

**Bebauungsplan Nr. 105 „Sälzerweg“ + 4. Änderung des Flächennutzungsplans
Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf
Auswertung der Stellungnahmen**

	Stellungnahme Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme Stadt Melsungen
1.	Amt für Bodenmanagement Homberg (Efze) Im Rahmen der Beteiligung des Amtes für Bodenmanagement Homberg (Efze) als Träger öffentlicher Belange nehme ich zu der o. g. Bauleitplanung wie folgt Stellung: Die von dem Amt für Bodenmanagement Homberg (Efze) wahrzunehmenden öffentlichen Belange werden von der o. g. Bauleitplanung nicht berührt.	Beschlussvorschlag: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
2.	Avacon Netz GmbH als Anlage erhalten Sie Ihre Anfrage 615320 vom 07.11.2018. Wir weisen Sie darauf hin, dass alle Risiken bzgl. Vollständigkeit und Genauigkeit der Übermittlung, die mit dem Versand per e-Mail verbunden sind, beim Empfänger liegen. Bitte beachten Sie die Informationen zu unseren technischen Anlagen. Zur Einhaltung der erforderlichen Sicherheitskriterien berücksichtigen Sie bitte die Leitungsschutzanweisungen. Wichtiger Hinweis: Wir sind ab dem 28.10.2013 mit der Planauskunft über das Internet zu erreichen. Unter folgenden Adressen sind wir zu erreichen: a) Link Internetseite Avacon Netz GmbH http://www.avacon.de b) Portal direkt http://www.planauskunftsportal.de/ Anhang Leitungsauskunft: Im Anfragebereich befinden sich keine Versorgungsanlagen von Avacon Netz GmbH/ Purena GmbH / WEVG GmbH & Co KG. Bitte beachten Sie, dass die Markierung dem Auskunftsbereich entspricht und dieser einzuhalten ist.	Beschlussvorschlag: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

	34212 Melsungen Gesamtanzahl Pläne: 0 Achtung: Im o. g. Auskunftsgebiet können Versorgungsanlagen liegen, die nicht in der Rechtsträgerschaft der oben aufgeführten Unternehmen liegen. Bei Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung	
3.	Deutsche Bahn Auf Basis der uns vorliegenden Unterlagen übersendet die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG und der DB Energie GmbH bevollmächtigtes Unternehmen, hiermit folgende Gesamtstellungnahme als Träger öffentlicher Belange zum o. g. Verfahren: Durch den Bebauungsplan „Sälzerweg“ der Stadt Melsungen sowie der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich werden die Belange der Deutschen Bahn AG und ihrer Konzernunternehmen nicht berührt. Wir haben daher weder Bedenken noch Anregungen vorzubringen.	Beschlussvorschlag: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
4.	Deutsche Telekom Technik GmbH die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG- hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom (siehe Anlage). Die Errichtung neuer Telekommunikationslinien durch die Telekom ist zurzeit nicht geplant. Zur Versorgung, des neuen Baugebietes, mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Aus den beigefügten Leitungsplänen ergibt sich, dass die Telekommunikationsleitungen innerhalb der Straßenparzelle (Sälzerweg) liegen und somit ausreichend Berücksichtigung finden. Eine möglichst frühzeitige gegenseitige Information sowie Koordination der Bauarbeiten unterschiedlicher Leitungsträger ist sicherlich sinnvoll. Ein entsprechender Hinweis ist bereits in der Begründung zum Bebauungsplan enthalten. Beschlussvorschlag: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

	Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich stattfinden werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 4 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.	
5.	Der Bürgermeister als Ordnungsbehörde Gegen den Vorentwurf des o. g. Bebauungsplanes habe ich keine Bedenken. Ich bitte nur zu beachten, dass der Fußweg mit einem Poller versehen wird, damit ein Durchfahren mit Fahrzeugen nicht möglich ist.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Sicherung des Fußweges gegen das Durchfahren mit Fahrzeugen kann selbstverständlich erfolgen, stellt aber keinen Regelungsgehalt eines Bebauungsplans dar. Beschlussvorschlag: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
6.	Der Magistrat der Stadt Hessisch Lichtenau Gegen die o. g. Bauleitplanung werden im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, der Nachbargemeinden und Naturschutzverbänden gemäß § 4 (1) BauGB von der Stadt Hessisch Lichtenau keine Anregungen vorgebracht.	Beschlussvorschlag: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
7.	EnergieNetz Mitte GmbH vielen Dank für die Information zur o. g. 4. Änderung des Flächennutzungsplanes und den Bebauungsplanes Nr. 105 „Sälzerweg“. Gegen den o. g. 4. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes Nr. 105 bestehen unsererseits keine Bedenken. In dem betreffenden Bereich ist ein Versorgungskabel (20 kV) unseres Unternehmens vorhanden, das bei den geplanten Arbeiten berücksichtigt werden muss. Als Anhang haben wir Ihnen die betreffenden Ausschnitte aus un-	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Aus den beigefügten Leitungsplänen ergibt sich, dass die Mittelspannungsleitung innerhalb des Sälzerwegs liegt und somit auf Ebene des Bebauungsplans ausreichend Berücksichtigung findet. Zudem ist in der Begründung zum Bebauungsplan bereits der Hinweis enthalten, dass vor Baubeginn eine Abstimmung mit

	serem Planwerk beigefügt. Die Planangaben erfolgen ohne Gewähr. Die Planunterlagen sind ausschließlich für Planungszwecke zu verwenden. Eine Weitergabe an Dritte ist unzulässig. Einen genauen Verlauf unserer elektrischen Versorgungsleitungen können wir nicht angeben, weil bei uns für Kabelleitungen keine maßstabsgerechten Planunterlagen geführt werden. Deshalb bitten wir Sie, rechtzeitig vor Ausführung der Erdarbeiten unser Regio-Team mit Sitz in Baunatal, Telefon 0561/9480-3633 anzusprechen, damit vorher im Einvernehmen mit Ihrer Baufirma die genaue Lage der Kabel eingemessen bzw. örtlich gekennzeichnet werden kann. Bei der Ausführung von Tiefbauarbeiten sind die einschlägigen Bestimmungen zu beachten. Werden Änderungen an den Versorgungsleitungen notwendig, bitten wir Sie, uns rechtzeitig an Ihren Planungen zu beteiligen. Vor Baubeginn setzen Sie sich bitte mit uns in Verbindung, da nicht auszuschließen ist, dass zwischenzeitlich weitere Versorgungsleitungen verlegt worden sind oder verlegt werden sollen. Die Versorgungsleitungen sind bei Unterkreuzungen durch Untermauerung o. ä. vor Beschädigungen durch Setzungen des wiederfüllten Materials zu schützen. Sämtliche Bauarbeiten im Bereich der vorhandenen Versorgungsleitungen, insbesondere höhenmäßige Veränderungen des vorhandenen Geländes, sind zwingend mit uns abzustimmen. Eine Erschließung mit Erdgas wird nur durchgeführt, wenn sich die Maßnahme für uns als wirtschaftlich darstellt. Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne unter der o. g. Telefonnummer zur Verfügung.	dem RegioTeam der EnergieNetz Mitte in Baunatal bzgl. der Feststellung der genauen Lage der unterirdischen Versorgungsleitungen vorzunehmen ist sowie bei der Ausführung von Tiefbauarbeiten die einschlägigen Bestimmungen zu beachten sind. Das im Rahmen der Bauausführung vorhandene Versorgungskabel und das Auffinden Berücksichtigung finden, ist selbstverständlich. Beschlussvorschlag: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
8.	Nahverkehr Schwalm – Eder Nach Prüfung der uns vorliegenden Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass keine grundsätzlichen Einwendungen gegen die Bauleitplanung "Sälzerweg" bestehen. Für Rückfragen stehen wir jederzeit gerne zur Verfügung.	Beschlussvorschlag: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

9.	Gemeinde Körle Gegen den Planentwurf zur Vorentwurfsplanung Bebauungsplan Nr. 105 "Sälzerweg, Stadt Melsungen" sowie die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes, aufgestellt durch akp_ Stadtentwicklung + Regionalplanung, Kassel, bestehen seitens der Gemeinde Körle keine Bedenken.	Beschlussvorschlag: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
10.	Hessen Mobil Durch die 4. Änderung des Flächennutzungsplans, sowie der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 105 "Sälzerweg" in der Kernstadt Melsungen sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Allgemeines Wohngebiet geschaffen werden. Darüber hinaus erfolgt die Rücknahme von weiteren, angrenzenden Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan. Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand von Melsungen, abseits überörtlicher Straßen und wird über städtische Straßen erschlossen. Es wird im weiteren Verlauf über die Kreisstraße 142 bzw. über die Landesstraße 3147 an das überörtliche Straßennetz angebunden. Zu den Festsetzungen des o. g. Bauleitplanung nehme ich wie folgt Stellung. Die Stellungnahme beinhaltet die Belange der integrierten Siedlungs- und Verkehrsplanung und die der betroffenen Straßenbausträger. Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit, beabsichtigte eigene Planungen und sonstige fachliche Informationen habe ich zum gegenwärtigen Zeitpunkt zu dem Plan nicht vorzubringen. Hinweis: Durch Melsungen führen mehrere Bundesstraßen, sowie Landes- und Kreisstraßen. Ich weise daher darauf hin, dass Forderungen gegen die Straßenbausträger auf aktive Lärmschutzmaßnahmen (z. B. Lärmschutzwände), oder die Erstattung von passiven Lärmschutzmaßnahmen (z. B. Einbau von Lärmschutzfenstern) ausgeschlossen sind. Ich bitte darum, mir den Beschluss der Stadtverordneten und eine Kopie der rechtskräftigen Bauleitplanung zuzusenden.	Die Hinweise – insbesondere, dass aktive Lärmschutzmaßnahmen ausgeschlossen sind - werden zur Kenntnis genommen. Allerdings liegt das Plangebiet abseits von Kreis- Landes- und Bundesstraßen, so dass mit keinen städtebaulichen Konflikten aufgrund von Geräuschimmissionen zu rechnen ist. Beschlussvorschlag: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

11.	Koordinierungsbüro für Raumordnung und Stadtentwicklung der Industrie und Handelskammer Kassel-Marburg und der Handwerkskammer Kassel Wir haben die oben genannten Pläne geprüft und festgestellt, dass nach unserem Kenntnisstand Interessen der gewerblichen Wirtschaft nicht nachteilig berührt werden. Daher haben wir keine Anregungen oder Bedenken vorzutragen.	Beschlussvorschlag: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
12.	Landesamt für Denkmalpflege Aus der Sicht der Baudenkmalfpflege werden gegen oben bezeichnetes Verfahren keine Bedenken erhoben.	Beschlussvorschlag: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
13.	Nordhessischer VerkehrsVerbund (NVV) Nach erfolgter Prüfung durch den zuständigen Planer teilen wir Ihnen mit, dass von Seiten des NVV keine Bedenken hinsichtlich der Planung bestehen.	Beschlussvorschlag: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
14.	Polizeipräsidium Nordhessen / Polizeidirektion Schwalm-Eder – Regionaler Verkehrsdienst – Aus verkehrspolizeilicher Sicht möchte ich zu der o. a. Bauleitplanung wie folgt Stellung nehmen: Es bestehen keine Bedenken gegen die vorgelegte Bauleitplanung im Bereich Sälzerweg. Anmerkung: In ihren Ausführungen stellen Sie dar, dass das Wohngebiet durch eine Sackgasse erschlossen werden soll. Somit stellt es sich so dar, dass gemäß RAST. 06 Ziffer 5.2 die Voraussetzungen eines Wohnweges gegeben sein könnten. Ich bitte daher bei der detaillierten Planung, zur Verkehrsberuhigung und zur Regelung des Parkverhaltens, die Gestaltung dieses Verkehrsraumes dementsprechend anzupassen, so dass dieser Bereich verkehrstechnisch als verkehrsberuhigter Bereich gemäß VZ. 325 StVO ausgezeichnet werden könnte. Durch entsprechende Parkflächenmarkierungen kann das Parkverhalten geregelt werden, ohne mit zusätzlicher Beschilderung arbeiten zu müssen. Ferner ist die Geschwindigkeit,	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, beziehen sich aber auf die nachfolgende Straßenausführungsplanung und Beschilderung und nicht auf den Bebauungsplan. Sofern eine entsprechende Verkehrsraumgestaltung seitens der Stadt Melsungen beabsichtigt ist, kann dies aber selbstverständlich in den nachfolgenden Planungs- und Ausführungsschritten umgesetzt werden. Beschlussvorschlag: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

	durch Anordnung des VZ 325, auf 10 km/h geregelt. Durch die entsprechende Einplanung des passenden Verkehrsraumes kann zukünftig Konflikten im Straßenverkehr (Geschwindigkeiten, wildes Parken, insbesondere im Bereich des Wendehammers, etc.) vorgebeugt werden.	
15.	Regionalbauernverband Kurhessen e. V. Bezugnehmend auf Ihr Schreiben vom 7.11.2018 teilen wir Ihnen mit, dass bezüglich der o. g. Bauleitplanung seitens der örtlichen Landwirtschaft und des Regionalbauernverbandes Kurhessen e. V. keine Bedenken bestehen.	Beschlussvorschlag: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
16.	Regierungspräsidium Kassel - Dez. Regionalplanung Mit der vorgelegten Planung soll im Anschluss an eine bestehende Friedhofsfläche am nordöstlichen Ortsrand von Melsungen ein neues ca. 0,8 ha großes Wohngebiet ausgewiesen werden. Im Flächennutzungsplan (FNP) ist die hierfür beanspruchte Fläche bislang als Friedhof Planung dargestellt. Die im FNP dargestellte an die geplante Friedhofsfläche anschließende Wohnbaufläche soll zukünftig wieder Fläche für die Landwirtschaft werden. Durch diese Flächenrücknahme steht der Ausweisung des ca. 0,8 ha großen Wohngebiets eine Wohnbauflächen-Rücknahme auf FNP-Ebene in einer Größe von ca. 4,5 ha gegenüber. Die Geltungsbereiche der Bauleitpläne sind im Regionalplan Nordhessen 2009 (RPN) als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft festgelegt; das geplante Wohngebiet befindet sich außerhalb der im RPN für Melsungen festgelegten Vorranggebiete Siedlung Planung. Aufgrund der Rücknahme von Wohnbauflächen auf FNP-Ebene in einem deutlich größeren Flächenzuschnitt als das jetzt neu geplante Wohngebiet, ist in diesem Fall aus regionalplanerischer Sicht ein Flächentausch zu Lasten der im RPN festgelegten Vorranggebiete Siedlung Planung nicht erforderlich. Der Planung stehen keine Ziele des RPN entgegen. Diese Stellungnahme berührt keine Entscheidung nach anderen Rechtsvorschriften.	Der Hinweis, dass keine regionalplanerischen Ziele der Planung entgegenstehen, wird zur Kenntnis genommen. Zudem kann die Begründung um den Hinweis ergänzt werden, dass kein Flächentausch zu Lasten der im RPN festgelegten Vorranggebiete Siedlung Planung erforderlich ist. Beschlussvorschlag: In die Begründung zu Bebauungsplan und Flächennutzungsplanänderung wird folgender Hinweis aufgenommen: Aufgrund der Rücknahme von Wohnbauflächen auf FNP-Ebene in einem deutlich größeren Flächenzuschnitt als das jetzt neu geplante Wohngebiet, ist aus regionalplanerischer Sicht ein Flächentausch zu Lasten der im RPN festgelegten Vorranggebiete Siedlung Planung nicht erforderlich. Der Planung stehen laut Stellungnahme des Dezernates 21.2 des Regierungspräsidiums Kassel somit keine Ziele des RPN 2009 entgegen.

17.	Regierungspräsidium Kassel - Dez. Bergaufsicht Vom Dezernat Bergaufsicht zu vertretene öffentlich-rechtliche Belange des Bergbaus stehen dem Bebauungsplan Nr. 105 „Sälzerweg“ in der Kernstadt, nach Prüfung der hier vorliegenden Unterlagen, nicht entgegen. Diese Stellungnahme schließt die Belange anderer Dezernate des Regierungspräsidiums Kassel nicht ein.	Beschlussvorschlag: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
18.	Regierungspräsidium Kassel – Abt. Umwelt- und Arbeitsschutz <u>Dez. 31.1 Grundwasserschutz, Wasserversorgung</u> Für den Bereich Grundwasserschutz, Wasserversorgung, liegt die Zuständigkeit für o. g. Vorhaben beim Kreisausschuss des Schwalm-Eder-Kreises, Wasser- und Bodenschutz, 34576 Homberg (Efze) <u>Dezernat 31.1 Altlasten, Bodenschutz</u> In der beim HLNUG geführten Altflächendatei des Landes Hessen werden Informationen über Altflächen (Altlagernngen/Altstandorte) sowie Flächen mit sonstigen schädlichen Bodenveränderungen vorgehalten, soweit diese von den Kommunen im Rahmen ihrer gesetzlichen Pflichtaufgaben gemeldet oder der zuständigen Behörde auf sonstigem Wege übermittelt wurden. Nach entsprechender Recherche ist festzustellen, dass es für den o. g. Planungsraum keine Eintragungen im Fachinformationssystem Altflächen und Grundwasserschadenfälle (FIS AG) gibt. Somit bestehen aus altlastenrechtlicher und –fachlicher Sicht keine Bedenken gegen das o. g. Vorhaben. Die Belange des vorsorgenden Bodenschutzes werden im Umweltbericht in ausreichender Weise behandelt. Gemäß Baugesetzbuch ist im Boden schonend und sparsam umzugehen (§ 1a Abs. 2 BauGB). Zudem ist es erforderlich, Vermeidung und Ausgleich von voraussichtlich erheblichen Beeinträchtigungen in der Abwägung zu berücksichtigen (§ 1a Abs. 3 BauGB). Dies gilt auch für	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Untere Wasserbehörde beim Schwalm-Eder-Kreis wurde am Verfahren beteiligt. Beschlussvorschlag: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Beschlussvorschlag: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan setzt unterschiedliche Vermeidungsmaßnahmen fest, die den Eingriff in den Boden innerhalb des Wohngebiets mindern sollen. Hierzu gehören u. a. die Festsetzung der verbleibende Grundstücksfläche als vegetationsfähige Fläche herzustellen sowie der verpflichtenden Herstellung von Stell-

Eingriffe in das Schutzgut Boden. Aus dem Vorentwurf der Begründung (Umweltbericht) zur o. g. Bauleitplanung geht hervor, dass die verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft im unmittelbaren Plangebiet nicht vollständig ausgeglichen werden können. Daher sollen weitere externe Kompensationsmaßnahmen festgesetzt werden. Diese sind im weiteren Verfahren bzw. zum Entwurf des Bebauungsplanes noch abschließend festzulegen. Da sich die mit der Planung verbundenen Eingriffe im Wesentlichen auf die natürliche Funktion des Bodens einschließlich seiner Bedeutung für den Wasserhaushalt sowie auf Landschaftsbild und Flora konzentrieren, ergeben für die weitere Festlegung geeigneter bodenfunktionsbezogener Kompensationsmaßnahmen folgende Hinweise:

- Grundlagen/Hinweise für die Bewertung planungsbedingter Bodenbeeinträchtigungen, möglicher Minderungsmaßnahmen und zur Ermittlung des resultierenden Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden sind der Arbeitshilfe „Kompensation des Schutzguts Boden in der Bauleitplanung nach BauGB - Arbeitshilfe zur Ermittlung der Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden in Hessen und Rheinland-Pfalz“ des Hessischen Landesamts für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) und dem Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland Pfalz zu entnehmen.

plätzen-und Zufahrten als wasserdurchlässige Flächen. Ebenso wird mit der gleichzeitig vorgenommenen Rücknahme von Wohnbauflächen in einem deutlich größeren Umfang zweifelsfrei dem in § 1a BauGB verankertem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Boden nachgekommen, indem für bisher unbeeinträchtigte, landwirtschaftlich genutzte Flächen die im Flächennutzungsplan bisher vorgesehene Bebauung zurückgenommen wird.

Des Weiteren wird der Bebauungsplan zum Entwurf, wie vorgesehen, um weitere externe Ausgleichsmaßnahmen ergänzt, die geeignet sind das Kompensationsdefizit - auch hinsichtlich des Bodenschutzes - auszugleichen. Hierbei handelt es sich um zwei Maßnahmenflächen:

Maßnahmenfläche 1: Umwandlung einer Ackerteilfläche in einen Blühstreifen (Gemarkung Melsungen, Flur 3, Flurstück 149/1, teilweise) im Umfang von rund 2.900 m².

Maßnahmenfläche 2: Pflaferrenaturierung in der Gemarkung Adelshausen (ca. 900 m²). Hierbei handelt es sich um eine bereits umgesetzte Maßnahme aus dem Ökokonto der Stadt Melsungen, die im Rahmen des Bebauungsplans dem Eingriff im Baugebiet Sälzerweg zugeordnet wird.

Beide Maßnahmen haben hierbei auch positive Auswirkungen auf das Schutzgut Boden. Insbesondere durch die Anlage eines Blühstreifens in einem Umfang von 0,3 ha wird gegenüber der derzeitigen intensiven Ackernutzung eine extensive Bodennutzung festgesetzt, die gerade auch einen Schutz von Bodenbelangen durch die Vermeidung und die Verringerung stofflicher Bodeneinträge (Verringerung von Stickstoffdüngung und Pflanzenschutzmitteln) darstellt sowie dem Schutz des Grundwassers dient.

Aber auch die Bachrenaturierung trägt neben den positiven Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser/oberirdische Gewässer und Flora und Fauna (Förderung eines höheren Artenreichtums, Schaffung von Habitaten) aufgrund der Anhebung des Grundwasserspiegels durch einen verlangsamen Abfluss

auch zu günstigen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden bei.

Insofern handelt es sich bei den gewählten Kompensationsmaßnahmen um schutzgüterübergreifende Maßnahmen, die neben anderen Schutzgütern gerade auch bzgl. der Bodenbelange zu positiven Auswirkungen führen und diesen Eingriff umfänglich kompensieren.

Die Maßnahmen sind hierbei mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde des Schwalm-Eder-Kreis abgestimmt.

Hinsichtlich des Umfangs der Kompensationsmaßnahme steht hier eine Maßnahmenfläche von ca. 0,4 ha einer zukünftigen zulässigen Versiegelung von rund 0,3 ha Fläche (GRZ von 0,3 zzgl. 50%ige Überschreitung für Stellplätze und Zufahrten) innerhalb des Baugebiets Sälzerweg gegenüber, wobei alleine die Extensivierungsmaßnahme (Anlage Blühstreifen) hierbei in etwa den gleichen Umfang (ca. 0,3 ha) wie die zukünftige Neuversiegelung aufweist.

Aus den dargelegten Gründen wird die vorgesehene Kompensation des Eingriffs in den Schutzgut Bodens in Art und Umfang als hinreichend und sachgerecht beurteilt; die Bodenbelange insofern als umfänglich in der Planung berücksichtigt, angesehen.

Bzgl. der erwähnten Arbeitshilfe „Kompensation des Schutzguts Boden in der Bauleitplanung nach BauGB - Arbeitshilfe zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden in Hessen und Rheinland-Pfalz“ sei zudem angemerkt, dass es sich um eine Arbeitshilfe handelt und um keine in der Bauleitplanung rechtlich verbindlich anzuwendenden Vorschrift.

Beschlussvorschlag: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die nunmehr festgesetzten Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen werden auch hinsichtlich der Bodenbelange als hinreichend angesehen. Die dargestellten Kompensationsmaßnahmen als Teilgelungsbereiche B und C in die Planung aufgenommen.

19.	Regierungspräsidium Kassel, Abteilung Umwelt- und Arbeitsschutz <u>Dez. 31.3 Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz</u> Die <i>Belange</i> des Dezernates 31.3 werden in Bezug auf das o. g. Vorhaben <i>nicht berührt</i>.	Beschlussvorschlag: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
20.	Regierungspräsidium Kassel, Abteilung Umwelt- und Arbeitsschutz <u>Dez. 31.5 Kommunales Abwasser, Gewässergüte, industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe</u> Für den Bereich kommunales Abwasser, Gewässergüte, bestehen aus Sicht des Dezernates 31.5 in Bezug auf o. g. Vorhaben <i>keine Bedenken</i>. Für den Bereich industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe, werden die Belange des Dezernates 31.5 in Bezug auf das o. g. Vorhaben <i>nicht berührt</i>.	Beschlussvorschlag: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
21.	Kreisausschuss des SEK - Fachbereich 37.2 Vorbeugender Brandschutz hier: 4. <u>Änderung des Flächennutzungsplanes</u> Zu der o. a. Bauleitplanung bestehen keine Brandschutztechnischen Bedenken. hier: <u>Bebauungsplan Nr. 105 „Sälzerweg“</u> Es bestehen keine brandschutztechnischen Bedenken, wenn die nachfolgend aufgeführten Hinweise beachtet werden. - Die Zufahrtswege und Stellflächen für die Feuerwehr sind gem. der „Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ (Fassung Februar 2007, zul. geändert Oktober 2009) so auszubauen und herzurichten, dass sie mit 16 t-Fahrzeugen bis zum jeweiligen Objekt befahren werden können. Auf die erforderliche Mindestbreite der Wege gemäß der „Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ wird besonders hingewiesen. - Zur Sicherstellung einer ausreichenden Löschwasserversorgung	Beschlussvorschlag: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die brandschutztechnischen Hinweise sind zum Großteil bereits Bestandteil der Begründung. Einzelne Punkte können ergänzt bzw. angepasst werden. So weicht der Schwalm-Eder-Kreis insbesondere beim geforderten Mindestdruck von 2,5 bar von den Angaben des DVGW-Arbeitsblattes W 405 (1,5 bar) ab, ebenso wie bei der Höchstentfernung zur Einbeziehung ergänzender Wasserentnahmestellen: 200 m statt 300 m im Arbeitsblatt. Auf Nachfrage wurden diese Abweichungen des erforderlichen Leitungsdrucks mit neuen technischen Armaturen, die aufgrund der Trinkwasserhygiene notwendig sind, sowie aufgrund der beschränkten Personal- und Materialdecke begründet. Anmerkung: Der Hinweis auf § 38 Abs. 2 der HBO bezieht

gem. § 3 Abs.1 Pkt. 4 HBKG und § 38 Abs. 2 HBO verweisen wir auf das DVGW-Arbeitsblatt W 405. Der Mindestdurchmesser der Wasserleitung darf nicht unter NW 100 liegen, der Fließüberdruck in Löschwasserversorgungsanlagen darf bei maximaler Löschwasserentnahme 2,5 bar (0,25 MPa) nicht unterschreiten. Zur Brandbekämpfung muss die erforderliche Löschwassermenge für eine Löscheinzeit von mind. 2 Stunden zur Verfügung stehen. Die erforderliche Löschwassermenge beträgt - in Wohngebieten mind. 800 l/min. Im Abstand von ca. 100 m sind Hydranten zur Entnahme von Löschwasser in die Wasserleitung einzubauen.	sich auf die alte Fassung der HBO von 2011 und ist in der HBO 2018 in dieser Form nicht mehr vorhanden. Beschlussvorschlag: Die brandschutztechnischen Hinweise in der Begründung werden hinsichtlich der dargestellten Abweichungen vom DVGW-Arbeitsblatt W405 angepasst. Die Löschwasserentnahme von 2,5 bar wird sichergestellt.
- Auf eingebaute Unterflurhydranten ist durch Hinweisschilder gemäß DIN 4066 hinzuweisen. Die Hinweisschilder sollten nicht weiter als 10 m vom Hydrant entfernt angebracht werden. Unterflurhydranten sind so anzuordnen, dass Zu- und Abfahrten (z. B. für nachrückende Einsatzfahrzeuge) bei der Benutzung der Hydranten nicht blockiert werden. Die Inbetriebnahme der Unterflurhydranten durch die Feuerwehr muss jederzeit möglich sein. Unterflurhydranten sollten nicht in Bereichen angeordnet werden, die durch den ruhenden Verkehr genutzt werden oder die zum Abstellen von Gegenständen oder Ablagern von Schnee genutzt werden. Die Projektierung sollte dementsprechend erfolgen. - Kann die erforderliche Wassermenge aus der zentralen Wasserversorgung nicht in ausreichendem Maße zur Verfügung gestellt werden, sind zur Ergänzung Zisternen mit einzubeziehen. Diese ergänzenden Wasserentnahmestellen dürfen nicht weiter als 200 m von den betroffenen Objekten entfernt liegen und müssen für die Feuerwehr leicht zugänglich sowie ganzjährig nutzbar sein. - Gebäude, bei denen die Oberkante der Brüstung notwendiger	

	Fenster oder sonstiger zum Anleiten bestimmter Stellen mehr als 8 m über der Geländeoberfläche liegt und bei denen der zweite Rettungsweg über Leitern der Feuerwehr führt, dürfen nur dann errichtet werden, wenn die erforderlichen Rettungsgeräte von der Feuerwehr vorgehalten werden bzw. innerhalb der Hilfeleistungsfrist von 10 min. nach Alarmierung einsatzbereit vor Ort sind. Jede Nutzungseinheit mit Aufenthaltsräumen muss in diesem Fall über Hubrettungsfahrzeuge erreichbar sein. Die hierzu erforderlichen Aufstellflächen sind gemäß der „Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ auszubilden. - Bei der Einrichtung verkehrsberuhigter Zonen, der Anlage von Stichstraßen oder Wohnwegen sowie rückwärtigen Bebauungen sind die Einsatzmöglichkeiten der Feuerwehr in jedem berücksichtigen' Fall zu Auf die Bestimmungen der §§ 4 und 5 der Hessischen Bauordnung (Zugänge und Zufahrten) wird verwiesen. - Die örtliche Feuerwehr sollte bei der Planung beteiligt werden.	
22.	Kreisausschuss des SEK - Fachbereich Öffentliche Hygiene Nach Prüfung der Antragsunterlagen bestehen seitens des Gesundheitsamtes keine Bedenken gegen den o. g. Bebauungsplan.	Beschlussvorschlag: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
23.	Kreisausschuss des SEK - Fachbereich Untere Bauaufsichtsbörde Gegen die geplante Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 105 der Stadt/Gemeinde Melsungen bestehen keine baurechtlichen Bedenken. Folgende Hinweise bitten wir zu beachten: 2.1.3-Gestaltung baulicher Anlagen – Einfriedungen Es wird darauf hingewiesen, dass seit 07.07.2018 die neue Hessische Bauordnung (HBO) in Kraft getreten ist. Die Rechtsgrundlage für örtliche Bauvorschriften ist nunmehr	Die Unterlagen werden an die sich im Laufe der Bearbeitung geänderte Rechtsgrundlage der HBO angepasst. Des Weiteren befindet sich das Gefälle parallel zur Erschließungsstraße in einem solch geringen Rahmen, dass die Erforderlichkeit zur Anlage von Stützmauern über das zulässige Maß der textlichen Festsetzung hinaus nicht gegeben ist. Zudem sind hohe Stützmauern entlang der öffentlichen Straßen städtebaulich gestalterisch auch nicht gewollt.

§ 91 HBO (nicht mehr § 81 HBO). Grundsätzlich sollte die bauordnungsrechtliche Festsetzung Nr. 2.1.3 – Grundstückseinfriedungen hinsichtlich der Höhenbeschränkung für Einfriedungen einer Prüfung unterzogen werden. So geht aus der Begründung zum Bebauungsplan hervor, dass die in Rede stehende Fläche ein Südwestgefälle aufweist. Bei einer späteren Bebauung der Grundstücke ist daher mit ggf. erforderlichen Stützmauern zu rechnen, die ebenfalls die Funktion von Einfriedungen einnehmen können. Die Ausführung könnte unter Umständen im Widerspruch zur o. g. Festsetzung stehen. Bei Beibehaltung der o. g. Festsetzungen sollten die „Straßenverkehrsflächen“ definiert werden. Es ist nicht eindeutig, ob die Vorgaben für Einfriedungen nur die öffentliche Verkehrsfläche (hier: Erschließungsstraße) betrifft oder auch entlang der „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fußweg“ Anwendung finden sollen. Um Klarstellung wird daher gebeten.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Städtebaulich sollen die Vorgaben zu den Einfriedungen selbstverständlich auch entlang des Fußweges Anwendung finden. Klarstellend kann daher in der Textlichen Festsetzung Nr. 2.1.3 der Begriff „Straßenverkehrsfläche“ durch „öffentliche Verkehrsfläche“ ersetzt werden. Beschlussvorschlag: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Textliche Festsetzung Nr. 2.1.3 wird wie oben dargestellt geändert.
• Sonstiges In der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 105 ist auf Seite 8 bei den Erläuterungen zu den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen Nr. 2.1 „Gestaltung baulicher Anlagen“ und Nr. 2.2 „Pflanzflächen“ aufgeführt, dass die Vorgaben des Hessischen Nachbarschaftsrecht einzuhalten sind. Dies ist nach unserer Auffassung lediglich als Hinweis auf bestehende gesetzliche Regelungen, hier die §§ 16 und 38 des Hessischen Nachbarrechtsgesetz, zu verstehen. Solche Hinweise sind deshalb grundsätzlich nicht erforderlich. Es wird empfohlen, dies entweder in der Begründung klarzustellen oder auch als separaten Hinweis unter 3.6 zu erfassen.	Selbstverständlich handelt es sich bei den genannten Darlegungen auf Seite 8 um einen Hinweis, da die Regelung des Hessischen Nachbarrechtsgesetzes hier abschließend ist. Die Ausführung dient folglich lediglich als Hinweis der einzuhaltenden Abstände und einschlägigen Gesetze für spätere Bauwillige. Dass es sich hierbei lediglich um einen Hinweis handelt, kann in der Begründung ergänzt werden. Die Bezeichnung der Rechtsgrundlage (Nachbarrechtsgesetz) wird in der Begründung angepasst. Beschlussvorschlag: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der in der Begründung enthaltene Hinweis auf das hessische Nachbarrechtsgesetz wird klarstellend als Hinweis gekennzeichnet. Die Bezeichnung der Rechtsgrundlage (Nachbarrechtsgesetz) wird angepasst.

• Seitens der Unteren Denkmalschutzbehörde wird auf die Stellungnahme der Denkmalfachbehörde verwiesen. • Im Rahmen der Bauleitplanung sind die Straßenverkehrs- und Wegeflächen so zu dimensionieren, dass die Abfallentsorgungsfahrzeuge (in der Regel dreiachsig) die Grundstücke ungehindert anfahren können. Hier: Vorentwurf 4. Änderung F-Plan „Sälzerweg“ Gegen die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt/Gemeinde Melsungen bestehen keine baurechtlichen Bedenken.	Die Denkmalfachbehörde wurde am Verfahren beteiligt, Bedenken wurden keine vorgetragen. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan berücksichtigt bei der Dimensionierung der Straßenverkehrsflächen bereits die Vorgaben der der RAST06 (Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen) für dreiachsige Müllfahrzeuge. Beschlussvorschlag: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Beschlussvorschlag: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
24. Kreisausschuss des SEK - Fachbereich Untere Naturschutzbehörde <u>Stellungnahme zum B-Plan Nr. 105 „Sälzerweg“</u> aus den von uns in der Bauleitplanung zu vertretenden Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege nehmen wir zu o. g. Maßnahme wie folgt Stellung: 1. Biotopschutz gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), 2. Artenschutz gemäß § 44 ff Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), 3. Europäisches Netz "Natura 2000" gemäß § 31 ff Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), 4. Lebensraumtypen gem. Anhang I der FFH-Richtlinie, sind nach derzeitigem Kenntnisstand von der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 105 im Stadtteil Melsungen nicht betroffen. Hinsichtlich der Eingriffsregelung gem. § 1a Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bitten wir folgende Anregungen und Hinweise zu beachten:	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Als weitere Kompensationsmaßnahme ist die Anlage eines Blühstreifens innerhalb einer intensiven Ackerfläche auf einer Teilfläche des genannten Flurstücks (Gemarkung Melsungen, Flur 3, Flurstück 149/1) vorgesehen. Zudem wird eine weitere Maßnahmenfläche, die bereits in das Ökokonto der Stadt Melsungen eingebucht ist, in die Planung aufgenommen. Hierbei handelt es sich um eine umgesetzte Renaturierungsmaßnahme an der Pflaffe, die nunmehr dem Bebauungsplan Sälzerweg verbindlich zugeordnet wird. Die naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen werden als Teilungsbereich B und C in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Kompensationsmaßnahmen sind in Art und Umfang mit der Unteren Naturschutzbehörde einvernehmlich abgestimmt. Beschlussvorschlag: Die Hinweise werden zur Kenntnis

	Da die festgesetzten Grünordnungs- und Pflanzmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nicht ausreichen, um die durch die Planung verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft vollständig auszugleichen, wird in der Begründung darauf verwiesen, dass zur notwendigen naturschutzrechtlichen Kompensation noch externe Kompensationsmaßnahmen in die Planung einbezogen werden müssen. Mit der Unteren Naturschutzbehörde wurde hierzu u. a. die Möglichkeit einer externen Kompensation auf einer Teilfläche des Grundstückes Gemarkung Melsungen, Flur 3, Flurstück 149/1 vorabgestimmt. Für das noch verbleibende Kompensationsdefizit könnte das Ökokonto der Stadt Melsungen in Anspruch genommen werden. Im weiteren Planverfahren ist die Ausgleichsplanung abschließend festzulegen. <u>Stellungnahme zur 4. Änderung F-Plan Nr. „Sälzerweg“</u> aus der Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege bestehen gegen die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Melsungen keine Bedenken, weitere Anregungen oder Hinweise werden nicht vorgebracht.	genommen. Der Bebauungsplan wird bzgl. der naturschutzrechtlich erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen um die Teilgeltungsbereiche B und C ergänzt. Beschlussvorschlag: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
25.	Kreisausschuss des SEK - Fachbereich Wasser- und Bodenschutz <u>Hier: Vorentwurf Aufstellung B-Plan Nr. 105 „Sälzerweg“</u> Aus wasseraufsichtlicher- und bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen gegen den o. a. Vorentwurf zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 105 „Sälzerweg“ keine Bedenken. <u>Hier: Vorentwurf 4. Änderung F-Plan Nr. „Sälzerweg“</u> Aus wasseraufsichtlicher- und bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen gegen den o. a. Vorentwurf zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 105 „Sälzerweg“ keine Bedenken.	Beschlussvorschlag: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Beschlussvorschlag: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

26.	Kreisausschuss des SEK - Fachbereich Wirtschaftsförderung Wir nehmen Bezug auf das Schreiben des Planungsbüros akp vom 07.11.2018 mit den dazugehörigen Planunterlagen und teilen Ihnen dazu mit, dass von unserer Seite keine Bedenken gegen die Bauleitplanung "Sälzerweg" sowie 4. Änderung des Flächennutzungsplanes in der beschriebenen Form bestehen.	Beschlussvorschlag: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
27.	Kreisausschuss des SEK - Fachbereich Landwirtschaft und Landentwicklung Aus landwirtschaftlicher Sicht bestehen gegen die o. a. Planungen keine Bedenken. Es wird angeregt, die noch abschließend festzulegende externe Kompensationsmaßnahme im weiteren Verfahren mit dem Fachbereich 83 abzustimmen.	Als externe Kompensationsmaßnahme ist mittlerweile die Anlage eines Blühstreifens auf einer Teilfläche des Flurstücks 149/1, Flur 3, Gemarkung Melsungen vorgesehen. Zudem wird eine weitere Maßnahmenfläche, die bereits in das Ökoko-onto der Stadt Melsungen eingebucht ist, in die Planung aufgenommen. Hierbei handelt es sich um eine bereits umgesetzte Renaturierungsmaßnahme an der Pfliefe, die nunmehr dem Bebauungsplan Sälzerweg verbindlich zugeordnet wird. Die externen Kompensationsmaßnahmen sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Schwalm-Eder-Kreises festgelegt worden und werden als Teilgeltungsbereiche B und C festgesetzt. Eine weitere Beteiligung des Schwalm-Eder-Kreises, FB-Landwirtschaft erfolgt im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans. Beschlussvorschlag: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
28.	Landrat des SEK - Fachbereich Straßenverkehr Gegen die vorgelegte Bauleitplanung bestehen aus hiesiger Sicht keine Bedenken. Zuständige Straßenverkehrsbehörde für das Planungsgebiet ist der Bürgermeister der Stadt Melsungen. Im Hinblick auf die uneingeschränkte Nutzbarkeit der Erschließungsstraße und der Wendeanlage sollte darauf geachtet werden, dass eine ausreichende Zahl von Stellplätzen geschaffen wird.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Anzahl der Stellplätze auf den privaten Grundstücken richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Stadt Melsungen. Ein Anlass für einen erhöhten Bedarf an Stellplätzen ist nicht erkennbar. Beschlussvorschlag: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

29.	Stadt Felsberg unter Bezugnahme auf die o. g. Bauleitplanung teilen wir Ihnen mit, dass der Magistrat der Stadt Felsberg keine Bedenken oder Anregungen zu dem o. g. Vorhaben hat.	Beschlussvorschlag: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
30.	Stadt Spangenberg Der Magistrat hat von der Aufstellung der o.g. Bauleitplanung Kenntnis genommen. Einwände hierzu werden seitens der Stadt Spangenberg nicht vorgebracht. Wir geben Ihnen dies hiermit zur Kenntnis und verbleiben mit freundlichen Grüßen.	Beschlussvorschlag: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
31.	TenneT TSO GmbH Die Planung berührt keine von uns wahrzunehmenden Belange. Es ist keine Planung von uns eingeleitet oder beabsichtigt. Zur Vermeidung von Verwaltungsaufwand bitten wir Sie, uns an diesem Verfahren nicht weiter zu beteiligen.	Beschlussvorschlag: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. TenneT TSO GmbH wird nicht weiter an dem Verfahren beteiligt.
32.	Unitymedia Hessen GmbH Im Planbereich liegen keine Versorgungsanlagen der Unitymedia Hessen GmbH & Co. KG. Wir sind grundsätzlich daran interessiert, unser glasfaserbasiertes Kabelnetz in Neubaugebieten zu erweitern und damit einen Beitrag zur Sicherung der Breitbandversorgung für Ihre Bürger zu leisten. Ihre Anfrage wurde an die zuständige Fachabteilung weiter geleitet, die sich mit Ihnen zu gegebener Zeit in Verbindung setzen wird. Bis dahin bitten wir Sie, uns am Bebauungsplanverfahren weiter zu beteiligen. Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere oben stehende Vorgangsnummer an.	Beschlussvorschlag: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
33.	Zweckverband Abfallwirtschaft Schwalm-Eder-Kreis Wir haben Ihr o. g. Schreiben zuständigkeitshalber an unser beauftragtes Transportunternehmen, Firma Johannes Fehr GmbH & Co. KG, Lohfelden, weitergeleitet. Von dort erhalten Sie Nachricht, ob Hinderungsgründe bezüglich der Abfallsammlung bestehen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Von Seiten der Johannes Fehr GmbH ist keine Stellungnahme vorgebracht worden. Beschlussvorschlag: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

	Stellungnahme Bürger	Stellungnahme Stadt Melsungen
1.	Ursula Diez (BI „Kein Baugebiet am Sälzer Weg“) <u>Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 105 „Sälzer Weg“ der BI „Kein Baugebiet am Sälzer Weg“</u> Anlässlich unseres Termins auf dem Bauamt am 29.11.2018 nehmen wir zum o. g. B-Plan wie folgt Stellung: 1) Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauN-VO) Im vorliegenden Bebauungsplan wird eine Grundflächenzahl von 0,3, eine Geschossflächenzahl von 0,5 sowie zwei zulässige Vollgeschosse aufgeführt. Des Weiteren ist dort eine Traufhöhe von 7 m und eine Firsthöhe von 11 m genannt. Wir regen an, eine Traufhöhe von 5 m und eine Firsthöhe von 8 m festzulegen. Dies ist für eine 1,5-geschossige Bebauung völlig ausreichend. Wie sind der Meinung, dass sich das Baugebiet harmonisch in die umliegende Bebauung einfügen sollte, wie auch auf Seite 7 des B-Plans beschrieben. Die direkt angrenzende, abwärts gelegene Bebauung des Baugebiets Huberg IV ist durchgehend 1- bis 1,5-geschossig ausgeführt und auch im Heideweg befinden sich fast ausschließlich Bungalows.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Die II-geschossige Bebauung wird beibehalten, um eine höhere Ausnutzung des Grundstücks (bei gleicher überbauter Grundfläche) zuzulassen und das gesetzlich verankerte Gebot des schonenden Umgangs mit Boden zu berücksichtigen. So sollen im Bebauungsplangebiet auch Mehrfamilienhäuser (wie auch im westlich angrenzenden Bereich) ermöglicht werden. Auch wenn die Gebäude in den angesprochenen Bereichen vornehmlich 1 bis 1,5-geschossig ausgebildet sind, erscheint eine Geschossigkeit von II aufgrund der relativ großen Abstände zu den benachbarten Gebieten insgesamt für vertretbar. So weist die Straßenparzelle des bestehenden Sälzerwegs im ungünstigsten Fall eine Breite von über 13,0 m auf. Der Abstand einer neuen Bebauung zu der Bestandsbebauung beträgt hierbei mehr als 25 m (Heideweg Hausnummern 5, 7 + 9). Abstände von 25 m sind wiederum selbst für eine viergeschossige städtische Blockrandbebauung nicht untypisch. Auch nach Nordwesten zum Huberg werden zwischen den Gebäuden Abstände von etwa 30 m erreicht. Von nachbarschaftlichen Störungen aufgrund einer bedrängenden Wirkung ist folglich nicht auszugehen. Auch eine Verträglichkeit mit dem Ortsbild ist bei der vorgenommenen moderaten Erhöhung der zulässigen Geschossigkeit - bei einem gegenüber den Festsetzungen des westlich angrenzenden Baugebiets Huberg im Übrigen zudem fast <u>gleichbleibenden</u> Maß der baulichen Nutzung - anzunehmen. So setzen die westlich gelegenen Bebauungspläne Nr. 24 und Nr. 30 „Huberg“ im Bereich des unmittelbar angrenzenden Eisenbergwegs eine eingeschossige Bebauung mit einer GRZ von 0,3 bzw. 0,4 und eine GRZ von 0,4 bzw. 0,5 fest.

	2) Überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenze) die Grundstücke der Altanlieger im Heideweg beginnen ca. 6,5 Meter vom Sälzer Weg entfernt. Für das Neubaugebiet ist lediglich ein Streifen von 3 Metern vorgesehen. Wir regen an, diesen Grünstreifen der gegenüberliegenden Straßenseite anzupassen.	Dieses Maß der baulichen Nutzung entspricht den geplanten Werten des vorliegenden B-Plans (GRZ 0,3, GFZ 0,5). In den zweigeschossigen Bereichen liegen die B-Pläne mit einer GFZ von 0,7 bzw. 0,8 deutlich darüber. Die Festsetzung der Firsthöhen von 10,0 m – 11,0 m für die ein- und zweigeschossige Bebauung liegt ebenfalls in einem ähnlichen Bereich wie die für den Bebauungsplan „Sälzerweg“ vorgesehene Firsthöhe von max. 11,0 m. Somit orientiert sich das Maß der baulichen Nutzung an den angrenzenden Bebauungsplänen, ein Einfügen in das Ortsbild ist anzunehmen. Ein Anspruch auf eine gleichartige Geschossigkeit in allen Neubaugebieten existiert hierbei selbstverständlich nicht. Beschlussvorschlag: Die Anregung wird aus den o. g. Gründen zurückgewiesen. Der Hinweis, dass die Grundstücke am Heideweg erst in einem Abstand von 6,5 m und das Neubaugebiet in einem Abstand von 3 m vom Sälzerweg entfernt beginnen, ist nicht richtig. Die Parzelle des Sälzerweg (Flurstück 139/1) verfügt auf Höhe des Plangebiets über eine Breite von ca. 14 m, von denen derzeit ca. 5 m innerhalb der Parzelle als befestigte Straße ausgebaut sind. Die Grundstücke des Heidewegs und auch die geplanten Grundstücke grenzen unmittelbar (und nicht in einem Abstand von 6,5 m) an die Parzelle des Sälzerweg an. Der angesprochene Grünstreifen entlang der Bestandbebauung ist Teil des Sälzerwegs. Die in der Planzeichnung des Bebauungsplans dargestellte Straßenverkehrsfläche reicht bis zur Mitte der jetzigen <u>Parzelle</u> des Sälzerwegs (unabhängig von der Lage der tatsächlich asphaltierten Fläche) und sichert planungsrechtlich lediglich die verkehrliche Erschließung durch die Anbindung des Plangebiets an den Sälzerweg. Die Straßenverkehrsfläche ist je-
--	---	--

doch nicht gleichzusetzen mit der asphaltierten Fläche, sie legt lediglich fest innerhalb welcher Fläche die spätere bauliche Anbindung des Plangebiets an den Sälzerweg möglich ist. Innerhalb der dargestellten Straßenverkehrsfläche liegen somit auch Teile des derzeitigen nordwestlichen (den Bestandgebäuden Heideweg gegenüberliegende Straßenseite) Grünstreifens mit Obstbaumreihe. Dieser weist eine Breite von rund 4,0 m auf. Das Neubaugebiet grenzt insofern ebenfalls nicht unmittelbar an die asphaltierte Straße „Sälzerweg“ an.

Die überbaubare Grundstücksfläche, die mit der Baugrenze markiert ist, beginnt wiederum erst in einem Abstand von 3 m von der Straßenparzelle. Eine Änderung an der vorhandenen Breite der Straßenparzelle erfolgt nicht. Ein hinreichender Abstand zwischen den Gebäuden beidseits des Sälzerwegs ist, wie oben bereits dargelegt, zudem gegeben.

Beschlussvorschlag: Der Anregung wird nicht gefolgt.

Gemäß dem Aufstellungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 05.12.2017 soll das geplante Baugebiet am Sälzerweg mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebaut werden. Eine Bebauung ausschließlich mit Einfamilienhäusern entspricht folglich nicht dem parlamentarischen Beschluss.

Mit der Festsetzung einer zweigeschossigen Bebauung wird das Ziel verfolgt für das Plangebiet neben Einfamilienhäusern insbesondere auch Zweifamilienhäuser - bei einer sinnvollen Ausnutzung und Zonierung der Grundstücke - zuzulassen. Zudem ermöglicht eine zweigeschossige Bebauung (auch bei Einfamilienhäusern) eine geringere überbaute Grundfläche (bei gleicher Wohnfläche) als eine eingeschossige Bebauung und reduziert folglich den Anteil an vollständig versiegelten Flächen, was hinsichtlich der Bodenbelange positiv zu bewerten ist und dem gesetzlich verankertem Gebot des schonenden

Weiteres Schreiben der Bürgerinitiative "kein Baugebiet am Sälzer Weg", gez. Wolfgang Göthling und Ursula Diez (v. 06.12.2019)

Sehr geehrter Herr Boucsein, sehr geehrte Fraktionsvorsitzende, am 10.10.2017 fand das „Round Table“-Gespräch zwischen Vertretern der Fraktionen und der Bürgerinitiative statt. Dort wurden einige Punkte besprochen, die sich bisher im Bebauungsplan nicht widerspiegeln:

- Es wurde vereinbart, dass die Bebauung lediglich Einfamilienhäuser vorsehen soll. Diese sollten in 1,5-geschossiger Bauweise errichtet werden. Dies geht aus dem angehangenen Mailverkehr hervor. Eine im B-Plan festgelegte Firsthöhe von 11 m und eine zweigeschossige Bauweise entspricht nicht diesen Absprachen.

Die 1,5-geschossige Bauweise war damals der Kompromiss, dem wir zugestimmt haben.

Die Begründung, dass die kleinen Grundstücke eine hohe Bebauung

zur Folge haben, können wir nicht nachvollziehen. Laut B-Plan darf 30% der Grundstücksfläche bebaut werden. Bei einem 500 qm grossen Grundstück wäre das eine Grundfläche von 150 qm. Bei einer 1,5-geschossigen Bebauung ergäbe das ca. 210 qm Wohnfläche. Das sehen wir als durchaus ausreichend an für ein Einfamilienhaus. Zwei Vollgeschosse plus voller Dachhöhe geht weit über den Bedarf eines Einfamilienhauses hinaus. Aus unserer Sicht sollte lieber auf ein Grundstück verzichtet werden, anstatt die Bebauung derart komprimiert zu gestalten. Da bereits 120 Bewerber auf 11 Grundstücke vorliegen, kann auch ein Grundstück mehr den Bedarf nicht decken, es muss so oder so nach neuen Lösungen gesucht werden.	Umgangs mit dem Schutzgut Boden entspricht. Die festgesetzte zulässige Höhenentwicklung im Baugebiet orientiert sich, wie weiter oben bereits dargelegt, zudem an der zulässigen max. Gebäudehöhe im angrenzenden Bebauungsplangebiet „Huberg“. Des Weiteren ist anzumerken, dass gleichzeitig mit der Ausweisung dieses Wohngebiets die Rücknahme der unmittelbar angrenzenden im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen im Umfang von über 5 ha erfolgt und somit gleichzeitig auf weitere ergänzende Bauflächen an dieser Stelle verzichtet wird. Beschlussvorschlag: Der Anregung wird nicht gefolgt. Wie oben bereits dargelegt, ist die dargestellte Straßenverkehrsfläche nicht mit der vorhandenen asphaltierten Straße gleichzusetzen. Die Parzelle des Sälzerwegs ist mit einer Breite von rund 14 m nicht als schmal zu bezeichnen. Eine ergänzende Anlage von Bürgersteigen wäre insofern innerhalb der Straßenparzelle flächenmäßig problemlos möglich, ebenso wie eine Beibehaltung des derzeit vorliegenden Grünstreifens. Eine Änderung an der vorhandenen Breite der Straßenparzelle erfolgt nicht. Auch der max. Abstand zwischen der möglichen Neubebauung und der Bestandsbebauung am Sälzerweg von mehr als 25 m kann, wie oben ebenfalls bereits dargelegt, nicht als eng bezeichnet werden. Eine bedrängende Wirkung ist nicht anzunehmen. (s. hierzu auch unter den Nrn. 1 + 2 des vorangestellten Schreibens („Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 105 „Sälzer Weg“ der Bl „Kein Baugebiet am Sälzer Weg“) der Bl. Beschlussvorschlag: Der Anregung wird nicht gefolgt.
- Auch den Grünstreifen von lediglich 3 Metern halten wir für zu schmal. Eine sehr enge Bebauung, zumal am höchsten Punkt dieses Gebietes, sollte Altanliegern und Bauherren etwas mehr Raum „zum Atmen“ lassen, zumal der Sälzer Weg ein recht schmaler Weg ohne Bürgersteig ist. Aus diesem Grund schlagen wir vor, die Grenze von 6,5 Metern von der rechten Straßenseite des Sälzer Weges bis zum Beginn der Grundstücke im Heideweg auch auf die linke Straßenseite zu übernehmen. Auch hier: es ergibt keinen Sinn, auf Biegen und Brechen ein Grundstück mehr aus der kleinen Fläche herauszuholen zu wollen. Bitte lieber etwas mehr Grün und Abstand für alle, die hier leben werden.	

- am damaligen Gespräch war eine Kernbohrung im sehr feuchten tonig-lehmigen Boden vereinbart, die eine rechtsverbindliche Aussage bzgl. der Bodenverhältnisse liefern sollte, um zum Einen den Bauherren Kostensicherheit bzgl. möglichen Zusatzkosten und zum Anderen den Altanliegern Sicherheit bzgl. möglicher Wasserschäden an ihrer Immobilie zu geben. Sollte diese Bohrung stattgefunden haben, bitten wir um Aufnahme der Ergebnisse in den B-Plan. -Die Anlieger haben bereits ohne die anstehende Flächenversiegelung immer wieder bei Regenfällen mit dem stark wasserführenden Flutgraben zu kämpfen, da er den gesamten Wald entwässert. Eine zusätzliche Flächenversiegelung am höchsten Punkt wird dieses Problem massiv verschärfen. Im Runden-Tisch-Gespräch wurde hier ebenfalls eine Lösung gesprochen. Wir favorisieren die Lösung, den Graben auf die andere Straßenseite zu verlegen, da er hier den Anforderungen entsprechend tief ausgebaggt und sehr kostengünstig unterhalten werden kann, da sich dort keine Überfahrten zu den Grundstücken befinden. Das Wasser des Grabens kann im Zuge der Erschließung direkt in die Kanalisation eingeleitet werden. Es wäre wünschenswert, dieses Problem nach Offenlegung, aber vor der Verabschiedung der Erschließungspläne, mit den Anwohnern zu diskutieren. - Es sollte als Abschluss zum Ackerland ein höherer Wall mit Bepflanzung errichtet werden, um den Abschluss des Baugebiets auch optisch deutlich zu markieren. - Den Anliegern wurde zugesichert, dass keine weiteren Kosten auf	Die Hinweise auf mögliche Baugrunduntersuchungen werden zur Kenntnis genommen, sind aber kein Inhalt eines Bebauungsplans, sondern vielmehr auf Ebene der Ausführungsplanung zu berücksichtigen. Bzgl. der ebenfalls angesprochenen Niederschlagsentwässerung ist es selbstverständlich, dass die zukünftige Straßenentwässerung technisch so geplant wird, dass das anfallende Niederschlagswasser hinreichend abgeführt werden kann und nicht zu Schäden an der Bestandsbebauung führt. Inwieweit eine Verlegung des bestehenden Grabens hierbei sinnvoll sein kann, ist ebenfalls auf Ebene der Erschließungsplanung zu klären und festzulegen. Hinsichtlich der Darstellung des Bebauungsplans kann der Graben sowohl auf der westlichen, wie auch der östlich Seite angeordnet werden, da dieser auch innerhalb der dargestellten öffentlichen Straßenverkehrsfläche untergebracht werden kann. Beschlussvorschlag: Der Anregung wird nicht gefolgt. Der Bebauungsplan sieht als östlichen Abschluss und Abgrenzung des Baugebiets zum freien Landschaftsraum bereits eine Bepflanzung mit Gehölzen vor, die geeignet ist die Einbindung in das Landschaftsbild zu gewährleisten. Weshalb hierfür eine verbindliche Festsetzung eines Walls erforderlich sein soll, ist nicht ersichtlich. Beschlussvorschlag: Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, bilden aber
---	--

	sie zukämen aufgrund des Baugebiets. Herr Boucsein sicherte Frau Diez anlässlich der letzten Bürgersprechstunde zu, dies auch außerhalb des Beschlusses der Stadtverordneten vertraglich zu vereinbaren. Aus diesem Grund möchten wir um einen Vertragsentwurf bitten. Wir bitten freundlichst um eine Rückmeldung zu den genannten Punkten. Für ein persönliches Gespräch stehen wir gern zur Verfügung.	keinen Regelungsgehalt eines Bebauungsplans. Beschlussvorschlag: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Gem. § 3 Abs. 2 BauGB ist gesetzlich geregelt, dass die im Rahmen der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Stellungnahmen durch die zuständigen kommunalen Gremien zu prüfen und das Ergebnis der Prüfung mitzuteilen ist. Dieser gesetzlichen Vorgabe wird seitens der Stadt Melsungen selbstverständlich nachgekommen. Beschlussvorschlag: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
2.	Arno Wagener Ich beziehe mit auf unser Gespräch und bedanke mich für Ihre Informationen. Mittlerweile habe ich mich etwas intensiver mit der Planung befasst. Grundsätzlich begrüße ich ein neues Baugebiet. In dem neuen Baugebiet wird m. E. jedoch eine deutlich andere Bebauung zugelassen, als in den angrenzenden Bereichen. So fällt mir zunächst die Höhe von 11 Metern auf. Dies bedeutet natürlich letztlich eine ordentliche Ausnutzung der vorhandenen Möglichkeiten. Wenn ich die Zahlen richtig interpretiere könnten prinzipiell pro Wohnhaus je drei Einheiten mit ca. 90 qm Wohnfläche gebaut werden. Dies stört m. E. den Charakter der umliegenden Wohngebiete. Eine Einschränkung auf maximal 2 Wohnungen mit einer Gesamthöhe von 8,50 Meter könnte ich mir gut vorstellen.	Sicherlich ist es richtig, dass der Bebauungsplan gegenüber der eingeschossigen Bebauung am Heideweg/Sälzerweg nunmehr eine etwas höhere zweigeschossige Bebauung zulässt. Im Übrigen weist der Bebauungsplan hinsichtlich des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung allerdings keine erheblichen anderen Werte als die benachbarten Bebauungspläne auf. So setzt das ebenfalls angrenzende Baugebiet Huberg mit den Bebauungsplänen Nr. 24 und Nr. 30 „Huberg“ im Bereich der eingeschossigen Bebauung am Eisenbergweg eine GRZ von 0,3 bzw. 0,4 und eine GFZ von 0,4 bzw. 0,5 fest. Dieses Maß der baulichen Nutzung entspricht den geplanten Werten des vorliegenden Plans (GRZ 0,3, GFZ 0,5). In den zweigeschossigen Bereichen liegen die B-Pläne mit einer GFZ von 0,7 bzw. 0,8 deutlich darüber. Die Festsetzung der Firsthöhen von 10,0 m – 11,0 m für die ein- und zweigeschossige Bebauung liegt ebenfalls in einem ähnlichen Bereich wie die für den Bebauungsplan „Sälzerweg“ vorgesehenen 11,0 m. Somit orientiert sich das Maß der baulichen Nutzung an den

angrenzenden Bebauungsplänen. Die in dem benachbarten Baugebiet „Huberg“ zulässige Gebäudehöhe wird folglich nicht wesentlich erhöht. Der Anregung auf eine Reduzierung der Gebäudehöhe auf 8,50 m wird daher nicht gefolgt. Ein Einfügen in das Ortsbild ist anzunehmen.

Mit der Festsetzung einer zweigeschossigen Bebauung wird die Möglichkeit verfolgt für das Plangebiet neben Einfamilienhäusern auch Mehrfamilienhäuser (insbesondere Zweifamilienhäuser) bei einer sinnvollen Ausnutzung und Zonierung der Grundstücke zuzulassen. Zudem ermöglicht eine zweigeschossige Bebauung eine geringere überbaute Grundfläche (bei gleicher Wohnfläche) als eine eingeschossige Bebauung und reduziert folglich den Anteil an vollständig versiegelten Flächen, was hinsichtlich der Bodenbelange positiv zu bewerten ist und dem gesetzlich verankerten Gebot des schonenden Umgangs mit dem Schutzgut Boden entspricht.

Die Festlegung der Geschossigkeit auf max. II-Geschosse erscheint aufgrund der relativ großen Abstände zu den benachbarten Gebieten zudem insgesamt für vertretbar. So weist die Straßenparzelle des Sälzerwegs im ungünstigsten Fall eine Breite von rund 14,0 m auf. Der Abstand einer neuen Bebauung zu der eingeschossigen Bestandsbebauung beträgt hierbei mehr als 25 m (Heideweg Hausnummern 5, 7 + 9). Abstände von 25 m sind wiederum für eine viergeschossige städtische Blockrandbebauung nicht untypisch. Von nachbarschaftlichen Störungen aufgrund einer bedrängenden Wirkung ist folglich nicht auszugehen. Ein Anspruch auf eine gleichartige Geschossigkeit in allen Neubaugebieten existiert hierbei selbstverständlich nicht.

Beschlussvorschlag: Der Anregung wird nicht gefolgt.

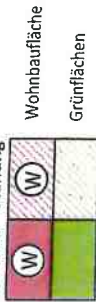
	Persönlich habe ich ein Problem mit der Verkehrsplanung. Die geplante Ausfahrt führt direkt zu den Einfahrten von mir und meinem Nachbarn. Wie ist die Straßenneigung und die Abwasserentsorgung vorgesehen. Bei starken Regenfällen und bei Schnee werden die Wassermengen auf die Grundstücke "Heideweg 7 und Heideweg 9" laufen. Hier bitte ich um eine entsprechende Planung. Ich werde parallel dazu eine Anfrage bei meiner Versicherung stellen, ob ein erhöhtes Versicherungsrisiko besteht, weil über die Zufahrt die Garagen und letztlich die Wohnhäuser betroffen sind. Vielleicht wurden entsprechende Vorkehrungen getroffen, die ich noch nicht erkannt habe. Sollte der Bebauungsplan mit den Höhen so angenommen werden, wie er geplant wurde, finde ich eine Abgrenzung zu den bisherigen Wohngebieten sinnvoll. Hier bietet sich meines Erachtens die Verlängerung des Radweges vom Friedhof entlang der Bebauungsflächen und der Be- wirtschaftungsflächen zum Wald hin an.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Ableitung des Niederschlagswassers ist auf Ebene der konkreten Straßenausführungsplanung festzulegen und nicht Bestandteil eines Bebauungsplans. Allerdings ist es selbstverständlich, dass beim Neubau einer Straße die Straßenentwässerung abschließend und technisch ausreichend geplant und ausgeführt wird. Ein oberflächiges Ableiten auf den Sälzerweg (und nachfolgend auf die angesprochenen Grundstücke Heideweg 7 und 9) entspricht hierbei nicht dem Stand der Technik. Von einer Entwässerung auf die angesprochenen Grundstücke ist daher nicht auszugehen. Bzgl. der angeregten Abgrenzung zum Baugebiet Heideweg wird auf die rund 14 m breite Straßenparzelle des Sälzerwegs verwiesen. Ein ausreichender Abstand ist somit bereits sichergestellt. Zur Höhenfestsetzung s. oben. Beschlussvorschlag: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Straßenentwässerung ist auf Ebene der konkreten Straßenausführungsplanung abschließend festzulegen.
--	--	---

Keine Stellungnahme haben vorgebracht:

- Bodenverband Schwalm-Eder
- Botanische Vereinigung für Naturschutz in Hessen (BVNH) e. V.
- BUND Hessen – Landesverband Hessen e. V.
- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr
- Freiwillige Feuerwehr Melsungen
- Gemeindevorstand der Gemeinde Malsfeld
- Gemeindevorstand der Gemeinde Morschen
- Gemeindevorstand der Gemeinde Söhrewald
- Landesamt für Denkmalpflege Hessen – hessenarchäologie
- Landesgeschäftsstelle der Hess. Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e. V.
- Landesjagdverband Hessen e. V.
- Naturschutzbund Deutschland Landesverband Hessen e. V. (NABU)
- Schutzgemeinschaft Deutscher Wald – Landesverband Hessen e. V. –
- Verband Hess. Fischer e. V.
- Wanderverband Hessen e. V.

Planzeichenerklärung (Auszug)

Bestand Planung



Wohnbaufläche
Grünflächen
Friedhof
Überörtliche und
örtliche Hauptverkehrsstraßen
Flächen für die Landwirtschaft
Hauptversorgungsanlagen, unterirdisch
G = Gas, ohne Kennzeichnung = Wasser
Hauptversorgungsanlagen (Mittel-
spannungsleitungen), oberirdisch
Schutzgebietsgrenze LSG
Änderungsbereich

STADT MELSUNGEN

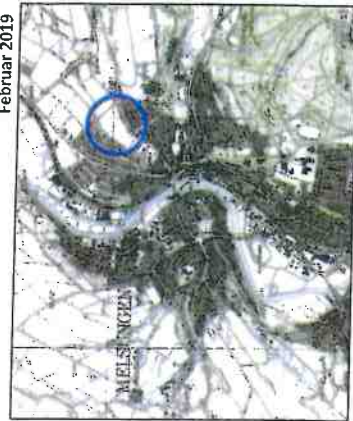
ÄNDERUNG NR. 4
DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS

Änderungsbereich 'Säizerweg'

-ST Melsungen-

-Entwurf-

Februar 2019



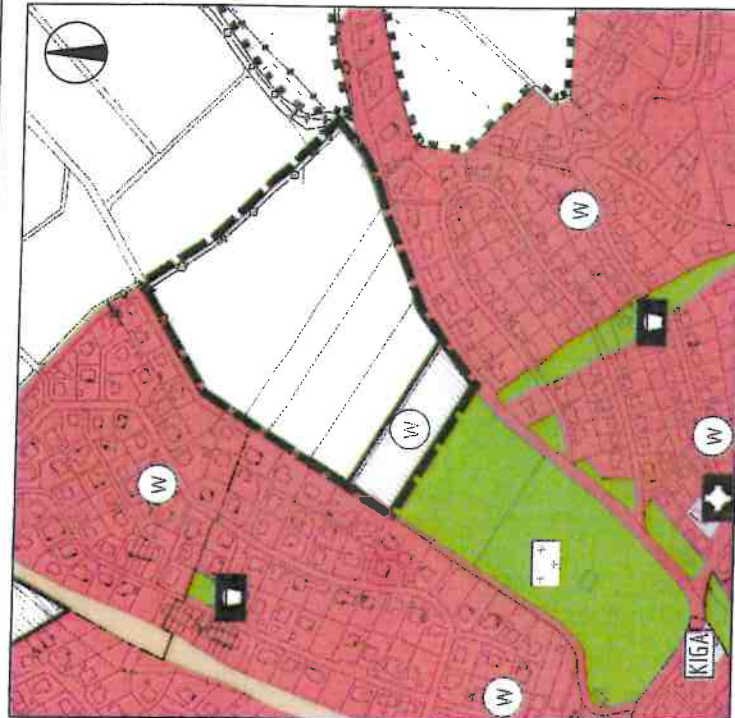
akp - Stadtplanung + Regionalentwicklung

akp - Irund, Iriger Kunze Partnerschaft - Dipl.-Ing. Stadt- und Landschaftsplanung

Adresse: Friedrich-Born-Str. 13 • 34119 Kassel

Telefon: 0561/9048-58 • Telefax: 0561/9048-59 • e-mail: post@akp-planung.de

WU/68 28.02.19



NACH DER ÄNDERUNG

Maßstab 1:5.000

Die Flächennutzungsplanänderung wurde am von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen.

Melsungen, den

Bürgermeister

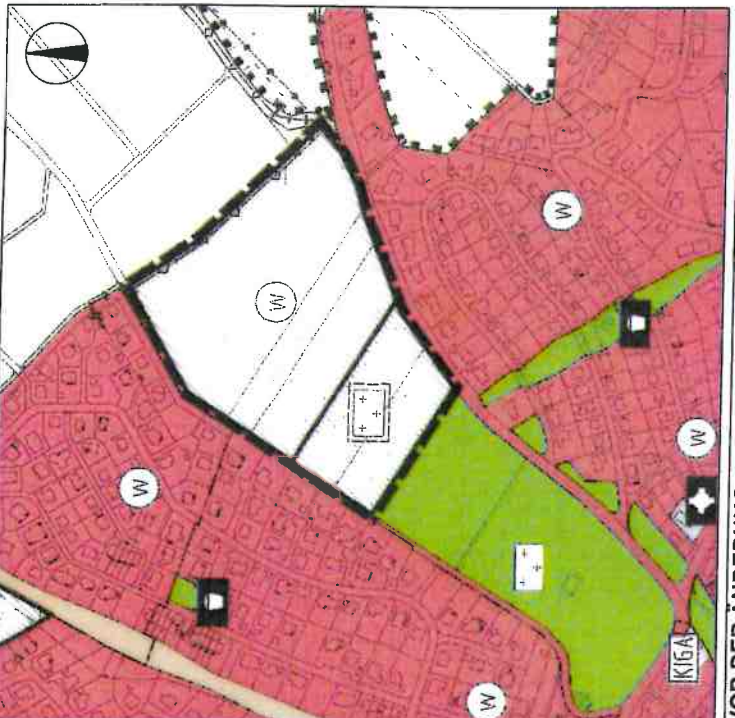
Die Flächennutzungsplanänderung wurde gemäß § 6 Abs. 1 BauGB am genehmigt.

Genehmigungsvermerke:

Die Erteilung der Genehmigung wurde gemäß § 6 Abs. 5 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung ist die Flächennutzungsplanänderung wirksam geworden.

Melsungen, den

Bürgermeister



VOR DER ÄNDERUNG

Maßstab 1:5.000

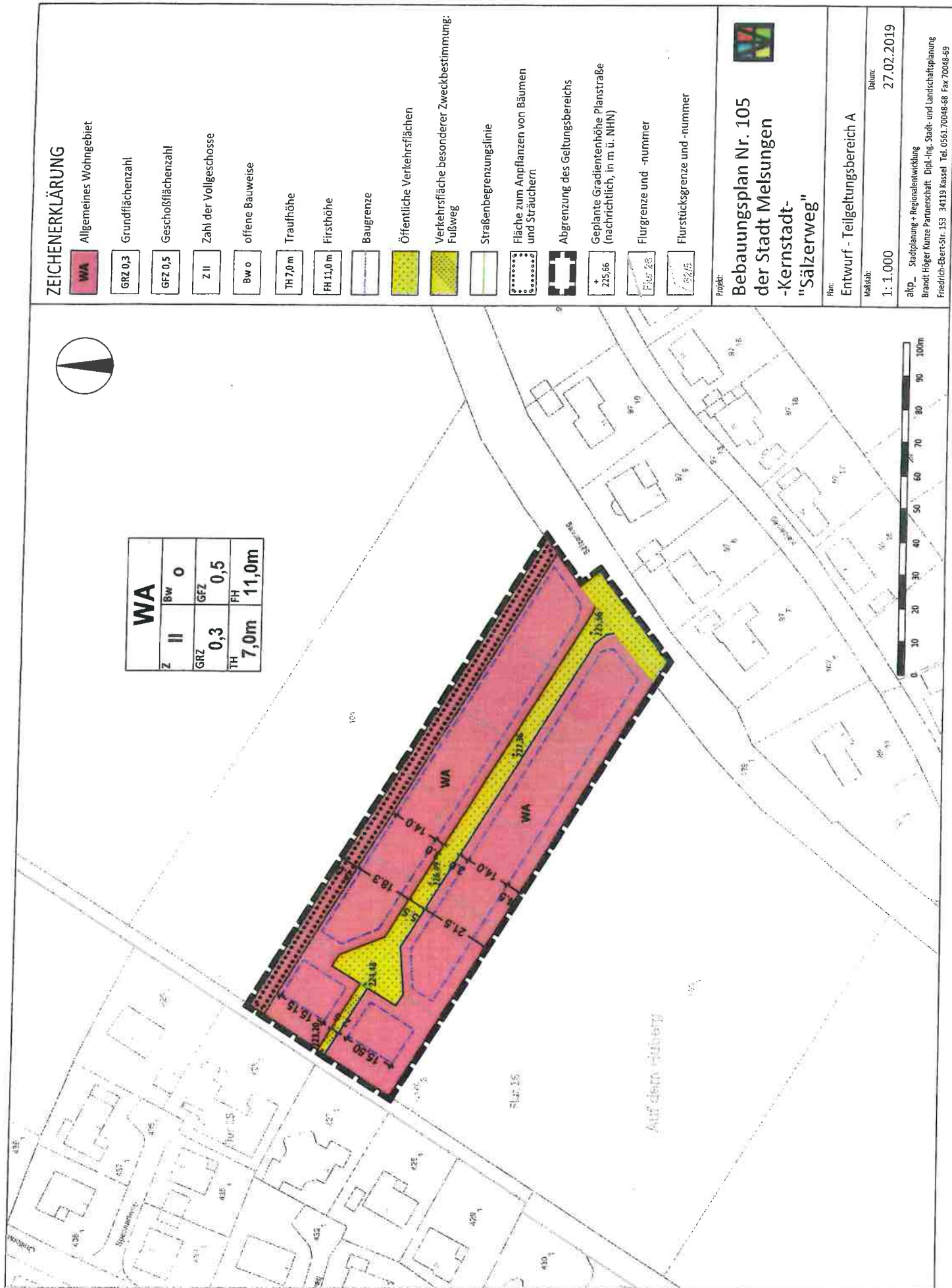
VERFAHRENSVERMERKE

Die Durchführung des Verfahrens zur Änderung des Flächennutzungsplans wurde von der Stadtverordnetenversammlung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 24.04.2018 beschlossen (Aufstellungsbeschluss). Der Beschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht am 01.11.2018.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zur 3. Änderung des Flächennutzungsplans gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 12.11.2018 bis einschließlich dem 07.12.2018 durchgeführt.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 07.11.2018 bis 14.12.2018 durchgeführt.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfs der Flächennutzungsplanänderung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde am von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen und am ortsüblich bekannt gemacht. Die Auslegung erfolgte in der Zeit vom bis einschließlich dem Die öffentliche Bekanntmachung und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden gemäß § 4a Abs. 4 BauGB zusätzlich in das Internet eingestellt. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom bis einschließlich dem



Stadt Melsungen

Bebauungsplan Nr. 105 "Sälzerweg"

Kernstadt

ENTWURF – STAND 01.03.2019

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BauGB)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind die in § 4 Abs. 2 BauNVO aufgeführten Nutzungen allgemein, die in § 4 Abs. 3 Nr. 1 und Nr. 2 BauNVO aufgeführten Nutzungen ausnahmsweise zulässig. Generell unzulässig sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Anlagen für Verwaltungen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16ff. BauNVO)

1.2.1 Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ) sowie der Anzahl an zulässigen Vollgeschossen entsprechend den Angaben in der Planzeichnung bestimmt.

1.2.2 Bei der Bestimmung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen gilt als Bezugspunkt für die Firsthöhe (FH) die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante, als Bezugspunkt für die Traufhöhe (TH) die Höhenlage der Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut. Im Falle von Flachdächern gilt die festgesetzte Traufhöhe als maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen. Als unterer Bezugspunkt gilt die Höhe (Oberkante Fertigdecke) der zur Erschließung bestimmten Straße (Fahrbahnmitte) im Mittelpunkt der Gebäudeseite, die der Erschließungsstraße zugewandt ist.

1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Gebäude in offener Bauweise zu errichten.

1.4 Anschluss der Grundstücksflächen an die Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Sofern sich aufgrund der Höhenführung der geplanten Erschließungsstraßen kleinere Höhendifferenzen zwischen OK Erschließungsstraße und angrenzender OK Grundstücksfläche ergeben, werden diese durch Böschungen ausgeglichen, die auf den Grundstücksflächen zu liegen kommen. Der Erwerber der Grundstücksflächen hat dies auf Dauer ohne Anspruch auf Entschädigung zu dulden. Ein Angleichen der Geländeoberfläche an die Höhe der Verkehrsfläche zur Herstellung von Zufahrten und Zuwegung bleibt zulässig.

1.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.5.1 Stellplatz- und Zufahrtsflächen sind mit wasserdurchlässigen Materialien wie Rasengittersteinen, Pflaster mit einem Fuganteil von mindestens 20 Prozent oder wassergebundener Decke zu befestigen.

1.5.2 Auf der im Teilgeltungsbereich B dargestellten „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ ist ein extensiver Blühstreifen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Fläche ist in Abstimmung zwischen der Stadt Melsungen und der Unteren Naturschutzbehörde als jährlich gepflegte Blühfläche bzw. Buntbrache zu entwickeln. Auf Stickstoffdüngung und den Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist zu verzichten.

1.5.1 Die in der Planzeichnung als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ im Teilgeltungsbereich C dargestellte Kompensationsmaßnahme (Teilbereich Pfieffe - Renaturierung) wird zum naturschutzrechtlichen Ausgleich i. S. d. § 9 Abs. 1a BauGB den Eingriffen im Teilgeltungsbereich A zugeordnet.

1.6 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

1.6.1 Die zeichnerisch festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind als lockerer Gehölzstreifen mit standortheimischen Laubgehölzen zu bepflanzen (mindestens 1 Baum/100 m² und 1 Strauch/10 m²) und dauerhaft zu unterhalten. Zur Anpflanzung empfohlen werden die unter Punkt 1.6.3 aufgeführten Arten.

1.6.2 Je abgeschlossene 350 m² privater Grundstücksfläche ist mindestens ein standortheimischer Obst- oder Laubbaum und mindestens zwei standortheimische Sträucher anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten; im Falle des Absterbens sind entsprechende Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Zur Anpflanzung empfohlen werden die unter Punkt 1.6.3 aufgeführten Arten. Pflanzverpflichtungen aus 1.6.1 können hierauf angerechnet werden.

- 1.6.3 Zur Anpflanzung empfohlen werden folgende Bäume und Sträucher: Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*), Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*), Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Hasel (*Corylus avellana*), Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Himbeere (*Rubus idaeus*), Holunder (*Sambucus nigra*), Hundsrose (*Rosa canina*), Kornelkirsche (*Cornus mas*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Pfaffenhütchen (*Eunonymus europaeus*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Stachelbeere (*Ribes uvacrispa*), Waldrebe (*Clematis spec.*), Weißdorn (*Crataegus laevigata*, *C. monogyna*), Feldahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Mehlbeere (*Sorbus aria*), Salweide (*Salix caprea*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Elsbeere (*Sorbus torminalis*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Spitzahorn (*Acer platanoides*), Stieleiche (*Quercus robur*), Traubeneiche (*Quercus petraea*), Winterlinde (*Tilia cordata*), Wildapfel (*Malus sylvestris*), Wildbirne (*Pyrus pyraaster*), sowie halb- und hochstämmige Obstbäume.

2 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 91 HBO)

2.1 Gestaltung baulicher Anlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3 HBO)

- 2.1.1 Die zulässige Hauptdachneigung beträgt 0-45 Grad. Flachdächer bis 15° sind zu begrünen (mind. 8 cm Substratschicht).
- 2.1.2 Zwerchgiebel und Dachgauben sind zulässig, sofern sie zu den Giebelseiten des Hauptdaches einen Abstand von mindestens je 2 m einhalten und insgesamt nicht mehr als 50 Prozent der Trauflänge einnehmen. Anlagen zur Solarenergienutzung sind allgemein zulässig, dies gilt auch für Flachdächer.
- 2.1.3 Als Grundstückseinfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind Hecken und Zäune bis 1,0 m Höhe zulässig. Ebenfalls zulässig sind geputzte oder aus Sichtmauerwerk hergestellte Mauern bis 0,5 m Höhe.

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

Die aufgrund der festgesetzten maximal zulässigen Grundfläche i. V. m. § 19 Abs. 4 BauNVO verbleibende Grundstücksfreifläche ist als vegetationsfähige Fläche herzustellen und zu unterhalten.

3 HINWEISE

- 3.1** Mit Verweis auf § 44 BNatSchG darf im Geltungsbereich des Bebauungsplans eine Rodung bestehender Gehölzbestände zum Schutz von Vögeln nur vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar durchgeführt werden.
- 3.2** Die Bestimmungen der Stellplatzsatzung der Stadt Melsungen in der zum Zeitpunkt der Bauausführung gültigen Fassung sind zu beachten.
- 3.3** Bodenfunde sind gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz zu behandeln. Funde sind dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, der Stadtverwaltung Melsungen oder der Unteren Denkmalbehörde (Schwalm-Eder-Kreis) zu melden.
- 3.4** Zufahrtswege und Stellflächen für die Feuerwehr sind gem. der Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr für 16-t-Fahrzeuge und mit der erforderlichen Mindestbreite herzustellen. Die örtliche Feuerwehr ist bei der Planung zu beteiligen. Bezüglich der Löschwasserversorgung sind das DVWG-Arbeitsblatt 405 sowie die DIN 4066 zu beachten.
- 3.5** Bei der weiteren Verwendung von Erdaushub an anderer Stelle gelten die Anforderung an das Bodenmaterial „Vorsorgewerte, Anhang 2 Nr. 4 der BBodSchV“ (Richtlinie für die Verwertung von Bodenmaterial, Bauschutt und Straßenaufbruch in Tagebauen und im Rahmen sonstiger Abgrabungen, StAnz. 10/14).