiger Weise sowie die Gestaltung der Grundstücksfreiflächen, kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser, wie bisher, versickern. Eine gezielte Versickerung von Niederschlagswasser wird aufgrund der Hanglage nicht vorgesehen.

Die gesetzlichen Vorgaben des § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in Verbindung mit § 37 Hessisches Wassergesetz (HWG) zur Regelung der Flächenversiegelung und der Verwertung und Versickerung des Niederschlagswassers sind im Rahmen der nachfolgenden Planungsebenen (Erschließungsplanung, Baugenehmigungsverfahren und Bauausführung) zu berücksichtigen. Regenwasser von Dachflächen sowie Drainagewasser ist gemäß § 55 WHG ortsnah zu versickern, zu verrieseln oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Versickerung von Niederschlagswasser

Durch die Festsetzung zur Befestigung der Gehwege, Hofflächen und Pkw-Stellplätze etc. in wasserdurchlässiger Weise sowie die Gestaltung der Grundstücksfreiflächen, kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser unter Beachtung der nachfolgenden Ausführungen, wie bisher, versickern.

Hinweis: Folgende Versickerungsformen sind je nach Topografie, Verdichtung und Gestaltung des Baugrundstückes möglich [2]:

Flächenversickerung

Flächen, auf denen zusätzlich aufgebrachtes Niederschlagswasser von versiegelten Flächen versickert werden kann (z.B. Grasflächen, Pflanzstreifen, Rasengitterflächen). Da keine Zwischenspeicherung erfolgt, ist ein sehr gut durchlässiger Untergrund Voraussetzung.

[2] Die gezielte Versickerung von Niederschlagswasser ist im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Im Vorfeld des Bauantrages und der Freiflächenplanung wird im Falle einer gezielten Versickerung die Erstellung eines Baugrundgutachtens dringend empfohlen. Verwiesen wird auch auf den Hinweis 4.8 in der Plankarte.

Muldenversickerung

Flache, begrünte Bodenvertiefungen, in denen das zugeleitete Niederschlagswasser kurzfristig zwischengespeichert wird, bis es versickert.

Schachtversickerung

Bestehend aus handelsüblichen Brunnenringen aus Beton. Die offene Sohle wird mit einer Sandschicht als Filterzone versehen. Der Abstand von der Oberkante der Sandschicht zum Grundwasser sollte mindestens 1,50 m betragen. Diese Methode kann bei schwerdurchlässigen Deckschichten angewendet werden.

Rohrversickerung

Bestehend aus unterirdisch verlegten perforierten Rohrsträngen, in die das Niederschlagswasser geleitet, zwischengespeichert sowie versickert wird. Für diese Versickerungsart wird keine spezielle Fläche benötigt.

Bei der Auswahl der geeigneten Versickerungsmethode ist neben den konkreten örtlichen Verhältnissen auf dem Grundstück der Schutz des Grundwassers zu beachten. Bei oberflächennahem Grundwasser oder auf einem Grundstück in einer Wasserschutzzone, ist auf eine Versickerung von Wasser, welches von Stellplätzen oder Fahrwegen abfließt, in der Regel zu verzichten bzw. ist eine Versickerung sogar verboten. Für die vorliegende Planung wird daher im Vorfeld des Bauantrages die Erstellung eines Baugrundgutachtens empfohlen.

Vermeidung von Vernässungs- und Setzungsschäden

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Bemessungsgrundwasserstände

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Barrierewirkung von Bauwerken im Grundwasser

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Einbringen von Stoffen in das Grundwasser

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

7.3 Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen

Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen:

Es befinden sich keine Gewässer und somit auch keine Gewässerrandstreifen innerhalb des Geltungsbereiches.

Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben

Es befinden sich keine Gewässer innerhalb des Geltungsbereiches.

Sicherung der Gewässer und der Gewässerrandstreifen

Es befinden sich keine Gewässer und keine Gewässerrandstreifen innerhalb des Geltungsbereiches.

Einhaltung der Bewirtschaftungsziele für Oberflächengewässer

Die Einhaltung der Bewirtschaftungsziele für Oberflächengewässer wird durch die vorliegende Planung nicht tangiert.

7.4 Abwasserbeseitigung

Gesicherte Erschließung

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über neu zu bauenden Abwasserkanälen, die an die vorhandenen Leitungen der „Ohmstraße“ (westlich), „Sternenweg“ (südlich), „Am Oberborn“ (südöstlich) und „Lindenweg“ (nordöstlich) angeschlossen werden können. Eine weitere vertiefende Überprüfung erfolgte durch ein Ingenieurbüro zum Entwurf des Planes. Hieraus resultiert zum einen die Festsetzung des Regenrückhaltebeckens sowie die Festsetzung von Retentionszisternen.

Anforderungen an die Abwasserbeseitigung

Das Abwasser ist im Trennsystem abzuleiten, ein Regenrückhaltebecken bereits in der Planung vorgesehen. Die Festsetzung von Retentionszisternen ist bei der weiteren Abwasserbeseitigung zu berücksichtigen. Weitere Informationen zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt nicht vor.

Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 5 Abs. 4 BauGB), Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bebauungsplan, Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Kreisausschuss des Vogelsbergkreises, Wasser- und Bodenschutz (15.04.2021)

Abwasser - Allgemeine Anforderungen

Gemäß § 60 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) sind Abwasseranlagen so zu errichten, zu betreiben und zu unterhalten, dass die Anforderungen an die Abwasserbeseitigung gemäß § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) eingehalten werden. Im Übrigen müssen Abwasseranlagen nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet, betrieben und unterhalten werden, so dass der bestmögliche Schutz des Gewässers vor nachteiligen Veränderungen ihrer Eigenschaften erreicht wird.

Das anfallende häusliche und/oder gewerbliche Abwasser ist in Absprache mit dem Kanalnetz- und Kläranlagenbetreiber über die Kanalisation der Kläranlage Nieder-Gemünden zuzuführen.

Baugrubenwasserhaltung

Sollte bei Bebauung der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes während der Baugrubenherstellung Grundwasser aufgeschlossen und dessen Ableitung erforderlich werden, ist eine entsprechende, unverzügliche Anzeige beim Vogelsbergkreis, Sachgebiet Wasser- und Bodenschutz erforderlich. Über den Einsatz von Maßnahmen und Anlagen zur Grundwasserhaltung sowie über die Notwendigkeit einer Erlaubnis für die Grundwasserableitung entscheidet die vorgenannte Behörde.

Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt weitere Informationen vor. Zum Entwurf erfolgte bereits eine vertiefende Überprüfung durch ein Ingenieurbüro. Weitere Konsequenzen für die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bestehen zunächst nicht.

Reduzierung der Abwassermenge

Durch die Festsetzungen und Hinweise zur Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser kann in geeigneten Fällen, beispielsweise durch den Bau einer Zisterne für die Gartenbewässerung oder der Brauchwassernutzung im Haushalt, der Verbrauch von sauberem Trinkwasser und zugleich die Abwassermenge verringert werden. Die ausreichende Dimensionierung und die Ablaufmenge sind im jeweiligen Bauantragsverfahren in den Unterlagen (Entwässerungsplan) gemäß den Vorgaben des Bebauungsplanes (TF 3.1.2) nachzuweisen. Auch die mögliche Ableitung des Abwassers im Trennsystem führt zu einer deutlichen Reduzierung der Abwassermenge.

Die im Bebauungsplan festgesetzten textlichen Festsetzungen tragen zusätzlich zu einem schonenden Grundwasserumgang und somit zur Reduzierung der Abwassermenge bei.

Versickerung des Niederschlagswassers

Die im Bebauungsplan festgesetzten textlichen Festsetzungen ermöglichen eine Versickerung und tragen somit zu einem schonenden Grundwasserumgang bei. Sofern Niederschlagswasser auf dem Grundstück gezielt versickert werden soll, wird empfohlen, im Vorfeld der Erschließungsplanung und der jeweiligen Bauantragsverfahrens für Wohngebäude die Erstellung eines Bodengutachtens zu beauftragen.

Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 5 Abs. 4 BauGB), Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bebauungsplan, Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Kreisausschuss des Vogelsbergkreises, Wasser und Bodenschutz (15.04.2021)

Es wird darauf hingewiesen, dass die Einleitung in ein oberirdisches Gewässer von der eine nachteilige Veränderung des Wasserhaushaltes ausgeht. und die zielgerichtete Versickerung von Niederschlagswasser einen Benutzungstatbestand im Sinne des § 9 Absatz 1, Ziffer 4 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) vom 31. Juli 2009 in der derzeit gültigen Fassung darstellt, so dass hierzu eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß §§ 8, 9, 10, 13 und 18 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Verbindung mit § 57 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) notwendig ist. Diese ist bei dem Sachgebiet Wasser- und Bodenschutz des Vogelsbergkreises zu beantragen.

Die oberflächige Versickerung des Niederschlagswassers (direktes Abtaufen) ohne Konzentrierung durch Dachrinnen und Fallrohre bzw. Bodenabläufe über die natürlich vorhandenen Bodenschichten (Flächenversickerung) ist erlaubnisfrei.

Eine direkte Einleitung in ein vorhandenes oder neu angelegtes Gewässer ohne Rückhaltung ist

nicht möglich.

Störungen im Gleichgewicht des Wasserhaushaltes sind durch Maßnahmen der dezentralen Niederschlagswasserrückhaltung und Versickerung und der Regenwasserbewirtschaftung weitgehend zu kompensieren. Im Rahmen der Konkretisierung der Entwässerungsplanung ist nachzuweisen, dass die aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes abgeleitete Niederschlagsmenge den derzeitigen natürlichen Abfluss nicht überschreitet. Entsprechende Flächen sind in der Planung ggf. auszuweisen.

Gemäß den eingereichten Unterlagen zur Bauleitplanung ist neben dem Einbau von Zisternen auf den einzelnen Grundstücken auch eine Rückhaltung des im Trennsystem entwässernden Niederschlagswassers in einem Regenrückhaltebecken vorgesehen. Ein entsprechender Antrag auf Einleiterlaubnis ist zu stellen.

Im Besonderen werden hierzu auf die einzuhaltenden „Grundsätze zur Bewirtschaftung und Behandlung von Regenwetterabflüssen zur Einleitung in Oberflächengewässer“ gemäß Arbeitsblatt DWA-A 102 der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) hingewiesen. Durch bautechnische Maßnahmen ist im Rahmen der Erschließung sicherzustellen, dass der Abflussanteil aus dem geplanten Siedlungsgebiet abgeleitete Niederschlagsmenge den derzeitigen Abfluss des unbebauten Grundstücks nicht überschreitet (Drosselabfluss).

Entwässerung im Trennsystem

Grundsätzlich ist die Entwässerung des Plangebietes im Trennsystem geplant. Ein entsprechendes Regenrückhaltebecken und die Festsetzung von Retentionszisternen sind bereits bei der Planung vorgesehen. Die vertiefende Ingenieurplanung erfolgt bereits für dieses Gebiet. Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine weiteren Informationen vor. Weitere Konsequenzen für die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bestehen zunächst nicht.

Kosten und Zeitplan

Zum jetzigen Planungszeitpunkt können hierzu keine Aussagen getroffen werden.

7.5 Abflussregelung

Abflussregelung

Grundsätzlich ist die Entwässerung des Plangebietes im Trennsystem geplant. Ein entsprechendes Regenrückhaltebecken und die Festsetzung von Retentionszisternen sind bereits bei der Planung vorgesehen.ist. Die westlich angrenzenden Grabensysteme und die Ableitung in den nächsten Vorfluter werden derzeit geprüft. Entsprechende Einleiteerlaubnisse sind bei der zuständigen Behörde zu beantragen. Die vertiefende Ingenieurplanung ist derzeit in Bearbeitung. Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine weiteren Informationen vor.

Vorflutverhältnisse

In ca. 300m Entfernung (westlich des Plangebietes) verläuft die Ohm. Bis zur Ohm verlaufen kleinere Gräben, die für die Ableitung des Niederschlagswassers aus dem Regenrückhaltebecken herangezogen werden.

Hochwasserschutz

Grundsätzlich ist die Entwässerung des Plangebietes im Trennsystem geplant. Ein entsprechendes Regenrückhaltebecken ist bereits bei der Planung vorgesehen.

Erforderlicher Hochwasserschutzmaßnahmen

Entfällt.

Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen

Die im Bebauungsplan festgesetzten textlichen Festsetzungen tragen zu einem schonenden Grundwasserumgang und somit zur Reduzierung der Abwassermenge bei. Eine Entsiegelung von Flächen kann im Plangebiet nicht erfolgen.

Besonderheiten bei Gewerbe- und Industriegebieten

Entfällt aufgrund des Planziels

Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 5 Abs. 4 BauGB), Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bebauungsplan, Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Für die Einleitung von anfallendem Niederschlagswasser ist gemäß § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) eine separate Einleiteerlaubnis bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen, dabei sind die DWA Regelwerke A117 sowie A138 zu berücksichtigen.

7.6 Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei vorhabenbezogener Bauleitplanung für die gewerbliche Wirtschaft

Entfällt aufgrund des Planziels.

7.7 Brandschutz

Aufgrund der Lage des Plangebietes geht die Gemeinde Gemünden (Felda) davon aus, dass die Löschwasserversorgung für das Wohngebiet gesichert werden kann. Eine weitere Prüfung erfolgt im Rahmen des Bauantragsverfahrens.

Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 5 Abs. 4 BauGB), Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bebauungsplan, Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Kreisausschuss des Vogelsbergkreises, Brandschutz (26.03.2021)

Im gesamten beplanten Gebiet sind ausreichende bemessene Zufahrts- und Rettungswege sowie Aufstellflächen für Feuerlösch— und Rettungsfahrzeuge vorzusehen und festzulegen, damit im Brandfall oder für die Durchführung notwendiger Rettungsmaßnahmen auch wirksame Lösch- bzw. Rettungsarbeiten durchgeführt werden können.

Die „Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ laut Fassung vom Februar 2007 und zuletzt geändert durch Beschluss der Fachkommission Bauaufsicht vom Oktober 2009" und die Vorgaben aus der DIN 14090 für Flächen der Feuerwehr sind einzuhalten. Zufahrten. Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind ständig, auch während der Bauarbeiten und Baustelleneinrichtungen, freizuhalten. (HBO §§ 3, 14)

Die Hessische Bauordnung (HBO) vom 28. Mai 2018, in Kraft seit 07. August 2018, ist zu beachten und einzuhalten. Insbesondere wird auf folgende §§ verwiesen:

§ 2 - Begriffe

§ 3 - Allgemeine Anforderungen

§ 4 - Das Grundstück und seine Bebauung

§ 5 - Zugänge und Zufahrten auf den Grundstücken

§ 6 - Abstandsflächen und Abstände

§ 14 - Brandschutz

Für die Sicherstellung der erforderlichen Löschwasserversorgung im Gesamtbereich des Planentwurfes ist das Arbeitsblatt W 405 - Technische Regeln - Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentlichen Trinkwasserversorgungsanlagen - des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) zu beachten und einzuhalten.

Dieses Arbeitsblatt ist als anerkannte Regeln der Technik für die Festlegung des Löschwasserbedarfes heranzuziehen (Grundschutz).

Gemäß Arbeitsblatt W 405 beträgt der erforderliche Löschwasserbedarf für das ‚**Allgemeine Wohngebiet (WA).**

 der angegebenen Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6

 der max. zulässigen Z = II Vollgeschossen

 beträgt dieser bei mittlerer Gefahr (Überwiegende Bauart: Umfassungen nicht feuerbeständig oder nicht feuerhemmend, harte Bedachungen oder Umfassungen feuerbeständig oder feuerhemmend, weiche Bedachungen) (Sollte eine andere Bauart gewählt werden, ist der Bedarf an Löschwasser anzupassen)

der Brandausbreitung 96 m^3/h = 1600 l/min (192m^3 für zwei Stunden).

Diese Löschwassermenge (1600 l x 120 min = 192000 | (192m^2)) muss über einen Zeitraum von mindestens 2 Stunden zur Verfügung stehen.

Gemäß Arbeitsblatt W 405 beträgt der erforderliche Löschwasserbedarf für das „**Mischgebiet (MI)“:**

 der angegebenen Geschossflächenzahl (GFZ) von 1.0

der max. zulässigen Z = II Vollgeschossen

 beträgt dieser bei mittlerer Gefahr (Überwiegende Bauart: Umfassungen nicht feuerbeständig oder nicht feuerhemmend, harte Bedachungen oder Umfassungen feuerbeständig oder feuerhemmend, weiche Bedachungen) (Sollte eine andere Bauart gewählt werden, ist der Bedarf an Löschwasser anzupassen) der Brandausbreitung

96 m^3/h = 1600 l/min (192m^3 für zwei Stunden).

Diese Löschwassermenge (1600 l x 120 min = 192000 l (192m^3)) muss über einen Zeitraum von mindestens 2 Stunden zur Verfügung stehen.

Bei der Wasserentnahme aus Hydranten darf der Fließdruck bei max. Wasserentnahme 1,5 bar Einspeisedruck an der Feuerlöschkreiselpumpe (ca. 2.5 bar am Hydranten) nicht unterschreiten.

Kann für die geplanten Baugebiete die erforderliche Löschwassermenge nicht durch Trinkwasserversorgungsanlagen in ausreichendem Maße sichergestellt werden, so sind Ersatzmaßnahmen durchzuführen, z.B.: unterirdische Löschwasserbehälter nach DIN 14230, Löschwasserteiche nach DIN 14210 oder Löschwasserbrunnen nach DIN 14220.

Sollte eine der oben aufgeführten Ersatzmaßnahmen zur Ausführung kommen, so ist darauf zu achten, dass diese zu jeder Zeit erreichbar sein muss. Die Zufahrt zu dieser Ersatzmaßnahme muss der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr laut Fassung vom Februar 2007 und zuletzt geändert durch Beschluss der Fachkommission Bauaufsicht vom Oktober 2009“ und den Vorgaben aus der DIN 14090 Flächen für die Feuerwehr entsprechen.

Die Bereitstellung des Löschwassers aus den öffentlichen Trinkwasserversorgungsanlagen ist durch Hydranten sicherzustellen. Der Abstand der Hydranten sollte üblicherweise unter 150 m betragen. Es wird hiermit auf das Arbeitsblatt W 400 Teil - Technische Regeln Wasserverteilungsanlagen (TRWV), Teil 1: Planung - verwiesen.

Die in diesem Gebiet vorhandenen bzw. einzubauenden Hydranten sind in Verbindung mit dem gesamten Rohrnetz so abzuschiebern, dass bei der Durchführung von evtl. Reparaturarbeiten bzw. Rohrbrüchen nicht das gesamte Rohrleitungsnetz abgestellt werden muss und jederzeit die erforderliche Löschwassermenge zur Verfügung steht.

Dies ist auch erforderlich beim Betrieb von netzabhängigen Druckerhöhungsanlagen, auch hier ist die jederzeitige Löschwasserentnahme, auch bei Stromausfall, sicherzustellen. Weitere Einzelheiten sind im Benehmen mit der zuständigen Brandschutzdienststelle des Vogelsbergkreises festzulegen. Der entsprechende Nachweis zur

Löschwasserversorgung ist der Brandschutzdienststelle des Vogelsbergkreises bei Beantragung der Baugenehmigung vorzulegen.

Nach Inkrafttreten der Hessischen Bauordnung vom 28.Mai.2018, wird insbesondere auf den § 5 - Zugänge und Zufahrten auf den Grundstücken und den § 14 — Brandschutz verwiesen.

In § 36 Abs. 3 HBO ist zwingend vorgeschrieben, dass Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt und bei denen die Oberkante der Brüstung von zum Anleitem bestimmten Fenstern oder Stellen mehr als 8 m über der Geländeoberfläche liegt, dürfen nur errichtet werden, wenn die Feuerwehr über die erforderlichen Rettungsgeräte wie Hubrettungsfahrzeuge verfügt. Bei Sonderbauten ist der zweite Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr nur zulässig, wenn keine Bedenken wegen der Personenrettung bestehen.

Weitere Einzelheiten sind im Benehmen mit der zuständigen Bauaufsichtsbehörde sowie der Brandschutzdienststelle des Vogelsbergkreises festzulegen.

8. Altlastenverdächtige Flächen, Altlasten, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz

Altlasten

Der Gemeinde Gemünden (Felda) liegen keine Erkenntnisse über Altlasten oder Altstandorte im Plangebiet vor.

Zum Thema Baugrund und Geologie liegen bisher keine Erkenntnisse vor. Sofern Niederschlagswasser auf dem Grundstück gezielt versickert werden soll, wird empfohlen, im Vorfeld der Erschließungsplanung und der jeweiligen Bauantragsverfahrens für Wohngebäude die Erstellung eines Bodengutachtens zu beauftragen.

Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 5 Abs. 4 BauGB), Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bebauungsplan, Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Regierungspräsidium Gießen, Bodenschutz (29.04.2021)

Nachsorgender Bodenschutz

In der Altflächendatei als Teil des Bodeninformationssystems sind die den Bodenschutzbehörden bekannten Informationen zu Altstandorten, Altablagerungen, altlastverdächtigen Flächen, Altlasten und schädlichen Bodenveränderungen hinterlegt (5 8 Abs. 1 HA|tBodSchG). Altstandorte sind Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist. Altablagerungen sind stillgelegte Abfa|Ibeseitigungsanlagen sowie Flächen auf denen Abfälle behandelt, gelagert oder abgelagert werden sind. Die Daten werden von den Kommunen, den Unteren Bodenschutzbehörden (UBB), den Oberen Bodenschutzbehörden (RP) und dem Hessischen Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) erfasst, gemeldet und ggf. aktualisiert. Die Vollständigkeit und Richtigkeit der Daten in der Altflächendatei ist jedoch nicht garantiert. Deshalb wird empfohlen weitere Informationen (z. B. Auskünfte zu Betriebsstilllegungen aus dem Gewerberegister, bisher nicht erfasste ehemalige Deponien) bei der zuständigen Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde des Vogelsbergkreises und bei der Gemeinde Gemünden (Felde) einzuholen.

Nach § 8 Abs. 4 HAltBodSchG sind Gemeinden und öffentlich-rechtliche Entsorgungspflichtige verpflichtet, die ihnen vorliegenden Erkenntnisse zu Altflächen dem HLNUG so zu übermitteln, dass die Daten im Bodeninformationssystem nach 5 7 HAltBod8chG erfasst werden können. Auch die Untersuchungspflichtigen und Sanierungsverantwortlichen sind verpflichtet, die von ihnen vorzulegenden Daten aus der Untersuchung und Sanierung der verfahrensführenden Behörde in elektronischer Form zu übermitteln. Dies hat in elektronischer Form zu erfolgen. Über die elektronische Datenschnittstelle DATUS online steht den Kommunen ebenfalls FIS-AG (kommunal beschränkt) zur Verfügung. Wenden Sie sich bitte an das HLNUG oder entnehmen Sie weitere Infos sowie Installations- und Bedienungshinweise unter:

https://www.hlnug.de/zhemen/altlasten/datus.html

Zweckverband Abfallwirtschaft Vogelsberg (15.04.2021)

Dem Verband liegen ebenfalls keine Hinweise über das Vorhandensein von Altablagerungsstandorten und Allstandorten im Plangebiet vor, die dem Planvorhaben entgegenstehen.

Bei der verkehrsmäßigen Erschließung und Abfallbehälteraufstellung sollte dem leichten Zugang von Entsorgungsfahrzeugen Rechnung getragen werden.

Bodenschutzklausel

Bei der Planung ist die Bodenschutzklausel § 1a Abs. 2 BauGB zu berücksichtigen. Danach soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. In der Planung wurde geprüft und dargelegt, das es für die beabsichtigte zusätzliche Inanspruchnahme der bisher nicht baulich genutzten Fläche keine Alternativen durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung gibt.

Baugrund

Vorsorgender Bodenschutz

Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 5 Abs. 4 BauGB), **Hinweise und Empfehlungen** verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bebauungsplan, Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Obwohl das Bodenschutzrecht keinen eigenständigen Genehmigungstatbestand vorsieht, sind nach § 1 des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) bei Bauvorhaben die Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen.

Boden filtert Wasser zur Trinkwassergewinnung. Boden infiltriert Wasser zum Hochwasserschutz. Boden verdunstet Wasser und kühlt dadurch die Umgebung. Die Leistungen des Bodens sind für unsere Ernährung, die Wirtschaft und das Klima existenziell. Durch Siedlung und Verkehr wird der Boden zerstört und seine Funktionen unwiederbringlich vernichtet. Diese zunehmende Versiegelung entzieht uns und nachfolgenden Generationen die Lebensgrundlage.

Das Bundesbodenschutz-Gesetz fordert durch § 1 die Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen und nach § 7 BBodSchG ist derjenige, der Verrichtungen auf einem Grundstück durchführt oder durchführen lässt, die zu Veränderungen der Bodenbeschaffenheit führen können, verpflichtet, Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen, die durch seine Nutzung auf dem Grundstück oder in dessen Einwirkungsbereich hervorgerufen werden können. Ebenfalls ist die Anforderung des § 1 Abs. 1 Nr. 2 HAltBodSchG sicherzustellen, Böden vor Erosion, Verdichtung und vor anderen nachteiligen Einwirkungen auf die Bodenstruktur zu schützen.

Eine bodenkundliche Baubegleitung ist angesichts der Flächengröße ab der Planungsphase mit fachlicher Einweisung des Personals auf der Baustelle zu empfehlen. (hier: Vorhaben mit besonders gravierenden Eingriffen und / oder hoher Massenbilanz- > 3.000m², ggf. auch kleiner).

Hinweis zur bodenkundlichen Baubegleitung: DIN 19639 „Bodenschutz bei der Planung und Durchführung von Bauvorhaben“, auf die Info-Blätter „Boden- mehr als Baugrund“ und „Boden – damit Ihr Garten funktioniert“ vom HMUKLV wird verwiesen.

Hinweis:

Gemäß § 1 Abs. 6 Satz 2 Nr. 1 und Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung sowie die Belange des Bodens zu berücksichtigen. Bei der Aufstellung eines Bauleitplans darf das Problem von Bodenbelastungen nicht ausgeklammert werden. Bei der Beurteilung von Belastungen des Bodens gilt das bauleitplanerische Vorsorgeprinzip und nicht die Schwelle der Gefahrenabwehr des BundesBodenschutzgesetzes (BBodSchG). Der Träger der Bauleitplanung erzeugt mit der Ausweisung einer Fläche ein Vertrauen, dass die ausgewiesene Nutzung ohne Gefahr realisierbar ist. Geht die Stadt/Gemeinde Anhaltspunkten für

Bodenbelastungen nicht nach, haben Eigentümer, Bauwillige und andere Betroffene ggf. Anspruch auf Schadensersatz. Bei der Erarbeitung der Stellungnahme zur Bauleitplanung ist zu beachten, dass nach den einschlägigen baurechtlichen Vorschriften für eine Vielzahl von Vorhaben kein förmliches Baugenehmigungsverfahren erforderlich ist (vgl. §§ 62 ff. HBO). Die Bauaufsichtsbehörde ist dann auch nicht verpflichtet, die Bodenschutzbehörde in ihrem Verfahren zu beteiligen. Insofern ist es möglich, dass die Bodenschutzbehörde über bauliche Veränderungen auf Verdachtsflächen nur im Rahmen der Bauleitplanung Kenntnis erlangen und danach nicht mehr beteiligt wird.

Boden filtert Wasser zur Trinkwassergewinnung. Boden infiltriert Wasser zum Hochwasserschutz. Boden verdunstet Wasser und kühlt dadurch die Umgebung. Die Leistungen des Bodens sind für unsere Ernährung, die Wirtschaft und das Klima existenziell. Durch Siedlung und Verkehr wird der Boden zerstört und seine Funktionen unwiederbringlich vernichtet. Diese zunehmende Versiegelung entzieht uns und nachfolgenden Generationen die Lebensgrundlage. Das Bundesbodenschutz-Gesetz fordert durch § 1 die Funktionen des Bodens NACHHALTIG zu sichern und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen und nach § 7 BBodSchG ist derjenige, der Verrichtungen auf einem Grundstück durchführt oder durchführen lässt, die zu Veränderungen der Bodenbeschaffenheit führen können, verpflichtet, Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen, die durch seine Nutzung auf dem Grundstück oder in dessen Einwirkungsbereich hervorgerufen werden können. Ebenfalls ist die Anforderung des § 1 Abs. 1 Nr. 2 HAltBodSchG sicherzustellen, Böden vor Erosion, Verdichtung und vor anderen nachteiligen Einwirkungen auf die Bodenstruktur zu schützen.

Aus diesen Gründen ist es erforderlich, den Eingriff bewerten zu können, um angemessenen Ausgleich zu schaffen (§ 1a Abs. 3 BauGB), siehe auch Ausführungen im Umweltbericht. Dazu bietet sich die Arbeitshilfe, Kompensation des Schutzguts Boden in der Bauleitplanung nach BauGB" (HLNUG Heft 14, 2018) an.

Nachfolgend werden verschiedene Empfehlungen zum vorsorgenden Bodenschutz aufgeführt, die nachfolgend als Hinweise für die Planungsebenen der Bauausführung und Erschließungsplanung vom Bauherrn/Vorhabenträger zu beachten sind:

1. Maßnahmen zum Bodenschutz bei der Baudurchführung (zum Beispiel Schutz des Mutterbodens nach § 202 Baugesetzbuch); von stark belasteten / befahrenen Bereichen ist zuvor der Oberboden abzutragen.
2. Vermeidung von Bodenverdichtungen (Aufrechterhaltung eines durchgängigen Porensystems bis in den Unterboden, Erhaltung des Infiltrationsvermögen) - bei verdichtungsempfindlichen Böden (Feuchte) und Böden mit einem hohen Funktionserfüllungsgrad hat die Belastung des Bodens zu gering wie möglich zu erfolgen, d.h. gegebenenfalls der Einsatz von Baggermatten / breiter Rädern / Kettenlaufwerken etc. und die Berücksichtigung der Witterung beim Befahren von Böden -siehe Tab. 4-1, Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen -HMUKLV, Stand März 2017.
3. Ausreichend dimensionierte Baustelleneinrichtung und Lagerflächen nach Möglichkeit im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Boden (gegebenenfalls Verwendung von Geotextil, Tragschotter).
4. Ausweisung von Bodenschutz- / Tabuflächen bzw. Festsetzungen nicht überbaubarer Grundstücksflächen.
5. wo logistisch möglich, sind Flächen vom Baustellenverkehr auszunehmen, zum Beispiel durch Absperrung mit Bauzäunen oder Einrichtung fester Baustraßen und Lagerflächen - bodenschonende Einrichtung und Rückbau.
6. Vermeidung von Fremdzufluss (zum Beispiel zufließendes Wasser von Wegen), der gegebenenfalls vom Hang herabkommende Niederschlag ist (zum Beispiel durch Entwässerungsgraben an der hangaufwärts gelegenen Seite des Grundstückes) während der Bauphase um das unbegrünte Grundstück herumzuleiten, Anlegen von Rückhalteeinrichtungen und Retentionsflächen.

7. Technische Maßnahmen zum Erosionsschutz.
8. Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731).
9. Lagerflächen vor Ort sind aussagekräftig zu kennzeichnen; die Höhe der Boden-Mieten darf 2 m bzw. 4 m (bei Ober- bzw. Unterboden) nicht übersteigen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden und sind bei mehrmonatiger Standzeit zu profilieren (gegebenenfalls Verwendung von Geotextil, Erosionsschutzmatte), gezielt zu Begrünen und regelmäßig zu kontrollieren.
10. Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Wiederverwertung des Bodenaushubs am Eingriffsort (Ober- und Unterboden separat ausbauen, lagern und in der ursprünglichen Reihenfolge wieder einbauen).
11. Angaben zu Ort und Qualität der Verfüllmaterialien.
12. Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden, d.h. verdichteter Boden ist nach Abschluss der Bauarbeiten und vor Auftrag des Oberbodens und der Eingrünung zu lockern (Tiefenlockerung). Danach darf der Boden nicht mehr befahren werden.
13. Zuführen organischer Substanz und Kalken (Erhaltung der Bodenstruktur, hohe Gefügestabilität, hohe Wasserspeicherfähigkeit, positive Effekte auf Bodenorganismen).
14. Zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht kann die Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen -HMUKLV Stand März 2018“ hilfsweise herangezogen werden.

Für die zukünftigen Bauherren sind nachfolgende Infoblätter des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz zu beachten:

- Boden - mehr als Baugrund, Bodenschutz für bauausführende
- Boden - damit der Garten funktioniert, Bodenschutz für Häuslebauer

Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 5 Abs. 4 BauGB), Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bebauungsplan, Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Kreisausschuss des Vogelsbergkreises, Wasser und Bodenschutz (15.04.2021)

Auf- oder Einbringen von Materialien auf oder in den Boden (Aushubmaterial)

Bezüglich des Auf- oder Einbringens von Materialien > 600 m³ auf oder in den Boden wird auf das Hessische Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes vom 28. September 2007 in der derzeit gültigen Fassung verwiesen. Hiernach sind zulassungsfreie Vorhaben beim Kreisausschuss des Vogelsbergkreises, Amt für Bauen und Umwelt, Sachgebiet Wasser- und Bodenschutz als Untere Boddenschutzbehörde anzuzeigen.

9. Kampfmittel

Zum Vorentwurf hat der Kampfmittelräumdienst Hinweise zu einem Bombenabwurfgebiet (angrenzend) aufgeführt (siehe unten). Daraufhin hat der Vorhabenträger eine Firma beauftragt[3], die Fläche zu sondieren. Dies erfolgte durch die o.g. Firma am 25.10.2021 mit dem Ergebnis, das bei der Oberflächensondierung mittels Geomagnetik mehrere Störpunkte erfasst wurden, die aufgegraben wurden. Im Ergebnis wurden keine Munition oder Munitionsreste gefunden. Die Funde beschränkten sich ausschließlich auf Eisenschrott sowie kräftig magnetisiertes vulkanisches Gestein. Das Baustellenprotokoll und der Ergebnisbericht wurden an den KMRD RP Darmstadt übersandt. Gemäß den Ausführungen auf

[3] Geophysik Rhein-Main GmbH

dem Baustellenprotokoll der Firma Geophysik Rhein-Main GmbH wird darauf hingewiesen, dass trotz fachgerechter Untersuchung und Beräumung nach dem aktuellen Stand der Technik und den gesetzlichen Vorgaben nicht auszuschließen ist, dass sich auf dem untersuchten Grundstück weiterhin Kampfmittel befinden. Bei jeglichem Verdacht des Antreffens von Kampfmitteln sind deshalb die o.g. Firma, die nächste Polizeidienststelle oder der KMRD zu verständigen und die Bauarbeiten in diesem Bereich einzustellen.

Die künftigen Bauherrn haben auch die nachfolgenden Hinweise zu beachten.

Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 5 Abs. 4 BauGB), Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bebauungsplan, Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst (13.04.2021)

Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich das im Lageplan näher bezeichnete Gelände am Rande eines Bombenabwurfgebietes befindet.

Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 5 Metern durchgeführt wurden sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig.

Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen bis in einer Tiefe von 5 Meter (ab GOK IIWK) erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen.

Sofern die Fläche nicht sondierfähig sein sollte (z.B. wg. Auffüllungen, Versiegelungen oder sonstigen magnetischen Anomalien), sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräummaßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich.

Es ist dann notwendig, einen evtl. vorgesehenen Baugrubenverbau (Spundwand, Berliner Verbau usw.) durch Sondierungsbohrungen in der Verbauachse abzusichern. Sofern eine sondierfähige Messebene vorliegt, sollen die Erdaushubarbeiten mit einer Flächensondierung begleitet werden.

Zu ihrer eigenen Sicherheit sollten Sie sich bescheinigen lassen, dass die Kampfmittelräumungsarbeiten nach dem neuesten Stand der Technik durchgeführt wurden. Der Bescheinigung ist ein Lageplan beizufügen, auf dem die untersuchten Flächen dokumentiert sind. Weiterhin ist das verwendete Detektionsverfahren anzugeben.

Für die Dokumentation der Räumdaten beim Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen wurde das Datenmodul KMIS-R entwickelt. Es wird gebeten, bei der Beauftragung des Dienstleisters auf die Verwendung des Datenmoduls KMIS-R hinzuweisen. Hierfür ist es erforderlich, dass die überprüften und geräumten Flächen örtlich mit den Gauß/Krüger Koordinaten eingemessen werden.

Es wird nach Abschluss der Arbeiten um Übersendung des Lageplans und der KMIS- R-Datei gebeten, welche Sie durch die von Ihnen beauftragte Fachfirma erhalten[4].

Das Datenmodul KMIS-R sind kostenlos von der nachstehenden Internetseite des Kampfmittelräumdienstes zu downloaden: http://www.rp-darmstadt.hessen.de (Sicherheit und Ordnung, Gefahrenabwehr, Kampfmittelräumdienst)

Die Kosten für die Kampfmittelräumung (Aufsuchen, Bergen, Zwischenlagern) sind vom Antragssteller/Antragstellerin, Interessenten/Interessentin oder sonstigen Berechtigten (z.B. Eigentümer/Eigentümerin, Investor/Investorin) zu tragen. Die genannten Arbeiten sind daher von diesen selbst bei einer Fachfirma in Auftrag zu geben und zu bezahlen. Für die Dokumentation der durchgeführten Kampfmittelräumung werden die örtlichen Gauß/Krüger-Koordinaten benötigt. Bei der Angebotseinholung oder der Beauftragung einer Fachfirma wird gebeten das v.g. Aktenzeichen anzugeben und eine Kopie dieser Stellungnahme beizufügen.

[4] Erfolgte durch die Firma Geophysik Rhein-Main GmbH

Als Anlage übersende ich ihnen die Allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung im Lande Hessen.

Da Kampfmittelräumarbeiten im Voraus schwer zu berechnen sind, halte ist die Abrechnung der Leistungen nach tatsächlichem Aufwand unumgänglich. Dies ist in jedem Falle Voraussetzung für eine positive Rechnungsprüfung zum Zwecke der Kostenerstattung durch den Bund gem. Nr. 3. der Allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung.

Eine Kopie des Auftrages soll dem Kampfmittelräumdienst zum Zweck der Kenntnisnahme zugesendet werden.

Den Abtransport - ggf. auch die Entschärfung — und die Vernichtung der gefundenen Kampfmittel wird das Land Hessen —Kampfmittelräumdienst— weiterhin auf eigene Kosten übernehmen.

10. Immissionsschutz

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Im Süden grenzt ein Allgemeines Wohngebiet und im Norden ein Sondergebiet (Mehrzweckhalle und Bauhof) an, so dass mit immissionsschutzrechtlichen Konflikten nicht zu rechnen ist. Allerdings schließt westlich an die Planfläche ein Gewerbegebiet an. Um dem Immissionsschutz gerecht zu werden, wird aber der westliche Teil des Plangebiets (in dem sich bereits ein ehemaliger landwirtschaftlicher Betrieb befindet) als Mischgebiet[5] ausgewiesen und somit ein angemessener Übergang vom Gewerbe- zum Allgemeinen Wohngebiet gewährleistet, sodass durch die Planung keine städtebaulichen (immissionsschutzrechtlichen) Konflikte entstehen und der Trennungsgrundsatz ((Bundes-Immissionsschutzgesetzt, Baunutzungsverordnung) gewahrt wird.

Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 5 Abs. 4 BauGB), Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bebauungsplan, Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Die Autobahn GmbH des Bundes (09.04.2021)

Von der Bundesautobahn 7 gehen schädliche Emissionen (Lärm, Schadstoffe) aus. Diesbezügliche Ansprüche gegenüber dem Straßenbaulastträger der Bundesautobahn, u. a. auf aktiven oder passiven Lärmschutz, sind sowohl jetzt als auch zukünftig ausgeschlossen. Der Vorhabenträger des Bebauungsplanes hat hierfür entsprechende Vorsorge zu treffen.

Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement Schotten (23.04.2021)

Grundsätzlich können gegen die Straßenbaubehörde keine Ansprüche auf Immissionsschutzmaßnahmen geltend gemacht werden.

11. Denkmalschutz

Bodendenkmäler im Plangebiet sind der Gemeinde Gemünden (Felda) nicht bekannt.

[5] Aufgrund der Lage an der Ohmstraße sind im Mischgebiet z.B. auch Handwerksbetriebe, Dienstleistungsbetriebe und andere nicht störende Gewerbebetriebe zulässig.

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, zum Beispiel Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden, so ist dies gemäß § 21 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 21 Abs. 3 HDSchG bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

12. Erneuerbare Energien und Energieeinsparung

Gemäß § 1 Abs.6 Nr.7f BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien zu berücksichtigen, während den Gemeinden bereits mit der BauGB-Novelle 2004 die Möglichkeit eingeräumt wurde, mit dem Abschluss von städtebaulichen Verträgen auch die Umsetzung von energiepolitischen und energiewirtschaftlichen Vorstellungen sicherzustellen. Mit dem am 30.07.2011 in Kraft getretenen Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden (BGBl. I S.1509) wurde das BauGB zudem unter dem Aspekt des Klimaschutzes und des Einsatzes erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz und der Energieeinsparung geändert und ergänzt. Beachtlich ist hierbei insbesondere die vorgenommene Ergänzung der Grundsätze der Bauleitplanung (§ 1 Abs.5 Satz 2 und § 1a Abs.5 BauGB), die Erweiterungen zum Inhalt der Bauleitpläne (§§ 5 und 9 BauGB) und städtebaulicher Verträge (§ 11 Abs.1 BauGB) sowie die Sonderregelungen zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie (§ 248 BauGB).

Weiterhin kann auf die speziellen energiefachrechtlichen Regelungen mit ihren Verpflichtungen zur Errichtung und Nutzung bestimmter erneuerbarer Energien verwiesen werden, die bei der Bauplanung und Bauausführung zu beachten und einzuhalten sind.

Auf das Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) und die hierin enthaltenen Vorgaben für einen möglichst sparsamen Einsatz von Energie in Gebäuden einschließlich einer zunehmenden Nutzung erneuerbarer Energien zur Erzeugung von Wärme, Kälte und Strom für den Gebäudebetrieb wird hingewiesen. Die Nutzung der Solarenergie ist ausdrücklich zulässig. Es gilt jeweils die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung wirksame Fassung.

Empfohlen wird jedoch gemäß der gestalterischen Festsetzung die Errichtung von Solar- und Fotovoltaikanlagen im Bereich der Dachflächen.

13. Infrastrukturleitungen

Leitungsgebundene Erschließung: Wasserversorgung

Zum jetzigen Planungszeitpunkt liegen keine konkreten Pläne über die Lage vorhandener Wasserversorgungsleitungen im Plangebiet („Ohmstraße“, „Sternenweg“, „Am Oberborn“ und „Lindenweg“) vor. E

Leitungsgebundene Erschließung: Abwasserentsorgung

Zum jetzigen Planungszeitpunkt liegen keine konkreten Pläne über die Lage vorhandener Abwasserleitungen im Plangebiet („Ohmstraße“, „Sternenweg“, „Am Oberborn“ und „Lindenweg“) vor.

Elektrizität- und Gasversorgung, Kommunikationslinien

Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 5 Abs. 4 BauGB), Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bebauungsplan, Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Deutsche Telekom AG (08.04.2021)

Aktuelle Bestandsunterlagen sind erhältlich über das Web Portal https://trassenauskunft-kabel.telekom.de/html/index.html der per Email bei planauskunft.mitte@telekom.de

Zur Versorgung des neuen Baugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und ggf. auch außerhalb des Plangebietes erforderlich.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträgern ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH an die Adresse Thilo.Bahr@telekom.de so früh wie möglich, mind. 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Insbesondere wird gebeten den Erschließungsträger vor Ausschreibung der Erschließungsmaßnahmen erneut auf die Deutsche Telekom zuzukommen.

In diesem Zusammenhang wird auch der Hinweis auf Telekommunikationsgesetz §77i Abs. 7 (TKG), i. V. m. „Gesetz zur Erleichterung des Ausbaus digitaler Hochgeschwindigkeitsnetze“ (DigiNetzG), wonach im Rahmen der Erschließung von Neubaugebieten durch den Erschließungsträger stets sicherzustellen ist, dass geeignete passive Netzinfrastrukturen, ausgestattet mit Glasfaserkabeln, bedarfsgerecht mitverlegt werden.

IHK Gießen-Friedberg (19.04.2021)

Im Zuge der Verlegung von Infrastrukturleitungen sind zudem die Aspekte Glasfaser und Ladeinfrastruktur zu beachten.

OVAG Netz GmbH (22.04.2021)

In dem ausgewiesenen Gebiet sind 0,4 kV-Kabel gelegt. Zusätzlich befinden sich in diesem Gebiet Anlagen für die Straßenbeleuchtung. Die ungefähre Lage der Anlagen sind in dem beigefügten Plan eingezeichnet und sollen im Bebauungsplan dargestellt werden. Für die korrekte Eintragung der Trassen und der Maststandorte besteht die Möglichkeit der örtlichen Einmessung. Zusätzlich können die entsprechenden Bestandspläne angefordert werden.

Es wird davon ausgegangen, dass die Kabel auch weiterhin im öffentlichen Bereich liegen. Ansonsten ist für die Kabel ein Schutz— und Arbeitsstreifen von 2,50 m Breite, der nicht überbaut werden darf, auszuweisen. Hier muss sichergestellt sein, dass die OVAG oder deren Beauftragte die Grundstücke zur Unterhaltung, Instandsetzung und Erneuerung jederzeit betreten und hierfür die notwendigen Arbeiten ausführen können. Zusätzlich ist zur Sicherung der Kabelleitungen eine — beschränkt persönliche Dienstbarkeit — erforderlich.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass in den Bereichen, in denen Bepflanzungen vorgesehen sind, die vorhandenen bzw. geplanten Kabel - auch die am Rande des Planungsbereiches liegenden — durch geeignete Maßnahmen zu schützen sind. Insbesondere sind die vorhandenen Straßenbeleuchtungseinrichtungen zu berücksichtigen. Im Einzelfall wird um Rücksprache mit

Netzbezirk Alsfeld, Schwabenröder Straße 78, 36304 Alsfeld Tel. (0 66 31) 971 - 0

Die Gemeinde Gemünden wird gebeten bei evtl. notwendig werdenden Erdarbeiten (Kanal, Wasserleitung, Straßenbau. Lärmschutzeinrichtung, etc.) im Bereich unserer Kabel, die ausführende Firma darauf aufmerksam zu machen, dass diese sich - um Störungen zu vermeiden — vor Arbeitsbeginn mit unserem Netzbezirk Alsfeld in Verbindung setzt.

Es wird davon ausgegangen, dass keine Änderungen an den Bestandsanlagen notwendig werden. Sollte dies aus Sicht der Gemeinde Gemünden dennoch der Fall sein, wird gebeten sich mit OVAG Netz in Verbindung zu setzen. Ein Angebot für die Änderung werden der Gemeinde vorgelegt. Die Kostenregelung erfolgt gemäß Wegenutzvertrag.

Eine Aussage, wie der Anschluss von möglichen Gewerbebetrieben an das Netz ausgeführt wird, ist erst möglich, wenn feststeht, welche Leistung an den noch festzulegenden Anschlusspunkten benötigt wird. Zur Abstimmung wie ein Anschluss ausgeführt werden kann, wird gebeten sich frühzeitig mit der Fachabteilung in Friedberg — Tel. 06031 182-1099 - in Verbindung zu setzen.

Sollte ein externer Ausgleich erforderlich werden, benötigen wir für eine abschließende Stellungnahme die genaue Lage der Ausgleichsfläche sowie Angaben über Art der Ersatzmaßnahmen.

14. Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und sonstige Hinweise

Im Plangebiet sind bisher nur Leitungen der OVAG bekannt, siehe Ausführungen unter Kapitel 13.

15. Abfälle

Da es sich vorliegend um eine Bestands- und Neuplanung handelt, erfolgt im Rahmen der nachfolgenden Erschließungsplanung und Baugenehmigung eine Regelung zum Umgang mit Abfällen.

Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 5 Abs. 4 BauGB), Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bebauungsplan, Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Regierungspräsidium Gießen, Abfallwirtschaft (29.04.2021)

Bei Bau,- Abriss- und Erdarbeiten im Plangebiet sind die Vorgaben im Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen" (Baumerkblatt. Stand: 01.09.2018) der Regierungspräsidien in Hessen zu beachten (www.rg-giessen.hessen.de Umwelt & Natur, Abfall, Bau- und Gewerbeabfall, Baustellenabfälle).

Das Baumerkblatt enthält Informationen im Hinblick auf eine ordnungsgemäße Abfalleinstufung, Beprobung, Trennung und Verwertung/Beseitigung von Bauabfällen (z. B. Bauschutt und Bodenaushubmaterial sowie gefährliche Bauabfälle, wie z. B. Asbestzementplatten).

Zweckverband Abfallwirtschaft Vogelsberg (15.04.2021)

Bei der verkehrsmäßigen Erschließung und Abfallbehälteraufstellung sollte dem leichten Zugang von Entsorgungsfahrzeugen Rechnung getragen werden.

16. Bauverbotszone

Aktuell grenzt die Landestraße L 3146 westlich an das Plangebiet (freie Strecke zwischen den Ortsteilen). Bauliche Anlagen (Hochbauten, Aufschüttungen, Abgrabungen, Außenwerbung sowie ober- und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen) sind gemäß § 23 HStrG innerhalb eines Streifens von 20 m entlang der L3146 („Ohmstraße“) gemessen am äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, unzulässig.

An die Bauverbotszone schließt auf 20 m die Baubeschränkungszone an. Zu genehmigungs- und anzeigepflichtigen baulichen Anlagen innerhalb der Baubeschränkungszone ist die Zustimmung von Hessen Mobil einzuholen, in allen anderen Fällen eine Genehmigung von Hessen Mobil zu beantragen.

Allerdings wird in der Bauverbotszone im Mischgebiet ein Baurecht auf Zeit ausgewiesen, da langfristig die freie Strecke aufgehoben werden soll/könnte, somit die Verbots- und Beschränkungszone zurückgenommen werden könnte und die Flächen in der Bauverbots- und Baubeschränkungszone künftig

einer Bebauung zugeführt werden können. Gleiches gilt für die Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten, die dann ebenfalls entfallen, wenn die freie Strecke aufgehoben wird.

17. Bodenordnung

Ein Bodenordnungsverfahren gemäß §§ 45 und 80 BauGB ist nicht erforderlich.

18. Flächenbilanz

Um die künftige Nutzungsaufteilung im Baugebiet zu dokumentieren und den Eingriff in Natur und Landschaft besser bewerten zu können, wird für das Plangebiet eine Flächenbilanz (digital errechnet) auf Basis der Ausweisung der Flächen im Bebauungsplan aufgestellt.

Geltungsbereich des Bebauungsplans	**38.777 m²**
Fläche des Allg. Wohngebietes 1 und 2	22.287 m²
Versiegelung GRZ 0,3	6.686 m²
Fläche des Mischgebietes 3 und 4	9.623 m²
Versiegelung GRZ 0,3	5.774 m²
Erschließungsstraße Planung	5.831 m²
Regenrückhaltebecken	1.007 m²
Trafostation	29m²
Anpflanzungsfläche zwischen den Baugebieten	1.115 m²

Der Bebauungsplan bereit aufgrund der festgesetzten GRZ und der Straßenverkehrsflächen ein max. Versiegelung von 18.191 m² vor.

19. Anlagen und Gutachten

,

Umweltbericht, Planungsbüro Fischer 07/2022

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, PlanÖ11/2021

Planstand: 19.07.2022

Projektnummer: 152517

Projektleiter: M. Wolf (Stadtplaner AKH/SRL)

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail: info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de