

Gemeinde Schwalmtal, Ortsteil Hopfgarten

Begründung

Bebauungsplan

„Melchiorsgrund“

Satzung

Planstand: 11.12.2025

Projektnummer: 21-2491

Projektleitung: Dipl. Geograph 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	6
1.1 Planerfordernis und -ziel	6
1.2 Räumlicher Geltungsbereich	9
1.3 Regionalplanung	9
1.4 Vorbereitende Bauleitplanung	13
1.5 Verbindliche Bauleitplanung	13
1.6 Sonstige informellen Planungen / Vorhaben- und Erschließungsplan	13
1.7 Innenentwicklung und Bodenschutz	14
1.8 Verfahrensart und -stand	15
2. Städtebauliche Konzeption	16
3. Änderungen zum Entwurf	18
4. Verkehrliche Erschließung und Anbindung	19
5. Inhalt und Festsetzungen	19
5.1 Art der baulichen Nutzung	19
5.2 Maß der baulichen Nutzung.....	22
5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	24
5.4 Weitere Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14, 20 und 25 a und b BauGB.....	25
6. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	28
7. Wasserrechtliche Festsetzung	29
8. Berücksichtigung umweltschützender Belange	30
8.1 Umweltprüfung und Umweltbericht.....	30
8.2 Eingriffs- und Ausgleichplanung	31
8.3 Artenschutzrechtliche Belange	32
8.4 Schutzgebiete	32
9. Klimaschutz und Erneuerbare Energien	32
11. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	35
11.1 Hochwasserschutz.....	35
11.1.1 Überschwemmungsgebiete	35
11.1.2 Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten	35
11.1.3 Verbot der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich durch Bauleitpläne oder sonstigen Satzungen nach BauGB (§ 78 Abs.1 WHG)	35
11.2 Wasserversorgung.....	35
11.2.1 Bedarfsermittlung	35
11.2.2 Wassersparnachweis	35
11.2.3 Deckungsnachweis.....	35

11.2.4	Technische Anlagen	36
11.3	Grundwasserschutz	36
11.3.1	Schutz des Grundwassers	36
11.3.2	Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet.....	36
11.3.3	Verminderung der Grundwasserneubildung	36
11.3.4	Versickerung von Niederschlagswasser	36
11.3.5	Vermeidung von Vernässungs- und Setzungsschäden	37
11.3.6	Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes	37
11.3.7	Bemessungsgrundwasserstände	37
11.3.8	Bauwerke im Grundwasser	38
11.3.9	Landesgrundwassermessstellen/-dienst	38
11.4	Schutz oberirdischer Gewässer	38
11.4.1	Gewässerrandstreifen	38
11.4.2	Gewässerentwicklungsflächen	38
11.4.3	Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben	38
11.4.4	Anlagen in, an, über und unter oberirdischen Gewässern	38
11.5	Abwasserbeseitigung	39
11.5.1	Gesicherte Erschließung	39
11.5.2	Anforderungen an die Abwasserbeseitigung	39
11.6	Abflussregelung	42
11.6.1	Abflussverhältnisse im Gewässer	42
11.6.2	Hochwasserschutz	42
11.6.3	Erforderlicher Hochwasserschutzmaßnahmen	42
11.6.4	Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsigelung von Flächen.....	42
11.6.5	Starkregen	42
11.7	Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei vorhabenbezogener Bauleitplanung für die gewerbliche Wirtschaft.....	42
12.	Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz	42
13.	Landwirtschaft	46
14.	Kampfmittel.....	47
15.	Immissionsschutz	47
16.	Denkmalschutz	48
17.	Sonstige Infrastruktur	48
18.	Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und sonstige Hinweise.....	50
19.	Bodenordnung.....	54
20.	Flächenbilanz.....	54
21.	Anlagen und Gutachten.....	55

Abbildung 1: Übersichtskarte 1 des Plangebietes, Karte ist genordet, ohne Maßstab

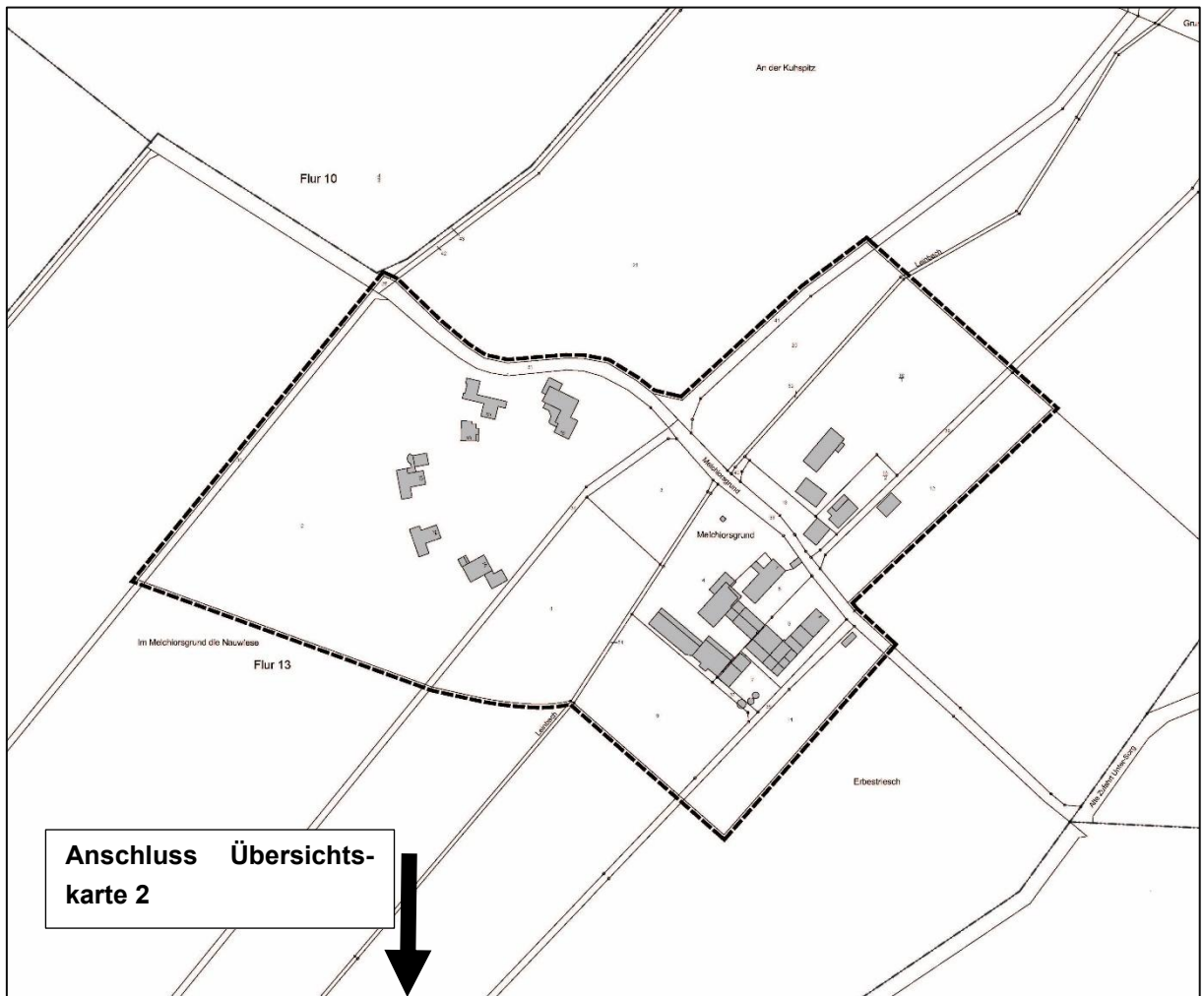


Abb.2.: Übersichtskarte 2 Südlich angrenzende Ausgleichsflächen

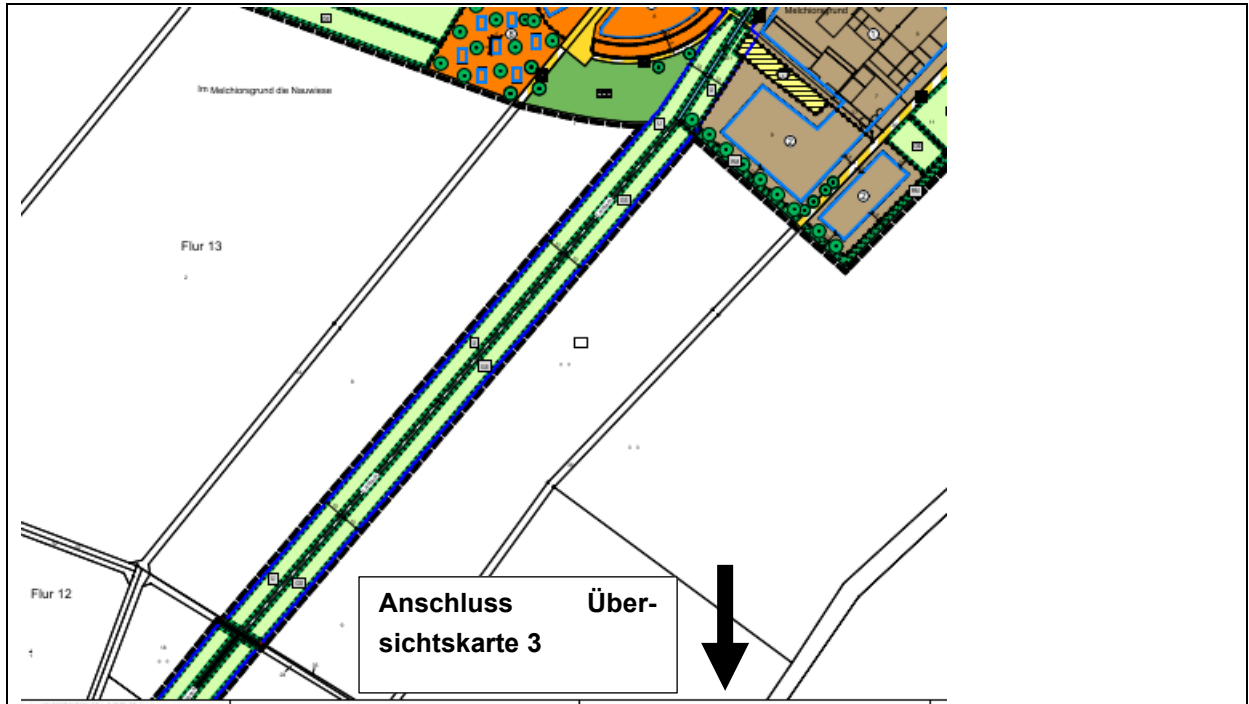
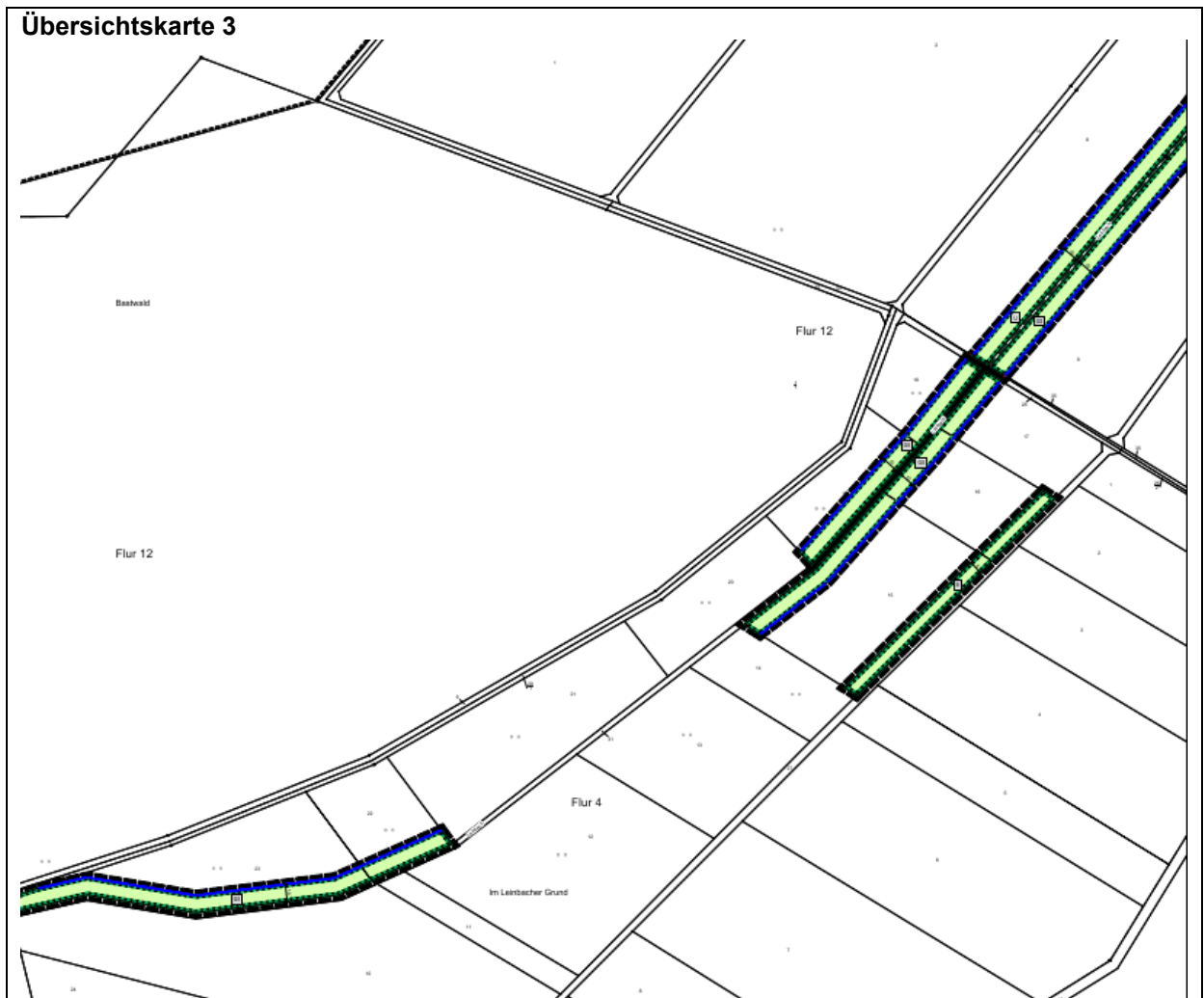


Abb.3.: Übersichtskarte 3 Weiter südlich angrenzende Ausgleichsflächen



1. Vorbemerkungen

1.1 Planerfordernis und -ziel

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Schwalmtal hat am 11.11.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes „Melchiorsgrund“ im Ortsteil Hopfgarten sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich beschlossen.

Für das Areal des kulturtherapeutischen Dorfes liegt derzeit kein gültiger Bebauungsplan vor. In den letzten 40 Jahren hat sich das Gebiet und die dort befindlichen Nutzungen erheblich verändert und weiterentwickelt. Die Wohnhäuser und Gemeinschaftsunterkünfte sowie Werkstätten stoßen aufgrund der Anzahl der Bewohner mittlerweile an Ihre Leistungsgrenzen. Gleiches gilt für den landwirtschaftlichen genutzten Betriebszweig. Bauplanungsrechtlich ist das Gebiet sowohl nach § 34 wie auch nach § 35 BauGB zu beurteilen. Die Nutzungen und die Lage der Gebäude sind jedoch sehr unterschiedlich, so dass das städtebauliche Erfordernis für die Aufstellung eines Bebauungsplanes besteht, um die Fläche einheitlich über einen Bebauungsplan zu ordnen, zu sichern und zu entwickeln.

Melchiorsgrund bietet den Bewohner trotz ihrer Abhängigkeitserfahrung und ihrer seelischen Erkrankungen vielfältige alltagspraktische Erfahrungs- und Entwicklungsräume, abseits der Ortslagen in der Schwalmtaler Gemarkung. Durch die Verantwortung der Bewohner bei der Versorgung der Tiere, bei ihrer Arbeit in den Werkstätten, in der Landwirtschaft, bei der Landschaftspflege, im Garten und Hofladen und nicht zuletzt bei der eigenständigen Alltagsbewältigung, erhalten Sie so viel Unterstützung, aber auch Möglichkeiten der Eigenständigkeit, wie nötig. In dem dörflichen Zusammenleben können die Bewohner ihre eigenen Ressourcen und Fähigkeiten wahrnehmen und ausbauen, lernen verantwortungsvoll und selbstbestimmt zu leben. Melchiorsgrund bietet den Menschen mit sogenannten Doppel Diagnosen sowohl einen kurzfristigen Ort der Stabilisierung, als auch einen langfristigen Platz zum Leben, ein Platz der seelischen Stabilisierung und der Weiterentwicklung.

Es bestehen sowohl durch das Erlernen der eigenständigen Lebensbewältigung als auch durch die steigenden Nachfrage nach Wohnraum Anforderungen weiterer baulicher Maßnahmen an den vorhandenen Gebäuden sowie an den Neubau von Wohneinheiten. Der demographische Wandel erfordert auch die Erweiterung einer Seniorenbegegnungsstätte. Zu berücksichtigen ist daher, dass die Bewohner älter werden und langfristig auch eine Betreuung und Pflege erforderlich wird. Auch die Arbeitsbedingungen in den Werkstätten und die Kapazitäten der Gebäude stoßen an Grenzen, die es erforderlich machen, Erweiterungsflächen innerhalb des Plangebietes vorzusehen. Hinzu kommen die Bereitstellung von Parkplätzen für Bewohner und Besucher der Anlage, die eine grundlegende Erarbeitung und Neuaufstellung eines rechtskräftigen Bebauungsplanes erfordern. Die Sicherung des Bestandes, die Planung von Erweiterungsflächen und die städtebauliche Neuordnung von weiteren Nutzungen sollen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes vorbereitet werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen das kulturtherapeutische Dorf bauplanungsrechtlich erfasst, gesichert und Entwicklungsmöglichkeiten geschaffen werden. Diese Teilflächen sollen daher als Sondergebiet im Sinne des § 11 BauNVO Zweckbestimmung Therapiezentrum ausgewiesen werden. Die überwiegend durch landwirtschaftliche Nutzung und Gebäude geprägten Bereiche und Flächen werden als Dorfgebiet i.S.d. § 5 BauNVO ausgewiesen. Ergänzt werden diese Nutzungen durch Ausweisungen von Grünflächen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes ist das Erfassen des heutigen Bestandes, die Erweiterung des Nutzungsangebotes sowie die Möglichkeit der Nachverdichtung in Teilbereichen. Darüber hinaus sollen im Nord- und Südwesten Flächen für die Errichtung von Tiny-Häusern geschaffen werden. Aber auch durch die Sondergebietsausweisung von Flächen im Südosten sollen Einrichtungen zur Therapie,

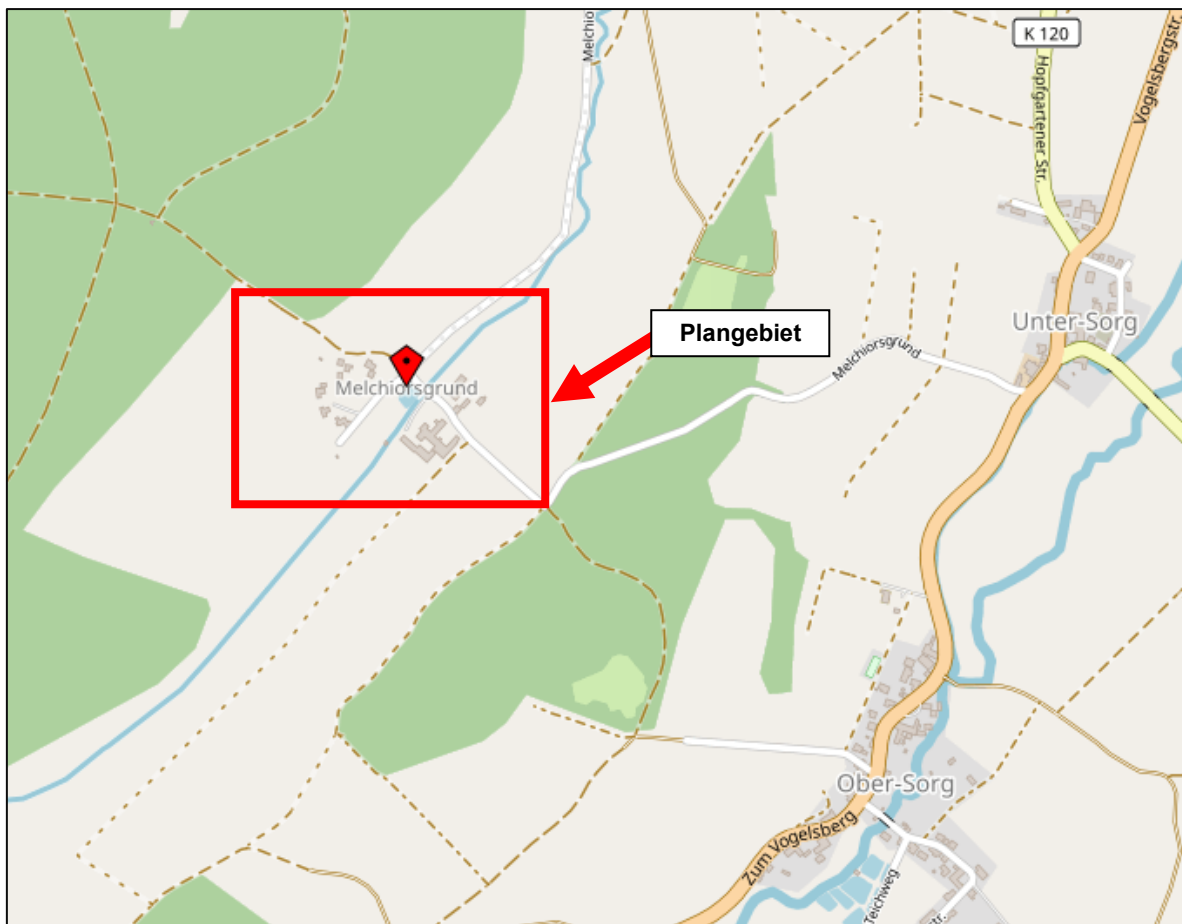
Begegnungsstätten, Seminarräume und Unterbringung für Gäste und Betreuer durch den Bebauungsplan vorbereitet werden. Zudem wird im Südosten des Plangebietes die Erweiterung des Dorfgelbietes und somit des landwirtschaftlichen Bereiches vorbereitet. Zusätzlich ist eine Streuobstwiese im Südwesten und Fläche für eine Parkanlage im Nordosten mit in den Geltungsbereich aufgenommen und als Ausgleichs- und Erholungsfläche vorgesehen. Außerdem soll so ein angemessener Übergang zum Außenbereich gestaltet und erhalten werden. Inmitten des Gebietes ist außerdem ein Multifunktionsplatz für diverse Feste, Veranstaltungen und Zusammenkünfte und weitere Nutzungen vorgesehen. Die Planziele gelten analog für die Änderung des Flächennutzungsplanes.

Abbildung 4: Luftbild Melchiorsgrund



Quelle: Natureg (www.natureg.hessen.de; 01/2022), Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

Abbildung 5: Lage des Plangebietes



Quelle: OpenStreetMap (www.openstreetmap.org; 01/2022), bearbeitet, Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

Die Lage des Gebietes ist historisch gewachsen. Die Geschichte¹ von Melchiorsgrund begann 1980: Eine Handvoll engagierter Menschen erwarb einen großen, alten Fachwerkhof im Vogelsberg. Unter dem Eindruck der wachsenden Drogenprobleme der Nachkriegsgeneration wollten sie hier einen naturnahen und möglichst selbstbestimmten Lebensort für rauschmittelabhängige und psychisch erkrankte junge Menschen schaffen.

Aufbauend auf Erfahrungen in der anthroposophischen Fachklinik und Lebensgemeinschaft „Sieben Zwerge“ im süddeutschen Salem entwickelten die Gründer das Konzept für ein kulturtherapeutisches Dorf. Im Jahr 1981 erhielt Melchiorsgrund die Anerkennung als Einrichtung der medizinischen Rehabilitation. Schon damals hatten viele Patienten zusätzlich zu ihren Abhängigkeitserkrankungen psychiatrische Diagnosen, gehörten also zum Personenkreis Erkrankter mit sogenannten Doppeldiagnosen.

Die bestehende Nutzung entstammt somit aus einem ursprünglichen landwirtschaftlichen Betrieb, der nach Aufgabe 1981 durch die o.g. Einrichtung gekauft wurde. Danach ist das Gebiet sukzessive bedarfsgerecht gewachsen, Gebäude und Nutzungen sind stetig dazugekommen. Mittlerweile ist durch die Größe und Lage des Gebietes eine städtebauliche Erfassung, Sicherung und Steuerung mittels Bebauungsplan zwingend erforderlich. Insgesamt bestehen derzeit rd. 50 Betreuungsplätze, die auch durch rd. 50 Mitarbeiter betreut werden. Langfristiges Ziel ist es rd. 30-40 neue Plätze für ein betreutes Wohnen zu schaffen, zumal die bisherigen Wohnformen und Größen der Häuser nicht mehr den aktuellen Anforderungen der Hess. Heimmindestbauverordnung entsprechen.

¹ Quelle: Homepage von Melchiorsgrund, Abruf 14.06.2022

Das Planerfordernis ergibt sich aus den o.g. Gründen und der für die einzelnen Abschnitte nicht abschließend differenzierten Beurteilungsgrundlage (§ 34 BauGB und §35 BauGB), so dass neben der Bestandssicherung und der städtebaulichen Neuordnung auch eine bauplanungsrechtliche Grundlage geschaffen werden soll, die bei künftigen Bauvorhaben in diesem Bereich als Beurteilungsgrundlage herangezogen werden soll (Wahrung der städtebaulichen Ordnung und Steuerung der Entwicklung). Auch die besondere Lage des Plangebietes im Außenbereich, abgesetzt von der Ortslage Hopfgarten, erfordert die Aufstellung eines Bebauungsplanes. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Schwalmthal ist ein Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bereits als Sondergebiet für soziale Einrichtungen (ohne Zweckbestimmung) dargestellt und genehmigt worden.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Größe	rd. 10,99 ha
Lage	Das Plangebiet liegt abgesetzt von der Ortslage im Außenbereich, westlich des Ortsteiles Unter-Sorg und südlich des Ortsteiles Hopfgarten.
Flur 13 Flur 4	Flurstücke 2tlw., 3-7, 8tlw., 9tlw., 11tlw., 12tlw., 16/1tlw., 16/2, 18, 20tlw., 27tlw., 30tlw., 31, 34tlw., 36tlw., 37, 38tlw., 39tlw., 40, 41tlw., 51tlw. und 52tlw. in der Flur 13 (Gemarkung Hopfgarten) sowie Flurstücke 15tlw. - 19tlw., 22tlw. und 23tlw. in der Flur 4 Gemarkung Hopfgarten. Der Gemarkungsname lautet <i>Melchiorsgrund</i> und <i>Im Leinbacher Grund</i> .
Exposition	Das Plangebiet fällt in nördlicher und zum mittig querenden Gewässer ab
Nutzung	kulturtherapeutische Dorf, landwirtschaftliche Nutzung, Gebäude, Streuobstwiese, Teich, Parkplatzfläche
Geplante Ausweisungen	Sondergebiet im Sinne des § 11 BauNVO Zweckbestimmung Therapiezentrum, Dorfgebiet i.S.d. § 5 BauNVO, Ausweisungen von Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB) und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20BauGB)

1.3 Regionalplanung

Das Plangebiet wird im Regionalplan Mittelhessen 2010 als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft (6.3-2) sowie teilweise als Vorranggebiet für Landwirtschaft (6.3-1) dargestellt. Zudem befindet sich der Geltungsbereich im Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz (6.1.4-12) und im östlichen Teilgebiet im Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft (6.1.1-2).

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB wurde seitens der Oberen Landesplanungsbehörde eine Stellungnahme abgegeben, die beurteilt, inwieweit für die vorgelegte Bauleitplanung ein Zielabweichungsverfahren von den Vorgaben des Regionalplans Mittelhessen 2010 erforderlich wird. Das Plangebiet erfasst überwiegend raumordnerische Vorgaben, die als Grundsätze festgelegt sind. Die Erforderlichkeit eines Zielabweichungsverfahrens wurde nach der frühzeitigen Beteiligung auf einem gemeinsamen Ortstermin am 03.08.2023 beim Dez. 31 erörtert. Unter der Beachtung von 4 Vorgaben, die auf dem Termin schriftlich festgehalten wurden und nachfolgend aufgeführt sind, kann auf die Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens verzichtet werden.

Ergebnis

Um die in der RP-Stellungnahme vom 26.07.2023 aufgeführten Punkten im weiteren Planverfahren zur berücksichtigen, haben sich die Gesprächsteilnehmer auf drei wesentliche Punkte geeinigt:

1. Für den Bereich des geplanten Dorfgebietes im Südosten des Plangebietes werden Wohn- und Gewerbenutzungen ausgeschlossen. Hier soll der lw. Bereich gestärkt und künftig ausgeschlossen werden, dass sich eine Wohn- oder Gewerbenutzung in diesem Bereich etabliert, die mit der eigentlichen Einrichtung

keinen funktionalen Zusammenhang besitzt. Hierdurch kann die Entstehung einer Splittersiedlung vermieden werden.

Dieser Vorgabe 1 wurde in der Festsetzung 1.1.8 nachgekommen.

2. Die geplante Ausweisung der Baufenster für die Tiny-Häuser soll in zwei bis drei Bauabschnitte aufgeteilt und dann abschnittsweise bedarfsorientiert entwickelt werden. Auch die weitere Ausweisung von Erweiterungsflächen bestehender Einrichtungen und Nutzungen sind vertiefend zu begründen.

Die Aufteilung in Abschnitte wird im Kapitel 2 der Begründung aufgeführt.

3. In der Begründung sind weitere vertiefende Erläuterungen zum Wohntherapeutischen Dorf Melchiorsgrund aufzuführen, um das Planerfordernis und die Plankonzeption zu untermauern.

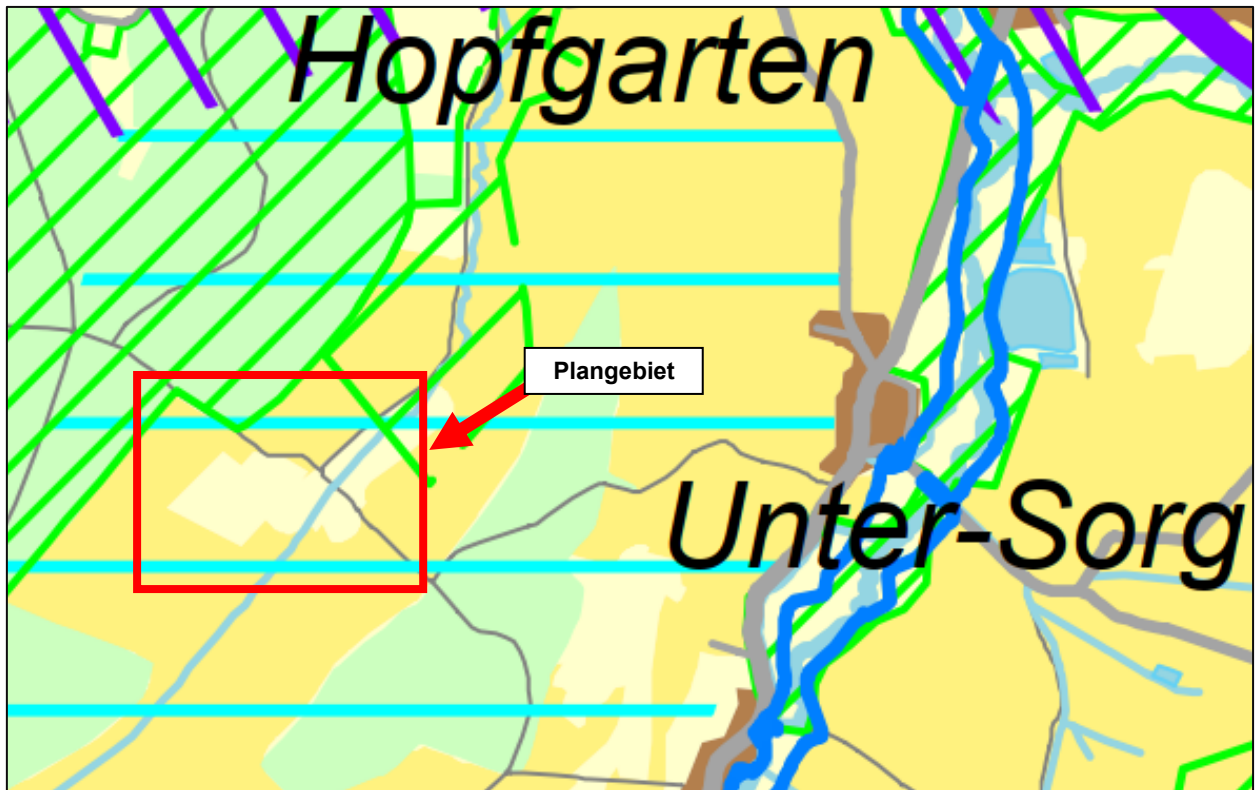
Die Vorgabe 3 wurde in den Kapitel 1.1 und 2 der Begründung aufgeführt.

4. In der Begründung sind weitere Aussagen zur Agrarstruktur und zum geplanten Ausgleich aufzunehmen.

Die Vorgabe 4 wurde im Kapitel 12 der Begründung aufgeführt.

Im Vorfeld der Planung hat auch ein Gespräch vor Ort mit den zuständigen Behörden des Vogelsbergkreises stattgefunden, um die grundsätzliche Machbarkeit und die Ausarbeitung eines Bebauungsplanes abzustimmen. Die Planung ist auf eine positive Resonanz gestoßen. Die zum Vorentwurf vorgebrachten Anregungen und Hinweise werden ebenfalls in der Begründung weiter erläutert.

Abbildung 6: Ausschnitt Regionalplan Mittelhessen 2010, Karte ist genordet, ohne Maßstab



Das Plangebiet tangiert zwei raumordnerische Grundsätze:

Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft (6.3-2)

6.3-2 (G) (K)

Durch die Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft soll die Offenhaltung der Landschaft durch landwirtschaftliche Bewirtschaftung gesichert werden. In der Abwägung ist dem Erhalt einer landwirtschaftlichen Nutzung ein besonderes Gewicht beizumessen.

Gemäß der Zielvorgabe 5.2-4 gilt für die Ortsteile, dass die Siedlungstätigkeit auf die Eigenentwicklung der ortsansässigen Bevölkerung beschränkt ist. Dieser Bedarf ist im tabellarisch ausgewiesenen maximalen Wohnsiedlungsflächenbedarf für die Gemeinde Schwalmthal enthalten und soll in den Vorranggebieten Siedlung 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 realisiert werden. Beim vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um eine Sondergebietsnutzung, in der auch weiterer Wohnraum für die Anwohner und Nutzer der Einrichtung geschaffen werden soll. Es wird kein klassisches Neubaugebiet für die Eigenentwicklung des Ortsteils ausgewiesen, sondern nur bedarfsgerecht und an der örtlichen Nutzung des Therapeutischen Dorfes orientiert. Ein Wohngebäude für Personenkreise, die nicht im Zusammenhang mit dem Therapeutischen Dorf stehen, wurde ausgeschlossen (TF 1.1.8).

Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz (6.1.4-12)

6.1.4-12 (G) (K)

Die Vorbehaltsgebiete für den Grundwasserschutz sollen in besonderem Maße dem Schutz des Grundwassers in qualitativer und quantitativer Hinsicht dienen. In diesen Gebieten mit besonderer Schutzbedürftigkeit des

Grundwassers soll bei allen Abwägungen den Belangen des Grundwasserschutzes ein besonderes Gewicht beigemessen werden.

Der Eingriff in den Boden kann in Teilabschnitten auf ein Minimum reduziert werden, da z.B. die geplanten Tinyhäuser nur einen geringen Eingriff in den Bodenhaushalt darstellen. Hierdurch kann der Versiegelungsgrad innerhalb des Gebietes verringert werden. Für die übrigen geplanten Nutzungen wird über die Grundflächenzahl der Versiegelungsgrad vorgegeben, wobei durch die verschiedenen textlichen Festsetzungen der Eingriff in den Boden und Wasserhaushalt deutlich minimiert werden soll. Der überwiegende Teil des anfallenden Niederschlagswassers wird vor Ort direkt versickert, dem Regenrückhalte- und Versickerungsbecken oder einer Brauchwassernutzung zugeführt, sodass der Wasserhaushalt funktionsfähig bleibt und der Grundwasserschutz weiterhin gegeben ist. Zum Entwurf wurden darüber hinaus zahlreiche Ausgleichsmaßnahmen am Gewässer festgesetzt, die eine indirekte positive Wirkung auf das Grundwasser haben.

6.1.4-13 (G)

Vorhandene Nutzungsansprüche sollen in den Vorbehaltsgebieten für den Grundwasserschutz dem besonderen Schutz des Grundwassers angepasst werden. Bestehende Grundwasserbelastungen oder -verunreinigungen sollen prioritär in diesen Gebieten saniert werden.

Die vorliegende Planung wird zu keinen Störungen der Grundwasserbildung und dessen Schutzes führen. Belastungen und Verunreinigungen können ausgeschlossen werden.

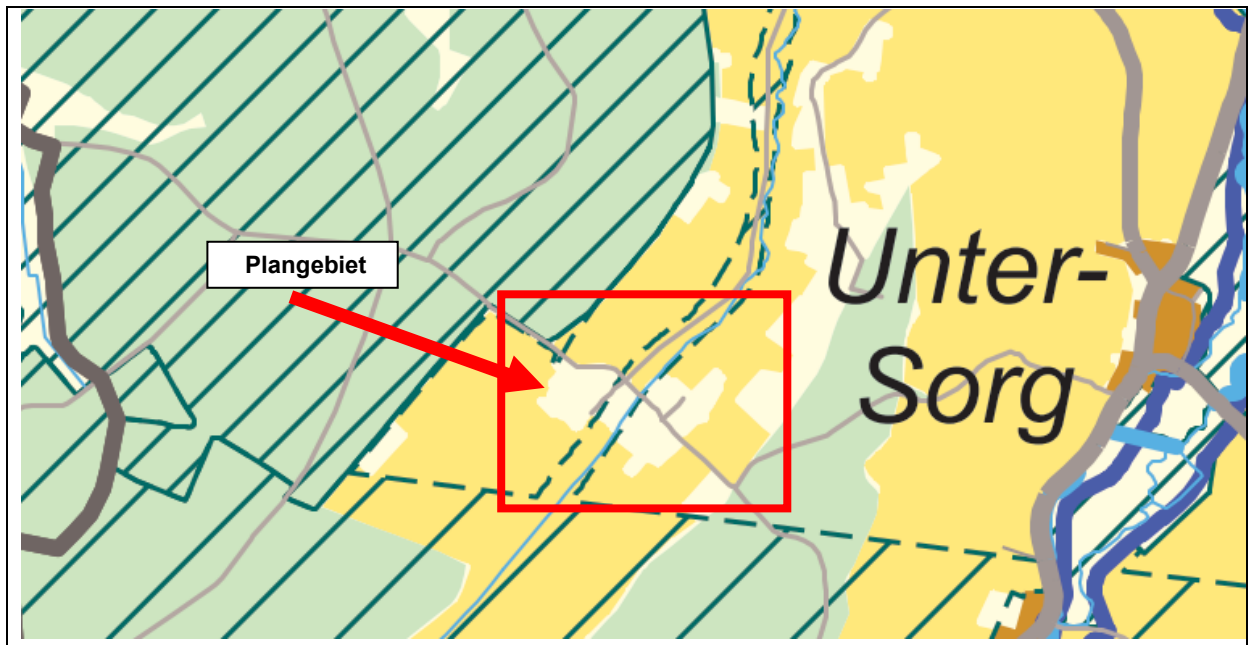
6.1.4-14 (G)

Planungen und Maßnahmen innerhalb der Vorbehaltsgebiete für den Grundwasserschutz, von denen eine potenzielle Grundwassergefährdung ausgehen kann, sollen nur zugelassen werden, wenn keine zumutbare, für das Grundwasser verträglichere Alternative möglich ist und durch geeignete Maßnahmen eine Gefährdung des Grundwassers ausgeschlossen werden kann.

Die vorliegende Bebauungsplan bereitet gegenüber der bestehenden Nutzung keine grundsätzlich neuen Nutzungen vor, so dass es zu keinen Störungen der Grundwasserbildung und dessen Schutzes führt. Von einer Gefährdung des Grundwasserschutzes kann nicht ausgegangen werden. Zum Entwurf wurden darüber hinaus zahlreiche Ausgleichsmaßnahmen am Gewässer festgesetzt, die eine indirekte positive Wirkung auf das Grundwasser haben.

In der Fortschreibung des Regionalplanes Mittelhessen 2025 (Entwurf 2. Offenlage) wird nur noch der regionalplanerische Grundsatz Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft tangiert. In diesem Zusammenhang wird auf die oben aufgeführten Ausführungen zu diesem Grundsatz verwiesen. Grundwasserschutz ist nicht mehr betroffen.

Abbildung 7: Ausschnitt Regionalplan Mittelhessen 2025 (Entwurf 2. Offenlage), Karte ist genordet, ohne Maßstab



1.4 Vorbereitende Bauleitplanung

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Schwalmthal ist ein Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes als geplante und bestehende Sonderbaufläche, die der Erholung dient (§ 1(1)4 BauNVO), dargestellt (siehe Abb. 8). Der landwirtschaftliche Hof ist gekennzeichnet, aber ohne Gebietstypdarstellung. Des Weiteren ist ein Großteil des Plangebietes im Bereich der das Plangebiet querenden Bachparzelle als Grünfläche und Flächen für die Landwirtschaft, vorwiegend als Ackerland, dargestellt. Im Westen ist zudem ein Schutzgebiet zur Grund- und Quellwassergewinnung ausgewiesen. Außerdem werden der Erhalt und die Anpflanzung von autochthonen Laubbäumen festgeschrieben.

Da der Bebauungsplan zum jetzigen Zeitpunkt nicht vollständig gemäß § 8 Abs.2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist, wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs.3 BauGB eine Änderung des Flächennutzungsplanes vorgenommen.

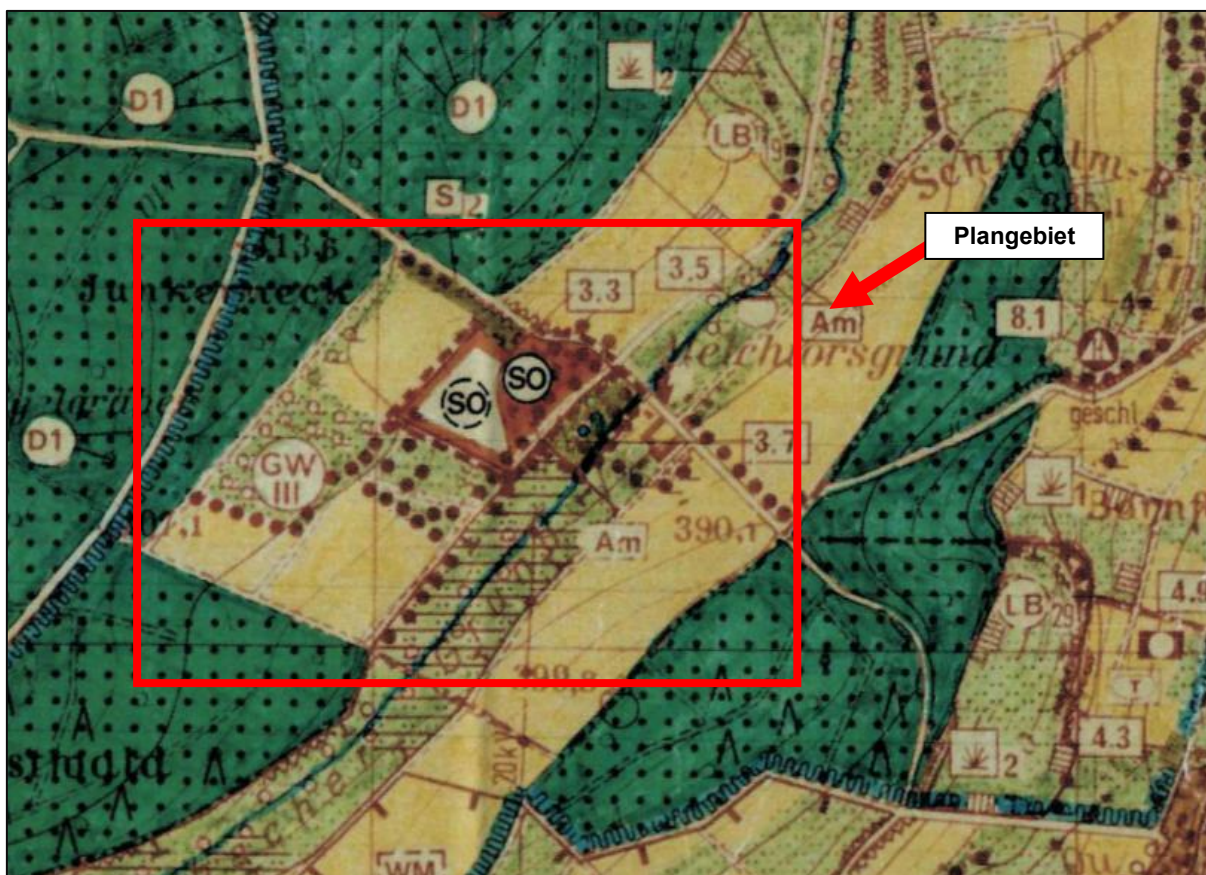
1.5 Verbindliche Bauleitplanung

Nach Erkenntnissen des Planungsbüros liegt für das Plangebiet kein rechtskräftiger Bebauungsplan oder eine Satzung nach § 34 BauGB vor.

1.6 Sonstige informellen Planungen / Vorhaben- und Erschließungsplan

Nach Erkenntnissen des Planungsbüros liegen für das Plangebiet keine weiteren Planungen vor.

Abbildung 8: Ausschnitt Flächennutzungsplan der Gemeinde Schwalmtal, Karte ist genordet, ohne Maßstab



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 Gemeinden Bemühungen unternommen haben, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen.

Zunächst muss vorangestellt werden, dass das vorliegende Plangebiet eine eigenständige Siedlungsstruktur darstellt, die abgesetzt von den übrigen Ortslagen historisch entstanden und gewachsen ist. Auch aufgrund der besonderen Nutzungsart der Einrichtungen, wie unter Kapitel 1.1 beschrieben, wird von einer grundsätzlichen Alternativendiskussion an einem anderen Standort abgesehen. Die Betrachtung des Innenbereiches beschränkt sich somit auf den vorhandenen Gebäudebestand im Bereich Melchiorsgrund, der nun erstmals durch den Bebauungsplan bauplanungsrechtlich erfasst und gesichert

wird. Darüber hinaus werden moderate Erweiterungsabsichten im Bestand ermöglicht und als Angebotsplanung vorbereitet. Die geplanten Neuausweisungen (Tiny Häuser im Westen, Erweiterung der Handwerksbereiche im Norden, Erweiterung des Bereiches Gartenbau/Grabgärten im Nordosten, Erweiterung der landwirtschaftlichen Betriebe im Südosten und die Neuerrichtung eines Multifunktionsgebäudes (Altengerechtes Wohnen, Seminarräume, etc.) im Süden des Gelände) sind für eine langfristige und jeweils bedarfsorientierte Entwicklung ausgelegt. Ziel ist es den Standort behutsam zukunftssicher zu gestalten und zu entwickeln.

1.8 Verfahrensart und -stand

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans und der FNP-Änderung erfolgen im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	11.11.2021 Bekanntmachung: 22.06.2022
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	27.06.2022 – 29.07.2022 Bekanntmachung: 22.06.2022
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	Anschreiben: 22.06.2022 Frist 29.07.2022
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	18.08.2025 – 19.09.2025 Bekanntmachung: 13.08.2025
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	Anschreiben: 13.08.2025 Frist analog § 3 Abs. 2 BauGB
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	11.12.2025

Die Bekanntmachungen erfolgen im amtlichen Verkündungsorgan *Nachrichten aus Schwalmtal*.

Es liegen aktuell keine Gründe vor, die Dauer der Auslegung von einem Monat, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, zu verlängern. Die Komplexität der Planung ist als mittel einzustufen. Seitens der Öffentlichkeit sind auch keine Bedenken oder Änderungsvorschläge bei der Beteiligung zu erwarten. Aufgrund der o.a. Ausführungen liegen keine Gründe vor, die gesetzlich vorgeschriebene Auslegungszeit des § 3 Abs.2 BauGB von mindestens einem Monat zu verlängern.

2. Städtebauliche Konzeption

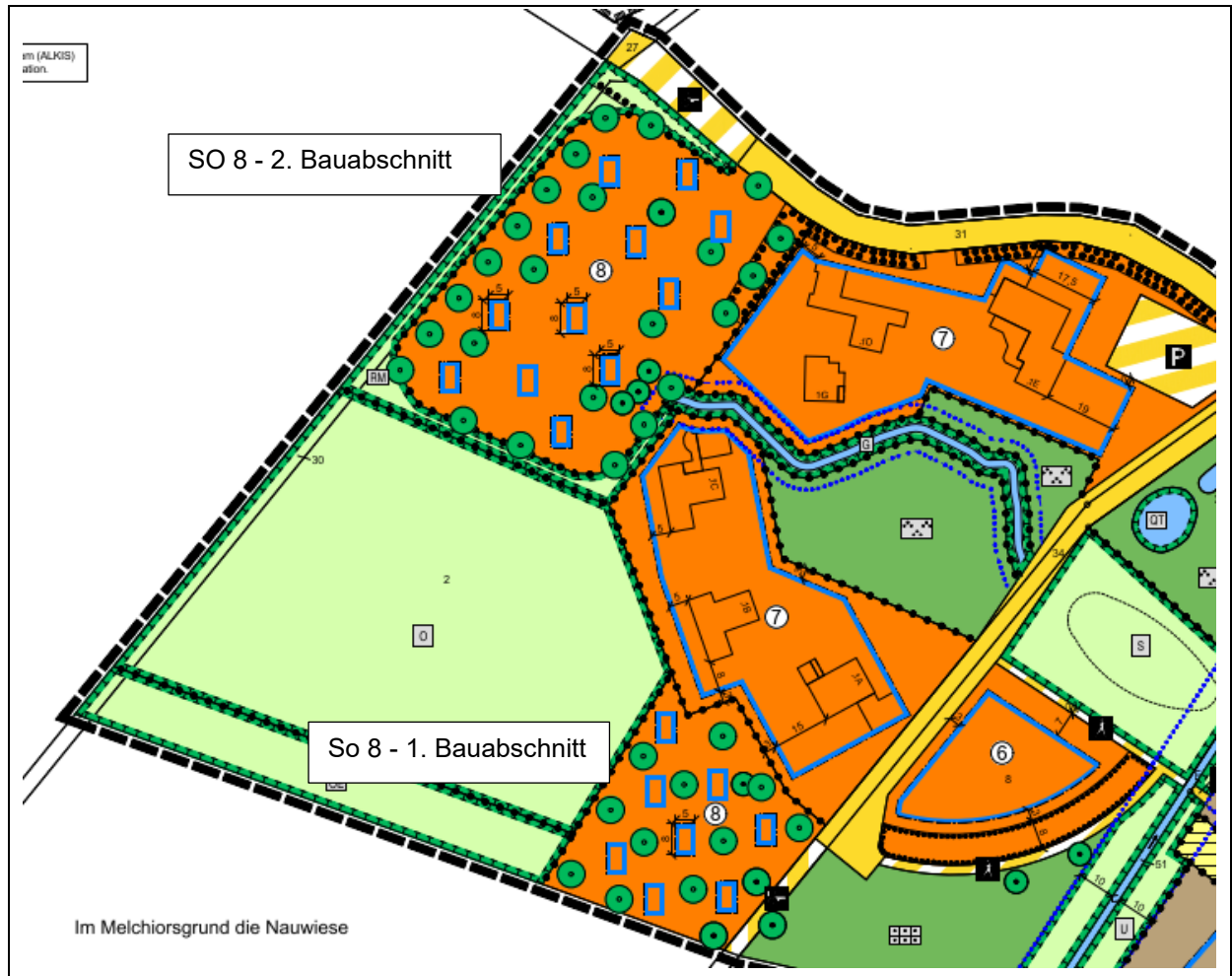
Der vorliegende Bebauungsplan verfolgt verschiedene städtebauliche Ziele. Zum einen steht die Sicherung des Bestandes und die Schaffung einer bauplanungsrechtlichen Grundlage im Vordergrund. Zum anderen soll der Bestand einer behutsamen Nachverdichtung zugeführt werden. Des Weiteren dient die Planung der Schaffung von Bauplanungsrecht für die benötigten langfristigen Erweiterungen des Gebietes. Zu diesem Zweck wurden Art und Maß der baulichen Nutzung so gewählt, dass sie den Bestand mit einer moderaten Nachverdichtung abbilden und die Erweiterung sich harmonisch in das bestehende Dorf- und Landschaftsbild und den umgebenden Außenbereich einfügt.

In den letzten 40 Jahren hat sich das Plangebiet von einem ursprünglich bestehenden landwirtschaftlichen Hof zu einem kulturtherapeutischen Dorf weiterentwickelt. Daher wurde die Art der baulichen Nutzung in der vorliegenden Planung überprüft und zukunftsorientiert weiterentwickelt. Durch die steigende Anzahl an Bewohnern und die damit einhergehende Zunahme an Mitarbeitern wie z.B. Therapeuten, Sozialarbeiter oder Mediziner, sind die derzeitigen Räumlichkeiten unzureichend. Der aktuelle und zukünftige Bedarf an Wohn- aber auch Arbeitsräumen ist nicht bedarfsdeckend. Neben weiteren Flächen für Wohngebäude für das Gemeinschaftswohnen, Räumlichkeiten für Therapien, des Zusammenkommens, der Arbeit etc. sind nun auch Tiny-Häuser geplant. Diese dienen dazu das eigenständige Leben zu üben. Selbstbestimmt leben ist für die meisten Bewohner alles andere als selbstverständlich. Einige von ihnen haben langwierige Behandlungen, zahlreiche Psychiatricaufenthalte bis hin zu freiheitsentziehenden Maßnahmen hinter sich. Durch die Tiny-Häuser werden die Bewohner im Melchiorsgrund unterstützt, den Weg hin zur Selbstständigkeit und somit zurück ins Leben zu erreichen. Geplant ist eine abschnittsweise Erschließung des Sondergebietes 8, wobei die in Abbildung 9 aufgeführten Abschnitte in der Reihenfolge unverbindlich sind. Die Empfehlung basiert auf städtebaulichen Gründen, da der erste Bauabschnitt stärker durch die bestehenden Nutzungen und den vorhandenen Infrastrukturleitungen sinnvoller zu erschließen ist.

Durch die (Alters-) Entwicklung der Bewohner von Melchiorsgrund, dem sozialen Umfeld und den Anforderungen an die Bewohner selbst, ändern sich auch die bisher durchgeführten Wohnformen. Neben den Wohneinheiten in Gruppen und das betreute Wohnen wollen zunehmend die Bewohner das selbstständige Wohnen bewältigen. Aus diesem Grund müssen eine Vielzahl von verschiedenen Wohnnutzungskonzepten auch für die Zukunft bauplanungsrechtlich vorbereitet werden (u.a. Einrichtung für die Eingliederungshilfe, das betreute, stationäre und altersgerechte Wohnen). Auch die vorhandenen Werkstätten, der Hofladen, das Theater, die Gärtnerei und der Landwirtschaft bedürfen in Teilbereichen der Schaffung von Erweiterungsmöglichkeiten, so dass in der Summe aller bestehenden und geplanten Nutzung ein zukunftssicheres Konzept für die Lebensgemeinschaft Melchiorsgrund geschaffen werden kann.

Analog der bisherigen baulichen Entwicklung des Gebietes wird auch in Zukunft sehr behutsam und in Maßen die Erweiterung einzelner Gebäudekomplexe oder Nutzungen vorgenommen, damit sich diese künftigen Nutzungen in den derzeitigen Bestand und das entsprechend gestaltete Umfeld bzw. in die Landschaft einfügen. Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes wird dies durch die Ausweisung von sieben verschiedenen Sondergebieten und zwei Dorfgebieten dokumentiert, für die die Art und das Maß der baulichen Nutzung differenziert festgesetzt werden.

Abbildung 9: Abschnittsweise Erschließung des SO 8 (Tinyhäuser), Karte ist genordet, ohne Maßstab



Die Konzeption sieht den Part der Landwirtschaft weiter im Osten und Südosten des Plangebietes vor. Der Landwirtschaftliche Betrieb, das Wohnen der Mitarbeiter und die Käserei werden in den einzelnen Gebäudekomplexen vereint. Im Nordosten werden die Handwerksbereiche und das Thema Gartenbau/Landschaftspflege/Hofladen erfasst und neue Flächen (z.B. für Gewächshäuser) vorbereitet. Im Südwesten soll das neue Multifunktionsgebäude errichtet werden, in dem verschiedene Nutzungen untergebracht werden sollen. Der bisherige Wohnkomplex mit Gemeinschaftsräumen und die medizinischen Bereiche im Westen werden im Bestand erfasst und behutsame Erweiterungsmöglichkeiten der bestehenden baulichen Anlagen geschaffen. Dabei wird die zentrale Grünfläche ausgenommen, die mit ihrem parkähnlichen Charakter erhalten und durch weitere Flächen ergänzt wird. Zusammen mit den Teichen und dem Versickerungsbecken/-mulde stellen diese Bereiche die grüne „Oase und Lunge“ der Gesamtanlage dar. Die Aufenthalts- und Erholungsqualität nimmt eine wichtige Bedeutung für die Anwohner ein. Die im Südwesten vorhandene große Streuobstwiese bleibt weitestgehend erhalten und wird im Nordwesten und Südosten durch die Errichtung von Tiny-Häusern ergänzt, die wiederum in eine neu anzupflanzende Streuobstwiese eingebettet werden. Die Tiny-Häuser werden je nach Bedarf sukzessive errichtet, die Pflege der Obstbäume durch die Bewohner übernommen. Somit können die Nutzung und die Gebäude in das vorhandene Landschaftsbild integriert werden.

Außerdem ist inmitten des Plangebietes ein großer Multifunktionsplatz vorgesehen (SO 9), welcher als Ort des Zusammenkommens dient, denn hier sollen Feste, Veranstaltungen und gemeinsame Abende stattfinden. Derzeit wird dieser Bereich zum Parken genutzt. Geplant ist daher eine Verlegung der Parkplätze nach Nordwesten, so dass zusammen mit dem vorhandenen Parkplatz im Bereich der Verwaltung

eine Konzentration der Stellplätze vorgenommen wird. Dieser Parkplatzbereich befindet sich dann direkt an den Hauptzufahrtsstraße. Somit wird eine starke Frequentierung der übrigen Bereiche von Melchiorsgrund verhindert.

Zum Entwurf wurde dieser zentrale Bereich in ein Sondergebiet (SO 9) umgewandelt und eine Bebauungsmöglichkeit vorgesehen. Im Sonstigen Sondergebiet (SO 9) mit der Zweckbestimmung Multifunktionsfläche (MFF) sind folgende Nutzungen und baulichen Anlagen zulässig:

1. Anlagen (Gebäude und Einrichtungen) für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
3. Hofladen mit einer max. Verkaufsfläche von 200m²
4. Café
5. Nebenanlagen und Stellplätze
6. Versorgungsanlagen

Diese Nutzungsarten sollen ein weiteres auf die Zukunft ausgerichtetes Angebot darstellen und eine gewisse Flexibilität für die Sicherung und Entwicklung des Dorfes gewährleisten. So wäre z.B. die Verlagerung des Hofladens oder des Cafés an dieser sinnvoll, da unmittelbar angrenzend die Parkplätze bestehen bzw. geplant sind.

Durch landwirtschaftliche Wege und verkehrsberuhigte Bereiche wird der Verkehr innerhalb des Gebietes ebenfalls möglichst geringgehalten. Das Plangebiet ist bereits über zwei Wegeparzellen zum einen an Hopfgarten und zum anderen an Unter-Sorg angebunden. Innerhalb des Geltungsbereiches bleiben die vorhandenen Wege bestehen und werden lediglich inmitten des Plangebiets durch eine Stichstraße mit Wendeanlage ergänzt. In einer ersten Bewertung ist mit einer bedeutenden Zunahme des Verkehrsaufkommens durch die Erweiterung der Einrichtung nicht zu rechnen, da zum einen die Anzahl der Mitarbeiter nicht gravierend ansteigen wird und gleichzeitig die betreuten Personenkreise in der Regel nicht über eigene Fahrzeuge verfügen. Auch der Besucherverkehr hält sich auf Grund der Art der Einrichtung in Grenzen, so dass zunächst davon ausgegangen wird, dass sich das Verkehrsaufkommen durch die vorliegende Planung und dem künftigen Betrieb nicht signifikant ändern wird. Die übrigen landwirtschaftlichen Wege im Plangebiet sind als solche in der Plankarte festgesetzt, so dass diese Wege den landwirtschaftlichen und forstwirtschaftlichen Betriebsfahrzeugen weiterhin uneingeschränkt zur Verfügung stehen.

Ergänzt wird das Wegesystem durch einen überregionalen Radweg, der in seiner Route und Funktion bestehen bleibt und das Plangebiet von West nach Ost durchquert. Die Nutzer des Radweges können die Produkte des Hofladens und der Käseerei käuflich erwerben (Regionale Vermarktung) oder in einem künftigen Café mit Kaffee und Kuchen versorgt werden.

3. Änderungen zum Entwurf

Nach der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange ergeben sich folgende wesentliche Änderungen in der Planung:

1. Deutliche Verkleinerung der Baufläche im MD 2 bei gleichzeitiger Ausweisung einer Ausgleichsfläche.
2. Ausschluss von sonstigen Wohngebäuden und sonstigen Gewerbebetrieben im MD 1 und 2.
3. Vergrößerung der Bereiche für den Gartenbau (SO 4).
4. Optimierung der Baufenster im SO 6 – 8.
5. Umwandlung des Multifunktionsplatzes von einer Grünfläche in ein Sondergebiet SO 9.
6. Integration einer Grabenparzelle im zentralen Bereich des SO 7, um das im Nordwesten anfallende Niederschlagswasser zu fassen, zu leiten und durch Ausgleichsmaßnahmen aufzuwerten.

7. Aufnahme umfangreicher Ausgleichs- und Kompensationsflächen und Maßnahmen entlang des Leinbaches.
8. Redaktionelle Ergänzungen in den Festsetzungen und in der Begründung.

4. Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Das Plangebiet ist primär über einen ausgebauten landwirtschaftlichen Weg von der Ortslage Hopfgarten aus so erreichen. Es besteht eine zweite Zuwegung von der Ortslage Unter-Sorg, so dass das Gebiet insgesamt an überörtliche Kreis- und Landesstraßen beziehungsweise an die übergeordnete Bundesstraße B 254 (Alsfeld - Lauterbach) angeschlossen ist.

Das Plangebiet selbst wird über interne ausgebauten Erschließungsstraßen erschlossen, wobei ein weiterer Ausbau zum jetzigen Planungszeitpunkt nicht vorgesehen ist.

Auf dem Gelände selbst bestehen ausreichend Parkplätze, die durch die Planung nun neu lokalisiert und errichtet werden, wobei eine entsprechende Einbindung und Einbettung in die Landschaft vorgenommen werden soll.

5. Inhalt und Festsetzungen

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 und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet erfolgt im Südosten die Ausweisung eines Dorfgebietes (MD 1 und MD 2) i.S.d. § 5 BauNVO. Dorfgebiete dienen gemäß § 5 Abs. 1 BauNVO² der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienenden Handwerksbetrieben. Auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen.

(2) Zulässig sind

1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
2. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
4. Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,

² Baunutzungsverordnung

5. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
7. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
8. Gartenbaubetriebe,
9. Tankstellen.

(3) Ausnahmsweise können Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 zugelassen werden.

Die nach Nr.3. als sonstige Wohngebäude und nach Nr.6 als sonstige Gewerbebetriebe allg. zulässigen Nutzungen wurden durch die textliche Festsetzung 1.1.8 ausgeschlossen, um weitere Wohn- und Gewerbenutzungen, die nicht im Verbindung mit dem Therapeutischen Dorf stehen, auszuschließen. Somit kann der Entstehung einer Splittersiedlung im Außenbereich entgegengewirkt werden (Vorgabe der Raumordnung).

Zum Erhalt des vorhandenen Gebietscharakters werden, orientiert an der bestehenden Bau- und Nutzungsstruktur, die oben benannten Nutzungsarten alle bis auf die Ausnahmen 3 und 6 zugelassen. Durch die Ausweisung des Dorfgebietes erfolgt die Sicherung des Bestandes.

Ein Großteil des Plangebietes wird als Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO ausgewiesen (SO 3 bis SO 9). Als sonstige Sondergebiete sind solche Gebiete darzustellen und festzusetzen, die sich von den Baugebieten nach §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheiden.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 1 und 2 BauNVO gilt für das Sondergebiet 3: Im Sonstigen Sondergebiet (SO_{TZM}) mit der Zweckbestimmung Therapiezentrum Melchiorsgrund sind folgende Nutzungen und baulichen Anlagen zulässig:

1. Wirtschaftsgebäude (Landwirtschaft und Gartenbau)
2. Hofladen mit einer max. Verkaufsfläche von 200m²
3. Anlagen (Gebäude und Einrichtungen) für kulturelle und soziale Zwecke
4. Wohnungen für Hausmeister und Mitarbeiter des Therapiezentrums
5. Nebenanlagen³
6. Versorgungsanlagen⁴

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 1 und 2 BauNVO gilt für das Sondergebiet 4: Im Sonstigen Sondergebiet (SO_{TZM}) mit der Zweckbestimmung Therapiezentrum Melchiorsgrund sind folgende Nutzungen und baulichen Anlagen zulässig:

1. Wirtschaftsgebäude (Landwirtschaft und Gartenbau⁵)
2. Gewächshäuser
3. Nebenanlagen
4. Versorgungsanlagen

³ Im Sinne des § 14 BauNVO

⁴ Technische Einrichtungen der Ver- und Entsorgung, Strom, etc.

⁵ z.B. Gewächshäuser

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 1 und 2 BauNVO gilt für das Sondergebiet 5: Im Sonstigen Sondergebiet (SO_{TZM}) mit der Zweckbestimmung Therapiezentrum Melchiorsgrund sind folgende Nutzungen und baulichen Anlagen zulässig:

1. Wirtschaftsgebäude (Landwirtschaft und Gartenbau)
2. Werkstätten und Handwerksbetriebe
3. Anlagen (Gebäude und Einrichtungen) für kulturelle und soziale Zwecke
4. Nebenanlagen
5. Stellplätze
6. Versorgungsanlagen
7. Café
8. Wohnungen für Hausmeister- und Mitarbeiter des Therapiezentrums

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 1 und 2 BauNVO gilt für das Sondergebiet 6: Im Sonstigen Sondergebiet (SO_{TZM}) mit der Zweckbestimmung Therapiezentrum Melchiorsgrund sind folgende Nutzungen und baulichen Anlagen zulässig:

1. Wohngebäude /-nutzungen
2. Anlagen (Gebäude und Einrichtungen) für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
3. Pflegeeinrichtungen⁶
4. Werkstätten
5. Verwaltung
6. Café
7. Nebenanlagen
8. Stellplätze
9. Versorgungsanlagen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 1 und 2 BauNVO gilt für das Sondergebiet 7: Im Sonstigen Sondergebiet (SO_{TZM}) mit der Zweckbestimmung Therapiezentrum Melchiorsgrund sind folgende Nutzungen und baulichen Anlagen zulässig:

1. Wohngebäude /-nutzungen
2. Anlagen (Gebäude und Einrichtungen) für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
3. Verwaltung
4. Pflegeeinrichtungen
5. Nebenanlagen
6. Stellplätze
7. Versorgungsanlagen

⁶ z.B. betreutes Wohnen, Pflege, etc.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 1 und 2 BauNVO gilt für das Sondergebiet 8: Im Sonstigen Sondergebiet (SO_{TZM}) mit der Zweckbestimmung Therapiezentrum Melchiorsgrund sind folgende Nutzungen und baulichen Anlagen zulässig:

1. Wohngebäude /-nutzungen
2. Anlagen (Gebäude und Einrichtungen) für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
3. Pflegeeinrichtungen
4. Nebenanlagen
5. Stellplätze
6. Versorgungsanlagen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 1 und 2 BauNVO gilt für das Sondergebiet 9: Im Sonstigen Sondergebiet (SOMFF) mit der Zweckbestimmung Multifunktionsfläche (MFF) sind folgende Nutzungen und baulichen Anlagen zulässig.

1. Anlagen (Gebäude und Einrichtungen) für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
2. Hofladen mit einer max. Verkaufsfläche von 200m²
3. Café
4. Nebenanlagen und Stellplätze
5. Versorgungsanlagen

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können. Zum Maß der baulichen Nutzung werden daher die Grundflächenzahl und die Baumassenzahl festgesetzt. Hinzu kommt eine Festsetzung zur Höhenentwicklung baulicher Anlagen innerhalb des Plangebietes.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Die zulässige Grundfläche ist der Teil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf.

Der vorliegende Bebauungsplan setzt für das Dorfgebiet 1 (MD1) die Grundflächenzahl auf ein Maß von **GRZ = 0,6** und für das Dorfgebiet 2 (MD2) **GRZ = 0,5**, fest. Für das Sondergebiet 3 und 7 (SO_{TZM} 3, 7) gilt die Grundflächenzahl von GRZ = 0,4 und für das Sondergebiet 5 und 6 (SO_{TZM} 5,6,9) die **GRZ = 0,5**. Die Grundflächenzahl vom Sondergebiet 4 (SO_{TZM} 4) ist auf ein Maß von **GRZ = 0,2** festgesetzt, beim Sondergebiet 8 (SO_{TZM} 8) gibt es keine Vorgabe einer GRZ, sondern die einer Grundfläche.

Grundfläche (GR)

Die Grundfläche für das Sondergebiet 8 (SO_{TZM} 8) beträgt je Baufenster **GR= max. 50 m²**. (GRZ 1

innerhalb des Baufensters = max. 40m² und GRZ II innerhalb und außerhalb des Baufensters, aber im räumlichen und funktionalen Zusammenhang stehend, max. 10m²).

Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel m² Geschossfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs.3 BauNVO zulässig sind.

Die Geschossflächenzahl wird für das Dorfgebiet MD1 und MD2 auf ein Maß von **GFZ = 1,0** und **GFZ = 0,8** festgesetzt. Im Sondergebiet 6 und 7 (SO_{TZM} 6,7) erfolgt die Festlegung der Geschossflächenzahl auf ein Maß von **GFZ = 0,8**. Für die Sonderbaufläche 3 (SO_{TZM} 3) wird die Geschossflächenzahl auf ein Maß von **GFZ = 0,4** festgesetzt und für die Sonderbaufläche 4 (SO_{TZM} 4) auf **GFZ = 0,2**. Die Geschossflächenzahl des Sondergebietes 5 (SO_{TZM} 5) beträgt **GFZ = 1,4** und für die das Sondergebiet 8 ist keine GFZ festgeschrieben. Im SO 9 wird die **GFZ auf 0,5** festgesetzt.

Zahl der Vollgeschosse (Z)

Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen wird zunächst durch die Zahl der zulässigen Vollgeschosse bestimmt. Die Hessische Bauordnung (HBO) definiert den Vollgeschossbegriff wie folgt:

Vollgeschosse sind Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt und die eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein Geschoss im Dachraum und ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mindestens drei Viertel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat. Garagengeschosse sind Vollgeschosse, wenn sie im Mittel mehr als 2 m über die Geländeoberfläche hinausragen.

Der vorliegende Bebauungsplan setzt für das Dorfgebiet 1 (MD 1) die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse auf ein Maß von **Z = III** fest. Im Dorfgebiet 2 (MD 2) und im Sondergebiet 6 und 7 (SO_{TZM} 6,7) erfolgt die Festsetzung auf ein Maß von **Z = II**. Aufgrund der Lage im verdichteten Bereich ist die Zahl der Vollgeschosse in diesen Bereichen städtebaulich begründet. Das Maß an Vollgeschossen ist in den Sondergebieten 3-5, 8 und 9 (SO_{TZM} 3,4,5,8,9) auf **Z = I** festgesetzt. Somit kann eine, hinsichtlich der vorhandenen Umgebungsbebauung und der Lage zum Außenbereich, angemessene Höhenentwicklung erreicht werden.

Festsetzungen zur Höhenentwicklung

Da die Hessische Bauordnung (HBO) nur eine Mindesthöhe vorgibt, ist der Begriff des Vollgeschosses höhenmäßig zunächst unbegrenzt. Daher empfiehlt sich die ergänzende Festsetzung einer Höhenbegrenzung, um zu dokumentieren, dass sich die geplante Bebauung innerhalb des zur Ausweisung gelangenden Bebauungsplanes im Wesentlichen in die vorhandene Umgebungsbebauung einfügt und auch hinsichtlich der Lage im Außenbereich verträglich dimensioniert ist. Für die Höhenbegrenzung der Gebäude ist abschließend die Oberkante oder die Firsthöhe der Gebäude entscheidend.

Die Festsetzung der maximal zulässigen Oberkante Gebäude ist für das Dorfgebiet 2 (MD2) auf ein Maß von **OK_{Geb.} = 12,0 m** festgesetzt. Für das Sondergebiet 5 und 8 gilt (SO_{TZM} 5,8) ein Maß von **10,0 m** bzw. **4,0 m**. Die maximal zulässige Firsthöhe liegt bei der Sonderbaufläche 6 (SO_{TZM} 6) bei einem Maß von **FH = 11,0 m** und für die Sonderbaufläche 7 (SO_{TZM} 7) bei **FH = 9,0 m**. Für das Dorfgebiet 1

(MD1) und die Sonderbauflächen 3, 4 und 9 (SO_{TM} 3,4,9) wird keine Höhenentwicklung festgelegt.

Damit soll gewährleistet werden, dass zur vorhandenen Bebauung eine städtebaulich verträgliche Höhenentwicklung und somit eine Minimierung des Eingriffes in das Landschaftsbild erfolgt. Aufgrund der Lage der Gebäude im Außenbereich und der bestehenden Eingrünung besteht weiterer städtebaulicher Handlungsbedarf zusätzliche Festsetzungen einer Firsthöhe bzw. Oberkante von Gebäuden in Teilbereichen mit in die Planung aufzunehmen. Zum jetzigen Planungszeitpunkt steht die abschließende Architektur der zu errichtenden Gebäude allerdings noch nicht fest.

Gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO gilt daher für die Gebäude innerhalb der Dorfgebiete und Sondergebiete, für die eine Firsthöhe oder Oberkante der Gebäude festgesetzt ist: Die maximal zulässige Firsthöhe und Oberkante der Gebäude wird über den unteren Bezugspunkt Oberkante Erdgeschoss Rohfußboden (OK EG RFB) festgesetzt. Aufgrund der unterschiedlichen Topographie und den derzeit noch nicht feststehenden Architekturkonzepten stellt dieser Bezugspunkt die flexibelste Vorgabe dar. In der Regel wird das Erdgeschoss ebenerdig auf Geländeneiveau ausgerichtet. Aufgrund der historischen Bausubstanz im Dorfgebiet soll aber auch die Errichtung von Sockeln möglich sein. Die besondere Lage des Plangebietes im Außenbereich lässt die flexible Festsetzung des unteren Bezugspunktes zu, zumal hier nur Abweichungen im Schnitt bis zu max. 1,40m Höhe möglich sind. Dies ist städtebaulich aufgrund der historischen Bausubstanz gewollt.

Die Firsthöhe wird als Höchstmaß festgesetzt. Als Firsthöhe gilt dabei sowohl der höchstgelegene Abschluss einer Außenwand als auch der entsprechende Schnittpunkt zwischen Außenwand und Dachhaut oder zwischen Dachhaut und Dachhaut zweier unterschiedlich oder gleich geneigter Dachflächen (First). Bei Staffelgeschossen gilt die Oberkante der Attikaabdeckung.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO zur Höhenentwicklung von Gebäuden für die eine Oberkante festgesetzt ist gilt: Die Oberkante Gebäude wird als Höchstmaß festgesetzt. Als Oberkante Gebäude gilt dabei sowohl der höchstgelegene Abschluss einer Außenwand als auch der entsprechende Schnittpunkt zwischen Außenwand und Dachhaut oder zwischen Dachhaut und Dachhaut zweier unterschiedlich oder gleich geneigter Dachflächen (First). Bei Staffelgeschossen gilt die Oberkante des Daches oder der Attikaabdeckung. Die Zulässigkeit von Gewerbekaminen und über die Oberkante der Gebäude hinausreichender untergeordneter technischer Aufbauten zur Unterbringung von maschinentechnischen Anlagen für die Gebäude bleibt von der Höhenbegrenzung unberührt.

5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden Baugrenzen festgesetzt, die mit dem Hauptgebäude nicht überschritten werden dürfen. Durch die Baugrenzen werden die überbaubaren Grundstücksflächen („Baufenster“) definiert, innerhalb derer die Gebäude errichtet werden dürfen. Im vorliegenden Bebauungsplan sind die überbaubaren Grundstücksflächen ausreichend dimensioniert, sodass den Bauherrn bei der Anordnung der Gebäude eine gewisse Entscheidungsfreiheit gewährt wird. Eine Ausnahme bilden die genau festgesetzten Baufelder (-grenzen) für die Tiny-Häuser, deren genaue Lage auf die Anpflanzung von Obstbäumen abgestimmt ist. Aufgrund derzeit fehlende Einmessungen für diesen Bereich können die Baufenster in alle Richtungen verschoben und in der Lage variiert werden, wobei auf eine gewisse Symmetrie der Anordnung der Tiny-Häuser geachtet werden sollte. Die Grundfläche für die Tinyhäuser beträgt je Baufenster max. 50 m². Die GRZ 1 (für das Tinyhaus) innerhalb des Baufensters beträgt = max. 40m² und die GRZ II darf innerhalb und außerhalb des Baufensters, aber im räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem Tinyhaus stehend, max. 10m² betragen.

Hinsichtlich der Stellung aller Gebäude wird jedoch empfohlen, die Firstrichtung so zu wählen, dass bei Bedarf auch nachträglich auf den Dächern Solar- und Fotovoltaikanlagen angebracht werden können. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 12, 14 und 23 Abs. 5 BauNVO wurde festgesetzt, dass Stellplätze mit ihren Zufahrten, Garagen und Nebenanlagen sowie Mauern, Betonwände, Stützmauern oder Gabione sind im Bereich der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Ausnahme: In der wasserrechtlichen Bauverbotszone sind bauliche Anlagen (Hochbauten) unzulässig.

Sofern ein Bebauungsplan keine Bauweise festsetzt, ergibt sich diese aus der ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksfläche in Verbindung mit den Abstandsbestimmungen der Landesbauordnung. Vorliegend wird nur für das Sondergebiet 3 und 5-7 (SO_{TZM}3,5,6,7) eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs.2 BauNVO festgesetzt. Für die Sonderbaufläche 8 (SO_{TZM}8) hingegen wird eine abweichende Bauweise (a) festgelegt (§ 22 Abs.4 BauNVO), die sich aus der Anordnung der einzelnen Baufenster (für die Tiny-Häuser) ergibt.

5.4 Weitere Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14, 20 und 25 a und b BauGB

Im Bereich bestehender Stillgewässer kann überschüssiges Niederschlagswasser eingeleitet werden. Innerhalb der Flächen mit Kennzeichnung Naturnahes Stillgewässer in der Plankarte ist der Erhalt eines naturnah gestalteten Regenrückhaltebeckens als offenes und begrüntes Gewässer (Erdbecken) einschließlich zugehöriger Entsorgungsleitungen zulässig. Das anfallende Niederschlagswasser wird schon jetzt überwiegend im Trennsystem entwässert. Auch bei den künftigen Gebäuden soll das Niederschlagswasser örtlich versickern oder den ausgewiesenen Stillgewässern, die gleichzeitig die Funktion einer Versickerungsmulde bzw. Rückhaltung übernehmen, zugeführt werden.

Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gemäß § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB) mit dem Entwicklungsziel „Extensivgrünland“ (TF 1.4.1) ist das bestehende Grünland durch eine ein- bis zweischürige Mahd oder angepasste Beweidung als Extensivgrünland zu entwickeln. Das Schnittgut ist abzufahren, eine Düngung ist unzulässig. Ziel sollte es auch sein, die Flächen im Bereich des Leinbaches durch zugeführtes Niederschlagswasser zu vernässen.

Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gemäß § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB) mit dem Entwicklungsziel „Erhalt und Entwicklung Ufergehölz“ (TF 1.4.2) sind die Uferbereiche des bestehenden oberirdischen Gewässers (Leinbach) naturnah zu gestalten und der natürlichen Sukzession zu überlassen. Neophyten und aufkommende standortfremde Gehölze sind zu entfernen. Bauliche Anlagen sowie jegliche Ablagerungen von Grünabfällen und Schnittgut oder sonstigen Gegenständen sind unzulässig.

Im Bereich des Leinbaches gilt es auf dem Flurstück 20tlw. einen neuen naturnahen Bachlauf zu gestalten (TF 1.4.6), wobei der auf der Plankarte eingezeichneten Verlauf nicht verbindlich ist. Parallel zum Gewässerverlauf wird ein leicht mäandrierender Seitenarm vom Leinbach hergestellt. Hierfür ist auf einer Breite von etwa 1 m und bis etwa 0,3 m Tiefe der Boden abzutragen. Der neue Seitenarm beginnt und endet im Leinbach. Der Bereich ist anschließend der natürlichen Sukzession (Eigenentwicklung) zu überlassen

Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gemäß § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB) mit dem Entwicklungsziel Streuobstwiese (TF 1.4.3) gilt: Auf der Fläche Flurstück 2 ist das vorhandene Grünland durch 1-2-schürige Mahd oder angepasste

Beweidung extensiv zu pflegen. Die erste Mahd soll ab dem 15.06. eines jeden Jahres erfolgen. Die zweite Mahd soll nach dem 31.08. erfolgen. Fällt der zweite Wiesenaufwuchs schwach aus, kann auf die zweite Mahd verzichtet werden. Das Schnittgut ist abzufahren, Düngung ist unzulässig.

Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gemäß § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB) mit dem Entwicklungsziel „Streuobstwiese“ (TF 1.4.4) gilt: Die Flächen sind durch Anpflanzung und Erhalt von Obst- und/oder Nussbäumen und durch eine extensive Grünlandnutzung zu Streuobstwiesen zu entwickeln. Die Ausgestaltung der Flächen ist an die angrenzenden Streuobstwiesen anzupassen. Streuobstfremde Strukturen (Ablagerungen, standortfremde Gehölze, etc.) sind zu beseitigen. Auf den Flächen sind standortgerechte einheimische Obst- und/oder Nussbäume in einem Abstand von höchstens 10 m zueinander und zu bestehenden Obstbäumen anzupflanzen. Weiterhin gelten hier auch die Pflegemaßnahmen der angrenzenden Streuobstwiesen (Baum- und Grünlandpflege).

Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gemäß § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB) mit dem Entwicklungsziel Entwicklungsziel: naturnahes Stillgewässer (S) (TF1.4.5) gilt:

Maßnahmen: Im Bereich der Teiche wird die Fläche der natürlichen Sukzession (Eigenentwicklung) überlassen. Um die Ufervegetation zu fördern, sollten die aufkommenden Gehölze entlang des Teichrandes auf einer Breite von etwa 1 m alle fünf Jahre zurückgeschnitten werden. Pflegeschnitte der Stauden, Röhrichte und des Grünlandes sind abschnittsweise im Zuge der technischen Wartung der Teiche und des Überlaufs in den Leinbach zulässig. Eine Verlandung der Teiche ist zu vermeiden.

Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gemäß § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB) mit dem Entwicklungsziel Gewässerrenaturierung (R) (TF 1.4.6) gilt:

Maßnahmen: Parallel zum Gewässerverlauf wird ein leicht mäandrierender Seitenarm vom Leinbach hergestellt. Hierfür ist auf einer Breite von etwa 1 m und bis etwa 0,3 m Tiefe der Boden abzutragen. Der neue Seitenarm beginnt und endet im Leinbach. Der Bereich ist anschließend der natürlichen Sukzession (Eigenentwicklung) zu überlassen.

Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gemäß § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB) mit dem Entwicklungsziel Retentionsmulden (RM) (1.4.7) gilt:

Maßnahmen: Zum Schutz vor Oberflächenabflüssen bei Starkregenereignissen sind entlang der Flächen zusammenhängende Retentionsmulden herzustellen. Auf der Hofgut abgewandten Seite ist der Boden entlang der Flächen auf etwa 1 m Breite und bis zu etwa 0,3 m Tiefe abzutragen. Die Tiefe und Breite der Mulden ist in ihrem Verlauf etwas zu variieren, sodass Oberflächenabflüsse in tieferen Bereichen temporär gehalten wird und bei zunehmender Wassermenge um die Hofgutflächen zu einem Graben oder Gewässer geleitet wird. Der Aushub ist auf der Hofgut zugewandten Seite der Flächen zu einem flachen Wall zu gestalten. Nach Herstellung der Mulden sind die Flächen durch Eigenentwicklung zu kräuterreichen Saumstrukturen zu entwickeln. Ein Pflegeschnitt oder die Beweidung der Fläche ist einmal pro Jahr zulässig. Bestehende einheimische Gehölze sind zu erhalten und von den Bodeneingriffen auszuschließen.

Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gemäß § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB) mit dem Entwicklungsziel strukturreicher Graben (G) (1.4.8) gilt:

Maßnahmen: Entlang des bestehenden Grabens und seiner Uferbereiche (1-2 m) sind naturnahe Gewässerstrukturen zu etablieren. Hierzu sind etwa 5 Gewässerausbuchtungen bis zu 1 m Breite und Länge beidseitig des Grabens herzustellen. Die Ausbuchtungen sind in ihrer Tiefe zu variieren, sodass

einige Wasser temporär halten können und andere nur bei höheren Wassermengen (z.B. bei Starkregenereignissen) überflutet werden. Die Ausbuchtungen sind mit einer regionaltypischen Ufer-Saatgutmischung einzusäen und/ oder mit einheimischer Ufervegetation zu bepflanzen. Die Uferbereiche sind zu einer Kräuter- und Gräser-reichen Saumvegetation zu entwickeln. Ein Pflegeschnitt pro Jahr ist zulässig.

Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gemäß § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB) mit dem Entwicklungsziel Gewässerschonstreifen (GS) (TF 1.4.9) gilt:

Maßnahmen: Entlang der Ufer des Leinbaches ist auf einer Breite von 10 m eine naturnahe Ufervegetation zu entwickeln. Bestehende einheimische standortgerechte Gehölze sind zu erhalten. Bestehende Grünlandnutzungen sind durch maximal eine Mahd und/oder Beweidung pro Jahr zu extensivieren und/ oder der natürlichen Eigenentwicklung zu überlassen. Bestehende Ackernutzungen sind zu dauerbegrünten Biotopen zu entwickeln. Die Ackerflächen können durch natürliche Sukzession und/oder durch eine Einsaat einer regionaltypischen Saatgutmischung begrünt werden. Die Anpflanzung von einheimischen Ufertypischen Gehölzen ist zulässig. Invasive Pflanzenarten oder standortfremde Gehölze sind zu entfernen. Das Schnittgut ist abzufahren, eine Düngung ist unzulässig.

Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gemäß § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB) mit dem Entwicklungsziel Blühfläche (B) (TF 1.4.10) gilt:

Maßnahmen: Auf der Fläche ist ein mehrjähriger Blühstreifen als Ausgleichshabitat für die Feldlerche herzustellen. Entlang der Fläche ist auf einer mindestbreite von 10 m eine für die Feldlerche geeignete Saatgutmischung einzusäen. Alle 3 Jahre ist die Fläche umzubrechen und nach einer sachgerechten Saatbeetvorbereitung wieder mit einer geeigneten Saatgutmischung einzusäen. Kein Einsatz von Düngern, Herbiziden, Insektiziden, Fungiziden.

Hofflächen, Gehwege, Stellplätze, Stellplatz- und Garagenzufahrten sind in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen, also z.B. mit Schotterrasen, Kies, Rasengittersteinen oder weitfugigem Pflaster (TF 1.5.1). Das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern. Ausnahmsweise kann im begründeten Einzelfall bei einer gewerblichen Nutzung (Betriebssicherheit, Belastungsfähigkeit) oder bei einem erforderlichen behindertengerechten Ausbau von Wegen und Plätzen hiervon abgesehen werden.

Die ausgewiesenen landwirtschaftlichen Wege (gelbe Signatur) können bis zu einer Breite von 4 m versiegelt werden; die Seitenstreifen sind der Selbstbegrünung zu überlassen und von aufkommenden Gehölzen freizuhalten (TF 1.5.2). Einsaat ist unzulässig. Die ausgewiesenen landwirtschaftlichen Wege (grüne Signatur) können sind als Grasweg oder Gras/Schotterweg auszubilden; die Seitenstreifen sind der Selbstbegrünung zu überlassen und von aufkommenden Gehölzen freizuhalten. Einsaat ist unzulässig.

Im Bereich der Parkflächen sind die Stellplätze wasserdurchlässig zu befestigen (TF 1.5.3). Ergänzend gilt es pro 4 Stellplätze einen standortgerechten Laubbaum gemäß Artenliste 1 zu pflanzen. Im Bereich des Flurstücks 20 gilt es zusätzlich (abgrenzend zu den Grünlandflächen) eine geschlossene 2m breite Laubstrauchhecke zu pflanzen. Pflanzabstand zwischen den Sträuchern: 2m.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sind für die funktionale Außenbeleuchtung (TF 1.5.4) ausschließlich Leuchtmittel (z. B. LED-Technik oder Natriumdampf-Hochdrucklampen) mit einer Farbtemperatur von maximal 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtgehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, zulässig (SCHROER ET AL. 2019, JIN ET AL. 2015).

Im Bebauungsplan werden auch Anpflanzungen und der Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB) festgesetzt.

Im Sondergebiet 8 ist je Planzeichen mindestens ein einheimischer, standortgerechter regionaltypischer Hochstamm-Obstbaum mit einem Mindest-Stammumfang von 14-16 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (TF 1.6.1). Bei Abgang sind gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

Im Bereich des Dorfgebietes MD 2 gilt es je Baumsymbol in der Planzeichnung mindestens einen standortgerechten Laubbaum mit einem Mindest-Stammumfang von 14-16 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (TF 1.6.2). Eine Verschiebung der Pflanzungen von bis zu 5m gegenüber den zeichnerisch festgesetzten Standorten ist zulässig. Bei Abgang sind gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

Im Bereich der zum Erhalt festgesetzten Gehölze und Bäume (SO 4, 5 und 6) sind standortfremde Arten sukzessive (innerhalb von 10 Jahren) durch einheimische standortgerechte Arten zu ersetzen (TF 1.6.3).

Alle Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind mit standortheimischen Laubgehölzen vorzunehmen. Hierzu zählen insbesondere die in der Artenauswahl 4.9 aufgeführten Arten. Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hess. Nachbarrechtgesetz wird verwiesen (TF 1.6.4).

6. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Alle baulichen Maßnahmen tragen in der Wahl ihrer Gestaltung grundsätzlich dazu bei, die baugeschichtliche Bedeutung, die erhaltenswerte Eigenart und somit auch die Identität der gewachsenen Siedlungsstrukturen zu bewahren und zu stärken. Hierzu werden auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen.

Dachgestaltung (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

Im Plangebiet sind nur Dächer mit gegeneinander laufenden Dachflächen, wie z.B. Sattel-, Walm- und Zeltdächer, mit einer Neigung von 15° bis 40° zulässig. Dachneigungen unter 15° sind zulässig, sofern eine Dachbegrünung und/oder die Anlagen zur Nutzung von Solarenergie installiert werden. Für Nebenanlagen i.S.d. §§ 12 und 14 BauNVO sowie für untergeordnete Dächer sind abweichende Dachformen und Dachneigungen zulässig.

Zur Dacheindeckung sind Tonziegel und Dachsteine in den Farbtönen Rot, Braun und Anthrazit zulässig. Die Verwendung von spiegelnden Materialien zur Dacheindeckung ist unzulässig. Die Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie bleibt unberührt.

Durch diese Festsetzungen kann das bisher einheitliche Ortsbild von Melchiorsgrund erhalten bleiben.

Gestaltung von Einfriedungen (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 und 3 HBO)

Im Plangebiet sind ausschließlich offene Einfriedungen sowie aus Holz oder Metall (Stabgitter) bis zu einer Höhe von 1,5m über Geländeoberkante und jeweils i.V.m einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern oder Kletterpflanzen zu begrünen, zulässig.

Mauern, Betonsockel und Mauersockel sind unzulässig, soweit es sich nicht um erforderliche Stützmauern zum Straßenraum handelt. Punktfundamente für Einfriedungen sind jedoch zulässig, da der Eingriff in den Boden relativ gering ist.

Bei Abfall- und Wertstoffbehälter (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO) gilt:

Im Plangebiet sind Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter gegen eine allgemeine Einsicht abzuschirmen und entweder in Bauteile einzufügen oder einzubeziehen, mit Laubhecken zu umpflanzen oder mit beranktem Sichtschutz dauerhaft zu umgeben.

Durch diese Festsetzungen kann das bisher einheitliche Orts- und Landschaftsbild von Melchiorsgrund und der Übergang in die offene Landschaft erhalten bleiben. Das Gebiet zeichnet sich derzeit durch eine offene Gestaltung an den Grundstücksgrenzen aus. Einfriedungen sollten nur dort errichtet werden, wo sie aus funktionalen Gründen zwingend erforderlich sind (z.B. Abzäunung von Weidefläche).

Gestaltung der Grundstücksfreiflächen (§ 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

Die im Sondergebiet nicht bebauten Grundstücksfreiflächen sind zu 100% als Grünflächen (z.B. Rasen, Pflanzbeet, Eingrünungsfläche, etc.) anzulegen. Davon sind mindestens 20% zu bepflanzen. Dabei gilt: je 50 m² ein Baum oder je 5 m² ein Strauch unter Verwendung von einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen und -bäumen.

Flächenhafte Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen sind unzulässig. Die Verwendung von Unkrautvlies, einer Folie oder einer vergleichbaren Untergrundabdichtungen ist unzulässig. Ausnahme: Die Gestaltung einer Kräuterspirale oder eines klassischen Steingartens mit hohem Vegetationsanteil. Stein- oder Kiesschüttungen, die dem Spritzwasserschutz unmittelbar am Gebäude oder der Versickerung von Niederschlagswasser dienen, bleiben hiervon unberührt und sind zulässig.

Dies Festsetzungen dienen nehmen der gestalterische Komponente einer naturnahen Gestaltung der Grundstücke dem Klimaschutz, Natur- und Insektenschutz sowie dem Wasser- und Bodenhaushalt.

7. Wasserrechtliche Festsetzung

Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 37 Abs. 4 Satz 2 und 3 Hessisches Wassergesetz (HWG) sind wasserrechtliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Gemäß § 37 Abs.4 HWG ist Niederschlagswasser nicht begrünter Dachflächen von der Person, bei der es anfällt, zu sammeln und zu verwerten, sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Das unverschmutzte Niederschlagswasser der Dachflächen im SO 6 und 7 ist einer Zisterne oder einer anderen Zwischenspeicherung zuzuführen und als Brauchwasser zu verwenden.

8. Berücksichtigung umweltschützender Belange

8.1 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 ergebenden Anforderungen stetig 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 enthält ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz, die insbesondere nach Ermittlung des einschlägigen Materials in der Umweltprüfung zu beachten sind.

Der neue § 2 Abs.4 BauGB stellt die Grundnorm für das Verfahren der Umweltprüfung dar. In dieser Vorschrift wird die Umweltprüfung in die zentralen Arbeitsschritte – Ermittlung, Beschreibung und Bewertung - definiert, wobei entsprechend der Systematik der Richtlinie für Einzelheiten auf die Anlage zum Baugesetzbuch verwiesen wird. Der § 2a BauGB ist zur einer allgemeinen Vorschrift über die Begründung von Bauleitplänen ausgestaltet worden, in dem verdeutlicht wird, dass der Umweltbericht einen Bestandteil der Begründung bildet, in dem die Ergebnisse der Ermittlung und Bewertung in einem eigenen Abschnitt dargestellt werden. Die einzelnen in den Umweltbericht aufzunehmenden Angaben ergeben sich aus der Anlage zum Baugesetzbuch. Sie bilden eine Orientierung für den Aufbau und die Gliederung des Umweltberichtes.

Die Umweltprüfung ist durch die neuen Vorschriften als Regelverfahren für grundsätzlich alle Bauleitpläne (BP und FNP) eingeführt worden (Ausnahme vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB und beschleunigte Verfahren gemäß § 13a und § 13b BauGB). Im Rahmen der frühzeitigen Trägerbeteiligung sind die Anforderungen an Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu ermitteln. Darauf aufbauend wird die Umweltprüfung durchgeführt, die mittels des Umweltberichts im Rahmen der Entwurfsöffentlichkeit zugänglich gemacht wird. Bei der Integration der Umweltprüfung in das Bauleitplanverfahren sind nach der EU-Richtlinie folgende Verfahrensschritte zu beachten:

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.

Die durch das Vorhaben vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß § 1a BauGB auszugleichen. Die dafür vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen können gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 Hs. 1 BauGB den unterschiedlichen Eingriffen im Plangebiet zugeordnet werden. Die Ausgleichsmaßnahmen wurden bei vorliegender Planung abschließend zum Entwurf des Bebauungsplanes (Offenlage gemäß § 3 Abs.2 BauGB) bilanziert und festgesetzt. Ein Ausgleich wird jedoch nicht erforderlich, sofern die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Zu dieser Thematik wird auf den in der Anlage beigefügten Umweltbericht verwiesen.

8.2 Eingriffs- und Ausgleichplanung

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. Die Ausgleichsmaßnahmen wurden jetzt bei vorliegender Planung abschließend zum Entwurf des Bebauungsplanes (Offenlage gemäß § 3 Abs.2 BauGB) bilanziert und festgesetzt.

Unter den textlichen Festsetzungen sind zahlreiche Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, die unter den TF´s 1.4.1 bis 1.5.4 beschrieben sind. Auf die vertiefende Beschreibung im Umweltbericht wird verwiesen, der gemäß § 2 Abs.4 Baugesetzbuch Teil der Begründung ist.

Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB), Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Kreisausschuss Vogelsbergkreis, Untere Naturschutzbehörde (29.07.2022)

Gemäß §2, (5) der Hessischen Kompensationsverordnung sind die Kompensationsmaßnahmen 3 Jahre nach Eingriffsbeginn fertigzustellen. Ein Eingriff ist begonnen, wenn mit der Veränderung der Gestalt der Fläche oder der Nutzfläche, insbesondere durch die Einrichtung einer Baustelle oder mit der Herrichtung von Flächen für den Eingriff

begonnen wurde. Es besteht die Verpflichtung, die Maßnahmen wenigstens so lange zu erhalten, wie der Eingriff besteht. Die Pflege ist mindestens 30 Jahre lang sicherzustellen.

Generell sind die Bauflächen der landwirtschaftlichen Betriebsgebäude vollständig mit grünordnerischen Maßnahmen zum Außenbereich abzugrenzen. Aktuell ist im Südosten der Baufläche noch kein Pflanzstreifen oder ähnliches geplant. Insbesondere dort ist eine grünordnerische Maßnahme von Bedeutung für die Schonung des Landschaftsbildes, da das Gelände leicht ansteigt. Dies kann sowohl mit Laub- oder Obstbaumreihen als auch Heckenstrukturen erfolgen. Sofern eine weitläufige Sichtbarkeit der Gebäude zu befürchten ist, sind geschlossene Heckenstrukturen als Sichtschutz zu präferieren. Heckenstrukturen sind möglichst abwechslungsreich mit verschiedenen, heimischen und idealerweise fruchttragenden Arten auch im Sinne des Artenschutzes zu gestalten.

8.3 Artenschutzrechtliche Belange

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung liegen zum jetzigen Zeitpunkt des Entwurfes Erkenntnisse über die direkte Betroffenheit von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäischer Vogelarten vor. Dies betrifft die Vorgaben des § 44 Abs.1 Nr.1 bis Nr.3 BNatSchG. Aus diesem Grund wurden faunistische Untersuchungen für verschiedene Tiergruppen beauftragt. Die Ergebnisse und planerische Konsequenzen wurden zum Entwurf hin in die Planung aufgenommen. Es wird auf die Ausführungen im Umweltbericht und im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag verwiesen.

8.4 Schutzgebiete

Landschaftsschutzgebiete oder Naturschutzgebiete sind von dem Bebauungsplan nicht betroffen. Im Nordwesten grenzt ein FFH-Gebiet an, siehe Ausführungen im Umweltbericht.

9. Klimaschutz und Erneuerbare Energien

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. Der Beitrag der Bauleitplanung zum Umwelt- und Naturschutz erfolgt damit auch für die Ziele des globalen Klimaschutzes. Dies verbessert die Möglichkeiten von Gemeinden, die Belange des Klimaschutzes im Rahmen der gemäß § 1 Abs. 7 BauGB vorzunehmenden Abwägung zu gewichten. Ferner wurde den Gemeinden bereits mit der BauGB-Novelle 2004 die Möglichkeit eingeräumt, 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 sowie auch u.a. durch die Novellierung 2013 inhaltlich gestärkt. Beachtlich ist 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).

Seit der BauGB-Novelle 2011 können im Bebauungsplan beispielsweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB explizit Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung sowie gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB auch Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige

technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen, festgesetzt werden. Mit der Änderung des § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 4 und Nr. 5 BauGB ist weiterhin verdeutlicht worden, dass Gegenstand eines städtebaulichen Vertrages auch die Errichtung und Nutzung von Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung sowie die Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden sein können.

Auch in den letzten Novellierungen des Baugesetzbuches wurde der Belang Klimaschutz weiter gestärkt. Verwiesen wird aber v.a. auf die nachfolgende Bauantragsebene und die dort zu berücksichtigenden Vorgaben des aktuellen Gebäudeenergiegesetzes (GEG).

Zudem sind im Bebauungsplan Festsetzungen, die der Klimaanpassung dienen, enthalten. Dies sind:

- Anpflanzungen von Laubbäumen,
- die Festsetzung von Grünflächen Zweckbestimmung Parkanlage,
- Vorgaben zur Gestaltung der Grundstücksfreiflächen als natürliche Grünfläche oder Garten (100% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen),
- Ausschluss von Vlies und Folien
- Ausschluss von Schottergärten,
- Festsetzung zum wasserdurchlässigen Aufbau von Belägen von Zufahrten und Stellplätzen,
- Festsetzungen zur Dachbegrünung,
- Festsetzung zur Anlage von Retentionszisternen und zur Brauchwassernutzung,
- Festsetzung von Versickerungsmulden,
- Begrünung der Einfriedungen und Ausschluss von Mauern, Betonsockel und Mauersockel zur Durchlüftung der Grundstücke bzw. Durch- und Abfluss der Kaltluftströme und
- indirekte Festsetzung zur Errichtung von Solar- und Fotovoltaikanlagen bei Flachdächern (anstelle einer Dachbegrünung) und ausdrückliche Empfehlung (keine Festsetzung) der Montage von Solar- und Fotovoltaikanlagen bei den übrigen Dachformen und Dachneigungen.

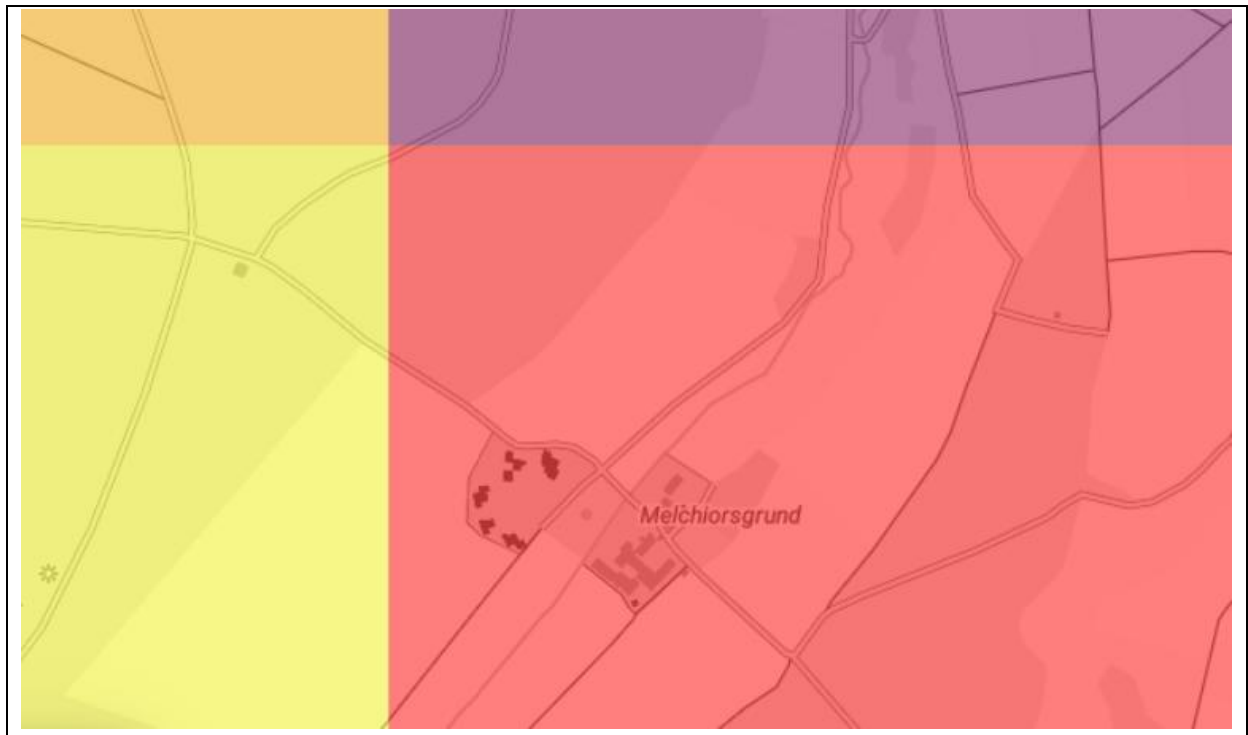
Insgesamt wird somit das Gebiet durchgrünt und durch die unversiegelten Böden sowie die Verdunstungskühle und Verschattungswirkung der Pflanzungen ein positiver Beitrag zum Lokalklima geleistet. Durch die Brauchwassernutzung des Regenwassers wird darüber hinaus der natürliche Wasserkreislauf unterstützt.

10. Entwässerung und deren bauliche Gestaltung, Starkregenereignisse

Niederschlagswasser ist grundsätzlich auf dem Grundstück, auf dem es auftritt, sach- und fachgerecht, unter Berücksichtigung der geltenden wasserrechtlichen Vorgaben, zu entsorgen. Der Grundstückseigentümer hat dafür Sorge zu tragen, dass kein Oberflächenwasser (Hinweis textliche Festsetzungen 4.10.2) auf öffentliche Flächen läuft und hat dafür eigenständig bauliche Vorkehrungen zu treffen (z.B. Entwässerungsrinne an Grundstücksgrenze).

In der Starkregen-Hinweiskarte des HLNUG wird für den Bereich Melchiorsgrund ein erhöhter Starkregenhinweis im Index verzeichnet (siehe Abbildung 10). Der Vulnerabilitätsindex wird mit nicht erhöht

Abbildung 10: Starkregenhinweis-Index, Quelle HLNUG, Abruf 31.07.2025



angegeben. Der Vulnerabilitätsindex ist ein Werkzeug zur Abschätzung der Verwundbarkeit verschiedener Regionen gegenüber Überflutungsereignissen. Ziel des Bebauungsplans ist es den Eingriff in den Boden- und Wasserhaushalt und somit auch den Versiegelungsgrad der künftigen Bauflächen im Verhältnis zur Fläche und Topographie niedrig zu halten. Primäres Ziel ist es das anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken selbst versickern zu lassen. Gleichzeitig könnten sich aufgrund des nordwestlich angrenzenden Hangbereichs bei Starkregenereignissen Überflutungsszenarien ergeben, so dass die Gemeinde Schwalmthal empfiehlt, entlang der nördlichen Grundstücke im Sondergebiet 8 zu dem nordwestlich angrenzenden Außenbereich einen Erdwall mit einer entsprechenden Abflussmulde planerisch vorzusehen.

Abbildung 11: Fließpfadkarte, Quelle HLNUG, Abruf 31.07.2025



So kann das Niederschlagswasser über diese Mulde seitlich abgeleitet und somit eine erste Gefahr von Erosionen und Überschwemmungen im Hangbereich minimiert werden. Bei der nachfolgenden Entwässerungsplanung für die Baugrundstücke selbst sowie für den öffentlichen Straßenraum gilt es die oben genannten Hinweise mit zu berücksichtigen. Siehe auch textliche Festsetzung 1.4.7.

11. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

In Anlehnung an die Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom Oktober 2023 wird die Wasserversorgung und Schonung der Grundwasservorkommen, Abwasserbeseitigung und Abflussregelung im Bebauungsplan wie folgt behandelt:

11.1 Hochwasserschutz

11.1.1 Überschwemmungsgebiete

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

11.1.2 Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Risikogebieten oder überschwemmungsgefährdeten Gebieten.

11.1.3 Verbot der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich durch Bauleitpläne oder sonstigen Satzungen nach BauGB (§ 78 Abs.1 WHG)

Es werden keine neue Flächen in den unter 11.1.1 und 11.1.2 aufgeführten Gebieten ausgewiesen.

11.2 Wasserversorgung

11.2.1 Bedarfsermittlung

Im Plangebiet entsteht künftig ein weiterer Wasserbedarf, der aber zum jetzigen Planungszeitpunkt nicht zu quantifizieren ist. Die abschließende Anzahl der Wohneinheiten, die Erweiterung der Handwerksbetriebe, etc. 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.

11.2.2 Wassersparnachweis

Hierzu wird auf Festsetzung 3.1.1 und auf § 55 WHG und § 37 HWG verwiesen. Durch die Festsetzung kann der Verbrauch von Trinkwasser deutlich reduziert werden. Im Zuge der konkreten Gebäudeplanung und in Abhängigkeit der geplanten Nutzungen können bei der Umsetzung der Planung weitere Maßnahmen zur Wasserersparnis getroffen werden.

11.2.3 Deckungsnachweis

Die Trink- und Löschwasserversorgung wird im Rahmen der Erschließungsplanung und zum Bauantrag für die einzelnen Vorhaben durch das Ingenieurbüro für die Erschließungsplanung bzw. dem zuständigen Architekten überprüft und ermittelt. Aufgrund der Lage des Plangebietes im unmittelbaren bebauten

Bereich geht die Kommune davon aus, dass die Trinkwasserversorgung aufgrund der vorhandenen Leitungen gedeckt werden kann. Innerhalb des Plangebiets sind die Leitungen für das SO 4, 5, 6, 8 und 9 neu zu verlegen.

11.2.4 Technische Anlagen

Die technischen Anlagen zur Wasserversorgung der neuen Sonderbauflächen (SO 4, 5, 6, 8 und 9) müssen neu verlegt werden (Leitung und Hausanschlüsse).

11.3 Grundwasserschutz

11.3.1 Schutz des Grundwassers

Durch die Festsetzung zur Befestigung der Gehwege und Pkw-Stellplätze in wasserdurchlässiger Weise sowie der Versickerungsmulden, kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser, wie bisher, versickern. Die Festsetzung dient dem Schutz des Grundwassers. Auch die umfangreichen Grünflächen und Ausgleichsflächen bzw. Maßnahmen dienen der natürlichen Versickerung des Niederschlagswassers und somit indirekt dem Grundwasser.

11.3.2 Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich nach derzeitigen Kenntnisstand nicht innerhalb eines festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes bzw. Heilquellenschutzgebiet.

11.3.3 Verminderung der Grundwasserneubildung

Durch die Festsetzung zur Befestigung z.B. der Gehwege und Pkw-Stellplätze in wasserdurchlässiger Weise, kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser, wie bisher, versickern. Auch die beiden Versickerungsmulden führen das anfallende Niederschlagswasser wieder dem Untergrund und somit der Grundwasserneubildung zu.

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.

11.3.4 Versickerung von Niederschlagswasser

Durch die Festsetzung zur Befestigung z.B. der Gehwege und Pkw-Stellplätze in wasserdurchlässiger Weise, kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser, wie bisher, versickern. Auch die beiden Versickerungsmulden führen das anfallende Niederschlagswasser wieder dem Untergrund und somit der Grundwasserneubildung zu.

Hinweis: Folgende Versickerungsformen sind je nach Topografie, Verdichtung und Gestaltung des Baugrundstückes möglich⁷:

Flächenversickerung

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

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.

11.3.5 Vermeidung von Vernässungs- und Setzungsschäden

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

11.3.6 Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes

Zum jetzigen Planungszeitpunkt liegt das Plangebiet nicht im Bereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes.

11.3.7 Bemessungsgrundwasserstände

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

⁷ Die gezielte Versickerung von Niederschlagswasser ist im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Im Vorfeld des Bauantrages und der Freiflächenplanung wird die Erstellung eines Baugrundgutachtens empfohlen. Eine gezielte Versickerung von Niederschlagswasser dürfte nur eingeschränkt möglich sein.

11.3.8 Bauwerke im Grundwasser

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor. Vor Gründung der geplanten Gebäude wird den Bauherrn empfohlen, ein entsprechendes Baugrundgutachten erstellen zu lassen.

11.3.9 Landesgrundwassermessstellen/-dienst

Im Plangebiet liegen keine Messstellen. Die nächste Messstelle befindet sich in der südlichen Ortslage des Ortsteils Hopfgarten.

11.4 Schutz oberirdischer Gewässer

11.4.1 Gewässerrandstreifen

Es befindet sich ein Gewässer (der Leinbach) innerhalb des Geltungsbereiches. Die Gewässerrandstreifen sind in der Plankarte mit 5m und 10m dargestellt. Der Bebauungsplan sieht keine baulichen Anlagen am Gewässer vor.

11.4.2 Gewässerentwicklungsflächen

Das Plangebiet befindet sich nicht im Bereich eines Entwicklungs- oder Bewirtschaftungsplanes. Es befindet sich aber ein Gewässer (der Leinbach) innerhalb des Geltungsbereiches, der in Teilbereichen durch verschiedene Ausgleichsmaßnahmen (Aufwertung der Ufergehölze, Einrichtung eines Gewässerschonstreifens, Schaffung strukturreicher Grabenparzellen, Verlegung und Renaturierung des Baches) aufgewertet werden soll.

11.4.3 Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben

Es befindet sich ein Gewässer innerhalb des Geltungsbereiches. Der Leinbach ist entsprechend in der Plankarte ausgewiesen. Ergänzend wird ein neuer Graben im Bereich des SO 7 geschaffen.

11.4.4 Anlagen in, an, über und unter oberirdischen Gewässern

Durch die Darstellung und Einhaltung des Gewässerabstandes bereitet der Bebauungsplan keine neuen baulichen Anlagen im Bereich oberirdischer Gewässer vor.

Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB), Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Regierungspräsidium Gießen (26.07.2022)

Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz

Gewässerentwicklung

Die naturnahe Gestaltung der Uferbereiche und die Renaturierung des Leinbaches stellen einen Gewässerausbau nach § 67 Abs. 2 WHG da, für die nach § 68 WHG ein Planverfahren notwendig ist.

Auf Grund der „Kleinräumigkeit“ der Maßnahme ist hier die Untere Wasserbehörde des Vogelsbergkreises zuständig.

11.5 Abwasserbeseitigung

11.5.1 Gesicherte Erschließung

Die Erschließung zur Abwasserbeseitigung wird von einem Ingenieurbüro nachfolgend zur Bauleitplanung hin geprüft. Für die aktuellen Nutzungen ist die Abwasserbeseitigung gesichert. Melchiorsgrund besitzt eine Pflanzenkläranlage.

11.5.2 Anforderungen an die Abwasserbeseitigung

Derzeit ist das Plangebiet an eine Pflanzenkläranlage, die sich außerhalb des Geltungsbereiches befindet, angeschlossen. Die entsprechenden technischen Vorgaben sind bei der weiteren Planung zu beachten.

11.5.2.1 Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen

Derzeit ist das Plangebiet an eine Pflanzenkläranlage, die sich außerhalb des Geltungsbereiches befindet, angeschlossen. Die Kapazität für diese Anlage ist auf 150 Personen ausgerichtet.

Im Zuge der weiteren Planung wird die Leistungsfähigkeit in Abhängigkeit der einzelnen Bauvorhaben überprüft werden müssen. Die Abwasserplanung wird dann von einem Ingenieurbüro/Architekten im Rahmen der Bauanträge hin geprüft.

11.5.2.2 Anforderungen an das Einleiten von Abwasser

Derzeit ist das Plangebiet an eine Pflanzenkläranlage, die sich außerhalb des Geltungsbereiches befindet, angeschlossen. Die Kapazität für diese Anlage ist auf 150 Personen ausgerichtet.

In diesem Zusammenhang ist das Einleiten von Abwasser (Schmutzwasser, Niederschlagswasser, etc.) in ein Gewässer erlaubnispflichtig. Dies gilt sowohl für bestehende wie auch geplanten Nutzungen und bauliche Anlagen im Plangebiet. Im Zuge der weiteren Planung sind die Anforderungen in Abhängigkeit der einzelnen Bauvorhaben zu überprüfen und mit der zuständigen Behörden abzustimmen. Die Abwasserplanung wird dann von einem Ingenieurbüro/Architekten im Rahmen der Bauanträge hin geprüft.

11.5.2.3 Verwertung von Niederschlagswasser und Grauwasser

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. Verweis auf die Festsetzung 3.1.1. Die ausreichende Dimensionierung und die Ablaufmenge sind im jeweiligen Bauantragsverfahren in den Unterlagen (Entwässerungsplan) nachzuweisen. Auch die Ableitung des Abwassers im Trennsystem führt zu einer deutlichen Reduzierung der Abwassermenge.

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

11.5.2.4 Versickerung des Niederschlagswassers

Die im Bebauungsplan festgesetzten textlichen Festsetzungen und Versickerungsmulden ermöglichen eine Versickerung und tragen somit zu einem schonenden Grundwasserumgang bei.

11.5.2.5 Entwässerung im Trennsystem

Die Entwässerung soll im Trennsystem erfolgen.

Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB), Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Kreisausschuss Vogelsbergkreis, Wasser- und Bodenschutz (19.07.2022)

Allgemeine Anforderungen, Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange

Bezüglich der Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange in der Bauleitplanung wird auf die nachfolgenden Arbeitshilfen verwiesen:

→Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung (Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom Juli 2014)

→Handlungsanleitung zur Hochwasservorsorge und zum Hochwasserschutz in der Raumordnungs- und in der Bauleitplanung sowie bei der Zulassung von Einzelbauvorhaben der ARGE Bau vom November 2018

→Bauleitplanung in Überschwemmungsgebieten und im Gewässerrandstreifen in Hessen (Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen vom Juli 2020)

Niederschlagswasserbewirtschaftung - Allgemeine Hinweise

Die gesetzlichen Vorgaben gemäß § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Verbindung mit § 37 Hessisches Wassergesetz (HWG) zur Regelung der Flächenversiegelung und der Verwertung / Versickerung des Niederschlagswassers sind zu beachten.

Nach § 28 Absatz 4 Hessisches Wassergesetz (HWG) darf die Grundwasserneubildung durch Versiegelung oder anderer Beeinträchtigungen der Versickerung nicht wesentlich eingeschränkt werden.

Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, gemäß § 37 Absatz 4 Hessisches Wassergesetz (HWG) verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Gemäß § 55 Wasserhaushaltsgesetz soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht hat die ortsnaher Verwertung des anfallenden Niederschlagswassers Vorrang vor der Einleitung in ein Fließgewässer bzw. Kanalisation. Falls die Untergrundverhältnisse eine gezielte Versickerung nicht zulassen, ist vor der Einleitung eine Rückhaltung vorzusehen.

Vor einer Einleitung in den Mischwasserkanal ist eine Verwertung, Rückhaltung und/oder Versickerung, auch im Hinblick auf eine mögliche Einführung der gesplitteten Abwassergebühr, zu prüfen.

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 Abtraufen) **ohne** Konzentrierung durch Dachrinnen und Fallrohre bzw. Bodenabläufe über die natürlich vorhandenen Bodenschichten (Flächenversickerung) ist erlaubnisfrei.

Drosselabfluss

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).

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.

Jauche-Gülle - Silage

In der Begründung zum Bebauungsplan wird unter dem Punkt 1.1 die "Erweiterung des Dorfgebietes und somit des landwirtschaftlichen Bereiches" aufgeführt. Ob z.B. bauliche Maßnahmen im landwirtschaftlichen Bereich vorgenommen werden sollen, ist aus den Unterlagen nicht ersichtlich.

Allgemeine Angaben

Gemäß § 62 Absatz 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) müssen Anlagen zum Lagern und Abfüllen von Jauche, Gülle und Silagesickersäften so beschaffen sein und so eingebaut, aufgestellt, unterhalten und betrieben werden, dass der bestmögliche Schutz der Gewässer vor Verunreinigung oder sonstiger nachteiliger Veränderung ihrer Eigenschaften erreicht wird. Die Anlagen müssen daher mindestens entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik beschaffen sein sowie eingebaut, aufgestellt, unterhalten und betrieben werden. Zu diesen Stoffen gehören auch Wirtschaftsdünger (Mist, Jauche, Gülle, Silagesickersaft).

Nach § 48 Absatz 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist die Lagerung von Stoffen generell untersagt, wenn eine schädliche Verunreinigung des Grundwassers zu besorgen ist. Zu diesen Stoffen gehören auch Wirtschaftsdünger. Die Lagerung von Wirtschaftsdünger ist daher unzulässig, sofern keine ausreichenden Vorsorgemaßnahmen zum Schutz des Grundwassers getroffen werden.

Der Betreiber hat mit dem Errichten und dem Instandsetzen einer Jauche, Gülle- und Silagesickersaftanlage (JSG-Anlage) einen Fachbetrieb nach § 62 AwSV zu beauftragen, sofern er nicht selbst die Anforderungen an einen Fachbetrieb erfüllt. Dies gilt nicht für Anlagen zum Lagern von Silagesickersaft mit einem Volumen von bis zu 25 Kubikmetern, sonstige JGS-Anlagen mit einem Gesamtvolumen von bis zu 500 Kubikmetern oder für Anlagen zum Lagern von Festmist oder Siliergut mit einem Volumen von bis zu 1.000 Kubikmetern.

Jauche-, Gülle- und Silagesickersaftanlagen (JGS-Anlagen) müssen den Anforderungen an die Planung, die Errichtung, die Beschaffenheit und den Betrieb gemäß Anlage 7 der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AWSV) entsprechen. Für Anlagen, die am 1. August 2017 bereits errichtet sind (**bestehende Anlagen**), gelten konkretisierend die unter Punkt 7 der Anlage 7 zur Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AWSV) gemachten Ausführungen.

Maßnahmen zum Neubau, Umbau und/oder Erweiterung entsprechender Anlagen sind unbedingt mit meiner Behörde abzusprechen.

11.5.2.6 Kosten und Zeitplan

Zum jetzigen Planungszeitpunkt können hierzu keine Aussagen getroffen werden.

11.6 Abflussregelung

11.6.1 Abflussverhältnisse im Gewässer

Im Plangebiet befinden sich ein Vorfluter (Leinbach). Die Abflussregelung wird durch die vorliegende Bauleitplanung nicht beeinträchtigt (siehe zeichnerische und textliche Festsetzungen).

Aufgrund der Ausführungen unter den Kapiteln 11.3 und 11.4 wird das unverschmutzte Niederschlagswasser im Trennsystem abgeführt und über Versickerungsmulden versickert bzw. bei einem möglichen Überlauf gedrosselt dem nächstliegenden Vorfluter zugeführt. Die Entwässerungsplanung und die mögliche erforderliche Einleitererlaubnis wird im Zuge der parallel durchgeführten Erschließungsplanung detailliert durch das Ingenieurbüro mit der Fachbehörde abgestimmt.

11.6.2 Hochwasserschutz

Durch die bereits beschriebenen Maßnahmen wird der Hochwasserschutz positiv beeinflusst.

11.6.3 Erforderlicher Hochwasserschutzmaßnahmen

Entfällt.

11.6.4 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.

11.6.5 Starkregen

Es wird auf Kapitel 10 verwiesen.

11.7 Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei vorhabenbezogener Bauleitplanung für die gewerbliche Wirtschaft

Entfällt aufgrund des Planziels.

12. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz

Altlasten

Innerhalb des Geltungsbereichs sind nach derzeitigem Planstand keine Altlasten bzw. altlastenverdächtige Flächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten dennoch Altlasten, Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, so ist umgehend nach § 19 AltLastG das Regierungspräsidium Gießen, Abt. Staatl. Umweltamt Gießen, der Gemeindevorstand der Gemeinde Schwalmatal, die nächste Polizeidienststelle oder der Abfallwirtschaftsbetrieb zu benachrichtigen, um die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

Baugrund

Zum Baugrund liegen derzeit keine Informationen vor.

Vorsorgender Bodenschutz

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

1. Maßnahmen zum Bodenschutz bei der Baudurchführung, beispielsweise Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB. Von stark belasteten / befahrenen Bereichen ist zuvor der Oberboden abzutragen.
2. Vermeidung von Bodenverdichtungen durch Aufrechterhaltung eines durchgängigen Porensystems bis in den Unterboden, d.h. Erhaltung des Infiltrationsvermögens. Bei verdichtungsempfindlichen Böden (Feuchte) und Böden mit einem hohen Funktionserfüllungsgrad hat die Belastung des Bodens so gering wie möglich zu erfolgen, d.h. ggf. der Einsatz von Baggermatten / breiten 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 anlegen (ggf. Verwendung von Geotextil, Tragschotter).
4. Ausweisung von Bodenschutz- / Tabuflächen bzw. Festsetzungen nicht überbaubarer Grundstücksflächen.
5. Wo es logistisch möglich ist, sind Flächen vom Baustellenverkehr auszunehmen, z. B. durch Absperrung mit Bauzäunen, Einrichtung fester Baustraßen oder Lagerflächen. Bodenschonende Einrichtung und Rückbau.
6. Vermeidung von Fremdzufuss, z.B. zufließendes Wasser von Wegen. Der ggf. vom Hang herabkommende Niederschlag ist während der Bauphase – beispielsweise durch einen Entwässerungsgraben an der hangaufwärts gelegenen Seite des Grundstückes –, um das unbegrünte Grundstück heranzuleiten. 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 (ggf. 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 sowie positive Effekte auf Bodenorganismen).
14. Zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht kann die Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen -HMUKLV Stand März 2017“ hilfsweise herangezogen werden.

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

- Boden - mehr als Baugrund, Bodenschutz für Bauausführende (HMUKLV, 2018)
- Boden - damit der Garten funktioniert, Bodenschutz für Häuslebauer (HMUKLV, 2018)

Bodenschutz/ Erdmassenausgleich

Bei den Baumaßnahmen anfallender Bodenaushub soll nach Möglichkeit im Eingriffsgebiet Verwendung finden (Erdmassenausgleich). Auf die Vorgaben des Baugesetzbuches (u.a. § 202 BauGB), der Hess. Bauordnung und weiterer Fachgesetzen (Bodenschutz, Abfall, etc.) wird verwiesen.

Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB), Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

RP Gießen, Kommunale Abfallwirtschaft, Abfallentsorgungsanlagen, Dez. 42.2

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.rp-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).

Downloadlink: https://umwelt.hessen.de/sites/default/files/media/hmuelv/baumerkblatt_2018-09-01.pdf

Bodenschutzrecht Allgemein

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.

Nachsorgender Bodenschutz

Hinweis:

Gemäß § 1 Abs. 6 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 Bauleitplanes 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 Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG). Der Träger der Bauleitplanung erzeugt mit der Ausweisung einer Fläche ein Vertrauen, dass die ausgewiesene Nutzung ohne Gefahr realisierbar ist. Geht die 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.

Regierungspräsidium Gießen (26.07.2022)

Industrielle Abwasser, wassergefährdende Stoffe, Grundwasserschadensfälle, Altlasten, Bodenschutz

Nachsorgender Bodenschutz

Nach entsprechender Recherche ist festzustellen, dass sich im Planungsraum keine entsprechenden Flächen befinden.

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 Schwalmtal einzuholen.

Nach § 8 Abs. 4 HAItBodSchG sind Gemeinden und öffentlich-rechtliche Entsorgungspflichtige verpflichtet, die ihnen vorliegenden Erkenntnisse zu Altflächen dem HLNUG so zu übermitteln, dass die Daten im Bodeninformationssystem nach § 7 HAItBodSchG 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. Es wird gebeten sich an das HLNUG zu wenden oder weitere Infos sowie Installations- und Bedienungshinweise unter: <https://www.hlnug.de/themen/altlasten/datus.html> zu entnehmen.

Auskunft aus der Altflächendatei des Landes Hessen

Für die oben genannten Grundstücke liegen nach heutiger Abfrage keine Eintragungen über Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen, altlastenverdächtige Flächen, Grundwasserschadensfälle oder schädliche Bodenveränderungen) in dem "Fachinformationssystem Altflächen und Grundwasserschadensfälle (FIS-AG) des Landes Hessen vor.

Es wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass in dieser oben genannten Datenbank vermutlich Defizite bezüglich fehlender Eintragungen durch die Eintragungspflichten bestehen. Es ist jedoch auch möglich, dass eingetretene Schadensfälle nicht gemeldet wurden. Aus diesem Grund wird empfohlen, zusätzlich Auskünfte aus den Unterlagen einzuholen.

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.

RP Gießen, Grundwasserschutz, Wasserversorgung (16.09.2025)

Sofern für das Vorhaben eine Grundwasserhaltung erforderlich wird oder durch die Tiefbauarbeiten ein Aufstauen, Absenken und Umleiten des Grundwassers bewirkt wird, ist hierfür ggf. eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die zuständige Wasserbehörde erforderlich.

Sofern im Rahmen der Verwirklichung des Planes Erdaufschlüsse hergestellt werden, die sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können, ist die Anzeigepflicht nach § 49 Abs. 1 WHG zu beachten.

Sofern im Rahmen der Verwirklichung des Planes Grundwasser unbeabsichtigt erschlossen wird, ist dies der zuständigen Behörde gemäß § 49 Abs. 2 WHG unverzüglich anzuzeigen.

Sofern im Rahmen der Verwirklichung des Planes Tiefeneingriffe vorgesehen werden (insb. geothermische Anlagen), so kann hierfür ggf. ebenfalls eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die zuständige Wasserbehörde erforderlich sein.

RP Gießen, Industrielle Abwasser, wassergefährdende Stoffe, Grundwasserschadensfälle, Altlasten, Bodenschutz (16.09.2025)

Aus altlasten- und bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen keine Einwände gegen die Planung.

In der Altflächendatei als Teil des Bodeninformationssystems sind die den Bodenschutzbehörden bekannten Informationen zu Altstandorten, Altablagerungen, altlastverdächtigen Flächen, Altlasten und schädlichen Bodenveränderungen hinterlegt (§ 8 Abs. 1 HAItBodSchG). 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.

Für den vorliegenden Planungsraum liegt derzeit kein Eintrag vor.

Hinweise:

1. Werden im Zuge der Bauarbeiten Anhaltspunkte für das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen oder Altlasten wahrgenommen, sind nach § 4 Abs. 1 und 2 HAItBodSchG die Bauarbeiten an dieser Stelle abzubrechen und der Sachstand unverzüglich dem Regierungspräsidium Gießen, Dezernat 41.4, zur Prüfung anzuzeigen.
2. Die Vollständigkeit und Richtigkeit der Daten in der Altflächendatei ist nicht garantiert. Deshalb empfehle ich Ihnen, weitere Informationen (z. B. Auskünfte zu Betriebsstilllegungen aus dem Gewerbeverzeichnis, bisher nicht erfasste ehemalige Deponien) bei der zuständigen Kommune und bei der zuständigen unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde des Landkreises einzuholen.
3. Nach § 8 Abs. 4 HAItBodSchG sind Kommunen dazu verpflichtet, dem HLNUG die ihnen vorliegenden Erkenntnisse zu Altflächen zu übermitteln. Geht die Kommune Anhaltspunkten für Bodenbelastungen nicht nach oder kommt ihrer Informationspflicht nicht nach, haben Eigentümer, Bauwillige und andere Betroffene ggf. Anspruch auf Schadensersatz.

13. Landwirtschaft

Der landwirtschaftliche Betrieb der Lebensgemeinschaft, der aus dem ursprünglichen Hof im Jahr 1981 hervorgegangen ist, bewirtschaftet rd. 140 ha, davon sind ca. 40 ha gepachtet und 100 ha im Eigenbesitz. Der Tierbesatz liegt bei rd. 60 Kühen (Milchvieh) zzgl. Kälber (Zahl variiert). Hinzu kommen 2 Pferde. Zu den Stallgebäuden, Scheune, Maschinenhalle und Nebenanlagen kommt eine Käserei sowie ein Hofladen hinzu. Für die mögliche Erweiterung des Dorfgebietes werden lediglich rd. 5405m² in Anspruch genommen, so dass der Bebauungsplan keine maßgeblichen Auswirkungen auf die örtliche Agrarstruktur hat. Die Erweiterung der Sondergebietsflächen werden teils auf Ackerflächen (Nordwesten), teils auf Grünland SO 5, 6 und 8 (südlicher Teil) vorgenommen. Auch hier sind keine gravierende Auswirkungen auf die Agrarstruktur zu erwarten, da die Erweiterungen langfristig angelegt sind und nur bedarfsgerecht entwickelt werden.

Da alle Flächen seitens der landwirtschaftlichen Betriebes des Therapeutischen Dorfes bewirtschaftet werden, wird die moderate Expansion so ausgelegt, dass der lw. Betrieb keine Einschränkungen erfährt. Auch die raumordnerischen Belange (Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft werden durch die Planung nicht tangiert bzw. es wird auf das raumordnerische Ziel 5.2-4 (Z) verwiesen.

14. Kampfmittel

Zu diesem Kapitel wurde eine Auswertung von Luftbildern vom RP Darmstadt Kampfmittelräumdienst vorgenommen. Es liegt kein begründeter Verdacht vor. Sollte im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

Weitere Aussagen siehe nachfolgend:

Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB), Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst (25.07.2022)

Eine Auswertung der Luftbilder hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgänger zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich.

Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, wird gebeten, den Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

Es wird gebeten, diese Stellungnahme in allen Schritten des Bauleit- bzw. Planfeststellungsverfahrens zu verwenden, sofern sich keine wesentlichen Flächenänderungen ergeben.

15. 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 vorliegenden Planungsfall werden Sonstige Sondergebiete (§ 11 Abs.2 BauNVO) und Dorfgebiete (§ 5 BauNVO) ausgewiesen, die jedoch gemeinsam von der Lebensgemeinschaft betrieben werden. Immissionsschutzrechtliche Konflikte sind daher nicht zu erwarten, zumal kein „Dritter“ von der Ausweisung betroffen ist. Die Ortslagen Hopfgarten und Unter-Sorg werden von der Nutzung nicht tangiert, da sie sich in einem ausreichenden Abstand befinden.

Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB), Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement Schotten (29.07.2022)

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

16. Denkmalschutz

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 gemäß § 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.

17. Sonstige Infrastruktur

Das Plangebiet wird durch einen überregionalen Radweg tangiert. Weitere Infrastruktur oder Infrastrukturlösungen sind zum Entwurf mit in die Planung übernommen worden (Hinweise in den textlichen Festsetzungen).

Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB), Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Deutsche Telekom Technik GmbH (30.06.2022)

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

Die Telekom prüft derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentcheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit den Erschließungs- und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der in der Signatur genannten Adresse so früh wie möglich, **mindestens 4 Monate vor Baubeginn der Erschließungsarbeiten schriftlich** angezeigt werden sowie um Mitteilung, sobald der Bebauungsplan seine Rechtsgültigkeit erlangt hat.

Die Telekom erlaubt in diesem Zusammenhang auch den Hinweis auf das Telekommunikationsgesetz §146 Abs. 2 (TKG), i.V. m. „Gesetz zur Erleichterung des Ausbaus digitaler Hochgeschwindigkeitsnetze“ (DigiNetzG):

Im Rahmen von ganz oder teilweise aus öffentlichen Mitteln finanzierten Bauarbeiten für die Bereitstellung von Verkehrsdiensten, deren anfänglich geplante Dauer acht Wochen überschreitet, ist sicherzustellen, dass geeignete passive Netzinfrastrukturen für ein Netz mit sehr hoher Kapazität bedarfsgerecht mitverlegt werden, um den Betrieb eines Netzes mit sehr hoher Kapazität durch Betreiber öffentlicher Telekommunikationsnetze zu ermöglichen. Im Rahmen der Erschließung von Neubaugebieten ist stets sicherzustellen, dass geeignete passive Neuinfrastrukturen für ein Netz mit sehr hoher Kapazität mitverlegt werden.

Es besteht auch die Möglichkeit die Daten des Neubaugebietes über das Telekom Web Portal einzugeben. Somit geht alles Prozesskonform mit allen Daten bei der Deutschen Telekom AG ein.

www.telekom.de/email-kontakt/neubaugebiete-melden

Es wird gebeten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere

Abschnitt 3, zu beachten. Es wird gebeten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

OsthessenNetz GmbH (28.06.2022 & 08.09.2025)

Im nordwestlichen Geltungsbereich befindet sich eine von der OsthessenNetz GmbH betriebene und auch weiterhin benötigte Erdgasversorgungsleitung der RhönEnergie Osthessen GmbH, an die das Gebäude „Melchiorsgrund 1E“ angeschlossen ist.

Sofern durch geplante Neubauten oder durch sonstige Umbaumaßnahmen Änderungen am vorgenannten Erdgasanschluss erforderlich werden, sollte der Bauherr bzw. das beauftragte Planungsbüro frühzeitig mit der OsthessenNetz GmbH, zwecks Abstimmung von Einzelheiten, Verbindung aufnehmen.

Ein weiterer Ausbau des Erdgasversorgungsnetzes ist aus wirtschaftlichen Gründen nicht geplant.

Wichtige Aspekte sind dabei unter anderem die aktuellen gesetzlichen Rahmenbedingungen wie das Gebäudeenergiegesetz - GEG 2020 und das Klimaschutzgesetz 2021 mit dem Ziel der Dekarbonisierung (Klimaneutralität bis 2045), die einen dauerhaften wirtschaftlichen Betrieb eines Erdgasnetzes nicht mehr ermöglichen.

Der Vollständigkeit halber wird jedoch gebeten, nachrichtlich die vorhandene Erdgasversorgungsleitung - wie in beigefügter Plankopie dargestellt — in den Bebauungsplan zu übernehmen.

Bei der Standortfestlegung der vorgesehenen Baumneupflanzungen wird gebeten, die vorhandenen Erdgasversorgungsleitungen zu berücksichtigen.

OAVG (13.07.2022)

In dem ausgewiesenen Gebiet sind eine Transformatorenstation und 20kV- und 0,4kV-Kabel der OVAG vorhanden. 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 bei der OVAG angefordert werden.

Es wird davon ausgegangen, dass die OVAG-Kabel auch weiterhin im öffentlichen Bereich liegen. Ansonsten ist für die OVAG-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 sei darauf hinweisen, dass in den Bereichen, in denen Bepflanzungen vorgesehen sind, die vorhandenen bzw. geplanten Kabel - auch die am Rande des Geltungsbereiches liegenden — durch geeignete Maßnahmen zu schützen sind. Insbesondere sind die vorhandenen Straßenbeleuchtungseinrichtungen zu berücksichtigen. im Einzelfall wird um Rücksprache mit dem OVAG-Netzbezirk Aisfeld gebeten.

OAVG (04.08.2022)

Mit Bezug auf die Stellungnahme vom 26.07.2022 wird mitgeteilt, dass im angefragten Bereich OVAG Kabelleitungen verlegt sind. Den Verlauf der Kabel können aus den beigefügten Plänen entnommen werden.

Zu dem Baubereich Melchiorsgrund wurde bereits eine Stellungnahme am 17.07.2022 aus der Fachabteilung abgegeben.

Es wird gebeten, bei einer Konkretisierung der Baumaßnahme der Netzplanung und den zuständigen Netzbezirk rechtzeitig mit einzubinden. → Kontaktaufnahme unter: planung@ovag-netz.de

Sollten während der Baumaßnahme die OVAG-Anlagen verändert werden, so ist vorher Einvernehmen bezüglich der Maßnahme und der Kostentragung herzustellen.

In dem Ausbaubereich sind innerhalb der Bebauung Lichtpunkte vorhanden. Sollen im Zuge der Baumaßnahme Lichtpunkte versetzt, Stahlrohrmasten der Lichtpunkte erneuert, oder zusätzliche Lichtpunkte errichtet werden, wird um Kontaktaufnahme unter: strassenbeleuchtung@ovag.de gebeten.

In diesem Zusammenhang wird generell, im Zuge von Straßenbaumaßnahmen, das Auswechseln von Straßenrohrmasten ab einem gewissen Alter und Zustand, empfohlen. Die Kosten für eine Auswechslung der Maste, sind zum jetzigen Zeitpunkt, bedingt durch Synergieeffekte bei den Tiefbauarbeiten, wesentlich geringer als bei einer Auswechslung am Lebensdauerende in 5-10 Jahren.

Aus Sicherheitsgründen wird gebeten sich vor Beginn der Erdarbeiten unter Hinzuziehung des ausführenden Bauunternehmens mit dem nachstehenden Betriebsbüro in Verbindung zu setzen, damit über möglicherweise vorhandene und noch nicht in den Planen erfasste Leitungen und deren Lage sowie aber evtl. erforderliche Schutzmaßnahmen bei Arbeiten in der Nähe der Leitungen informiert werden kann.

Der angefragte Auskunftsbereich fällt in die Zuständigkeit von dem **Netzbezirk in Alsfeld**, dieser ist innerhalb der Regelarbeitszeit unter der **Telefonnummer 00631 9710** erreichbar.

Das Übertragungsrisiko für Fax- und Email-Auskünfte (Vollständigkeit, Lesbarkeit) trägt der Auskunftssuchende.

18. Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und sonstige Hinweise

Aufgrund der bebauten Ortslage und den bestehenden Erschließungsstraßen ist davon auszugehen, dass Versorgungsleitungen innerhalb der Verkehrsflächen vorhanden sind. Die Leitungen werden zur Entwurfsoffenlage nachgetragen, sofern sie seitens der Leitungsträger im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gemeldet werden, siehe Kapitel 17.

Bauantrag

Zusammen mit dem Bauantrag bzw. der Mitteilung baugenehmigungsfreier Vorhaben gemäß § 64 HBO ist für jede Baumaßnahme auch ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen, aus dem die Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes prüffähig erkennbar ist. In diesem sind insbesondere die bebauten Flächen, sonstige befestigte Flächen wie Zufahrten, Stellplätze etc. und die Art der Befestigung, die bepflanzten Flächen und die Art der Bepflanzung und weitere freiflächenbezogene Festsetzungen (z. B. Höhenveränderungen, Lage, Größe und Gestaltung von Entwässerungsmulden und weitere Veränderungen in der Freifläche) entsprechend der Vorgabe des Bebauungsplans darzustellen. Der Freiflächengestaltungsplan ist durch eine qualifizierte Person (z.B. Architekt, Dipl. Ing. Landespflege, etc.) zu erstellen und zu unterzeichnen.

Brandschutz

Kreisausschuss Vogelsbergkreis, Brandschutz (03.08.2022 & 01.09.2025)

Aus Sicht der Brandschutzdienststelle bestehen **keine** Bedenken gegen den vorliegenden Planentwurf, wenn folgende Punkte beachtet, berücksichtigt und eingehalten werden:

1. 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)

Es sind hier besonders die Breiten der Fahrbahnen als auch die Wendemöglichkeiten bei Richtungsverkehr zu beachten.

In verschiedenen Bereichen liegen Gebäude weiter als 50m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt. Es ist hier besonders die Richtlinie „Flächen für die Feuerwehr zu beachten (hier besonders Zu- und Durchgänge / Zu- und Durchfahrten / Aufstellflächen / Bewegungsflächen).

2. 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 - Abstandflächen und Abstände

§ 14 - Brandschutz

3. 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 (Grundsatz).

Gemäß Arbeitsblatt W 405 beträgt der erforderliche Löschwasserbedarf für die Dorfgebiete (MD) und die Sondergebiete T_{ZM} ($SO_{T_{ZM}}$)

→ der angegebenen Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,0 (MD $_1$)

→ der max. zulässigen Z = III Vollgeschossen ((MD $_1$))

→ der angegebenen Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,4 ($SO_{T_{ZM}5}$)

→ der max. zulässigen Z = II Vollgeschossen ($SO_{T_{ZM}6}$)

→ 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 $96m^3/h = 96000 l/min$ ($192m^3$ für zwei Stunden).

Diese Löschwassermenge ($1600l \times 120 min = 192000 l$ ($196m^3$)) 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 Feuerlöschkreislumppe (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.

4. 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 des Arbeitsblatt W 400 Teil - Technische Regeln Wasserverteilungsanlagen (TRWV), Teil 1: Planung - verwiesen.

5. Die in diesem Gebiet vorhandenen bzw. einzubauenden Hydranten sind in Verbindung mit dem gesamten Rohrnetz so abzuschlebern, 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.

6. 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 Anleitern 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.

Allgemeiner Hinweis:

Im Übrigen wird darauf hingewiesen, dass die Verpflichtung besteht, weitergehende gesetzliche Vorschriften, ergangenen Weisungen, sowie die geltenden Regeln der Technik beachtet und eingehalten werden.

Regierungspräsidium Gießen (26.07.2022)

Kommunale Abfallwirtschaft, Abfallentsorgungsanlagen

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.rp-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).

Bei Erdarbeiten zur Auffüllung der Fläche im Plangebiet darf nur Bodenaushub (AVV 17 05 04 - Boden und Steine mit Ausnahme derjenigen, die unter 17 05 03* fallen; AVV 20 02 02 - Boden und Steine) verwendet werden, welcher die Schadstoffgehalte des Zuordnungswertes Z 1.1 nach LAGA M 20 (Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen) einhält. Sofern am Standort hydrogeologisch günstige Verhältnisse nachgewiesen werden können, kann gemäß LAGA M 20 auch der Einsatz von Material bis Z12 zulässig sein. Sofern der Abstand der Schüttkörperbasis zum höchsten zu erwartenden Grundwasserstand <1 m ist, darf allerdings nur Material Z0 genutzt werden

Im Falle der Verwertung zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht sind die bodenspezifischen Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV) zu beachten. Hierzu wird auf die Vorgaben im o.g. Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ (Baumerkblatt, Stand: 01.09.2018) verwiesen.

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei einer Auffüllung nur dann um eine Verwertungsmaßnahme von Abfällen (hier: Erde) handelt, wenn nur so viel Erdmaterial eingebracht wird, wie für die Profilierung zur Erstellung der benötigten Geländekubatur benötigt wird. Sofern darüber hinaus weiteres Erdmaterial eingebracht werden sollte, würde es sich um eine unzulässige Abfallablagerung (Beseitigungsmaßnahme) handeln. Bauschutt oder andere Abfälle dürfen grundsätzlich nicht zur Auffüllung verwendet werden.

Bergaufsicht

Das Plangebiet liegt im Bergfreien.

Zweckverband Abfallwirtschaft Vogelsbergkreis (29.06.2022 & 21.08.2025)

Bei der Verkehrsmäßigen Erschließung bzw. der Abfallbehälteraufstellung sollte der leichten An- und Abfuhr von Entsorgungsfahrzeugen Rechnung getragen werden.

Für die geplanten Arbeiten weisen wir auf das Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ (Stand, 05.03.2025) der Regierungspräsidien in Hessen hin. 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).

Hessen Forst, Forstamt Romrod (019.08.2025)

Im Umfeld des Planungsgebiets befinden sich aktuell landwirtschaftliche Flächen. Bei einer zukünftigen Erweiterung der Bebauung „Melchiorsgrund“ in Richtung Nord („Handwerksbereiche“, S. 15 im Entwurf der Bebauungsplanbegründung) wird sich der Planungsraum in den Einzugsbereich des Waldes (i.S.d.G. nach HWaldG) verschieben und somit ggf. zu einer Unterschreitung des Gefahrenbereichs des Waldes (30 m, 1 Baumlänge) führen. Gemäß § 5 Abs. 3 Nr. 1 BauGB sollen Flächen, bei deren Bebauung bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen äußere Einwirkungen und Naturgewalten erforderlich sind, im Flächennutzungsplan gekennzeichnet werden.

Bei den angrenzenden und sich im Eigentum des Landes Hessen, Forstverwaltung, befindlichen Wegen handelt es sich nicht um dem öffentlichen Verkehr gewidmete Straßen / Wege, sondern um Privatwege der Forstverwaltung, welche für die dargestellte Nutzung weder errichtet noch unterhalten wurden und somit nicht als Zuwegung geplant werden können. Zudem besteht aufgrund Status der Waldwege (Waldwege sind Wald i.S.d. HWaldG) keine erweiterte Verkehrssicherungspflicht des Waidbesitzers Land Hessen, sodass hier potenziell mit Gefahren für den Verkehr gerechnet werden müsste.

Eine Nutzung der forstfiskalischen Privatwege ist bei erweitertem Kapazitätsausbau und den dargestellten Planungen nicht umsetzbar. Daher ist eine dauerhafte den Wald nicht betreffende Zuwegungsplanung zu erstellen, welche sowohl die Bauphase wie auch den späteren Betrieb berücksichtigt.

Landesamt für Denkmalpflege, Bau- und Kunstdenkmalpflege (18.08.2025)

Im Plangebiet sind zwei Kulturdenkmäler gemäß § 2 Abs. 1 HDSchG enthalten: Melchiorsgrund1 und 2.

Regierungspräsidium Gießen, Kommunale Abfallwirtschaft, Abfallentsorgungsanlagen (16.09.2025)

Im Hinblick auf die ordnungsgemäße Abfallentsorgung für mineralische Abfälle wird auf die Vorgaben der seit 01.08.2023 geltenden Ersatzbaustoffverordnung (EBV) vom 09.07.2021 (BGBl I s. 2598) hingewiesen. Die EBV enthält u. a. die Anforderungen an die getrennte Sammlung von mineralischen Abfällen aus technischen Bauwerken sowie die Anforderungen an den Einbau von zulässigen mineralischen Ersatzbaustoffen in technischen Bauwerken (z. B. Errichtung eines Walles mit Bodenmaterial bzw. Erdaushub) und sonstige Verpflichtungen (z. B. Anzeigepflichten). Hierzu wird auf die Infoblätter der Regierungspräsidien zur Ersatzbaustoffverordnung unter folgendem Link: <https://rp-giessen.hessen.de/umwelt/abfall/abfallnews/ersatzbaustoffverordnung> (Abfall -> Abfallnews -> Ersatzbaustoffe) verwiesen.

Hinweis: Am 01.08.2023 ist die neue Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) als Teil der sog. Mantelverordnung in Kraft getreten. Als eine der wesentlichen Neuerungen sind die Regelungen zum Auf- und Einbringen von Bodenmaterial (z. B. Erdaushub) neu gefasst und der bisherige Anwendungsbereich zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht um den Anwendungsbereich unterhalb oder außerhalb dieser sowie um die Verfüllung von Abgrabungen und Tagebauen erweitert worden. Die materiellen Anforderungen an das Auf- und Einbringen vom Bodenmaterial sind in den §§ 6 - 8 BBodSchV enthalten und von der zuständigen Bodenschutzbehörde festzulegen und zu überwachen.

19. Bodenordnung

Ein Bodenordnungsverfahren gemäß § 45ff oder § 80 BauGB ist voraussichtlich nicht erforderlich.

20. 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, in ha, gerundet) aufgestellt.

Geltungsbereich des Bebauungsplans	10,99 ha
Fläche des Dorfgebietes 1	0,74 ha
Fläche des Dorfgebietes 2	0,54 ha
Fläche des Sondergebietes 3	0,19 ha
Fläche des Sondergebietes 4	0,33 ha
Fläche des Sondergebietes 5	0,79 ha
Fläche des Sondergebietes 6	0,22 ha
Fläche des Sondergebietes 7	0,97 ha
Fläche des Sondergebietes 8	0,86 ha
Fläche des Sondergebietes 9	0,19 ha
Erschließungsstraße Bestand u. Planung	0,53 ha
Parkplätze Bestand u. Planung	0,13 ha
Landwirtschaftliche Wege befestigt	0,15 ha
Landwirtschaftliche Wege unbefestigt	0,03 ha
Private Grünfläche Parkanlage	0,4 ha
Private Grünfläche Parkanlage/Kleingärten	0,44 ha
Wasserflächen	0,16 ha
Flächen für Ausgleichsmaßnahmen (insgesamt)	4,18 ha
dav. Streuobstwiese	1,36 ha
dav. Flächen für Ausgleichsmaßnahmen Extensivgrünland und Blühstreifen	0,46 ha
dav. Flächen für Ausgleichsmaßnahmen Stillgewässer	0,27 ha
dav. Flächen für Ausgleichsmaßnahmen	2,09 ha

Gräben/Ufergehölz/Gewässerrandstreifen/Retentionsmulde	
Sonstige Flächen	0,14 ha

21. Anlagen und Gutachten

- Umweltbericht, Planungsbüro Fischer 12/2025
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, PlanÖ 08/2024

Planstand: 11.12.2025

Projektnummer: 21-2491

Projektleitung: M. Wolf / Dipl.- Geograph, 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