

Zu TOP **2**

Beschlussvorlage Ausschuss
für Stadtentwicklung, Mobilität
und Verkehr Nr.: **78**

Bauleitplanung der Stadt Melsungen;
11. Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplan Nr. 114 "Hinter dem Schlagweg"; Kernstadt
Beratung und Beschlussfassung über die vorgebrachten Anregungen im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden
Entwurfs- und Offenlegungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 04.12.2019 die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 114 „Hinter dem Schlagweg“ für die Grundstücke in der Gemarkung Melsungen, Flur 26, Flurstücke 47, 48 und 104/2 (Verkehrsfläche teilw. beschlossen. Ziel ist die Ausweisung eines Wohngebietes.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 04.08.2022 gem. § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) im Vorverfahren angehört.

Der Magistrat empfiehlt, nachstehende Beschlüsse zu fassen:

Beschlussvorschlag:

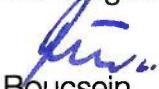
Von den vorgebrachten Anregungen, erstellt in einer Zusammenstellung, nimmt die Stadtverordnetenversammlung Kenntnis, fasst die entsprechenden Beschlüsse zu den einzelnen Punkten und den Entwurfsbeschluss für die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes und den Bebauungsplan Nr. 114 „Hinter dem Schlagweg“.

Ferner wird beschlossen, die Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der zurzeit gültigen Fassung durchzuführen.

Melsungen, 23.05.2023

III 4 / 61-04-00

Der Magistrat


Boucsein
Bürgermeister

**11. Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplan Nr. 114 „Hinter dem Schlagweg“
Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf
Auswertung der Stellungnahmen**

	Stellungnahme Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme Stadt Melsungen
1.	Regierungspräsidium Kassel – Dez. Forsten, Jagd Zu der vorgelegten Planung nehme ich als Oberste Forstbehörde wie folgt Stellung: Forstrechliche Belange werden durch das Vorhaben nicht berührt. Gegen die Planung bestehen keine forstrechlichen Bedenken.	Beschlussvorschlag: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
2.	Der Bürgermeister als Ordnungsbehörde Gegen den Vorentwurf des o.g. Bebauungsplanes habe ich aus straßenverkehrsbehördlicher Sicht keine Bedenken.	Beschlussvorschlag: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
3.	Freiwillige Feuerwehr Melsungen Gemäß Ihrem Schreiben vom 04.08.2022 gebe ich zu dem o.g. Vorhaben nachfolgende Stellungnahme termingerecht ab. Es bestehen aus brandschutztechnischer Sicht keine Bedenken, wenn die geforderten Löschwassermengen, gemäß Arbeitsblatt W 405 DVGW, eingehalten werden.	Beschlussvorschlag: Die in Pkt. 3.4 der Begründung bereits enthaltenen „Brandschutztechnischen Hinweise“ werden so umformuliert und ergänzt, dass sie dem zitierten Arbeitsblatt entsprechen.
4.	Kreisausschuss des SEK - Fachbereich 37.2 Vorbeugender Brandschutz Es bestehen keine brandschutztechnischen Bedenken, wenn die nachfolgend aufgeführten Hinweise beachtet werden.	Beschlussvorschlag: Die bereits in der Begründung vorhandenen brandschutztechnischen Hinweise werden gemäß der Stellungnahme angepasst und wie folgt formuliert: 3.4. Brandschutztechnische Hinweise 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.

<p>Auf die erforderliche Mindestbreite der Wege gemäß der „Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ wird besonders hingewiesen.</p> <ul style="list-style-type: none"> Zur Sicherstellung einer ausreichenden Löschwasserversorgung gem. § 3 Abs. 1 Pkt. 4 HBKG verweisen wir im Grundsatz auf das DVGW-Arbeitsblatt W 405. <p>Der Mindestdurchmesser der Wasserleitung darf nicht unter NW 100 liegen, der Fließüberdruck in Löschwasserversorgungsanlagen darf aus feuerwehrtechnischen Gründen bei maximaler Löschwasserentnahme 2,5 bar (0,25 MPa) nicht unterschreiten.</p>	<p>Zur Brandbekämpfung muss die erforderliche Löschwassermenge für eine Löschezeit von mind. 2 Stunden zur Verfügung stehen. Die erforderliche Löschwassermenge beträgt</p> <ul style="list-style-type: none"> - in Wohngebieten mind. 800 l/min, - in Gewerbegebieten/Sondergebieten für Gewerbe mind. 1.600 l/min bis 3.200 l/min, <p>• Im Abstand von ca. 100 m sind Hydranten zur Entnahme von Löschwasser in die Wasserleitung einzubauen.</p>	<p>Zur Sicherstellung einer ausreichenden Löschwasserversorgung wird auf das DVGW Arbeitsblatt W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ verwiesen. Danach darf der Mindestdurchmesser der Wasserleitung nicht unter NW 100 liegen. Der Fließüberdruck in Löschwasserversorgungsanlagen darf aus feuerwehrtechnischen Gründen bei maximaler Löschwasserentnahme 2,5 bar (0,25 MPa) nicht unterschreiten. Zur Brandbekämpfung muss die erforderliche Löschwassermenge für eine Löschezeit von mind. 2 Stunden zur Verfügung stehen. Die erforderliche Löschwassermenge beträgt in Wohngebieten mindestens 800 l/min. In der Wasserleitung sind im Abstand von ca. 100 m Hydranten zur Entnahme von Löschwasser einzubauen.</p>
	<p>o Auf eingebaute Unterflurhydranten ist durch Hinweisschilder gemäß DIN 4066 hinzuweisen. Die Hinweisschilder sollten nicht weiter als 10 m vom Hydrant entfernt angebracht werden. <u>Unterflurhydranten sind so anzurordnen, dass Zu- und Abfahrten (z.B. für nachrückende Einsatzfahrzeuge) bei der Benutzung der Hydranten nicht blockiert werden.</u> Die Projektierung der Versorgungsleitungen sollte dementsprechend erfolgen.</p> <p>o In Gewerbe- und Industriegebieten sind <u>Überflurhydranten nach DIN 3222 vorzusehen.</u> Überflurhydranten sind mit dem A-Anschluss zur Bewegungsfläche der Feuerwehr gerichtet anzordnen.</p>	

	<p>Sie sind mit einem witterungsbeständigen Anstrich zu versehen und nach DIN 3222 farblich zu kennzeichnen.</p> <p>Die Anordnung der Hydranten sollte mit der Brandschutzdienststelle des Schwalm-Eder-Kreises abgestimmt werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> Kann die erforderliche Wassermenge aus der zentralen Wasserversorgung (Wasserleitung) nicht in ausreichendem Maße zur Verfügung gestellt werden, sind zur Ergänzung Fluss- und Bachläufe, die immer ausreichend Wasser führen, sowie Feuerlöschteiche oder Zisternen mit einzubeziehen. Die Wasserentnahmestellen dürfen nicht weiter als 300 m von den betroffenen Objekten entfernt liegen und müssen für die Feuerwehr zugänglich sein. Gebäude, bei denen die Oberkante der Brüstung notwendiger Fenster oder sonstiger zum Anleitern 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. <p>Jede Nutzungseinheit mit Aufenthaltsräumen muss in diesem Falle über Hubrettungsfahrzeuge erreichbar sein.</p> <p>Die hierzu erforderlichen Aufstellflächen sind gemäß der „Musterrichtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ auszubilden.</p> <ul style="list-style-type: none"> Bei der Einrichtung verkehrsberuhigter Zonen sind die Einsatzmöglichkeiten der Feuerwehr in jedem Fall zu berücksichtigen. Die örtliche Feuerwehr sollte bei der Planung beteiligt werden. 	
5.	<p>Regierungspräsidium Kassel – Dez. Kommunales Abwasser, Gewässergüte</p> <p>Aufgrund der aktuellen Arbeitsauslastung kann keine Stellungnahme erfolgen.</p>	<p>Beschlussvorschlag: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

6.	Regierungspräsidium Kassel – Dez- Industrielles Abwasser, Was- sergefährdete Stoffe Belange werden nicht berührt.	Beschlussvorschlag: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
7.	EAM Netz GmbH, Baunatal Gegen die o.g. Bauleitplanung bestehen unsererseits keine grundsätzlichen Bedenken, Im geplanten Ausbaubereich befinden sich Versorgungsleitungen der EAM Netz GmbH. Wir möchten Sie bitten, uns über die weiteren Planungsschritte auf dem laufenden zu halten, um die Versorgung der neuen Wohnhäuser rechtszeitig planen zu können. Wenn Sie weitere Informationen benötigen oder sich Fragen ergeben, stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.	Beschlussvorschlag: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
8.	Regierungspräsidium Kassel – Dez. Oberirdische Gewässer, Hoch- wasserschutz Im Hinblick auf die durch das Dezernat Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz, zu vertretenden Belange bestehen keine Bedenken gegen die o.a. Bauleitplanung der Stadt Melsungen.	Beschlussvorschlag: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
9.	Stadt Felsberg Unter Bezugnahme auf o.g. Schreiben teilen wir Ihnen mit, dass der Magistrat der Stadt Felsberg keine Anregungen zu dem o.g. Vorhaben hat.	Beschlussvorschlag: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
10.	Landesbetrieb Bau und Immobilien Hessen (LBIH) Gegen die o.g. Bauleitplanung der Stadt Melsungen bestehen seitens des Landesbetrieb Bau und Immobilien Hessen keine Bedenken. Die vom Landesbetrieb Bau und Immobilien Hessen wahrnehmenden öffentlichen Belange werden nicht berührt. Hochbauvorhaben des Landes sind mir in diesem Bereich nicht bekannt.	Beschlussvorschlag: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

11. Polizeidirektion Schwalm-Eder Wir beziehen uns auf o.g. Bauleitplanung der Stadt Melsungen und teilen mit, dass aus vollzugspolizeilicher Sicht keine Einwände bestehen.	<p>Beschlussvorschlag: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
12. Regierungspräsidium Kassel – Dez. Regionalplanung, Bau- und Wohnungswesen, Wirtschaft Mit der vorliegenden Planung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets geschaffen werden. Da in der Planbegründung erläutert wird, dass der Stadt keine Wohnbaufächen in rechtskräftigen Bebauungsplänen und Baulücken im Stadtgebiet zur Verfügung stehen und weil der Geltungsbereich der Planung im Regionalplan Nordhessen 2009 als Vorranggebiet Siedlung Planung festgelegt ist. Besteht gegenüber der Planung keine regionalplanerischen Bedenken. Diese Stellungnahme berührt keine Entscheidung nach anderen Rechtsvorschriften.	<p>Beschlussvorschlag: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
13. Kreisausschuss des SEK – Fachbereich Wirtschaftsförderung Wir nehmen Bezug auf Ihr Schreiben vom 04.08.2022 sowie die uns übersandten Planunterlagen und teilen Ihnen mit, dass von unserer Seite gegen die Bauleitplanung der Stadt Melsungen 11. Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplan Nr. 114 „Hinter dem Schlagweg“ hier: Beteiligung von Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB sowie Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB; in der beschriebenen Form keine Bedenken bestehen.	<p>Beschlussvorschlag: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
14. Kreisausschuss des SEK – Fachbereich Landwirtschaft und Entwicklung Aus landwirtschaftlicher Sicht werden weder Bedenken noch Anregungen vorgebracht.	<p>Beschlussvorschlag: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

15.	Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement	<p>Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gebe ich meine Stellungnahme zu den o.g. Bau- leitplanungen ab. Die Stellungnahme beinhaltet die Belange der integrierten Siedlungs- und Verkehrsplanung und die der betroffenen Straßenbauasträger. Von der gleichzeitig durchgeföhrten Auslegung habe ich Kenntnis genommen.</p> <p>Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes beabsichtigt die Stadt Melsungen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Bau- gebiet mit drei Grundstücken zu schaffen. Der Geltungsbereich des Plangebietes befindet sich im Westen der Kernstadt von Melsungen. Im Norden wird er von dem Gelände der Straßenmeisterei Melsungen und im Osten von vorhandener Bebauung begrenzt. Das Plangebiet ist über die am nördlichen Rand des Geltungsbereiches verlaufende Straße „Aufwurf“ und den Hilgershäuser Weg an das örtliche Straßennetz angeschlossen.</p> <p>Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit, beabsichtigte Planungen und sonstige fachliche Informationen habe ich zum gegenwärtigen Zeitpunkt aufgrund der Lage abseits des überörtlichen Straßennetzes nicht vorzubringen.</p>	<p>Hinweis</p> <ul style="list-style-type: none"> Erforderliche Schutzmaßnahmen gegen Verkehrsemissionen der tangierenden Straßen des überörtlichen Verkehrs sind vom Träger der Bauleitplanung zu prüfen und ggf. festzusetzen. Derartige Maßnahmen sind von der Kommune zu finanzieren. <p>Ich bitte darum, mir den Beschluss der Stadtverordneten und eine Kopie des gültigen Bebauungsplanes und Flächennutzungsplanes zuzusenden.</p>	<p>Beschlussvorschlag: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
16.	Der Landrat des SEK – Straßenverkehrsbehörde	<p>Gegen die o.g. Maßnahme bestehen aus straßenverkehrsbehördlicher Sicht keine Bedenken.</p>	<p>Beschlussvorschlag: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>	

17.	Regierungspräsidium Kassel – Dez. Grundwasserschutz, Wasser- versorgung	<p>Das o.a. Planungsvorhaben befindet sich innerhalb der Schutzzone III/1 des Datum vom 19.12.1989 amtlich festgesetzten Wasserschutzgebietes für die Trinkwassergewinnungsanlagen Tiefbrunnen „Gutenbornsgraben“ und „Meigershäuser Wiese“ der Stadt Melsungen. Auf die hierzu ergangene Schutzgebietsverordnung (StAnz. 02/1990 S. 41) wird verwiesen. Da in den vorgelegten Erläuterungsberichten lediglich die Schutzzone III angesprochen wurde, bitte ich um Richtigstellung der tatsächlich betroffenen Schutzgebietszone.</p> <p>Auch fehlt in der Plankarte die Eintragung der Betroffenheit der Schutzzone. Insbesondere sollte in der Plankarte auch die unmittelbar angrenzende Schutzzone II mit dargestellt werden, damit auch die in dieser Schutzzone zu beachtenden Ver- und Gebote ggfs. bei Bedarf berücksichtigt werden können.</p> <p>Zudem ist die Schutzgebietsbetroffenheit zumindest auch unter Ziffer 3 „Hinweise“ der Textlichen Festsetzungen mit aufzunehmen, da sich durch die Betroffenheit weitere Anforderungen für den Bauherrn (z.B. Heizöllagerung) ergeben können.</p> <p>Gemäß der ergangenen Schutzgebietsverordnung, die grundsätzlich zu beachten ist, lassen sich auf Grund der bislang vorliegenden Unterlagen jedoch keine Verbots- bzw. genehmigungspflichtige Tatbestände erkennen, die dem Planungsvorhaben entgegen stehen würden.</p> <p>Von daher bestehen aus Sicht der von mir zu vertretenden Belange des Grundwasserschutzes keine Bedenken gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes, sofern die Vorgaben der ergangenen Schutzgebietsverordnung bei der weiteren Planung berücksichtigt werden.</p> <p>Da gemäß der ergangenen Schutzgebietsverordnung keine Verbots- bzw. genehmigungspflichtige Tatbestände berührt werden, liegt die weitere Beurteilung der Belange zum allgemeinen vorso-</p>	<p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Die Hinweise im Bebauungsplan werden um einen Hinweis auf die Wasserschutzgebietszone III/1, in dem das Plangebiet liegt und die Wasserschutzzone II, an die das Plangebiet angegrenzt, ergänzt.</p>	
-----	---	---	---	--

<p>genden Grundwasserschutz in der Zuständigkeit der unteren Wasserbehörde (UWB) beim Kreisausschuss des Schwalm-Eder-Kreises.</p> <p>Von meinem Fachbereich „Altlasten, Bodenschutz“ geht Ihnen ggfs. zu gegebener Zeit eine gesonderte Stellungnahme zu.</p> <p>Abschließend weise ich noch auf folgendes hin:</p> <p>Die Versickerung von auf befestigten Flächen anfallendem Niederschlagswasser stellt ggfs. gemäß § 9 Abs. 1, Ziffer 4 WHG eine erlaubnispflichtige Gewässerbenutzung dar. Inwieweit und unter welchen Bedingungen (auch unter Beachtung der ergangenen Schutzgebietsverordnungen) daher eine Versickerung möglich ist, muss in jedem Einzelfall vorab durch die zuständige Wasserbehörde geprüft werden. Im vorliegenden Fall liegt die Zuständigkeit bei der oberen Wasserbehörde beim Regierungspräsidium Kassel. Das weitere diesbezügliche Vorgehen ist daher mit dem Dezernat 31.5 abzustimmen.</p>	<p>18. Regierungspräsidium Kassel – Dez. Altlasten, Bodenschutz</p> <p>Altlasten: In dem beim HLNUG geführten Fachinformationsystem Altflächen und Grundwasserschadensfälle (FISAG) – werden Informationen über Altflächen (Altablagерungen/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 in dem danach vorliegenden Datenbestand ist festzustellen, dass für den Planungsraum <u>keine Einträge</u> erfasst sind. Aus altlastenfachlicher und –rechtlicher Sicht bestehen somit <u>keine Bedenken</u> gegen die geplante Maßnahme.</p> <p>Hinweis: „Sollten bei den Bauarbeiten farbliche und geruchliche Auffälligkeiten, sind die Bauarbeiten unverzüglich einzustellen und das Dez. 31.1 des RP Kassel „Grundwasserschutz, Wasserversorgung, Altlasten, Bodenschutz“ zu informieren.“</p> <p><i>Bitte nehmen Sie diesen Hinweis zu Altflächen (Altablagерungen) der Altstandorte im Sinne von § 2 Bundes-Bodenschutzgesetz</i></p> <p>Beschlussvorschlag: Die im Text des Bebauungsplanes enthaltenen „Hinweise“ werden entsprechend erweitert. Die Benennung der DIN-Normen wird in die Hinweise aufgenommen.</p>
---	---

	<p>vom 17.03.1998 (BGBl. 98 Nr. 16, S. 502) in die Planunterlagen mit auf.</p> <p>Bodenschutz: Die Bebauung führt teilweise zu einer Versiegelung von Flächen, so dass in den Bebauungs-, Verkehrs und Baustellenflächen die natürlichen Bodenfunktionen zerstört werden. In den Planunterlagen bzw. dem Umweltbericht wird das Schutzgut Boden sowie Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und ggf. Ausgleich des Eingriffes nicht ausreichend behandelt.</p> <p>Fachliche Hinweise zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen können Sie der Arbeitshilfe „Bodenschutz in der Bauleitplanung“ des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV) entnehmen (siehe nachfolgenden Link):</p> <p>https://umwelt.hessen.de/sites/umwelt.hessen.de/files/2021-10/bodenschutz_in_der_Bauleitplanung-arbeitshilfe.pdf</p> <p>Darüber hinaus weise ich auf folgende Normen hin:</p> <ul style="list-style-type: none"> - DIN 19731 – Verwertung von Bodenmaterial - D19639 – Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben - DIN 18300 – Erdarbeiten - DIN 18915 – Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten - DIN 18920 – Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen <p>Unter Berücksichtigung der o.g. Hinweise und Normen bestehen aus bodenschutzfachlicher Sicht <u>keine Bedenken</u>.</p> <p>Diese Stellungnahme erfolgt <u>unbeachtlich</u> der Belange des Fachbereichs „Grundwasserschutz, Wasserversorgung“ meines Dezernates.</p>	<p>Beschlussvorschlag: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
19.	<p>Regierungspräsidium Kassel – Dez. Bergaufsicht Vom Dezernat Bergaufsicht zu vertretende öffentlich-rechtliche Beilage des Bergbaus stehen dem o.g. Vorhaben, nach Prüfung der hier vorliegenden Unterlagen, nicht entgegen. Diese Stellungnahme</p>	

	<p>schließt die Belange anderer Dezernate des Regierungspräsidiums Kassel nicht ein.</p>	
20.	<p>Forstamt Melsungen Gegen die geplante 11. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie des Bebauungsplanes Nr. 114 „Hinter dem Schlagweg“ gibt es weder forstrechtliche noch forstfachliche Bedenken. Da keine Waldflächen in die Planung einbezogen sind, ist eine weitere Beteiligung aus unserer Sicht nicht erforderlich.</p>	<p>Beschlussvorschlag: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
21.	<p>Kreisausschuss des SEK – Untere Denkmalschutzbehörde Denkmalschutzrechtliche Belange sind nicht berührt.</p>	<p>Beschlussvorschlag: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
22.	<p>Kreisausschuss des SEK – Untere Wasserbehörde F-Planänderung: - Aus wasseraufsichtlicher Sicht bestehen gegen die o.a. 11. Änderung F-Plan der Stadt Melsungen –Kernstadt- keine grundsätzlichen Bedenken. Hinweis: Die Grundstücke liegen in der Zone III/1 des Trinkwasserschutzgebiets für die Trinkwassergewinnungsanlagen der Stadt Melsungen und Umgebung (WSG_ID 634-048). Die hierzu ergangene Schutzgebietsverordnung ist zu beachten. - Bei der zukünftig vorgesehenen Beplanung ist zu beachten, dass von den sich auf den Grundstücken, Gemarkung Melsungen, Flur 26, Flurstück 123/1 und 125/1, befindlichen Gewässern, der gemäß § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 23 Hessisches Wassergesetz (HWG) geforderte Gewässerrandstreifen von 10 m landseits der Böschungssoberkante von jeglicher Bebauung, Auffüllung, Zaunanlagen, Pflasterung etc. freizuhalten sind. B-Plan: - Aus wasseraufsichtlicher Sicht bestehen gegen die o.a. 11. Änderung F-Plan der Stadt Melsungen –Kernstadt- keine grundsätzlichen Bedenken. Trinkwasserschutz- und Überschwemmungsgebiete werden nicht berührt.</p>	<p>Beschlussvorschlag: Der Text des Bebauungsplanes wird im Pkt. 3 „Hinweise“ unter Pkt. 3.3 wie folgt ergänzt: „Der Geltungsbereich des Plans liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III/1 und grenzt unmittelbar an die Trinkwasserschutzzone II (WSG-ID 634-048) für die Trinkwassergewinnungsanlagen der Stadt Melsungen. Die für diese Schutzzonen geltenden Verbote (veröffentlicht im Staatsanzeiger Hessen 02/90, Seite 41, am 08.01.1990) sind zu beachten.“ Der Hinweis, dass an der Böschungssoberkante der, nicht im Geltungsbereich des Planes liegenden Flurstücke 123/1 u. 125/1 ein 10 m breiter Geländestreifen von baulicher Nutzung freizuhalten ist wird zur Kenntnis genommen, betrifft aber die Planung nicht, weil die überbaubaren Grundstücksoberkanten einen genügend großen Abstand zur Böschungssoberkante haben.</p>

<p>- Hinweis: Die Grundstücke liegen in der Zone III/1 des Trinkwasserschutzgebietes für die Trinkwassergewinnungsanlagen der Stadt Melsungen und Umgebung (WSG_ID 634-048). Die hierzu ergangene Schutzgebietsverordnung ist zu beachten.</p> <p>- Bei der zukünftig vorgesehenen Beplanung ist zu beachten, dass von den sich auf den Grundstücken, Gemarkung Melsungen, Flur 26, Flurstück 123/1 und 125/1, befindlichen Gewässern, der gemäß § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 23 Hessisches Wassergesetz (HWG) geforderte Gewässerrandstreifen von 10 m landseits der Böschungsoberkante von jeglicher Bebauung, Auffüllung, Zaunanlagen, Pflasterung etc. freizuhalten sind.</p> <p>- Für die Ableitung/Versickerung von Abwasser und Niederschlagswasser und dessen Rückhaltung ist auf Grund der „Verordnung über die Zuständigkeiten der Wasserbehörden“ das Regierungspräsidium in Kassel (Dezernat 31.5) die zuständige Fachbehörde.</p>	<p>Der Hinweis, dass das Regierungspräsidium in Kassel (Dezernat 31.5) die zuständige Fachbehörde ist, bei der die Erlaubnis für die Versickerung von Niederschlagswasser beantragt werden muss, ist im Bebauungsplan bereits enthalten. Ein Beschluss ist nicht erforderlich.</p>
<p>23. Kreisausschuss des SEK – Untere Bauaufsichtsbehörde</p> <p><u>F-Planänderung:</u></p> <p>Gegen die geplante 11. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Melsungen bestehen keine baurechtlichen Bedenken.</p> <p><u>B-Plan:</u></p> <p>Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 114 der Stadt Melsungen bestehen keine grundsätzlichen baurechtlichen Bedenken.</p> <p>Es werden folgende Hinweise gegeben: Empfehlung zu Ziffer 1.2 (Bezugspunkte der festgesetzten Höhen)</p> <p>Die max. Trauf- und Firsthöhen werden talseitig gemessen von der Oberkante des vorhandenen Geländes an der Außenwand des Gebäudes. Alternativ können die zulässigen Höhen auch als NN-Höhen festgesetzt werden.</p>	<p>Beschlussvorschlag:</p> <p>FNP: Es werden keine grundsätzlichen Bedenken zur Änderung des FNP vorgetragen. Ein Beschluss ist nicht erforderlich.</p> <p>B-Plan: Es ergeht ein Hinweis zum Bezugspunkt der im B-Plan festgesetzten First- und Traufhöhen.</p> <p>Beschlussvorschlag: Dieser Hinweis wird nur teilweise berücksichtigt. Der Text der entsprechenden Festsetzung wird wie folgt präzisiert: „Als unterer Bezugspunkt gilt in allen Fällen die Höhelage des geplanten Wohnweges, gemessen in der Mitte des jeweiligen Grundstücks direkt auf der Grenze zwischen Wohnweg und dem jeweiligen Grundstück.“</p> <p>Auf die Festsetzung von NN-Höhen wird verzichtet, da die Höhelage des geplanten Wohnweges noch nicht endgültig bestimmt ist.</p>

24.	<p>Kreisausschuss des SEK – Untere Naturschutzbehörde</p> <p>F-Planänderung:</p> <p>Aus den von uns in der Bauleitplanung zu vertretenden Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege nehmen wir zu o.g. Verfahren wie folgt Stellung:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Biotopschutz gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) 	<p>Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) als vorbereitenden Bauleitplan ergeben sich keine direkten Beeinträchtigungen von gesetzlich geschützten Biotopen nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).</p> <ol style="list-style-type: none"> 2. Artenschutz gemäß § 44 ff Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) <p>Die artenschutzrechtlichen Belange gemäß § 44 ff Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind im Rahmen der Änderung des o.g. Bauleitplans zu beachten. Gemäß den Aussagen in der Begründung liegen keine Erkenntnisse für eine Betroffenheit von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gemäß § 44 ff BNatSchG, die durch diese Planung ausgelöst werden könnten, vor.</p> <ol style="list-style-type: none"> 3. Europäisches Netz „Natura 2000“ gemäß § 31 ff Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) <p>Das europäische Schutzgebietsnetz „Natura 2000“ gemäß § 31 ff Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist von der Änderung des Flächennutzungsplanes nicht betroffen.</p> <ol style="list-style-type: none"> 4. Lebensraumtypen gemäß Anhang I der FFH-Richtlinie <p>Lebensraumtypen gemäß Anhang I der FFH-Richtlinie sind nach dem derzeitigen Kenntnisstand nicht von der Planung betroffen. Hinsichtlich der Eingriffsregelung gem. § 1a Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bitten wir folgende Anregungen und Hinweise zu beachten:</p>	<p>Beschlussvorschlag: FNP: Es werden keine Bedenken oder Hinweise zur Änderung des FNP vorgetragen. Ein Beschluss ist nicht erforderlich.</p> <p>B-Plan: Zur im B-Plan getroffenen Eingriffsregelung und der Biotopwertbilanzierung werden Anregungen und Hinweise vorgeragen.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Biotopwertbilanz wird so überarbeitet, dass die vom Einwender mitgeteilten Wertpunkte für den Nutzungstyp „arten- und strukturrearme Hausgärten“ (14 Wertpunkte je m²) und der Nutzungstyp „Gehölzpflanzung im Innenbereich“ (20 Wertpunkten je m²) angesetzt werden.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Angaben zum Maß der baulichen Nutzung in der Begründung (Schreib- u. Korrekturfehler) werden so geändert, dass sie den Angaben im B-Plan entsprechen.</p> <p>Die erbetene naturschutzfachliche Beurteilung der Vegetation für das Entwicklungsvorhaben „Hinter dem Schlagweg“ wird dem Einwender in der folgenden Verfahrensrunde übergeben.</p> <p>Die folgende Anregungen und Hinweise zu beachten: Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes als vorbereitenden Bauleitplan entstehen zunächst keine direkten Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes. Hierdurch ändert sich die bauplanungsrechtliche Beurteilung der betroffenen Flächen.</p>
-----	--	---	--

Im parallel durchgeführten Bauleitplanverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 114 „Hinter dem Schlagweg“ sind für die im Umweltbericht beschriebenen Eingriffe in Natur und Landschaft geeignete naturschutzfachliche Kompensationsmaßnahmen festzusetzen. Die naturschutzfachliche Stellungnahme hierzu erfolgt auf der Ebene der frühzeitigen Behördenbeteiligung zur Aufstellung des vorgenannten Bebauungsplanes Nr. 114 im Stadtteil Melsungen. Bezüglich des erforderlichen Umfangs und Detailierungsgrades der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB bitten wir um Beachtung der nachfolgenden Hinweise:

In diesem Zusammenhang verweisen wir zunächst auf die gesetzlichen Vorgaben des Baugesetzbuches, die in § 2 Abs. 4 und in der Anlage zum BauGB geregelt und bei der Durchführung der Umweltprüfung zu berücksichtigen sind.

Danach legt die Gemeinde für jeden einzelnen Bauleitplan in eigener Verantwortung den Umfang und Detailierungsgrad der zu ermittelnden Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB fest. Diese Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der zu erwartenden Umweltauswirkungen bildet die Grundlage für die Berücksichtigung der umweltrelevanten Belange in der Abwägung.

Vor dem Hintergrund des Planungsumfangs und Inhaltes des Bauleitplanverfahrens sind aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde vor allem verbindliche Regelungen für den Naturschutzrechtlichen Ausgleich gem. § 1a Abs. BauGB (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) erforderlich. Der Umweltbericht ist entsprechend dem Planungsstand fortzuschreiben.

B-Plan:

Aus den von uns in der Bauleitplanung zu vertretenden Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege nehmen wir zu o.g. Verfahren wie folgt Stellung:

1. Biotopschutz gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 114 um Stadtteil Melsungen ergeben sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine direkten Beeinträchtigungen von gesetzlich geschützten Biotopen nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).

2. Artenschutz gemäß § 44 ff Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Die artenschutzrechtlichen Belange gemäß § 44 ff Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind im Rahmen der Aufstellung sowie der späteren Umsetzung des o.g. Bauleitplans zu beachten. Gemäß den Aussagen in der Begründung liegen keine Erkenntnisse für eine Betroffenheit von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gemäß § 44 ff BNatSchG, die durch diese Planung ausgelöst werden könnten, vor.

3. Europäisches Netz „Natura 2000“ gemäß § 31 ff Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Das europäische Schutzgebietsnetz „Natura 2000“ gemäß § 31 ff Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist von der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht betroffen.

4. Lebensraumtypen gemäß Anhang I der FFH-Richtlinie
Lebensraumtypen gemäß Anhang I der FFH-Richtlinie sind nach dem derzeitigen Kenntnisstand nicht von der Planung betroffen.
Hinsichtlich der Eingriffsregelung gem. § 1a Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bitten wir folgende Anregungen und Hinweise zu beachten:

Der naturschutzrechtlich erforderliche Ausgleich für die entstehenden Eingriffe durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 114 „Hinter dem Schlagweg“ kann innerhalb des Geltungsbereiches nicht in ausreichendem Umfang erbracht werden. Die grünordnerischen Festsetzungen im Eingriffsbereich sind für einen anteiligen Ausgleich insbesondere bezüglich der Landschaftsbildbeeinträchtigungen geeignet. Ein vollständiger Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft kann durch die aufgeführten Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes allerdings nicht erreicht werden (vgl. Kap. 5.9, letzte Absatz auf Seite 18 der Begründung).

Die vorgelegte überschlägige Biotopwertbilanzierung, die auf Grundlage der hessischen Kompensationsverordnung (KV) erstellt wurde, ist in Teilen fehlerhaft und muss überarbeitet werden. Der für den Planungszustand angesetzte Nutzungstyp der zukünftigen Gartenflächen als mittelstrukturelle Haugärtner ist in dieser Form in der KV nicht vorgesehen. Ebenso ist der Nutzungstyp „arten- und strukturarme Haugärtner“ mit 14 Wertpunkten je m² anzusetzen. Ebenso ist der Nutzungstyp Gehölzpflanzung (02.400) nach KV nur im Außenbereich anwendbar, für die Neuanlage im Innenbereich kommt nur der Nutzungstyp 02.500 mit 20 Wertpunkten je m² in Frage.

Weiterhin ist aus unserer Sicht das Maß der baulichen Nutzung abschließend in der Entwurfsskizze des Bebauungsplanes zu klären. Laut Planzeichnung wird die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,4 angegeben. In der Begründung ist die GRZ allerdings an verschiedenen Stellen u.a. auch in der Biotopwertbilanzierung mit 0,35 angegeben. Hier bitten wir um Klarstellung (vgl. Begründung Kap. 3.1.2, Seite 8; Kap. 4., Seite 11; Kap. 5.1., Seite 12; Kap. 5.3., Seite 13 und Kap. 6., Seite 19).

Bei der Erarbeitung der Entwurfsskizze des Bebauungsplanes bitten wir außerdem zu beachten, dass bei der Berechnung des Nutzungszustandes eine ggf. zulässige 50%ige Überschreitung der Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zu berücksichtigen und in die Ausgleichsberechnung einzustellen ist.

Im weiteren Planverfahren sind zusätzliche Maßnahmen zum naturschutzrechtlichen Ausgleich planungsrechtlich verbindlich festzusetzen. Die Vorgaben des § 1a Abs. 3 BauGB (naturschutzrechtliche Eingriffsregelung) sind abschließend zu berücksichtigen.

Bezüglich des erforderlichen Umfangs und Detailierungsgrades der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB verweisen wir auf unsere Stellungnahme zur im Parallelverfahren durchgeführten 11. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Melsungen.
Abschließend bitten wir im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Planentwurf um Vorlage der in der Begründung als Fußnote erwähnten naturschutzfachlichen Beurteilung der

	<p>Vegetation für das Entwicklungsvorhaben „Hinter dem Schlagweg“ erstellt vom Büro für angewandte Ökologie und Forstplanung (BOF) aus Kassel.</p> <p>Hinweis: Nach § 4c Baugesetzbuch (BauGB) umfasst die Überwachung durch die Gemeinde auch die Durchführung von Darstellungen oder Festsetzungen nach § 1a Abs. 3 Satz 2 BauGB (zeichnerisch und textlich festgesetzte Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich) und von Maßnahmen nach § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB (vertragliche Vereinbarung). Wir bitten um entsprechende Beachtung.</p>	
25.	<p>Nahverkehr Schwalm-Eder Nach Prüfung der vorgelegten Unterlagen teilen wir mit, dass keine Einwendungen gegen das o.g. Vorhaben bestehen.</p>	<p>Beschlussvorschlag: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
26.	<p>Regionalbauernverband Kurhessen e.V. Bezgl. der o.g. Planung bestehen aus Sicht der örtlichen Landwirtschaft keine wesentlichen Bedenken. In Rücksprache mit dem zuständigen Ortslandwirt möchten wir dennoch auf nachfolgende Inhalte hinweisen: Es handelt sich bei dem Baugrund für die geplante Entwicklungsfläche, auf der mehrere Wohnhäuser errichtet werden sollen, um gute landwirtschaftliche Böden mit rd. 55 Bodenpunkten. Der Verlust dieser Böden ist für die Landwirtschaft schmerhaft, da mit der Ausweisung der bekannten Entwicklungsfläche diese Böden unverbringlich verloren gehen und somit der Nahrungsmittelerzeugung nicht mehr zur Verfügung stehen. Hinsichtlich der weiteren Siedlungsentwicklung bzw. Schaffung von Wohnbaugrundstücken als auch Gewerbeflächen bittet der Unterzeichner daher grundsätzlich, die Verfügbarkeit von vorhandenen ungenutzten Bestandsflächen, Wohnbaulücken etc. zu prüfen, mit dem Ziel, die Versiegelung von landwirtschaftlichen Flächen soweit wie möglich zu vermeiden. Unter Berücksichtigung der vorgenannten Punkte liegen aus Sicht der örtlichen Landwirtschaft und des Unterzeichners keine weiteren Einwände zum vorliegenden Bebauungsplan vor.</p>	<p>Beschlussvorschlag: Wird zur Kenntnis genommen. Die Ausweisung eines kleinen Baugebietes mit 3 Baugrundstücken ist städtebaulich vertretbar zumal das Grundstück seit Jahren als Braachfläche genutzt wird.</p>

<p>27. Koordinierungsbüro für Raumordnung und Stadtentwicklung der Industrie- und Handelskammer Kassel-Marburg und der Handwerkskammer Kassel</p> <p>Wir haben die oben genannten Pläne geprüft und festgestellt, dass nach unserem Kenntnisstand Interessen der gewerblichen Wirtschaft nicht nacheilig berührt werden. Daher haben wir keine Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p>	<p>Beschlussvorschlag: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>28. Amt für Bodenmanagement Homberg (Efze)</p> <p>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 vom Amt für Bodenmanagement Homberg (Efze) wahrzunehmenden öffentlichen Belange werden von der o.g. Bauleitplanung nicht berührt.</p>	<p>Beschlussvorschlag: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

	Stellungnahme Bürger*innen	Stellungnahme Stadt Melsungen
1.	<p>Familie Döring, Oberer Schlagweg 4, 34212 Melsungen Familie Dagdelen, Schlagweg 8, 34212 Melsungen Familie Fernandez Lopez, Schlagweg, 34212 Melsungen Familie Heyer & Krämer, Schlagweg, 34212 Melsungen Familie Vorberger/Kraft, Schlagweg, 34212 Melsungen Familie Kullmann, Oberer Schlagweg 1, 34212 Melsungen Familie Schmitt, Oberer Schlagweg 7, 34212 Melsungen Familie Quitschau, Oberer Schlagweg, 34212 Melsungen Familie Ramm, Oberer Schlagweg, 34212 Melsungen Familie Wehrmann, Oberer Schlagweg, 34212 Melsungen</p> <p>Hiermit legen wir erneut fristgerecht Widerspruch gegen den in der Sitzung am 04.12.2019 unter dem Tagesordnungspunkt 14 beschlossenen Änderung des Flächennutzungsplanes Nr. 114 „Hinter dem Schlagweg“ ein.</p> <p>Die amtliche Bekanntmachung vom 12.12.2019 über die Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Melsungen, sowie die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 114 „Hinter dem Schlagweg“ haben wir zur Kenntnis genommen und legen gegen diesen Beschluss in vollem Umfang Widerspruch ein. Am 22. Dezember 2019 haben wir Ihnen als Gemeinde bereits 11 Wiedersprüche zu kommen lassen. Diese wurden von Herrn Döring und Frau Secreto für das komplette Wohngebiet persönlich in schriftlicher Form an Frau Christa Thein am 23 Dezember 2019 übergeben.</p> <p>Leider erfolgte bis heute 14.09.2022 keine Reaktion des Bauamtes. Das bekannte Problem des Wasserdockmangels wird vollkommen ignoriert.</p> <p>Bereits jetzt besteht nur ein Wasserdock von max. 1,8 bar und dies auch nur bei den Haushalten die eine Druckerhöhung verbaut haben. Was schon jetzt in bestimmten Teilausschnitten Probleme darstellt.</p> <p>Weitere Erschließungen würden für die vorhandenen Haushalte einen völligen Druckabfall bedeuten, den wir so nicht hinnehmen werden. Des Weiteren handelt es sich bei dem Gebiet Oberer</p>	<p>Beschlussvorschlag: Es wird darauf hingewiesen, dass der im Baugebiet „Am Schlagweg“ zur Verfügung stehende Wasserdock zu gering ist</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ein Beschluss ist nicht erforderlich, da im Bebauungsplan im Pkt. 3. „Hinweise“ unter dem Pkt. 3.2 darauf hingewiesen wird, dass das städtische Trinkwassernetz im Baugebiet nicht ausreichenden Wasserdock zur Verfügung stellen kann und die privaten Gebäude deshalb zwingend mit einer gemäß DIN 1988/500 bemessenen Druckerhöhungsanlage, deren Bauart, Beschaffenheit und Bemessung im Baugenehmigungsverfahren darzulegen ist, auszustatten sind.</p> <p>Bei der Bewertung dieser Stellungnahmen sollte berücksichtigt werden, dass in der „Vorplanung Tiefbau“ des Büro INTIUM, Melsungen, ausdrücklich darauf hingewiesen wird, dass bei der Planung der Wohngebäude geprüft werden muss, ob für das jeweilige Gebäude eine private Druckerhöhungsanlage, deren Kosten sich auf 800 – 1000 Euro je Wohngebäude belaufen wird, empfehlenswert ist.</p>

<p>Schlagweg, um ein Mischgebiet. Dies bedeutet, dass für die ansässigen Firmen bezüglich der Wasserversorgung erhebliche Probleme zu erwarten sind.</p> <p>Hiermit bitten wir Sie höflich letztmalig bis zum 28.09.2022 um eine Stellungnahme des Bauamtes, um für die Eigentümer / Firmen des betroffenen Gebietes Klarheit zu schaffen. Wir werden diesen Beschluss nicht akzeptieren.</p> <p>Falls wieder erwartet wieder keine Rückmeldung erfolgen sollte, sehen wir uns leider gezwungen geschlossen als Bewohner des betreffenden Wohngebietes rechtliche Schritte einzuleiten.</p>	<p>2. Familie Secreto, Oberer Schlagweg 2, 34212 Melsungen</p> <p>Familie Schmitt, Oberer Schlagweg 7, 34212 Melsungen</p> <p>Hiermit legen wir erneut fristgerecht Widerspruch gegen den in der Sitzung am 04.12.2019 unter dem Tagesordnungspunkt 14 beschlossenen Änderung des Flächennutzungsplanes Nr. 114 „Hinter dem Schlagweg“ ein.</p> <p>Die amtliche Bekanntmachung vom 12.12.2019 über die Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Melsungen, sowie die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 114 „Hinter dem Schlagweg“ haben wir zur Kenntnis genommen und legen gegen diesen Beschluss in vollem Umfang Widerspruch ein. Am 22 Dezember 2019 haben wir Ihnen als Gemeinde bereits 11 Widersprüche zugekommen lassen. Diese wurden von Herrn Döring und Frau Secreto für das komplette Wohngebiet persönlich in schriftlicher Form an Frau Christa Thein am 23 Dezember 2019 übergeben.</p> <p>Leider erfolgte bis heute 14.09.2022 keine Reaktion des Bauamtes. Das bekannte Problem des Wasserdrukmangels, im Fall weiterer Erschließungen besteht nach wie vor.</p> <p>Hiermit bitten wir Sie höflich letztmalig bis zum 28.09.2022 um eine Stellungnahme des Bauamtes, um für die Eigentümer Klarheit zu schaffen. Wir werden diesen Beschluss nicht akzeptieren.</p> <p>Beschlussvorschlag: Es wird darauf hingewiesen, dass der im Baugebiet „Am Schlagweg“ zur Verfügung stehende Wasserdruk zu gering ist.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ein Beschluss ist nicht erforderlich, da im Bebauungsplan im Pkt. 3. „Hinweise“ unter dem Pkt. 3.2 darauf hingewiesen wird, dass das städtische Trinkwassernetz im Baugebiet nicht ausreichenden Wasserdruk zur Verfügung stellen kann und die privaten Gebäude deshalb zwingend mit einer gemäß DIN 1988/500 bestimmten Druckerhöhungsanlage, deren Bauart, Beschaffenheit und Bemessung im Baugenehmigungsverfahren darzulegen ist, auszustatten sind.</p> <p>Bei der Bewertung dieser Stellungnahmen sollte berücksichtigt werden, dass in der „Vorplanung Tiefbau“ des Büro INTUM, Melsungen, ausdrücklich darauf hingewiesen wird, dass bei der Planung der Wohngebäude geprüft werden muss, ob für das jeweilige Gebäude eine private Druckerhöhungsanlage, deren Kosten sich auf 800 – 1000 Euro je Wohngebäude belaufen wird, empfehlenswert ist.</p>
---	---

	<p>Falls wieder erwarten wieder keine Rückmeldung erfolgen sollte, sehen wir uns leider gezwungen geschlossen als Bewohner des betreffenden Wohngebietes rechtliche Schritte einzuleiten.</p>	
3.	<p>Horn, Blum & Partner, Notare, Rechtsanwälte, Fachanwälte, Brüder-Grimm-Platz 4, 34117 Kassel</p> <p>In der vorbezeichneten Angelegenheit zeige ich die rechtliche Interessenvertretung des Herrn Richard Ross, Am Schlagweg 8, 34212 Melsungen, an. Die auf mich lautende Vollmacht finden Sie anbei dieses Schreibens.</p> <p>Namens und in Vollmacht meines Mandanten teile ich folgende Bedenken gegen die Aufstellung des o.g. Bebauungsplans mit:</p> <p>Mein Mandant ist u.a. Eigentümer der Liegenschaft Gemarkung Melsungen, Flur 26, Flurstücke 53/11, 53/9, 53/8, 49/8 und 49/10. Das Ausbaugebiet des Bebauungsplanes Nr. 97 „Schlagweg“ hat mein Mandant als Investor voll erschlossen und hat dazu privat-rechtlich sämtliche öffentlichen Kanal- und Leitungsversorgungen verlegen lassen. Im Rahmen der Aufstellungsplanung hat mein Mandant mit der Stadt Melsungen den als beifügten städtebaulichen Vertrag geschlossen. In diesem Vertrag wird unter anderem auf die vorhandenen Löschwasser- und Fließwasserdrücke Bezug genommen. Aufgrund der topographischen Verhältnisse konnte im Rahmen der Erschließungsarbeiten nicht an jeder Entnahmestelle der eigentlich benötigte Druck von 1,5 bar gesichert werden. Nach eingehender Prüfung hat die Stadt Melsungen der Erschließung jedoch zugestimmt, mit der Voraussetzung, dass dieser Umstand in den Kaufverträgen der Anlieger Eingang finden sollte. Ebenfalls Grundlage des städtebaulichen Vertrages war die Wasserdruckprüfung der Firma Intium und das daraus resultierende Besprechungsprotokoll vom 11.07.2016.</p> <p>Dem vorgelagert hat mit E-Mail vom 12.06.2016 Herr Michael West, Kreisbrandinspektor des Schwalm-Eder-Kreises, darauf hin gewiesen, dass eine Prüfung unter tatsächlichen Voraussetzungen zwingend notwendig ist, damit nachgewiesen werden kann, dass</p>	<p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Es wird mitgeteilt, dass der Investor Ross nicht bereit ist zu zulassen, dass das hier geplante Baugebiet an das Ver- und Entsorgungsnetz im Baugebiet „Am Schlagweg“ angeschlossen wird.</p> <p>Das Ver- und Entsorgungsnetz im benachbarten Baugebiet „Am Schlagweg“ soll gemäß zwischen Investor und der Stadt abgeschlossenen städtebaulichen Vertrag an die Stadt Melsungen übertragen werden. Erst wenn diese Übertragung vollzogen ist, kann und soll das hier geplante Baugebiet angeschlossen werden.</p> <p>Die Einwendung zu dieser Frage wird zur Kenntnis genommen. Ein Beschluss ist nicht erforderlich.</p> <p>Die Mitteilung der Stadtverwaltung, vertreten durch Herrn Dohmann und Frau Thein, dass das Baugebiet „Am Schlagweg“ nicht bis zu dem im Eigentum von Investor Ross stehenden Grundstück Flur 26 Flurstück 48 erweitert werden kann, erging, weil die zwischen dem Baugebiet „Am Schlagweg“ und dem Flurstück 48 liegenden Grundstücke nicht in dessen Eigentum stehen.</p> <p>Es ist bekannt, dass das städtische Trinkwassernetz nicht ausreichend hohen Wasserdruk zur Verfügung stellt. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes gehen auf dieses Problem ein, indem Druckerhöhungsanlagen für die privaten Bauvorhaben vorgeschrieben sind und zur Sicherung der Löschwasserversorgung der Bau einer Löschwasserzisterne vorgeschrieben ist.</p>

	<p>bei vorhandenen Abnehmern der Wasserdruk noch gewährleistet werden kann.</p> <p>Darauffin kam es zur E-Mail seitens Herrn Wegener von der Firma Intium vom gleichen Tag, in der darauf hingewiesen wurde, dass die Berechnungen auf Grundlage von 3 Einwohnern pro Grundstück und bei einem Verbrauch von 150l/E*d vorgenommen wurden. Diese Entnahmemenge wurde bei der Simulation der Löschwassermenge auf die Knoten vom I. und II. Bauabschnitt verteilt und entspräche einer zusätzlichen Entnahme von 0,36l/s.</p> <p>Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 97 „Schlagweg“ wurde meinem Mandanten seitens der Stadt Melsungen, in Person von Herrn Dohmann und Frau Thein, erklärt, dass unter keinen Umständen eine weitere Erschließung möglich sei. Insbesondere nicht bezüglich des Grundstückes Flur 26, Flurstück 48. Dies wäre auch der problematischen Wasserdruksituation geschuldet, da ohnehin der eigentlich benötigte Wasserdruk von 1,5 bar nicht gesichert sei.</p> <p>Nachdem die Erschließungsarbeiten abgeschlossen waren, wurde dann im Jahre 2019 der Beschluss gefasst, ein weiteres Erschließungsgebiet als Bauland auszuweisen. Aus dem jetzt öffentlich-bekannten Bebauungsplanentwurf von April 2022 ist ersichtlich, dass die Stadt Melsungen auf folgendes hinweist:</p> <p>„Das städtische Trunkwassernetz kann im Baugebiet nicht ausreichenden Wasserdruk zur Verfügung stellen. Die privaten Gebäude sind deshalb mit einer ausreichend leistungsfähig bemessenen Druckerhöhungsanlage auszustatten.“</p> <p>Aus Sicht meines Mandanten wird damit gellnde gesagt versucht, „halbherzig“ auf die problematische Wasserdruksituacion hinzuweisen. Im Rahmen der rechtlichen Überprüfung hält dies den Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht stand. Im Rahmen der Bauleitplanung hat der Satzungsgeber die öffentlich-rechtlichen Voraussetzungen zu beachten. Dazu gehört unter anderem die Sicherung der Erschließung des kommenden Bauplanungsgebietes. Die Erschließung bedeutet dabei nicht nur der tatsächliche Anschluss an die Versorgungsnetze, sondern auch</p>	<p>Die Einwendung zu dieser Frage wird zur Kenntnis genommen. Ein Beschluss ist nicht erforderlich.</p> <p>Es wird weiter bemängelt, dass die Festsetzung zur Leistungsfähigkeit der für die privaten Bauvorhaben vorgeschriebenen Druckerhöhungsanlage nur „halbherzig“ auf die Problematik mit dem zu geringen Wasserdruk hinweist und dass die in den Hinweisen im Bebauungsplan verwendete Formulierung „Die privaten Gebäude sind deshalb mit einer ausreichend leistungsfähigen Druckerhöhungsanlage auszustatten.“ nicht ausreichend bestimmt sei.</p> <p>Die Einwendung zu dieser Frage wird zur Kenntnis genommen und eingearbeitet.</p>	<p>Beschlussvorschlag: Die Texte zur Druckerhöhungsanlage im Plan und in der Begründung bekommen folgende Formulierung: „Die privaten Gebäude sind deshalb mit einer gemäß DIN 1988/500 bemessenen Druckerhöhungsanlage auszustatten. Bauart, Beschaffenheit und Bemessung dieser Anlagen sind im Baugenehmigungsverfahren darzulegen.“</p>
--	---	---	--

deren technische Nutzbarkeit. Zum jetzigen Zeitpunkt ist weder Anschluss an das Versorgungsnetz meines Mandanten. Noch die tatsächliche Nutzbarkeit gesichert.

Die in den Flurstücken 104/4 und 49/2 befinden sich zum jetzigen Zeitpunkt im Privateigentum meines Mandanten. Aufgrund der jetzigen Ausgangslage ist mein Mandant nicht gewillt, den Anschluss an die Versorgungsleitungen zu dem Investor Otto zu gewähren. Privatrechtlich ist mein Mandant dazu nicht verpflichtet.

Darüber hinaus ist jedoch auch die tatsächliche Nutzbarkeit nicht gegeben. Wie bereits ausgeführt liegt der Wasserdruk bereits jetzt unter den eigentlich geforderten 1,5 bar an dem Knoten 20. Sollte das neue Plangebiet erschlossen werden, muss mein Mandant darmit rechnen, dass der Wasserdruk weiter sinkt und die vorhandenen Anlieger, als auch die weiteren Käufer der noch vorhandenen Grundstücke, nicht mehr in der Lage sind, wie gewohnt Frischwasser zu benutzen. Des Weiteren kann dadurch die dringend notwendige Löschwasserzufuhr nicht wie in der Simulationsprüfung der Firma Intium gewährleistet werden, da der Druck mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit erheblich abnehmen wird.

Daran wird auch die o.g. Festsetzung im Bebauungsplan nichts ändern. Die Festsetzung ist in ihrer Gesamtheit ungeeignet, einen stabilen Wasserdruk bereitzustellen.

Für den Anlieger ist zum einen nicht zu erkennen, was für eine Art Wasserdrukkanlage notwendig ist und zum anderen wie diese auszustatten ist. Der Begriff „ausreichend leistungsfähig“ ist der Auslegung fähig. Es kann daher zu dem Umstand kommen, dass der Anlieger eine an sich umsetzbare Anlage besitzt, diese aber für den konkreten Zweck nicht die erforderlichen Werte aufweist und es dadurch zu einem Absinken des Wasserdrukkes allgemein kommt. In dieser Konstellation wäre mein Mandant sowohl selbst betroffen, als auch zahlreichen Schadensersatzforderungen der übrigen Anlieger ausgesetzt.

Obendrein ist im Rahmen der Festsetzung auch nicht erkennbar, ob wann der Anlieger gehalten ist, eine solche Druckerhöhungsanlage zu installieren. Aufgrund des undefinierten Zeitmomentes ist

eine Durchsetzung gegen die Grundstückseigentümer nahezu ausgeschlossen, so dass mein Mandant einem dauernden unsicheren Rechtszustand ausgesetzt wäre.

Um dies vorweg zu nehmen, auch der pauschale Hinweis auf den Abschluss eines vermeintlichen Durchführungsvertrages mit den Grundstückseigentümern des neuen Planungsgebiets greift im Ergebnis nicht durch, da mangels geeigneter Festsetzungen keine rechtliche Grundlage dazu besteht. Es handelt sich dabei lediglich um pauschale Aussagen, wobei mein Mandant darauf letztlich keine rechtssichere Ansprüche durchsetzen kann, falls widererwartet kein Vertrag geschlossen wird. Mein Mandant würde in dieser Konstellation vor vollendete Tatsachen gestellt werden, die, wenn überhaupt, nur mit erheblichen Kosten- und Zeitaufwand rückgängig gemacht werden könnten.

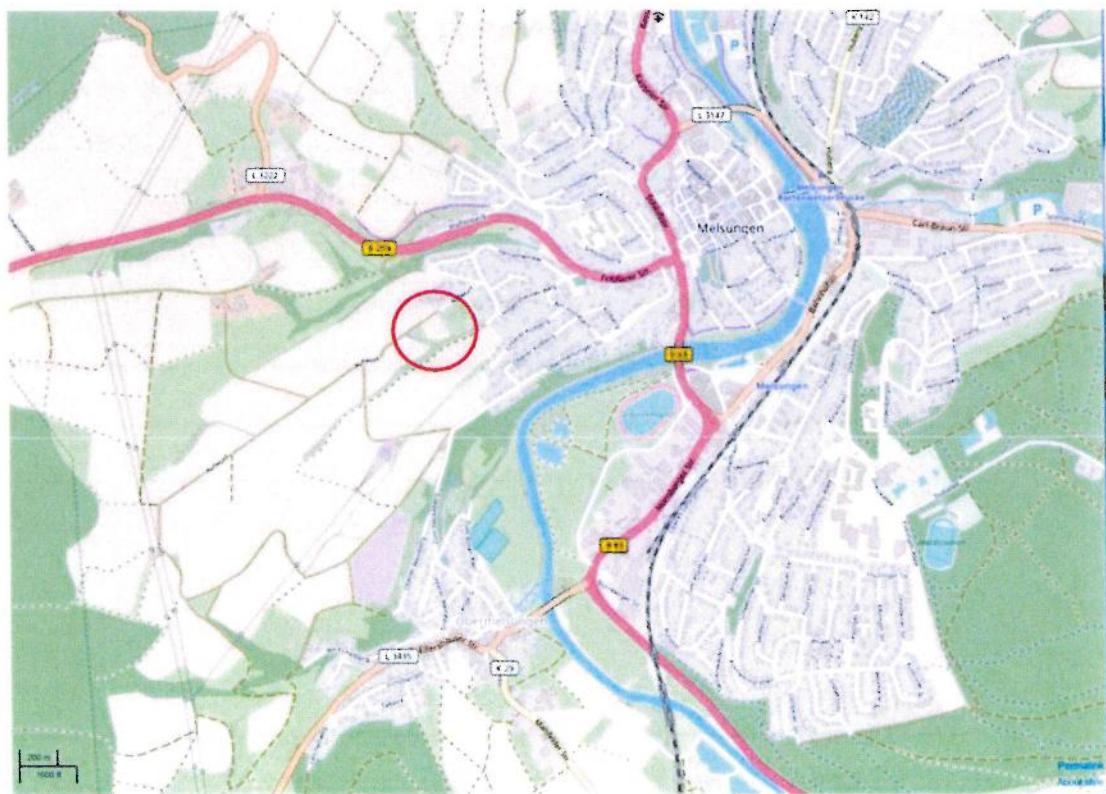
Die Festsetzung verletzten meinen Mandanten daher unmittelbar in seinen subjektiven Rechten. Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist zusammenfassend auf Grundlage der aktuellen Festsetzungen rechtswidrig und darf so nicht festgestellt werden.



11. Änderung des Flächennutzungsplanes 2010 Kernstadt

im Parallelverfahren zur Aufstellung des
Bebauungsplanes Nr. 114 „Hinter dem Schlagweg“, Melsungen Kernstadt

Begründung mit Umweltbericht
gemäß § 2a und § 5 Abs. 5 BauGB



Inhalt

1.	Grundlagen	3
1.1.	Anlass und Geltungsbereich der Planänderung	3
1.2.	Vorgaben und Rahmenbedingungen	3
1.2.1.	Regionalplan Nordhessen	3
1.2.2.	Flächennutzungsplan	4
1.2.3.	Schutzgebiete	4
2.	Städtebauliche Erforderlichkeit/ Innenbereichsentwicklung	5
3.	Ziele der Planung	5
4.	Vorgesehene Darstellung im Flächennutzungsplan	5
5.	Umweltbericht mit Eingriffs- Ausgleichsplanung	5
5.1.	Einleitung und Planungsziele	5
5.2.	Vorgaben aus Fachplänen und Fachgesetzen	6
5.3.	Auswirkungen auf die Umwelt	6
5.4.	Auswirkung auf die Schutzgüter	6
5.4.1.	Boden und Wasser	6
5.4.2.	Schutzgut Klima	6
5.4.3.	Schutzgut Landschaftsbild	7
5.4.4.	Schutzgüter Flora und Fauna, Artenschutz	7
5.4.5.	Schutzgut Mensch	7
5.4.6.	Sach- und Kulturgüter	7
5.4.7.	Wechselwirkungen	7
5.5.	Zusammenfassende Bewertung	7
5.6.	Entwicklungsprognosen und Planungsalternativen	8
5.7.	Eingriffsminimierung und Ausgleich	8
5.8.	Verfahren und Monitoring	9
5.9.	Zusammenfassung	9

1. Grundlagen

1.1. Anlass und Geltungsbereich der Planänderung

Anlass der Planänderung ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Südwesten der Kernstadt Melsungen. Dort soll, direkt anschließend an das Baugebiet Nr. 97 „Schlagweg“ auf einer Restfläche Wohnbau land entstehen.

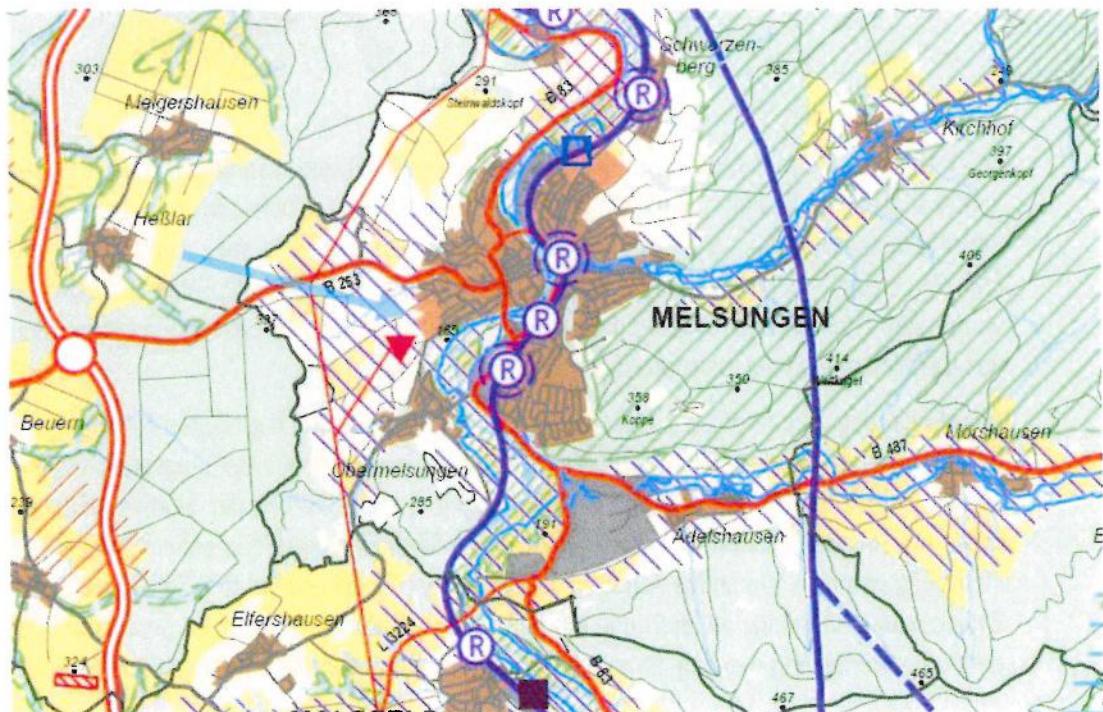
Die Änderung umfasst die Flurstücke 47 u. 48, sowie eine Teilfläche des Flurstücks 104/4 (Straße bzw. Feldweg „Aufwurf“). Der Geltungsbereich der Planänderung hat damit eine Größe von ca. 0,33 ha. Er betrifft eine Fläche die noch landwirtschaftlich genutzt wird.

Da die Flurstücke, die zu Wohnbau land umgewandelt werden sollen, isoliert zwischen der vorhandenen Wohnbebauung im Osten, der nördlich gelegenen Straßenmeisterei und der im Westen liegenden Ausgleichsfläche für den B-Plan Nr. 97 „Schlagweg“ liegen, können diese Flächen von der Landwirtschaft nicht mehr wirtschaftlich genutzt werden und bieten eine sinnvolle Arrondierungsmöglichkeit für die vorhandene Bebauung und den Ortsrand.

1.2. Vorgaben und Rahmenbedingungen

1.2.1. Regionalplan Nordhessen

Im Regionalplan Nordhessen 2009 liegt der Geltungsbereich des Planes innerhalb eines „Vorranggebietes Siedlung Planung“.

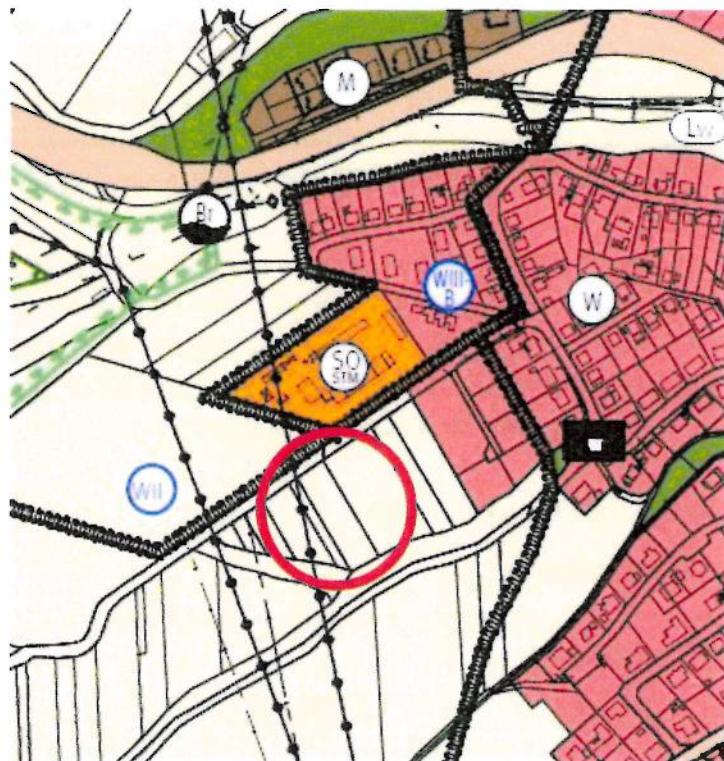


→ blau transparenter Pfeil = Lage des Änderungsgebietes

Quelle Regionalplan 2009, veröffentlicht im Staatsanzeiger Nr. 11 vom 15. März 2010

1.2.2. Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich des Planes ist im Flächennutzungsplan 2010 als Fläche für Landwirtschaft dargestellt.



roter Kreis = Bereich der Planänderung

Im Zuge der bei der Aufstellung des FNP durchgeföhrten Alternativenprüfung wurde eine deutlich größere Fläche in diesem räumlichen Bereich des Stadtgebietes hinsichtlich ihrer Eignung zur Siedlungsflächenerweiterung geprüft. Die hier beplante Fläche gehörte dazu. Die Prüfung kam zu dem Ergebnis, dass für die Mehrzahl der Schutzgüter lediglich eine minimale Beeinträchtigung entstehen würde. Nur zum Schutzgut Flora u. Fauna wurde wegen des östlich der untersuchten Fläche liegenden Gehölzstreifens eine mittlere Beeinträchtigung erwartet.

Allerdings ging man bei dieser Prüfung der FNP von einer deutlich größeren Siedlungserweiterung nördlich und südlich des Gehölzstreifens aus, hat sich zunächst aus siedlungsstrukturellen Gründen (Verschiebung des Ortsrandes nach Westen) gegen die Erweiterung der Siedlungsfläche an dieser Stelle entschieden und hat eine etwa 4,5 ha große Siedlungserweiterungsfläche am Friedhof in den Plan aufgenommen. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 97 „Schlagweg“ wurde diese Entscheidung allerdings revidiert und ein Teil der seinerzeit als Alternative geprüften Fläche wurde durch die Aufstellung des o. g. Bebauungsplanes zu Wohnbau Land entwickelt.

1.2.3. Schutzgebiete

Der Geltungsbereich dieser Planänderung liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III/1 und grenzt unmittelbar an die Trinkwasserschutzzone II (WSG-ID 634-048) für die Trinkwassergewinnungsanla-

gen der Stadt Melsungen. Die für diese Schutzzonen geltenden Verbote (veröffentlicht im Staatsanzeiger Hessen 02/90, Seite 41, am 08.01.1990) sind zu beachten.

2. Städtebauliche Erforderlichkeit/ Innenbereichsentwicklung

Die Stadt Melsungen hat im Flächennutzungsplan 2010 die gem. Regionalplan zulässige Siedlungszuwachsfläche nicht ausgeschöpft. Für eine im Bereich des Friedhofs dargestellte Siedlungserweiterungsfläche mit einer Größe von ca. 4,5 ha betreibt die Stadt keine Planung, weil ein Bedarf in dieser Größenordnung nicht gesehen wird.

In der Kernstadt von Melsungen stehen in rechtswirksamen Bebauungsplänen keine kommunalen Wohnbauflächen zur Verfügung. Bauinteressenten sind auf den privaten Grundstücksmarkt angewiesen. Dort werden seit längerem nur einzelne Grundstücke angeboten, die aber meistens mit Einschränkungen für die Bebaubarkeit belastet (großer Baumbestand, Hanglage) sind. In den bebauten Gebieten der Stadt gibt es zwar noch einzelne Baulücken in Privateigentum. Diese werden nicht oder nur selten auf dem Grundstücksmarkt angeboten, weil sie als Kleingarten genutzt werden oder für die nachfolgende Generationen „aufgehoben“ werden sollen.

Dieser Situation gegenüber besteht in der Kernstadt eine geringe, aber stetige Nachfrage nach Grundstücken für Ein- und Zweifamilienhäuser. Diese Nachfrage soll durch die vorgesehene Änderung des Flächennutzungsplanes und den Bebauungsplan Nr. 114 „Hinter dem Schlagweg“ bedient werden. Durch die Darstellung des Geltungsbereiches dieser Planänderung als Vorranggebiet „Siedlung“ erscheint diese Planung städtebaulich erforderlich und sachgerecht.

3. Ziele der Planung

Die beiden bisher landwirtschaftlich genutzten Flurstücke im Geltungsbereich der Planänderung sind durch die mit dem Bebauungsplan Nr. 97 „Schlagweg“ erweiterte Siedlungsfläche in eine isolierte Lage gekommen und können als landwirtschaftliche Fläche nicht mehr wirtschaftlich genutzt werden. Die Änderung des Flächennutzungsplanes soll planungsrechtliche vorbereiten diese Flächen künftig als Wohnbau Land nutzen zu können. Es soll mit geringem Erschließungsaufwand ein kleines Wohngebiet entstehen, das den bestehenden Ortsrand arrondiert.

4. Vorgesehene Darstellung im Flächennutzungsplan

Für die Fläche im Geltungsbereich der Planänderung soll anstelle von „Fläche für die Landwirtschaft“ künftig „Wohnbaufläche“ gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB dargestellt werden.

5. Umweltbericht mit Eingriffs- Ausgleichsplanung gem. § 2 Abs. 4 in Verbindung mit § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB und Anlage 1 zum BauGB

5.1. Einleitung und Planungsziele

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist gem. § 2 Abs. 4 in Verbindung mit § 2a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht, der Bestandteil der Begründung ist, beschrieben und bewertet werden.

Der Geltungsbereich des Planes hat eine Größe von insgesamt 0,325 ha. Das Plangebiet liegt im

Westen der bebauten Ortslage und schließt direkt an die Wohnbebauung im Baugebiet „Schlagweg“ an.

Bisher wurden die beplanten Flurstücke als Ackerfläche genutzt. Diese Nutzung ist wegen ihrer isolierten Lage nicht mehr wirtschaftlich. Deshalb wird die gesamte Fläche nur noch als Einstaatsgrünland, dessen naturschutzfachliche Bedeutung gering ist, genutzt.

Ziel der Planung ist das benachbarte Baugebiet „Schlagweg“ zu arrondieren und die in der Kernstadt von Melsungen vorhandene geringe, aber stetige Nachfrage nach Grundstücken, die mit Ein- oder Zweifamilienhäusern bebaut werden können, zu befriedigen.

5.2. Vorgaben aus Fachplänen und Fachgesetzen

Für den Geltungsbereich des Planes sind keine FFH-, Vogelschutzgebiete oder Naturschutzgebiete ausgewiesen. Es liegen folglich keine Verordnungen oder Entwicklungspläne, die beachtet werden müssen, vor. Es sind auch keine weiteren Vorschriften zu beachten, die über die allgemeinen Forderungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), des Hessischen Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) sowie die zum Umweltschutz im Baugesetzbuch (BauGB) enthaltenen Vorschriften hinausgehen.

5.3. Auswirkungen auf die Umwelt

Die beiden Flurstücke wurden bis vor etlichen Jahren noch als Acker genutzt. Wegen ihrer mittlerweile isolierten Lage ist die Nutzung als Acker nicht mehr wirtschaftlich. Sie werden deshalb nur noch als Fläche für Einstaatsgrün genutzt.

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes wird die Umwandlung dieser Flächen in Wohnbau-land vorbereitet. Durch die damit ermöglichte Bebauung wird die bisher vorhandene Vegetation verschwinden und durch Bebauung mit Hausgärten ersetzt.

5.4. Auswirkung auf die Schutzgüter

5.4.1. Schutzgut Boden und Wasser

Die Bebauung der Flächen betrifft in erster Linie die natürliche Bodenfunktion, denn der Boden wird versiegelt. Das zerstört das Entwicklungspotential des Bodens und hat Auswirkungen auf den Wasserhaushalt. Durch Versiegelung sinkt die Wassermenge, die versickern könnte und die Grundwas-serneubildung wird geringer.

Diese Auswirkungen sind wegen des kleinen Baugebietes allerdings sehr gering und der Verlust an landwirtschaftlicher Fläche kann als unbedeutend bezeichnet werden, da der Pächter diese Flächen ohnehin nur noch einsätzt, um sie nicht gänzlich brach fallen zu lassen.

5.4.2. Schutzgut Klima

Die Bebauung einer als Ackerfläche genutzten Fläche hat zur Folge, dass die Lufttemperatur auf diesen Flächen steigt, die Luftfeuchtigkeit abnimmt, weniger Kaltluft produziert wird und die Windgeschwindigkeiten sinken, weil Gebäude dem Wind im Wege stehen. Wegen der geringen Größe des Baugebietes können Auswirkungen dieser Art vernachlässigt werden.

5.4.3. Schutzwert Landschaftsbild

Der Geltungsbereich der Planänderung ist eine Ackerfläche, die zwischen bebauten Flächen und einer ungenutzten Restfläche zwischen Bebauung und einem Kleingartengebiet liegt. In direkter Nachbarschaft des Plangebietes kann lediglich der mit lichtem waldartigem Bestand bewachsene Hombachgraben als gliederndes Landschaftselement bezeichnet werden. Die negativen Auswirkungen einer Bebauung auf das Landschaftsbild sind wegen des Restflächencharakters des Baugebietes als gering einzuschätzen, weil die Bebauung dieser Fläche nicht als Siedlungserweiterung, sondern als sinnvolle Nutzung einer brachgefallenen Restfläche wahrgenommen wird.

5.4.4. Schutzwerte Flora und Fauna, Artenschutz

Das Plangebiet wurde früher als Ackerfläche genutzt. Mittlerweile nutzt der Pächter die Fläche nur noch als Einsaatfläche, um die Flächen nicht brach fallen zu lassen. Beides führt zu einer artenarmen Vegetation deren naturschutzfachliche Bedeutung als gering bezeichnet werden kann¹. Die Untersuchung der Fläche hat bei Flora und Fauna keine besonders geschützten Arten vorgefunden. Die Umwandlung dieser Flächen in Wohnbau land kann aus Sicht des Artenschutzes deshalb als unerheblich bezeichnet werden.

5.4.5. Schutzwert Mensch

Durch die Bebauung der beiden Flurstücke sind keine negativen Auswirkungen auf das Schutzwert Mensch zu befürchten. Wegen des geringen Umfangs der Siedlungserweiterung und weil die Flächen ohnehin keinerlei Wert als ortsnahes Erholungsgebiet haben, wird ein Verlust an Naherholungsflächen nicht eintreten.

Die einzige im Bereich des Plangeltungsbereiches vorhandene „Freizeiteinrichtung“, der auf der Straße/ dem Feldweg „Aufwurf“ verlaufende überörtlich Radweg R 12, wird durch die Bebauung in seiner Funktion nicht beeinträchtigt.

5.4.6. Sach- und Kulturgüter

Eine Beeinträchtigung von Denkmälern oder anderen schützenswerten Objekten wird durch die Planung nicht verursacht. Das Schutzwert Kultur- und Sachgüter wird durch die Planung nicht berührt.

5.4.7. Wechselwirkungen

Die vorstehend betrachteten Schutzwerte haben in unterschiedlichem Umfang Einflüsse aufeinander. Zum Beispiel bewirkt Bodenversiegelung nicht nur, dass die Grundwasserneubildung negativ beeinflusst wird, sie hat in der weiteren Folge auch Einfluss auf die Flora. Allerdings ist die Fläche des beplanten Gebietes so gering, dass eine erhebliche Verstärkung wechselseitiger negativer Umwelteinwirkungen nicht auftreten wird.

5.5. Zusammenfassende Bewertung

Die Bebauung der beiden Flurstücke erscheint wegen der direkt angrenzenden Bebauung, wegen seines Restflächencharakters und wegen der festgestellten Artenarmut auf den betroffenen Flächenvertretbar.

¹ siehe auch: Naturschutzfachliche Beurteilung der Vegetation für das Entwicklungsvorhaben „Hinter dem Schlagweg“, 2021, von Büro für angewandte Ökologie und Forstplanung, BÖF, Kassel

Wegen der durch den Plan zulässigen Bodenversiegelung wird die Realisierung dieser Planung dennoch Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden und Wasser bewirken. Auch das Schutzgut Landschaftsbild wird durch die geplante Bebauung in geringem Maß beeinträchtigt. Da auf den zur Bebauung vorgesehenen Flächen keine geschützten Arten vorgefunden wurden, kann davon ausgegangen werden, dass durch die geplante Bebauung weder Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG ausgelöst werden, noch eine geschützte Art beeinträchtigt wird.

Die Darstellungen im Landschaftsplan stehen der vorgesehenen Änderung des Flächennutzungsplanes nicht entgegen.

5.6. Entwicklungsprognosen und Planungsalternativen

Die Realisierung der Planung hat die oben dargestellten Auswirkungen auf die unterschiedlichen Schutzgüter zur Folge. Durch entsprechende Festsetzungen ermöglicht die Planung aber auch einen Ausgleich für diese Beeinträchtigungen. Zum einen soll das im Gebiet niedergehende Regenwasser auf dem jeweiligen Grundstück versickert oder trinkwassersparenden Nutzungen zugeführt werden. Die übrigen Festsetzungen des Planes sind so getroffen, dass im Zuge der Anlage der privaten Gärten ein gestalteter Ortsrand entsteht, der die damit erweiterte Siedlungsfläche in die Landschaft einbindet und die privaten Gärten klar zu den direkt angrenzenden Ausgleichsfläche (Teilgeltungsbereich B des B-Plan Nr. 97 „Schlagweg“) abgrenzt.

Der sehr gering gehaltene Aufwand für die Erschließung des Baugebiete entsprach dem im Baugetzbuch geforderten sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

Im Regionalplan Nordhessen liegt das Plangebiet innerhalb eines Vorranggebietes Siedlung Planung. Im Zuge der Alternativenprüfung im Aufstellungsverfahren wurde entschieden an anderer Stelle im Stadtgebiet eine größere Wohnbaufläche auszuweisen. Weil ein Bedarf in dieser Größenordnung derzeit nicht gesehen wird, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes für diese Fläche derzeit nicht beabsichtigt. Andere geeignete Möglichkeiten zur Innenentwicklung sind nicht vorhanden. Die Entwicklung von Wohnbauflächen im hier beabsichtigten, kleinen Rahmen als Abrundung für ein schon bebautes Baugebiet unter Nutzung der vorhandenen Erschließungsanlagen erscheint deshalb als städtebaulich erforderlich und sachgerecht, um die Nachfrage nach Baugrundstücken in der Kernstadt kurzfristig zu bedienen.

5.7. Eingriffsminimierung und Ausgleich

Wichtigster Gesichtspunkt der Eingriffsminimierung ist, dass die Entwicklung dieses Baugebietes drei Baugrundstücke bereitstellt, die kompakt und flächensparend bebaut werden sollen und mit einem Minimum an Flächenverbrauch an schon vorhandene Erschließungsanlagen angeschlossen werden. Dadurch wird dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entsprochen. So zu planen und zu bauen ist, ähnlich wie die Nutzung von Lücken im bebauten Bestand, im Vergleich mit anderen Neubaustandorten ein Beitrag zum flächensparenden Bauen und folgt der Forderung des Landschaftsplanes, der neben geringem Flächenverbrauch und geringen Folgekosten für Siedlungsvergrößerungen fordert, vor der Entwicklung von neuen Siedlungsflächen, nach Möglichkeit die vorhandenen zu arrondieren.

Zur besseren Einbindung der Baugrundstücke in das Landschaftsbild und zur Minderung des geplanten

ten Eingriffs ist festgesetzt, dass auf den Grundstücken ein 5,0 m breiter dicht bepflanzter Gehölzstreifen, mit engen Bindungen für die Bepflanzung mit standortgerechten, heimischen Arten angelegt wird. Diese Festsetzung ist ein Beitrag zur artenreichen Ausstattung der privaten Grundstücke und führt damit gleichzeitig zu Verbesserungen für die Schutzgüter Flora und Fauna.

Zur Minderung des Eingriffs in das Schutzgut Boden ist festgesetzt, dass die nicht überbauten Grundstücksflächen als vegetationsfähige Fläche herzustellen und dauerhaft zu unterhalten sind. **Sterile Schottergärten auf den privaten Grundstücken sind nicht zulässig.** Nicht überbaute Flächen auf den Grundstücken sind wasserdurchlässig oder wassergebunden zu befestigen.

5.8. Verfahren und Monitoring

Gleichzeitig mit der hier vorgesehenen Änderung des Flächennutzungsplanes wird für diesen räumlichen Bereich des Stadtgebietes ein Bebauungsplan aufgestellt. Es ist nicht zu erwarten, dass die Realisierung dieses Planes Umweltauswirkungen verursacht, die Überwachungsmaßnahmen durch die Bauaufsicht erfordern, die über die gem. § 61 HBO von der Bauaufsicht ohnehin wahrzunehmenden Überwachungsaufgaben hinausgehen.

5.9. Zusammenfassung

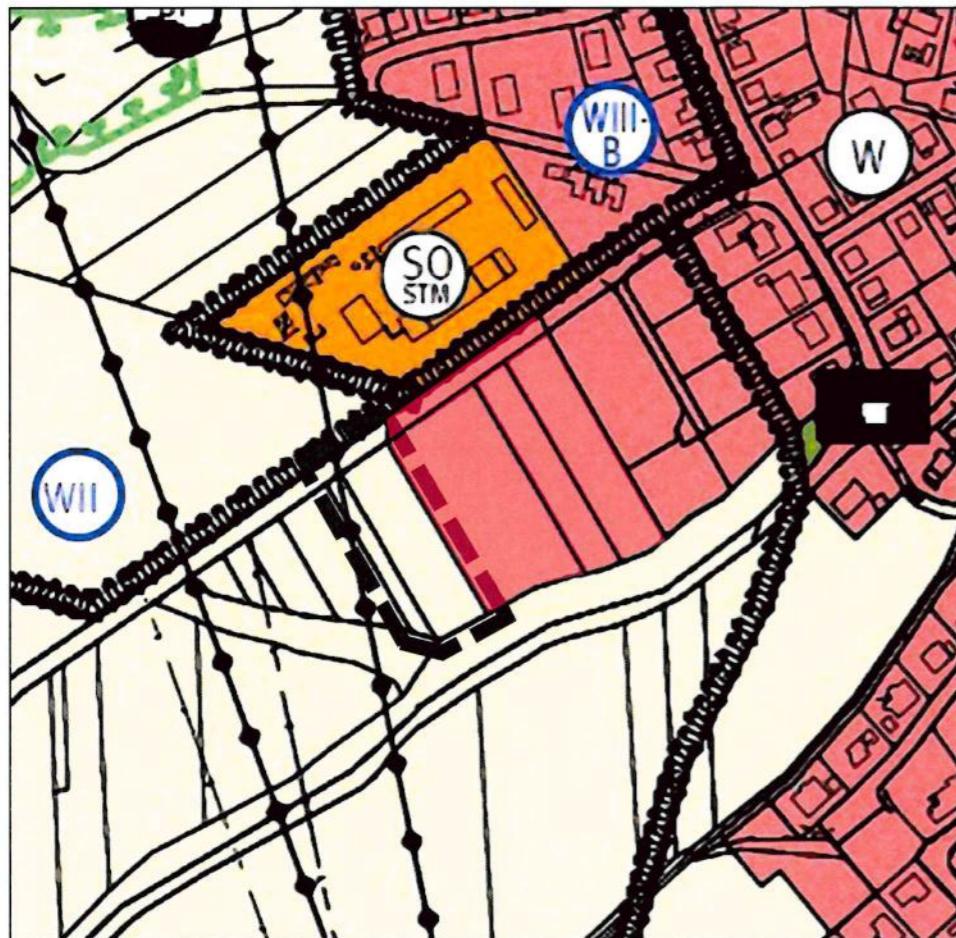
Diese Flächennutzungsplanänderung hat zum Ziel die Innenentwicklung der Stadt bei Ausnutzung vorhandener Infrastruktureinrichtungen zu fördern. Die Fläche der Änderung beträgt lediglich 0,325 ha. und wird derzeit als landwirtschaftliche Fläche genutzt.

Die dadurch planungsrechtlich ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft betreffen die natürliche Funktion des Bodens mit dessen Bedeutung für den Wasserhaushalt, die auf dem Boden befindliche Vegetation und in geringem Maß auch das Landschaftsbild.

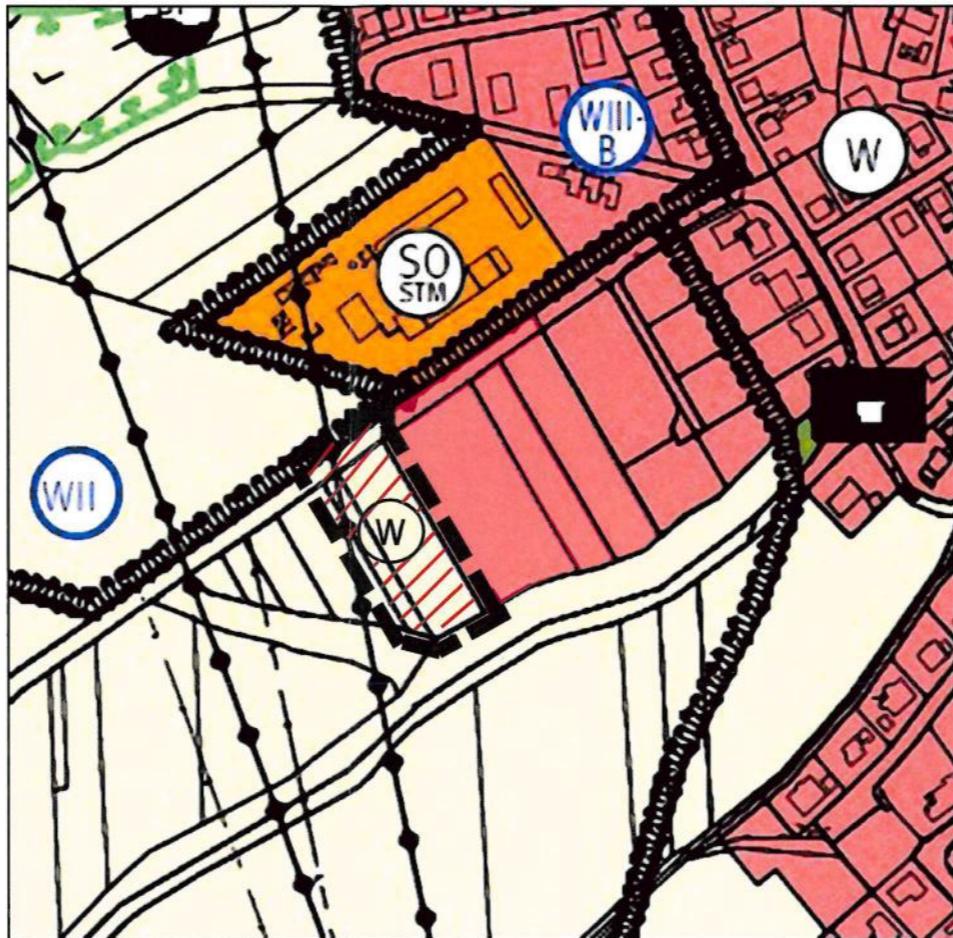
Dass die zur Bebauung vorgesehene Fläche direkt an eine bebaute Fläche angrenzt und deshalb ohnehin bereits Störungen des Landschaftsbildes sowie Lärm vorhanden sind und der Anschluss an vorhandene Erschließungsanlagen möglich ist, ist als eingriffsmindernd in der Bewertung zu berücksichtigen. Alternative Flächen mit vergleichbarer Standortqualität und geringerem Eingriffspotential stehen nicht zur Verfügung. Andere Möglichkeiten zur Innenentwicklung stehen nicht zur Verfügung, sodass die Entwicklung von Wohnbauflächen an dieser Stelle als städtebaulich erforderlich und sachgerecht erscheint, um kurzfristig die Nachfrage nach Baugrundstücken in der Kernstadt zu befriedigen. Die kleine Grundstücksfläche und der geringe Erschließungsaufwand entsprechen dem im § 1 a BauGB geforderten flächensparenden Umgang mit Grund und Boden. Die Umsetzung der Planung löst keinen Verbotstatbestand gem. § 44 BNatSchG aus.

Im Hinblick auf den gewählten Standort, die Planinhalte und die von ihr ausgehenden Umweltauswirkungen erscheint die Planung sachgerecht. Dem durch die Planung ermöglichten Eingriff in Natur und Landschaft, die Schutzgüter Boden, Wasser, Vegetation und Landschaftsbild betreffend, stehen gleichzeitig positive Effekte durch Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen gegenüber.

Wy, 22.05.2023



Vor der Änderung



Nach der Änderung

Legende:	
	Wohnbaufläche, Bestand
	Wohnbaufläche, Planung
	Sondergebiet, Straßenmeisterdienstgehöft
	Kinderspielplatz
	Fläche für die Landwirtschaft
	Wasserschutzgebietsabgrenzung mit Schutzgebietskategorie
	Hauptversorgungsanlage, oberirdisch (Mittelspannungsleitungen)
	Geltungsbereich der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes

Verfahrensvermerke

Die Durchführung des Verfahrens zur 11. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde von der Stadtverordnetenversammlung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am be- schlossen (Aufstellungsbeschluss). Der Beschluss wurde am ortsüblich be- kannt gemacht am

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zur 11. Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom bis einschließlich dem durchgeführt.

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

Die öffentliche Auslegung des Entwurfs der 11. Flächennutzungsplanänderung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde am von der Stadtverordnetenversammlung be- schlossen und am ortsüblich bekannt gemacht. Die Auslegung erfolgte in der Zeit vom bis einschließlich dem . Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom bis einschließlich dem

Die 11. Flächennutzungsplanänderung wurde am versammelung beschlossen.

Melsungen, den

von der Stadtverordneten-

Bürgermeister

Die 11. 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 11. Flächennutzungsplanänderung wirksam geworden.

Melsungen, den

.....

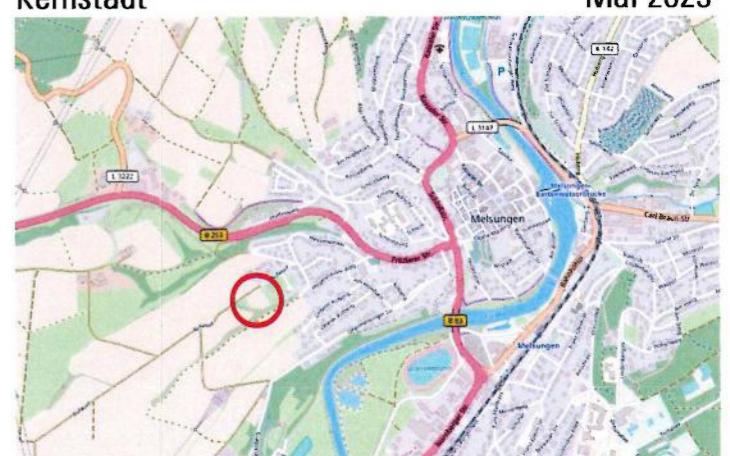
Bürgermeister

Flächennutzungsplan 2010 der Stadt Melsungen



11. Änderung „Hinter dem Schlagweg“ Kernstadt

Mai 2023



Auftraggeber:

Dr. Otto

* Unternehmensberatung

Dr. Otto Unternehmensberatung GmbH
Richard-Wagner-Straße 3, 64625 Bensheim

Planverfasser:

HAJO WYSTRACH

Dipl.-Ing. + Städtebaulich Akteur SPL
Serviceleistungen für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken
Viktoriastraße 85 | 64289 Darmstadt
Fax: 06151 297702 | Mobil: 0170 5623469
Fax: 06151 151426 | Mail: hajo@wystrach.de

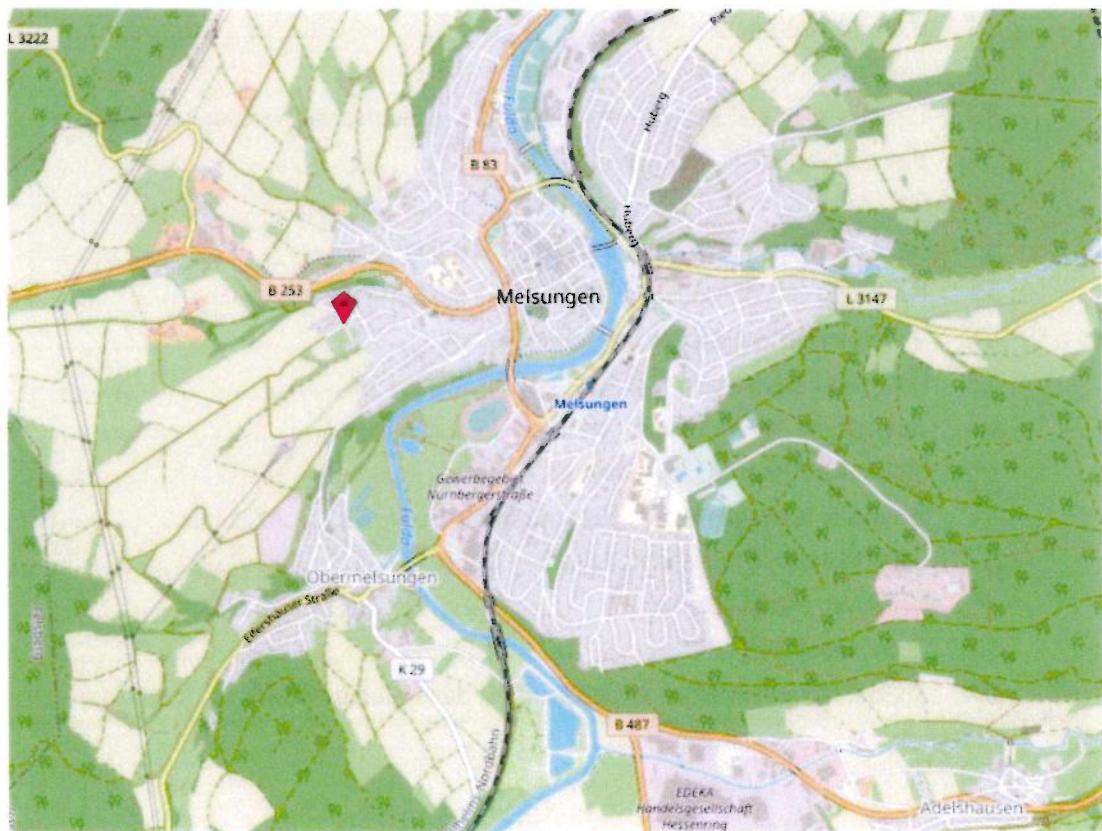
Stadt Melsungen



Bebauungsplan Nr. 114 "Hinter dem Schlagweg"
Kernstadt

Begründung mit Umweltbericht
gemäß § 2a und § 9 Abs. 8 BauGB

Mai 2023



Inhalt

1.	Grundlagen.....	3
1.1.	Anlass und Planungsziele	3
1.2.	Städtebauliche Erforderlichkeit/Möglichkeiten der Innenbereichsentwicklung.....	3
1.3.	derzeitige Nutzung der beplanten Fläche, Geltungsbereich des Planes	3
1.4.	Straßenmeisterei	4
2.	Vorgaben und Rahmenbedingungen	5
2.1.	Regionalplan Nordhessen	5
2.2.	Flächennutzungsplan und Landschaftsplan	5
2.3.	Schutzgebiete	6
2.4.	Bestehende Erschließung	6
2.5.	Benachbarte Bebauungspläne.....	6
2.6.	Geologie und Baugrund	7
3.	Städtebauliche Planung.....	7
3.1.	Bauliche Nutzung	7
3.2.	Freiflächen	9
3.3.	Erschließung: Verkehr, Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasser, Löschwasser.....	10
3.4.	Brandschutztechnische Hinweise.....	10
4.	Flächenbilanz	11
5.	Umweltbericht mit Eingriffs- Ausgleichsplanung	12
5.1.	Einleitung und Planungsziele Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes	12
5.2.	Vorgaben aus Fachplänen und Fachgesetzen	13
5.3.	Bestandssituation und Eingriffstiefe	13
5.4.	Auswirkung auf die Schutzgüter	13
5.5.	Zusammenfassende Bewertung	16
5.6.	Entwicklungsprognosen und Planungsalternativen	16
5.7.	Eingriffsminimierung und Ausgleich	17
5.8.	Verfahren und Monitoring	17
5.9.	Zusammenfassung	18
6.	überschlägige Biotopwertbilanzierung für den Geltungsbereich	19
	Bestandsplan	20

1. Grundlagen

1.1. Anlass und Planungsziele

Planungsziel des vorliegenden Bebauungsplans ist die Arrondierung des Wohngebietes „Am Schlagweg“. Es soll eine, zwischen der vorhandenen Bebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 97 „Am Schlagweg“ und dessen Teilgeltungsbereich B (Ausgleichsfläche) liegende Restfläche bebaubar gemacht werden. Mit diesem Bebauungsplan soll der in der Kernstadt nach wie vor hohen Nachfrage nach Grundstücken für Einfamilienhäuser nachgekommen werden.

Geplant ist ein kleines Baugebiet mit drei Grundstücken, die jeweils etwa 29,00 m tief und etwa 26,00 m breit sind, sodass sich für die einzelnen Grundstücke eine Größe von etwa 750 m² ergibt. Die Erschließung soll über eine vom vorhandenen Schlagweg abgehende Wohnstraße erfolgen.

Da die Flurstücke Nr. 47 und 48, aus denen dieses Baugebiet besteht, isoliert zwischen der vorhandenen Wohnbebauung im Osten, der nördlich gelegenen Straßenmeisterei und der im Westen liegenden Ausgleichsfläche für den B-Plan Nr. 97 „Schlagweg“ liegen, kann dieser Bereich als Fläche für die Landwirtschaft nicht mehr wirtschaftlich genutzt werden und bietet eine sinnvolle Arrondierungsmöglichkeit für die vorhandene Bebauung und den Ortsrand.

1.2. Städtebauliche Erforderlichkeit/Möglichkeiten der Innenbereichsentwicklung

Die Stadt Melsungen hat in ihrem Flächennutzungsplan 2010 die gem. Regionalplan zulässige Siedlungszuwachsfläche nicht ausgeschöpft. Für eine im FNP am Friedhof dargestellte Siedlungserweiterungsfläche mit einer Größe von ca. 4,5 ha betreibt die Stadt derzeit keine Planung, weil ein Bedarf für eine Siedlungserweiterung in dieser Größenordnung nicht gesehen wird.

In der Kernstadt von Melsungen stehen in rechtswirksamen Bebauungsplänen derzeit keine kommunalen Wohnbauflächen zur Verfügung. Bauinteressenten sind deshalb auf den privaten Grundstücksmarkt angewiesen. Dort werden aber seit längerem nur einzelne Grundstücke angeboten. Diese sind jedoch meistens mit Einschränkungen für die Bebaubarkeit belastet (großer Baumbestand, Hanglage). In den schon bebauten Baugebieten im Stadtgebiet gibt es zwar noch einzelne Baulücken im Privateigentum. Diese werden jedoch nicht oder nur selten im Grundstücksmarkt angeboten, weil sie als Kleingarten genutzt werden oder für die nachfolgende Generationen „aufgehoben“ werden sollen.

In der Kernstadt von Melsungen besteht nach Auskünften von vor Ort tätigen Makler- und Bauträgerunternehmen im Juli/August 2019 und im Juli 2020 eine geringe, aber stetige Nachfrage nach Grundstücken für Ein- und Zweifamilienhäuser. Diese Nachfrage soll durch die vorliegende Bauleitplanung bedient werden.

1.3. derzeitige Nutzung der beplanten Fläche, Geltungsbereich des Planes

Die beplanten Flurstücke Nr. 47 und 48 sind noch an einen örtlich tätigen Landwirt verpachtet. Da dieser die Fläche wegen ihrer isolierten Lage nicht mehr wirtschaftlich nutzen kann, hat er kein Interesse den Pachtvertrag weiter laufen zu lassen und ist interessiert an dessen Auflösung.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 114 „Hinter dem Schlagweg“ befindet sich im Westen der Kernstadt von Melsungen. Der Geltungsbereich umfasst neben den oben genannten Grundstücken auch eine Teilfläche des städtischen Flurstücks Nr. 104/2 (Verkehrsfläche, Straße bzw. landwirtschaftlicher Weg „Aufwurf“).

Damit wird der Geltungsbereich des Planes im Norden von den neben der Straßenmeisterei gelegenen landwirtschaftlichen Flächen, im Osten von den Flurstücken 49/3, 49/4 und 49/5 im Geltungsbereich des B-Plan Nr. 97 „Schlagweg“, im Süden vom Flurstück Nr. 125/1, einem tiefen Geländeeinschnitt, in dem der Hornbachgraben verläuft und im Westen vom Flurstück Nr. 46, einer Ausgleichsfläche für den benachbarten Bebauungsplan Nr. 97 „Schlagweg“, begrenzt.

Das Baugebiet wird von einem Wohnweg, der an die Straße bzw. den landwirtschaftlichen Weg „Aufwurf“ angeschlossen ist, erschlossen.

1.4. Straßenmeisterei

In der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 97 „Schlagweg“ wird zur Straßenmeisterei folgendes ausgeführt:

„Auf dem nordwestlich angrenzenden Grundstück der Straßenmeisterei entstehen durch den ein- und ausfahrenden Verkehr über die Straße „Aufwurf“ Schallimmissionen für die angrenzenden Wohnnutzungen.“

Im Sommerbetrieb sind keine relevanten Lärmbelastungen zu erwarten. Es sind etwa 25 Mitarbeiter beschäftigt. Diese rücken mit maximal 12 kleineren Nutzfahrzeugen (max. 2-Achsen) morgens aus und nachmittags ein, also deutlich innerhalb der Zeit 6 bis 22 Uhr; einschließlich Lieferdiensten von Dritten und der An- und Abfahrt der Mitarbeiter mit PKW sind unter 80 Fahrzeugbewegungen am Tag zu erwarten. Auf den Durchschnitt umgerechnet liegt die Zahl der Fahrzeug-Bewegungen damit in der Tagzeit weit unter 10 pro Stunde (untere Grenze der Diagramme der Richtlinien für Lärmschutz an Straßen / RSO 90), in der Nachtzeit finden keine Bewegungen statt.

Fast alle Ladevorgänge finden im Hof der Straßenmeisterei statt, der zur Straße „Aufwurf“ durch das Verwaltungsgebäude und die Halle abgeschottet ist und zudem etwa 2 m tiefer liegt; somit schirmt im Bereich des Gebäudes eine faktische Schallschutzwand von mindestens 6 m Höhe den Lärm nach Südosten ab, im kurzen westlichen Teil des Hofs zwischen Fahrzeug- und Salzhalle eine 2-m-Stützwand.

Für die Einsätze des Winterdienstes, zwischen Oktober und April, kann der Fahrzeugverkehr dagegen bei entsprechender Witterung deutlich zunehmen und auch nachts und am Wochenende stattfinden. Sowohl die Frequenz der meistereieigenen Fahrzeuge für den Winterdienst als auch die der Zulieferer erhöht sich bei Schneefall und Glätte deutlich. Bis zu 6 Streufahrzeuge können unterwegs sein und mehrfach am Tag Salz aufnehmen (wobei auch externe Salzlager existieren). Hinzu kommt die Nachlieferung von Streusalz in die Lager und Silos durch 25- t-LKW. In das große Silo wird das Salz eingeblasen, dabei wird es nicht vollständig von der Fahrzeughalle nach Süden abgeschirmt (Abstand 70 m zur Straßenachse „Aufwurf“). Das Einblasen des Nachschubs dauert etwa eine Stunde und findet in milden Wintern weniger als 10-mal statt, in strengen bis zu 40-mal (d. h. durchschnittlich alle 4 bis 5 Tage). (Alle Informationen aus Ortstermin mit der Straßenmeisterei, 29.9.2015).

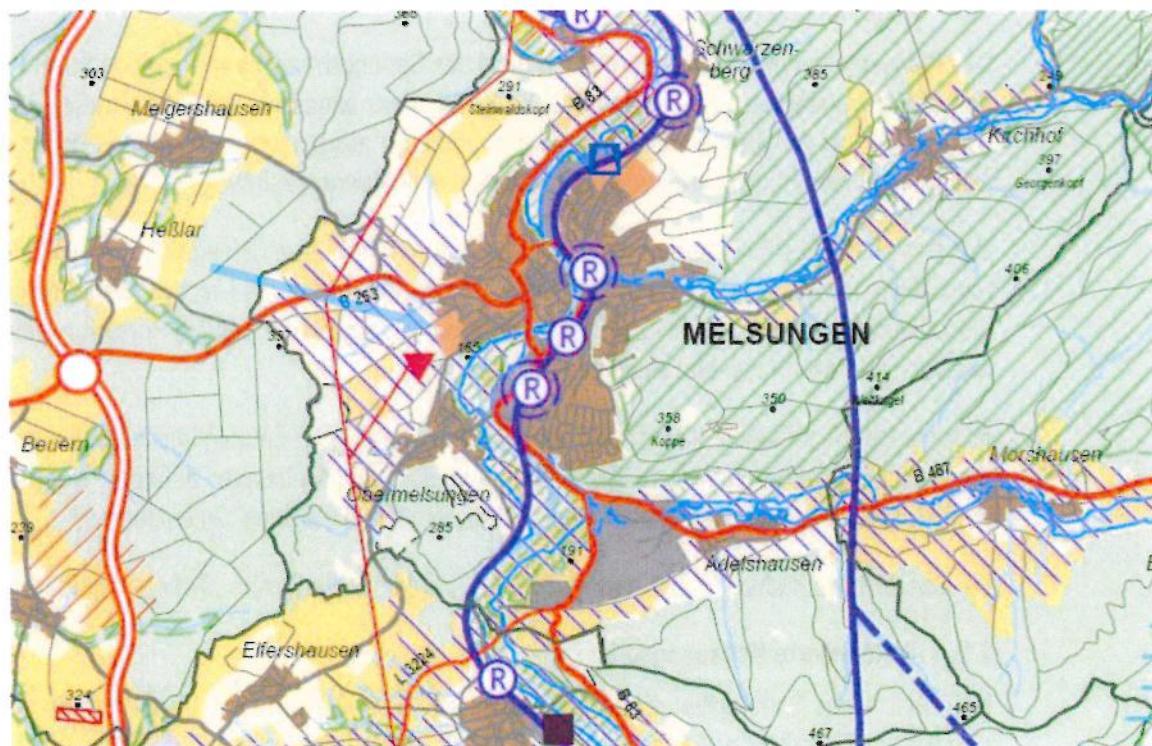
Durch eine Anfrage per E-Mail bei der Straßenmeisterei am 05.01.2022 und mehrere Telefongespräche wurde erfragt, in wie weit diese Informationen noch den Tatsachen entsprechen. Es wurde mitgeteilt, dass nicht mehr 25-t-LKW, sondern 40-t-LKW Streusalz anliefern. Ansonsten entspräche die obenstehende Darstellung nach wie vor den Tatsachen.

Die in diesem Baugebiet geplanten Wohnhäuser liegen etwa 25 m weiter südlich als die südlich gelegenen Wohngebäude im benachbarten Baugebiet Nr. 97 „Schlagweg“. Es ist davon auszugehen, dass die Lärmemissionen des Straßenmeisterdienstgehöfts auch die hier geplanten Wohngebäude nicht betreffen. Dennoch müssen die Käufer der Baugrundstücke im Kaufvertrag auf die saisonal unterschiedlich und unregelmäßig auftretenden Lärmemissionen des Straßenmeisterdienstgehöftes hingewiesen und verpflichtet werden diese Informationen und dass an Hessen Mobil bzw. an das Land Hessen keine Forderungen nach Lärmschutzeinrichtungen gestellt werden können an evtl. nachfolgende Nutzer und Eigentümer weiterzugeben.

2. Vorgaben und Rahmenbedingungen

2.1. Regionalplan Nordhessen

Im Regionalplan Nordhessen 2009 liegt der Geltungsbereich des Planes innerhalb eines „Vorranggebietes Siedlung Planung“.



blau transparenter Pfeil = Lage des Planungsgebietes

Quelle Regionalplan 2009, veröffentlicht im Staatsanzeiger Nr. 11 vom 15. März 2010

2.2. Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Der Geltungsbereich des Planes ist im Flächennutzungsplan 2010 als Fläche für Landwirtschaft dargestellt. Im Zuge der im Aufstellungsverfahren für den FNP durchgeföhrten Alternativenprüfung wurde im Umweltbericht eine deutlich größere Fläche in diesem Bereich hinsichtlich ihrer Eignung

zur Siedlungsflächenerweiterung geprüft. Die hier beplante Fläche gehörte zu diesem Bereich. Diese Prüfung kam zu dem Ergebnis, dass für die Mehrzahl der Schutzgüter lediglich eine minimale Beeinträchtigung entstehen würde. Nur zum Schutzwert Flora u. Fauna wird wegen des östlich der untersuchten Fläche liegenden Gehölzstreifens eine mittlere Beeinträchtigung erwartet.

Allerdings ging der FNP von einer deutlich größeren Siedlungserweiterung nördlich und südlich des Gehölzstreifens aus, hat sich zunächst aus siedlungsstrukturellen Gründen (Verschiebung des Ortsrandes nach Westen) gegen die Siedlungserweiterung an dieser Stelle entschieden und hat eine etwa 4,5 ha große Siedlungserweiterungsfläche am Friedhof in den Plan aufgenommen. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 97 „Schlagweg“ wurde diese Entscheidung allerdings revidiert und ein Teil der seinerzeit als Alternative geprüften Fläche wurde zu Wohnbau Land entwickelt.

2.3. Schutzgebiete

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III (WSG-ID 634-048). Die für die Schutzzone III geltenden Verbote (veröffentlicht im Staatsanzeiger Hessen 02/90, Seite 41, am 08.01.1990) sind zu beachten. Die Verbote der Schutzzone III sollen Schutz vor weitreichenden Beeinträchtigungen, insbesondere vor nicht oder schwer abbaubaren chemischen oder radioaktiven Verunreinigungen gewährleisten.¹

2.4. Bestehende Erschließung

Das Plangebiet ist über die am nördlichen Rand des Geltungsbereichs verlaufende Straße „Aufwurf“ und den Hilgershäuser Weg an das örtliche Straßennetz angeschlossen. Die Straße „Aufwurf“ ist bis zur Einfahrt der Straßenmeisterei ausreichend breit ausgebaut. Im Anschluss daran verringern sich Fahrbahnbreite und Ausbauqualität zu einem asphaltierten Feldweg.

Das bestehende Leitungsnetz in den Straßen „Aufwurf“ und „Am Schlagweg“ ist ausreichend leistungsfähig, um das Baugebiet mit Trinkwasser zu versorgen. Für die Löschwasserversorgung reicht diese Leistungsfähigkeit nicht aus. Die Löschwasserversorgung muss durch Herstellung einer Löschwasserzisterne im Baugebiet sichergestellt werden.

Im benachbarten Baugebiet sind im Wohnweg „Am Schlagweg“ Entsorgungsleitungen im Trennsystem vorhanden, die sich mittlerweile im Eigentum der Stadt Melsungen befinden. Deren Leistungsfähigkeit reicht aus, um das neue Baugebiet „Hinter dem Schlagweg“ zu entsorgen.²

Der überörtliche Radweg R 12 Chattengau-Fulda wird über die Straße „Aufwurf“ geführt.

2.5. Benachbarte Bebauungspläne

Nordöstlich des Geltungsbereiches, auf der gleichen Straßenseite der Straße „Aufwurf“ befindet sich Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 97 „Schlagweg“, der in den Jahren 2015/2016 aufgestellt wurde. Nördlich davon schließt ein Teilgeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7 „Hombach“, der in den Jahren 1968 bis 1973 aufgestellt wurde, an. Dieser Teilgeltungsbereich umfasst

¹ Der Begründung zum benachbarten Bebauungsplan Nr. 97 „Schlagweg“ entnommen.

² Siehe auch: Vorplanung Neubaugebiet „Am Schlagweg“, Erweiterungsflächen des Ing. Büro INTIUM, Ingenieurbüro für Tiefbau & Umwelttechnik, 2021

auch das, auf der Westseite der Straße „Aufwurf“ liegende Gelände des Straßenmeisterdienstgehofes.

2.6. Geologie und Baugrund

Nach der Geologischen Karte von Hessen 1:25.000 baut sich der oberflächennahe Baugrund aus Lösslehm und Terrassenschottern auf, deren Mächtigkeit nicht im Detail bekannt sind. Im tieferen Untergrund stehen Gesteine des Mittleren und Unteren Buntsandsteins an, die möglicherweise von stark lösungsfähigen Sulfat- und Chloridgesteinen (Steinsalz) des Zechsteins unterlagert werden.

Gemäß der Geologischen Karte befindet sich das Plangebiet im Bereich einer Subrosionssenke, die durch Ablaugung von Salzgesteinen im Untergrund entstanden ist. Gegebenenfalls ist mit offenen oder lehmerfüllten Spalten und aufgelockertem Gebirge zu rechnen.

Für das Plangebiet empfiehlt das Hessische Landesamt für Umwelt und Geologie (HLUG) in Anbe tracht der ausgewiesenen Subrosionssenke im Zusammenhang mit dem einzureichenden Bauantrag eine ingenieurgeologische Baugrunduntersuchung nach DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2 durch ein in der Thematik erfahrenes Ingenieurbüro durchführen zu lassen. Im Gutachten sollten neben den Angaben über Untergrundaufbau, Bodenkennwerten und Grundwasserverhältnissen vor allem Aussagen über die Bebaubarkeit und die etwaige Gefährdung durch Bodensenkungen enthalten sein. Gegebenenfalls sind entsprechende Modalitäten für eine Bebauung (z.B. auch zu einer möglichen Versickerung von Oberflächenwasser) darzulegen.³

3. Städtebauliche Planung

3.1. Bauliche Nutzung

3.1.1. Art der baulichen Nutzung

Ziel des Bebauungsplanes ist das benachbarte Baugebiet „Am Schlagweg“ zu arrondieren und die Grundstücke im Geltungsbereich des Planes mit ein- u. Zweifamilienhäusern bebaubar zu machen. Als Art der baulichen Nutzung ist deshalb **Allgemeines Wohngebiet WA** gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Die gemäß Baunutzungsverordnung zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Anlagen für Verwaltungen sind ausgeschlossen, um ruhiges Wohnen am Ortsrand sicherzustellen.

Die von der, auf der anderen Straßenseite der Straße „Aufwurf“ liegenden Straßenmeisterei ausgehenden Schall- und Lichtimmissionen wurden bei der Aufstellung des benachbarten Bebauungsplanes Nr. 97 „Schlagweg“ als in der Regel nicht wesentlich störend eingestuft. Für das neue Baugebiet gilt diese Feststellung gleichermaßen, da der Abstand zwischen Straßenmeisterei und dem nächstgelegenen Wohngebäude im Baugebiet nochmal um ca. 50 m größer ist.

Die Straßenmeisterei ist im Nordosten im Geltungsbereich des B-Plan Nr. 7 „Hombach“ und im Südosten im Geltungsbereich des B-Plan Nr. 97 „Schlagweg“ von Wohnbebauung umgeben. Die zukünftige Wohnbebauung im Geltungsbereich des Planes erfordert deshalb keine weiteren Maßnahmen zum Lärmschutz.

³ Der Begründung zum benachbarten Bebauungsplan N r. 97 „Schlagweg“ entnommen.

Da im Bebauungsplan Nr. 7 „Hombach“ für das Gelände des Straßenmeisterdienstgehöfts die Festsetzung „Sondergebiet, SO-Straßenmeisterei“ getroffen ist, unterliegen irgendwann mal evtl. beabsichtigte Nutzungsänderungen, die über die Nutzung als Straßenmeisterei hinausgehen, einem Genehmigungsverfahren in dem auch die dann von dem Gelände ausgehenden Lärmemissionen untersucht und berücksichtigt werden.

In den textlichen Festsetzungen des Planes wird dennoch, wie im benachbarten Plan Nr. 97 „Schlagweg“ auch, darauf hingewiesen, dass der Betrieb der Straßenmeisterei auch nachts und an Sonn- und Feiertagen Fahrzeugbewegungen erforderlich macht, die Licht- und Schallimmissionen verursachen.

3.1.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der städtebaulichen Kennziffern **Grundflächenzahl (GRZ)**, **Geschossflächenzahl (GFZ)**, **Zahl der Vollgeschosse (Z)** und der Höhe baulicher Anlagen (**FH**, **TH**) definiert.

Die höchstzulässige Grundflächenzahl GRZ ist auf 0,40 und die höchstzulässige Geschossflächenzahl GFZ ist auf 0,7 festgesetzt. Die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse Z wird in Anlehnung an die im Geltungsbereich des benachbarten B-Planes Nr. 97 „Schlagweg“ zulässige Bebauung auf Z = II begrenzt.

Damit kann bei einer Grundstücksgröße von ca. 750 m² im Zusammenspiel mit den im Plan festgesetzten Baugrenzen z. B. ein Doppelhaus mit einer Grundfläche von etwa 120 m², einer Geschossfläche von ca. 240 m² und einer daraus resultierenden Wohnfläche von etwa 180 m² pro Doppelhaushälfte errichtet werden. Mit diesen Festsetzungen werden einerseits angemessene Gebäudegrößen ermöglicht. Gleichzeitig wird eine, für den mit dieser Bebauung neu gebildeten Ortsrand angemessene Begrünung der Baugrundstücke sichergestellt.

Die Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen wird ebenfalls in Anlehnung an die Festsetzungen im benachbarten Bebauungsplan auf eine höchstzulässige Traufhöhe TH = 6,5 m und eine höchstzulässige Firsthöhe FH = 10,5 m getroffen.

Als Bezugspunkt für diese Höhenmaße ist festgesetzt die Höhenlage der Fahrbahn des Wohnweges in der Mitte des jeweiligen Grundstücks.

Die mit diesen Festsetzungen vorgegebene städtebauliche Dichte bleibt wegen der Lage der Grundstücke am neu definierten Ortsrand jeweils unter den gemäß § 17 BauNVO geltenden Obergrenzen.

3.1.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Es ist offene Bauweise gem. § 22 BauNVO festgesetzt. Dabei sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen gem. 23 § BauNVO festgesetzt. Um möglichst wenig Flächen auf den Grundstücken als Erschließungsanlage befestigen zu müssen, hält das durch Baugrenzen gebildete, 14,0 m tiefe Baufenster einen Abstand von 3,0 m zum geplanten Wohnweg ein.

Die so geregelte Anordnung der Baufenster soll eine möglichst große Garten- und Freizeitnutzung im hinteren Grundstückshereich sicherstellen.

Garagen und Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche anzutragen. Zwischen Wohnweg und Garage/Car-Port oder offenem Stellplatz ist ein Abstand von 5,5 m einzuhalten.

3.1.4. Gestaltung baulicher Anlagen

Um die Bebauung der Grundstücke so zu leiten, dass ein möglichst zurückhaltend gestalteter Ortsrand entsteht, sind in den textlichen Festsetzungen des Planes bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 91 HBO getroffen worden.

Die bauordnungsrechtlichen Bestimmungen zur Dachform und der Gestaltung von Dachflächen, Fassaden und Einfriedungen sowie zur Farbwahl sind so getroffen, dass die Bebauung der Grundstücke sowohl einen Bezug zur in Melsungen typischen Gestaltungsweise hat, als auch eine möglichst zurückhaltende Gestaltung des Ortsrandbereichs beim Übergang zur freien Landschaft sichergestellt ist.

3.2. Freiflächen

3.2.1. Grundstücksfreiflächen

Zur Gestaltung der Grundstücksfreiflächen enthält der Plan gem. § 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO Festsetzungen die sicherstellen, dass die nicht überbauten Grundstücksflächen umfangreich begrünt und versickerungsfähig gehalten werden, um die vor Ort anfallenden Niederschläge zur Grundwasserneubildung zu nutzen. Die als Zufahrt/ Zugang oder Stellplatz genutzten Grundstücksflächen sind wasserdurchlässig oder mit wassergebundener Decke zu befestigen bzw. in die angrenzenden Vegetationsflächen zu entwässern.

Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist in einer Versickerungsanlage auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern.

Alle sonstigen Freiflächen sind als vegetationsfähige Fläche herzustellen, zu bepflanzen und dauerhaft als solche zu unterhalten. Schottergärten sind aus ökologischen Gründen explizit verboten.

Die übrigen Freiflächen sind gärtnerisch anzulegen und es sind mindestens ein heimischer Obst- oder Laubbaum und zwei heimische Sträucher anzupflanzen.

3.2.2. Private Grünfläche

Am südlichen Ende des Baugebietes, neben dem Wendehammer des Wohnweges, ist eine „Private Grünfläche“ angeordnet. Diese Fläche ist von Bebauung jeglicher Art freizuhalten. Die Bepflanzung dieser Fläche muss entsprechend der Festsetzungen für „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ vorgenommen werden, darf aber in die Gestaltung des Hausgartens integriert werden.

3.2.3. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Um einen möglichst guten Übergang zu der im Süden der Grundstücke anschließenden Ausgleichsfläche im Teilgeltungsbereich B des benachbarten Bebauungsplanes Nr. 97 „Schlagweg“ herzustellen, muss entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenze ein 5,0 m tiefer Grundstücksstreifen als dicht bepflanzter freiwachsender Gehölzstreifen hergestellt werden. Für diesen Gehölzstreifen werden im Bebauungsplan standortgerechte, heimische Arten empfohlen.

3.3. Erschließung: Verkehr, Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasser, Löschwasser

Das Plangebiet erreicht man vom örtlichen Hauptstraßennetz über die Fritzlarer Straße (B 253), den Hilgershäuser Weg und die Straße „Aufwurf“.

Die Erschließung des Baugebietes selbst erfolgt über einen, von der Straße „Aufwurf“ abzweigenden 5,0 m breiten Wohnweg, der in einen Wendehammer mündet.

In diesem Wohnweg werden die Trinkwasserleitung und der Schmutzwasserkanal verlegt. Beide Leitungen verlaufen im Wohnweg bis zur Einmündung in die Straße „Aufwurf“. Von dort verlaufen sie in der Straße „Aufwurf“ bis zur Einmündung „Am Schlagweg/Aufwurf“ und werden dort an das mittlerweile im Eigentum der Stadt Melsungen befindliche Leitungsnetz angeschlossen. Die übrigen Versorgungsmedien (Gas, Strom, Telekommunikation) werden in der gleichen Leitungstrasse verlegt und an die vorhandenen Leitungsnetze der EnergieNetz Mitte GmbH angeschlossen.

Der Anschluss des Plangebietes an dieses Netz ist rechtzeitig vor Baubeginn und Ausführung von Erdarbeiten mit dem RegioTeam Baunatal, Telefon 0561-9480-3633 abzustimmen.

Da das städtische Wasserversorgungsnetz für die Höhenlage des Baugebietes nicht ausreichenden Wasserdruck zur Verfügung stellt, ist für jedes Wohngebäude zwingend eine gemäß DIN 1988/500 bemessene Druckerhöhungsanlage vorzusehen. Bauart, Beschaffenheit und Bemessung dieser Anlagen sind im Baugenehmigungsverfahren darzulegen.

In Folge des mangelnden Wasserdruckes ist die aus dem Wasserversorgungsnetz zur Verfügung stehende Löschwassermenge nicht ausreichend. Um die Löschwasserversorgung sicherzustellen ist im Wohnweg eine Fläche festgesetzt in der eine unterirdische Löschwasserzisterne untergebracht werden muss. Diese ist in Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr und der zuständigen Brandschutzaufsicht beim Schwalm-Eder-Kreis zu planen und zu errichten.

Da das städtische Kanalnetz kein zusätzliches Niederschlagswasser aufnehmen kann, ist dieses auf dem jeweiligen Grundstück zurückzuhalten bzw. zu versickern. Stellplatz und Zufahrtsflächen müssen mit wasserdurchlässigem Material oder wassergebundener Decke befestigt werden. Die übrigen, auf dem Grundstück befestigten Flächen wie z. B. Grundstückszugänge, Terrassen u. ä. sind in die angrenzenden Vegetationsflächen zu entwässern.

Die Menge des zu versickernden Niederschlagswasser ist durch die Einrichtung von Gründächern auf Garagen und Car-Ports zu reduzieren.

3.4. Brandschutztechnische Hinweise

Zufahrtswege und Stellflächen für die Feuerwehr sind gem. „Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr - Hessen-“ Fassung Februar 2007 (StAnz. Nr. 42 vom 17.10.2022 S. 1189) (zuletzt geändert durch Beschluss der Fachkommission Bauaufsicht vom Oktober 2009) so zu befestigen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast bis zu 10 t und einem zul. Gesamtgewicht bis zu 16 t befahren werden können. Auf die nach dieser Richtlinie erforderliche Mindestbreite von Zufahrten wird besonders hingewiesen.

Zur Sicherstellung einer ausreichenden Löschwasserversorgung wird auf das DVGW Arbeitsblatt W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ verwiesen. Danach darf der Mindestdurchmesser der Wasserleitung nicht unter NW 100 liegen. Der Fließüberdruck in Löschwasserversorgungsanlagen darf aus feuerwehrtechnischen Gründen bei maximaler

Löschwasserentnahme 2,5 bar (0,25 MPa) nicht unterschreiten. Zur Brandbekämpfung muss die erforderliche Löschwassermenge für eine Löschzeit von mind. 2 Stunden zur Verfügung stehen. Die erforderliche Löschwassermenge beträgt in Wohngebieten mindestens 800 l/min. In der Wasserleitung sind im Abstand von ca. 100 m Hydranten zur Entnahme von Löschwasser einzubauen.

4. Flächenbilanz

vorgesehene Flächennutzung		Fläche
Gesamtfläche Baugebiet, Flurstücke 47 u. 48 inkl. Fläche Straße "Aufwurf"		2919 m ²
Verkehrsfläche Wohnweg mit Wendehammer		557 m ²
netto Bauland "Allgemeines Wohngebiet WA gem. § 4 BauNVO, darin enthalten:		2200 m ²
überbaubare Flächen (2224,4 m ² x 0,4 + 2 x (7,5 m x 3,0 m)	925 m ²	
nicht überbaubare Grundstücksflächen	892 m ²	
Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	383 m ²	
Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen		157 m ²
Anteil Fläche Straße "Aufwurf" im Geltungsbereich des Planes		336 m ²
Fläche Geltungsbereich des Planes		3250 m ²

Anmerkung: die ermittelten Flächen sind vorläufig, da teilw. graphisch ermittelt u. teilw. der CAD-Anlage entnommen

5. Umweltbericht mit Eingriffs- Ausgleichsplanung gem. § 2 Abs. 4 i. V. m. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB und der Anlage 1 zum BauGB

5.1. Einleitung und Planungsziele Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist gem. § 2 Abs. 4 i. V. m. § 2a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan. In diesem sind die ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz gem. § 1 a BauGB zu berücksichtigen (Eingriffsregelung gem. Bundesnaturschutzgesetz NatSchG).

Der Geltungsbereich des Planes hat eine Größe von insgesamt 0,325 ha. Bestandteil dieser Fläche ist eine 336 m² messende Fläche der Straße „Aufwurf“, die schon jetzt, ohne die hier vorliegende Planung als breiter Feldweg befestigt ist.

Das Plangebiet befindet sich im Westen der bebauten Ortslage und wird im Norden von, neben der Straßenmeisterei gelegenen landwirtschaftlichen Flächen, im Nord-Osten vom Baugebiet Nr. 97 „Schlagweg“, im Süden von einem tiefen Geländeeinschnitt, dem Hombachgraben, im Süd-Westen von einer noch herzustellenden Ausgleichsmaßnahme für den benachbarten Bebauungsplan Nr. 97 „Schlagweg“ und im Nord-Westen von der Straße „Aufwurf“ begrenzt. Etwa 100 m nördlich des Plangebietes, auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Straße „Aufwurf“ ist das Gelände der Straßenmeisterei.

Die beplanten Grundstücke wurden früher als Ackerfläche genutzt. Seit etlichen Jahren sind die Flächen wegen ihrer isolierten Lage nicht mehr wirtschaftlich zu nutzen und werden nur noch als Einsaatgrünland vom Nutzungstyp „Einsaat aus Futterpflanzen“, dessen naturschutzfachliche Bedeutung als gering anzusehen ist, genutzt.⁴

Ziel der Planung ist Baurecht für die Grundstücke Nr. 46 und 47 zu schaffen, das benachbarte Baugebiet Nr. 97 „Schlagweg“ zu arrondieren und die in der Kernstadt von Melsungen vorhandene geringe, aber stetige Nachfrage nach Grundstücken, die mit Ein- oder Zweifamilienhäusern bebaut werden können, zu befriedigen.

Für das Plangebiet wird die Festsetzung Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO getroffen. Die gem. § 4 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Anlagen für Verwaltungen sind wegen der Lage des Baugebietes am Stadtrand ausgeschlossen.

Wie im benachbarten Baugebiet Nr. 97 „Schlagweg“ ist offene Bauweise festgesetzt. Damit ein möglichst homogenes Ortsbild entsteht, sind die Werte für Trauf- und Firsthöhe der Gebäude mit 6,5 m (FH) und 10,5 m (TH) an die Festsetzungen im benachbarten Baugebiet angepasst. Die zulässigen Werte zu Grundflächen- und Geschossflächenzahl sind mit 0,35 bzw. 0,7 bei zwei zulässigen Vollgeschossen ebenfalls an das benachbarte Baugebiet angepasst. Es sind Satteldächer mit Dachgauben oder gegeneinander versetzte Pultdächer mit einer Mindestneigung von 15° zugelassen. Anlagen zur Solarenergienutzung sind zulässig. Die Dächer von Garagen und Car-Ports sind als Sedumdach oder als begrüntes Flachdach auszubilden.

Der Übergang in die unbebaute Landschaft wird durch die Anlage eines 5,0 m breiten Pflanzstreifens

⁴ siehe auch: Naturschutzfachliche Beurteilung der Vegetation für das Entwicklungsvorhaben „Hinter dem Schlagweg“ von BÖF, 2021, Büro für angewandte Ökologie und Forstplanung, Kassel

auf den Grundstücken, der als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zu bepflanzen ist, weiter verbessert.

5.2. Vorgaben aus Fachplänen und Fachgesetzen

Für den Geltungsbereich des Planes sind keine FFH-, Vogelschutzgebiete oder Naturschutzgebiete ausgewiesen. Es liegen folglich weder entsprechende Verordnungen oder Entwicklungspläne, die beachtet werden müssen, vor. Es sind auch keine weiteren Vorschriften zu beachten, die über die allgemeinen Forderungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), des Hessischen Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) sowie die zum Umweltschutz im Baugetzbuoch (BauGB) enthaltenen Vorschriften hinausgehen.

Im Landschaftsplan aus dem Jahr 2003 wird die Fläche als Siedlungserweiterung gemäß Bebauungsplan Nr. 7 dargestellt. Da der Landschaftsplan irrtümlicherweise von einem rechtskräftigen Bebauungsplan für den Planbereich ausgeht, ist keine nähere Bewertung der Siedlungserweiterung vorgenommen worden. Es sind keine Maßnahmen auf dem Plangebiet vorgeschlagen. Südlich des Plangebiets wird der Hohlgraben/die Erosionsrinne mit durchgehend waldartigem Bestand als landschaftsprägendes Element mit reichstrukturierten Saum- und Gebüschrändern von hoher faunistischer Bedeutung dargestellt.⁵

5.3. Bestands situation und Eingriffstiefe

Die beiden Flurstücke für die durch diesen Plan Baurecht geschaffen werden soll, sind bis vor etlichen Jahren als Ackerfläche genutzt worden. Durch ihre, mittlerweile isolierte Lage konnten die Flächen allerdings nicht mehr wirtschaftlich genutzt werden und wurden nur noch als Fläche für Einsaatgrün genutzt.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden die Flächen zu Wohnbau land umgewandelt.

Damit kann durch die festgesetzte GRZ = 0,40 zukünftig eine Fläche von ca. 1.600 m² (Wohnweg ca. 600 m², überbaute Grundstücksfläche ca. 1.000 m²) befestigt bzw. überbaut werden und wird einer standortgerechten Entwicklung der Flora entzogen.

5.4. Auswirkung auf die Schutzgüter

5.4.1. Schutzgüter Boden und Wasser

Die Auswirkungen einer Bebauung auf den Naturhaushalt betreffen in erster Linie die natürliche Bodenfunktion, denn der Boden wird versiegelt. Das zerstört das Entwicklungspotential des Bodens und hat Auswirkungen auf den Wasserhaushalt. Durch Versiegelung sinkt die Wassermenge, die bei unversiegelten Böden versickern könnte und die Grundwasserneubildung nimmt ab. Die Abflussgeschwindigkeit für die abfallenden Niederschlagsmengen erhöht sich, abhängig vom Umfang der Bodenversiegelung. Gleichzeitig erhöht sich die Abflussmenge, sodass durch Versiegelung des Bodens Hochwasserspitzen weiter verstärkt werden.

Obwohl diese Wirkungen, wegen des sehr kleinen Baugebietes sehr gering sind, die Menge des z. B. auf dem Wohnweg anfallenden zu versickernden Niederschlagswassers wird in der dafür einschlägigen Vorschrift als „Bagatelle“ bezeichnet, enthalten die Festsetzungen im Plan Vorschriften,

⁵ Aus der Begründung zum benachbarten Bebauungsplan Nr. 97 „Schlagweg“ entnommen.

die die Auswirkungen der Bebauung auf den Wasserhaushalt weiter verringern.

Es ist festgesetzt, dass Stellplätze und Zufahrten mit wasserdurchlässigen Materialien oder wassergebundener Decke zu befestigen sind. Freiflächen, die nicht in dieser Weise befestigt werden können, müssen in die angrenzenden Vegetationsflächen entwässert werden. Eine Minimierung der Wohnwegbreite ist aus technischen Gründen (Müllfahrzeuge, Feuerwehrfahrzeuge) nicht möglich.

Das auf Dachflächen der Hauptgebäude anfallende Niederschlagswasser muss auf dem Grundstück versickert werden. Die Dächer der Nebengebäude (Garagen und Car-Ports) sind als begrüntes Flach- oder Sedumdach auszubilden, um Niederschlagswasser vor Ort zu binden. Niederschlagswassernutzung als Brauchwasser oder zur Gartenbewässerung ist zugelassen.

Obwohl die Beeinträchtigungen der Schutzwerte „Boden“ und „Wasser“ wegen der kleinen betroffenen Fläche als ohnehin als gering eingestuft werden können, wird der Eingriff durch die oben beschriebenen Festsetzungen weiter minimiert.

Der Verlust an landwirtschaftlicher Fläche kann als unbedeutend bezeichnet werden, da der Pächter diese Flächen ohnehin nur noch einsätzt, um sie nicht gänzlich brach fallen zu lassen.

5.4.2. Schutzwerte Klima

Eine Bebauung einer ehemals als Ackerfläche genutzten Fläche hat in der Regel zur Folge, dass die Lufttemperatur im Baugebiet steigt, die Luftfeuchtigkeit abnimmt, weniger Kaltluft produziert wird und die Windgeschwindigkeiten sinken, weil Gebäude dem Wind im Wege stehen. Wegen der geringen Größe des Baugebietes können Auswirkungen dieser Art vernachlässigt werden. Als Ausgleich für evtl. dennoch vorhandene Einflüsse auf das Kleinklima vor Ort fördern die Festsetzungen im Plan im Verbund mit der festgesetzten Ausrichtung der Hauptdachflächen die Solarnutzung.

5.4.3. Schutzwerte Landschaftsbild

Der Geltungsbereich des Planes ist eine ausgeräumte, vom Ackerbau geprägte Restfläche, die zwischen den neu bebauten Flächen des Baugebietes Nr. 97 „Schlagweg“ und einer Fläche liegt, die zwar irgendwann mal zur Ausgleichsfläche für das Nachbarbaugebiet entwickelt werden soll, derzeit jedoch lediglich den Charakter einer weiteren Restfläche zwischen der Bebauung und dem, westlich des Baugebietes liegenden mit hoher Hecke eingefriedeten Kleingartengebiet hat. Im direkten Umfeld des Plangebietes kann lediglich der süd-östlich davon liegende Hohlgraben mit lichtem waldbartigem Bestand als gliederndes Landschaftselement bezeichnet werden. Die negativen Auswirkungen durch die geplante Bebauung auf das Landschaftsbild sind wegen des Restflächencharakters des Baugebietes eher als gering einzuschätzen, zumal die Bebauung dieser Fläche im Landschaftsraum kaum als Siedlungserweiterung, sondern eher als sinnvolle Nutzung einer brachgefallenen Restfläche wahrgenommen wird. Um den, durch die geplante Bebauung etwas weiter in die Landschaft geschobenen Ortsrand möglichst gut in diese einzubinden, enthält der Plan die Festsetzung, dass ein 5,0 m breiter Streifen an der rückwärtigen Grenze der Grundstücke dicht mit heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden muss.

5.4.4. Schutzwerte Flora und Fauna, Artenschutz

Das Plangebiet wurde früher als Ackerfläche genutzt. Mittlerweile nutzt der Pächter die Fläche nur noch als Ersatzfläche, um die Flächen nicht brach fallen zu lassen. Beides führt zu einer artenarmen

Vegetation deren naturschutzfachliche Bedeutung als gering bezeichnet werden kann⁶.

Durch die mit diesem Plan ermöglichte Bebauung wird eine standortgerechte Entwicklung von Flora unmöglich gemacht. Im Zusammenhang mit der bislang landwirtschaftlichen Nutzung der Flächen ist dieser Eingriff allerdings als unerheblich einzustufen. Die als artenarm eingeschätzte Flora wird durch die Anlage der privaten Gärten an Artenreichtum gewinnen. Besonders geschützte Arten wurden nicht vorgefunden.

Vergleichbare Auswirkungen wird die geplante Bebauung der Fläche auf die Fauna haben. Die Untersuchung der Fläche hat keine Ergebnisse, die Fauna betreffend, erbracht. Es ist jedoch davon auszugehen, dass sich in dem mit der Bebauung neu geschaffenen Ortsrand die für einen Siedlungsrand typischen Arten der Fauna ansiedeln werden. Dazu gehören z. B. die für einen Ortsrand typischen störunempfindlichen, an den Menschen angepassten Vogelarten, wie Amsel, Fink, Meise, Sperling. Für diese Arten wird sich in den neu angelegten privaten Gärten und im Gehölzstreifen an der rückwärtigen Grenze der Grundstücke neuer Lebensraum entwickeln.

Neben den Auswirkungen auf die Flora sind mit der Überbauung der Fläche auch Auswirkungen auf die Fauna verbunden. Im weiteren Planungsumfeld (Hausgärten, Kleingarten, hochstämmige Laubbäume) ist vom Vorkommen der für einen Siedlungsrand typischen Arten der Fauna auszugehen. Hinsichtlich des Artenschutzes ist hier insbesondere auf die naturschutzrechtlich besonders geschützten Vogelarten abzustellen. Hierbei ist insbesondere mit den ortsrandspezifischen Vogelarten, wie Amsel, Fink, Meise, Sperling, Rotkelchen, Girllitz, Heckenbraunelle etc. zu rechnen. Bei diesen Arten handelt es sich um störunempfindliche an den Menschen angepasste Vogelarten, für die bei einer entsprechenden Anlage des zukünftigen Siedlungsrandes (rückwärtige Gärten, Pflanzflächen) entsprechende Lebensräume neu entstehen werden.

Hinsichtlich der Offenlandarten, wie der Feldlerche, bieten Ackerflächen wiederum potentielle Brutplätze. Mit einem Vorkommen brütenden Offenlandarten, wie der Feldlerche, ist für die unmittelbare Planungsfläche allerdings nicht zu rechnen, da hier durch die nach Osten und Norden unmittelbar anschließende Bebauung bereits eine erhebliche Störung zu verzeichnen ist. Nach Süden schließt zudem unmittelbar ein Streifen mit hochstämmigen Laubgehölzen an, was hinsichtlich der Bodenbrüter ebenso als Störung zu werten ist, da Arten des freien Landschaftsraums Abstand (lt. Literatur 100 m- 150 m) zu Gebäuden und Gehölzstrukturen halten.⁷

Aus artenschutzrechtlichen Gesichtspunkten ist daher insgesamt nicht von einer erheblichen Störung geschützter Arten und einer Auslösung der Verbotsbestände des § 44 BNatSchG auszugehen. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustands einer lokalen Population nach Anhang IV der FFH-Richtlinie oder geschützter Vogelarten ist derzeit nicht anzunehmen.⁸

5.4.5. Schutzgut Mensch

Durch die Bebauung der beiden Flurstücke sind keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu befürchten. Wegen des geringen Umfangs der Siedlungserweiterung und weil die Flä-

⁶ siehe auch: Naturschutzfachliche Beurteilung der Vegetation für das Entwicklungsvorhaben „Hinter dem Schlagweg“, 2021, von Büro für angewandte Ökologie und Forstplanung, BÖF, Kassel

⁷ Aus der Begründung zum benachbarten Bebauungsplan N r. 97 „Schlagweg“ entnommen.

⁸ Aus der Begründung zum benachbarten Bebauungsplan N r. 97 „Schlagweg“ entnommen.

chen ohnehin keinerlei Wert als ortsrandnahe Erholungsgebiet haben, wird ein Verlust an Naherholungsflächen nicht eintreten.

Die einzige im Bereich des Plangeltungsbereiches vorhandene „Freizeiteinrichtung“, der auf der Straße/ dem Feldweg „Aufwurf“ verlaufende überörtlich Radweg R 12, wird durch die Bebauung in seiner Funktion nicht beeinträchtigt.

Wegen der fußläufigen Entfernung zu einem Nahversorgungsstandort im Hilgerhäuser Weg ist der Wohnstandort positiv zu bewerten. Lärmimmissionen durch die Straßenmeisterei beeinträchtigen die Nutzung als Wohnstandort nicht, da die Entfernung zur Straßenmeisterei ausreichend groß ist.

5.4.6. Sach- und Kulturgüter

Eine Beeinträchtigung von Denkmälern oder anderen schützenswerten Objekten wird durch die Planung nicht verursacht. Das Schutzgut Kultur- und Sachgüter wird durch die Planung nicht berührt.

5.4.7. Wechselwirkungen

Die vorstehend betrachteten Schutzgüter haben in unterschiedlichem Umfang Einflüsse aufeinander. Zum Beispiel bewirkt Bodenversiegelung nicht nur, dass die Grundwasserneubildung negativ beeinflusst wird, diese hat in der weiteren Folge auch Einfluss auf die Flora. Allerdings ist die Fläche des beplanten Gebietes so gering, dass eine erhebliche Verstärkung wechselseitiger negativer Umwelteinwirkungen nicht auftreten wird.

5.5. Zusammenfassende Bewertung

Die Bebauung der beiden Flurstücke erscheint wegen der direkt angrenzenden Bebauung im Baugebiet Nr. 97 „Schlagweg“, wegen seines Restflächencharakters und wegen der bei der naturschutzfachlichen Untersuchung der Fläche festgestellten Artenarmut vertretbar.

Wegen der durch den Plan zulässigen Bodenversiegelung wird die Realisierung dieser Planung dennoch Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden und Wasser bewirken. Auch das Schutzgut Landschaftsbild wird durch die geplante Bebauung, wenn auch geringer, beeinträchtigt.

Da auf den zur Bebauung vorgesehenen Flächen keine geschützte Art vorgefunden wurde, ist davon auszugehen, dass durch die geplante Bebauung weder Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG ausgelöst werden, noch eine geschützte Art in irgendeiner Weise gestört wird.

Bei Bebauung dieser Flächen ist demnach der dadurch verursachte Eingriff in die Schutzgüter Boden, Wasser und Landschaftsbild auszugleichen.

5.6. Entwicklungsprognosen und Planungsalternativen

Die Realisierung der Planung hat die oben dargestellten Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser und Landschaftsbild zur Folge. Durch entsprechende Festsetzungen ermöglicht die Planung allerdings auch einen Ausgleich für diese Beeinträchtigungen. Zum einen wird das im Gebiet niedergehende Regenwasser auf dem jeweiligen Grundstück versickert oder es wird einer trinkwassersparenden Nutzung zugeführt. Die Festsetzungen des Planes sind so getroffen, dass im Zuge der Anlage der privaten Gärten ein gestalteter Ortsrand entsteht und die damit erweiterte Siedlungsfläche in

die Landschaft einbindet und die privaten Gärten klar gegenüber der direkt angrenzenden Ausgleichsfläche (Teilgeltungsbereich B des B-Plan Nr. 97 „Schlagweg“) abgrenzt.

Der sehr gering gehaltene Aufwand für die Erschließung des Baugebiete entspricht dem im Baugesetzbuch geforderten sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

Im Regionalplan Nordhessen liegt das Plangebiet innerhalb eines Vorranggebietes Siedlung Planung. Der FNP hat sich im Zuge der Alternativenprüfung für die Darstellung einer größeren Wohnbaufläche an anderer Stelle entschieden. Die Umsetzung dieser Fläche in eine verbindliche Bauleitplanung ist derzeit nicht beabsichtigt. Geeignete Möglichkeiten der Innenentwicklung sind, wie vorne dargestellt ebenfalls nicht vorhanden, so dass die Entwicklung von Wohnbauflächen im vorliegenden kleinen Rahmen als Abrundung und unter Nutzung der vorhandenen Erschließungsanlagen als städtebaulich erforderlich und sachgerecht erscheint, um die kurzfristige Nachfrage nach Baugrundstücken zu bedienen.⁹

5.7. Eingriffsminimierung und Ausgleich

Wichtigster Gesichtspunkt der Eingriffsminimierung ist, dass die Entwicklung dieses Baugebietes 3 Baugrundstücke bereitstellt, die kompakt und flächensparend bebaut werden sollen und mit einem Minimum an Flächenverbrauch an schon vorhandene Erschließungsanlagen angeschlossen werden. Dadurch wird dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entsprochen. So zu planen und zu bauen ist, ähnlich wie die Nutzung von Lücken im bebauten Bestand, im Vergleich mit anderen Neubaustandorten ein Beitrag zum flächensparenden Bauen und folgt der Forderung des Landschaftsplans, der neben geringem Flächenverbrauch und geringen Folgekosten für Siedlungsverweiterungen fordert, vor der Entwicklung von neuen Siedlungsflächen, nach Möglichkeit die vorhandene zu arrondieren.

Zur besseren Einbindung der Baugrundstücke in das Landschaftsbild und zur Minimierung des geplanten Eingriffs in dieses, ist festgesetzt, dass auf den Grundstücken ein 5,0 m breiter dicht bepflanzter Gehölzstreifen angelegt wird, auf der pro 60 m² Fläche mindestens ein standortgerechter heimischer Laubbaum und pro 2 m² Fläche mindestens ein heimischer Strauch angepflanzt und dauerhaft unterhalten wird. Diese Festsetzung ist ein Beitrag zur artenreichen Ausstattung der privaten Grundstücke und führt damit gleichzeitig zu Verbesserungen für die Schutzgüter Flora und Fauna.

Zur Minimierung des Eingriffsumfangs in das Schutzgut Boden ist weiter festgesetzt, dass die nicht überbauten Grundstücksflächen als vegetationsfähige Fläche herzustellen und dauerhaft zu unterhalten sind. Sterile Schottergärten auf den privaten Grundstücken sind nicht zulässig. Nicht überbaute Flächen auf den Grundstücken sind wasserdurchlässig oder wassergebunden zu befestigen.

5.8. Verfahren und Monitoring

Die Umsetzung der Festsetzungen im Bebauungsplan verursachen keine Umweltauswirkungen die Überwachungsmaßnahmen durch die Bauaufsicht erfordern, die über die gem. § 61 HBO von der Bauaufsicht ohnehin wahrzunehmenden Überwachungsaufgaben hinausgehen.

⁹ Aus der Begründung zum benachbarten Bebauungsplan N r. 97 „Schlagweg“ entnommen.

5.9. Zusammenfassung

Ziel der Planung ist Grundstücke, die den Charakter einer Restflächen in bebauter Ortslage haben, bebauen zu können und damit die in der Kernstadt von Melsungen nach wie vor bestehende Nachfrage nach Baugrundstücken für Ein- und Zweifamilienhäusern bedienen zu können.

Die für Melsungen kleine Grundstücksflächen und der geringe Erschließungsaufwand entsprechen dem im § 1 a BauGB geforderten flächensparenden Umgang mit Grund und Boden.

Der Geltungsbereich des Planes beträgt lediglich 0,325 ha. Die durch die Planung verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft betreffen die natürliche Funktion des Bodens mit dessen Bedeutung für den Wasserhaushalt, die auf dem Boden befindliche Vegetation und in geringem Maß das Landschaftsbild.

Dass die zur Bebauung vorgesehene Fläche direkt an eine bebaute Fläche angrenzt und deshalb ohnehin bereits Störungen des Landschaftsbildes sowie Lärm vorhanden sind und der Anschluss an vorhandene Erschließungsanlagen möglich ist, ist als eingeriffsmindernd in der Bewertung zu berücksichtigen.

Alternative Flächen mit vergleichbaren Standortqualitäten und ähnlich geringerem Eingriffspotenzial oder andere geeignete Möglichkeiten zur Innenentwicklung sind, wie in der Begründung zum Plan dargelegt, nicht vorhanden. Die Entwicklung von Wohnbauflächen in dem hier vorgesehenen kleinen Rahmen erscheint deshalb erforderlich und sachgerecht, um die vorhandene Nachfrage kurzfristig zu bedienen. Durch die Planung werden Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG nicht ausgelöst.

Im Hinblick auf den gewählten Standort, die Planinhalte und die von ihr ausgehenden Umweltauswirkungen erscheint die Planung sachgerecht. Den dadurch verursachten Eingriffen in Natur und Landschaft, besonders in die Schutzgüter Boden, Wasser, Vegetation und Landschaftsbild stehen gleichzeitig positive Effekte durch Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen gegenüber.

Der durch die Planung ermöglichte Eingriff in Natur und Landschaft ist gem. Biotopwertbilanzierung zu 83 % ausgeglichen.

6. überschlägige Biotopwertbilanzierung für den Geltungsbereich

überschlägige Biotopwertbilanz für den Geltungsbereich des B-Plan 114 der Stadt Melsungen "Hinter dem Schlagweg"								
Nutzungstyp gem. Biotopwertliste	Typ- Nr.	Fläche	Wertpunkte je m ²	vor der Maßnahme	nach der Maßnahme	Biotopwert vorher	Biotopwert nachher	Ausgleichsrat
Bestand								
Acker	06.360	2919 m ²	16	2919 m ²		46.704		
Feldweg "Aufwurf", Wasserabfluss versickert	10.520	336 m ²	3	336 m ²		1.008		
Planung								
überbaubare Grundstücksflächen GRZ = 0,40 *	10.715	925 m ²	6		925 m ²		5.550	
Dachfläche extensiv begrünt	10.720		19				0	
sonstige nicht überbaubare Grundstücksflächen, arten- u. strukturarme Hausgärten	11.223	892 m ²	14		892 m ²		12.488	
laut Festsetzungen pro 150 m ² Freifläche anzupflanzende Einzelbäume einheimisch, standortgerecht, Obstbaum	4.110		34		6 Stück		204	
Gehölzpflanzung an der rückwärtigen Grundstücksgrenze 5,0 m breit	2.500	383 m ²	20		383 m ²		7.660	
Wohnweg	10.530	554 m ²	6		554 m ²		3.321	
Ausbau der Straße "Aufwurf"	10.510	336 m ²	3		336		1.008	
Niederschlagversickerung							0	
Summen, vor der Maßnahme						47.712		
Summen nach Durchführung der Maßnahme						30.231	63%	

Anmerkung: * gemittelter Biotopwert wg Festsetzung wasserdurchlässiger Befestigungsmaterialien für Zugänge, Zufahrten, Terrassenflächen und Niederschlagsversickerung auf den Grundstücken

Das mit Durchführung der geplanten Maßnahme entstehende Ausgleichsdefizit von

17.482 Öko-Punkten

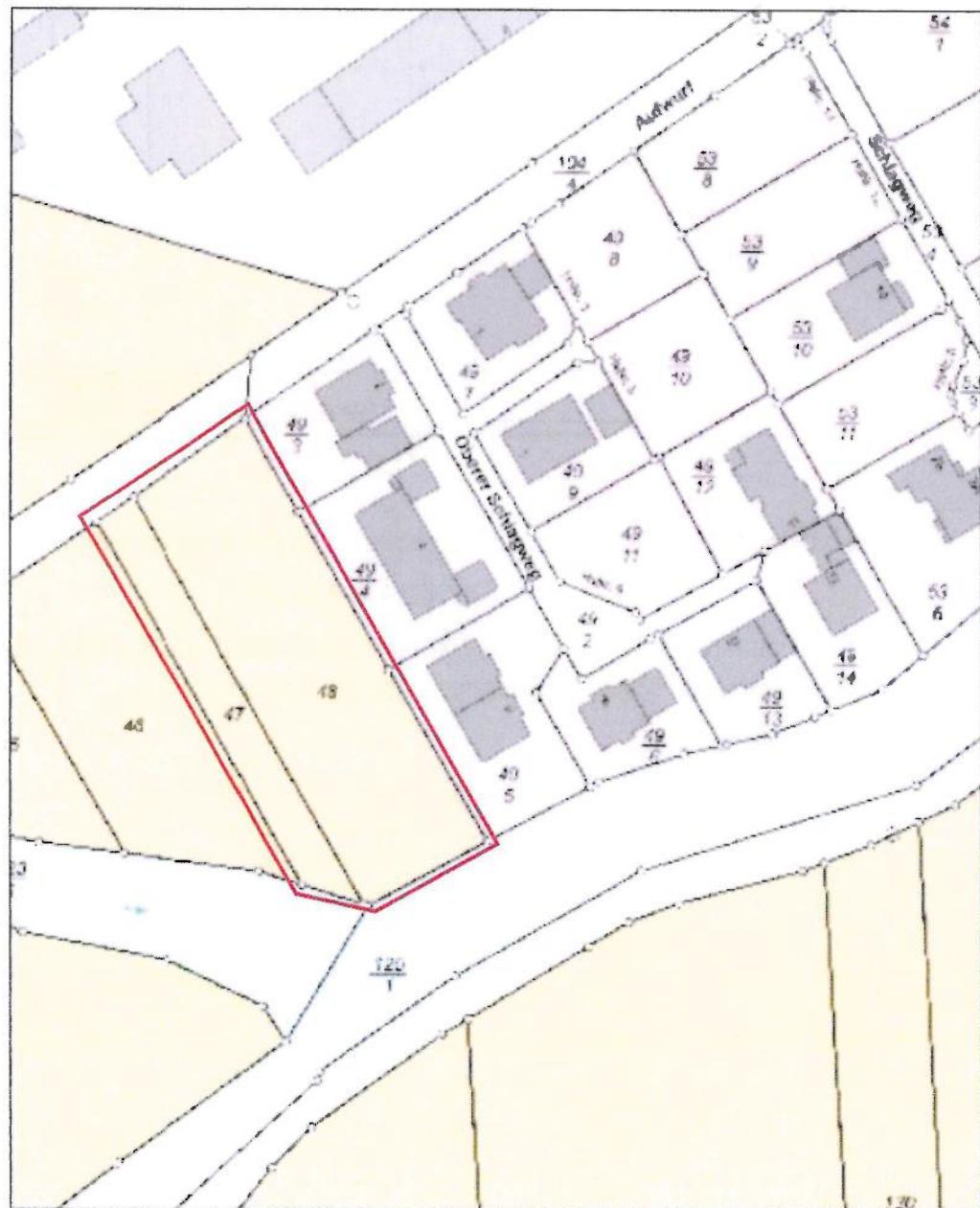
soll mit Eintritt der Rechtswirksamkeit des Planes durch Ankauf von Öko-Punkten bei Hessen-Forst, vertreten durch das Forstamt Melsungen, ausgeglichen werden.

Darmstadt, 23.05.2023/Wy

Anhang:

- Bestandsplan: Bestand vor Beginn der Maßnahme

Bestandsplan



BEBAUUNGSPLAN NR. 114 DER STADT MELSUNGEN „HINTER DEM SCHLAGWEG“

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet WA gem. § 4 BauNVO.

Die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 3, 4 und 5 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zu lässige Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Anlagen für Verwaltungen) sind unzulässig.

1.2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 ff. BauNVO)

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die im zeichnerischen Teil des Planes in der Nutzungsschablone eingetragenen Werte zu Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ), Zahl der Vollgeschosse, Traufhöhe, Firsthöhe und Bauweise festgesetzt.

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft auf privaten Grundstücken werden bei der Ermittlung der städtebaulichen Kennziffern Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl berücksichtigt.

Geschossflächen in nicht als Vollgeschoss ausgebaute Dachgeschossen bleiben bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl (GFZ) unberücksichtigt.

Zur Bestimmung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen gilt für die Firsthöhe (FH) bei Satteldächern die Höhe des Schnittpunktes der beiden Dachflächenoberkanten, bei Pultdächern der höchste Punkt des Daches. Zur Bestimmung der höchstzulässigen Traufhöhe gilt bei Satteldächern und Pultdächern die Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut.

Als unterer Bezugspunkt gilt in allen Fällen die Höhenlage des geplanten Wohnweges, direkt auf der Grenze zwischen Wohnweg und dem jeweiligen Grundstück, gemessen in der Mitte des jeweiligen Grundstücks.

1.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Im Geltungsbereich des Planes ist offene Bauweise gem. § 22 BauNVO festgesetzt. Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

1.4. Größe der Baugrundstücke

(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Mindestgröße der Baugrundstücke für Einzelhäuser und Doppelhäuser beträgt 700 m².

1.5. Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Im Geltungsbereich des Planes sind Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO im Vorgartenbereich unzulässig. Garagen, Car-Ports einschließlich integrierter Neberräume sowie Stellplätze sind ausschließlich in der überbaubaren Grundstücksfläche und in den gem. Planzeichenverordnung gekennzeichneten Flächen zulässig.

1.6. Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In Einzelhäusern sind max. 2 Wohneinheiten zulässig. In Doppelhaushälften ist max. 1 Wohneinheit zulässig.

1.7. Private Grünfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Bauliche Anlagen jeglicher Art sind unzulässig. Die auf dieser Fläche vorgenommenen Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen dürfen in die Gestaltung des Haugartens integriert werden.

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

1.8.1. Befestigte Grundstücksflächen wie z. B. Grundstückzugänge oder Terrassen sind in die angrenzenden Vegetationsflächen zu entwässern. Stellplatz- und Zufahrtsflächen sind mit wasserdurchlässigen Materialien wie Rasengittersteinen oder Pflaster mit einem Fugenanteil von mindestens 20 Prozent der Fläche oder wassergebundener Decke zu befestigen.

1.8.2. Das auf dem jeweiligen Grundstück anfallende nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken einer Retentionszisterne zuzuführen, deren Überlauf in einer auf dem jeweiligen Grundstück eingerichteten Versickerungsanlage (Mulden-Rigolen-System) mündet. Punktformige Einleitungen, wie z.B. Schachtversickerungen sind nicht zulässig. Regenwassernutzung ist zulässig.

1.9. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

1.9.1. Die im Plan festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind als dichter, freiwachsender Gehölzstreifen bzw. als dichte, freiwachsende Gehölzfläche zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Pro 60 m² Fläche dieses Grundstücksstreifens ist mindestens ein standortgerechter heimischer Laubbau, pro 2 m² Fläche ist mindestens ein heimischer Strauch anzupflanzen. Es werden die im Punkt 1.9.3. genannten Arten empfohlen.

1.9.2. Die Freiflächen auf den privaten Baugrundstücken sind mit Ausnahme von Zufahrten, Wegen und Terrassen gärtnerisch anzulegen. Für je 150 m² privater Grundstücksfläche sind mindestens ein heimischer Obst- oder Laubbau sowie zwei heimische Sträucher anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen. Es werden die im Punkt 1.9.3. genannten Arten empfohlen.

1.9.3. Es werden folgende Arten zur Anpflanzung empfohlen:

Bäume

Esche - Fraxinus excelsior

Feldahorn - Acer campestre

Hainbuche - Carpinus betulus

Hornbeam - Corylus avellana

Heckenkirsche - Lonicera xylosteum

Himbeere - Rubus idaeus

Hofunder - Sambucus nigra

Hundsrose - Rosa canina

sowie halb- und hochstämmige Obstbäume.

Mehlbeere - Sorbus aria

Spitzahorn - Acer platanoides

Winterlinde - Tilia cordata

Kornelkirsche - Cornus mas

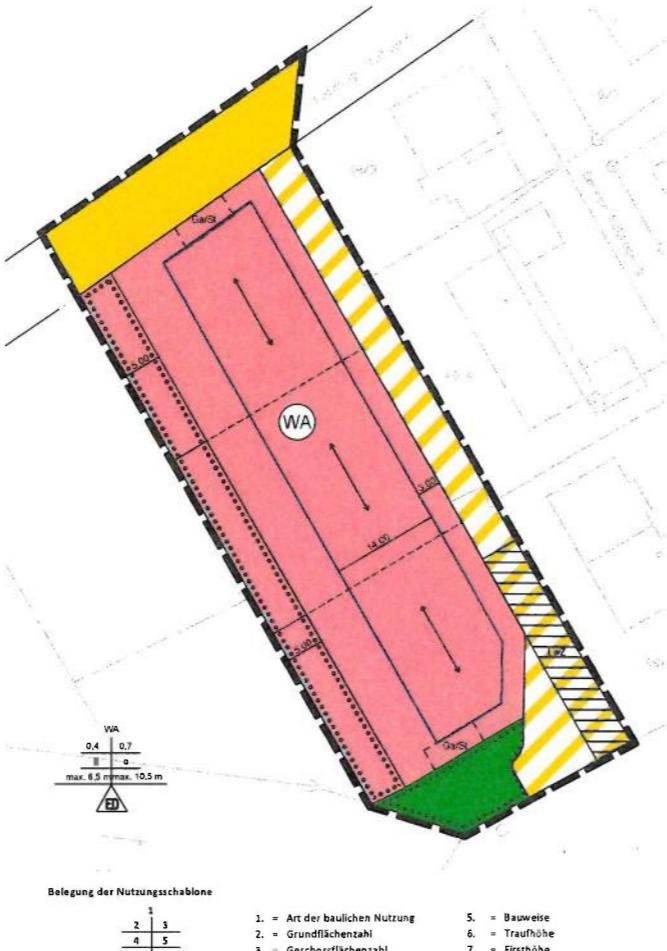
Mehlbeere - Sorbus aria

Schneeball, gewöhnlicher - Viburnum opulus

Schneeball, wolliger - Viburnum lantana

Pfaffenhütchen - Euonymus europaeus

Weißdorn - Crataegus spec.



ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

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

GRZ 0,4 Grundflächenzahl als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 19 BauNVO)

GFZ 0,7 Geschossflächenzahl als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 20 BauNVO)

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 20 BauNVO)

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 Abs. 1 u. 3 BauNVO)

Offene Bauweise (§ 22 BauNVO)

Einzel- u. Doppelhäuser zulässig

Baugrenze (§ 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO)

Stellung der baulichen Anlagen (Firstrichtung)

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Verkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier Wohnweg

Fläche für Löschwasserzisterne (LwZ)

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Private Grünflächen

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Sonstige Planzeichen

Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 2 Nr. 22 BauGB)

Trennung der Grundstücke

Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

3.10 Bei der weiteren Verwendung von Erdaushub an anderer Stelle gelten die Anforderungen des Bodenmaterial gem. Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV), Anhang 2 Nr. 4 „Vorsorgeverweise für Böden“, und die „Richtlinie für die Verwertung von Bodenmaterial, Bauschutt und Straßenaufrüttung in Tagebauen und im Rahmen sonstiger Abgrabungen“ (Staatsanzeiger 10 vom 03. März 2014, S. 211).

VERFAHRENSSVERMERKE

Die Stadtverordnetenversammlung hat in der Sitzung am 04.12.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 114 „Hinter dem Schlagweg“ beschlossen. Der Beschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht am

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte vom bis einschließlich zum

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom bis einschließlich dem durchgeführt.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 114 gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde am von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen und am ortsüblich bekannt gemacht.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom bis einschließlich dem Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom bis einschließlich dem

Der Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 1 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen.

Aufstellungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplans mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Meldungen, den

Boucsein, Bürgermeister

Rechtskraftvermerk

Der Beschluss des Bebauungsplans wurde am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht; der Bebauungsplan ist somit in Kraft getreten.

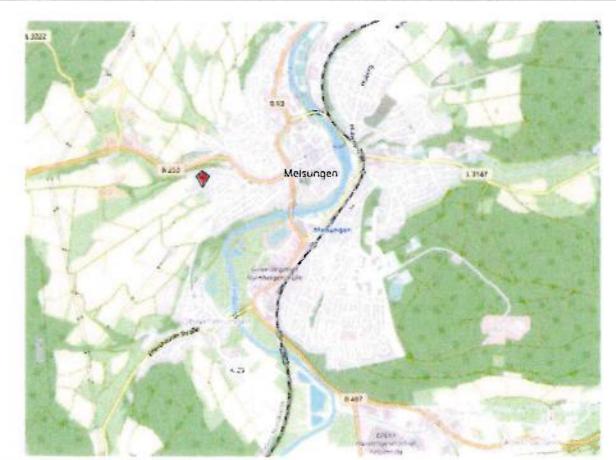
Meldungen, den

Boucsein, Bürgermeister

**Entwurf Bebauungsplan Nr. 114
der Stadt Melsungen
„Hinter dem Schlagweg“**



M = 1 : 500



Quelle: OpenStreetMap / Abruf am 13.05.2021

Auftraggeber:

Dr. Otto

Dr. Otto ist eine Dienstleistungsgesellschaft für Umwelt- und Bauwesen. Sie unterstützt Unternehmen und Institutionen in der Region mit Beratung, Planung und Umsetzung von Projekten im Bereich Umwelt, Bauwesen und Betriebswirtschaft.

WYSTRACH
Dipl.-Ing. i. Statthalterarchiv ACH + SPL
Sachverständiger für die Bewertung von
 bebauten und unbebauten Grundstücken
 Fon 06151 752021 · Mail: 06151 5853160
Fax 06151 151426 · Mail: info@wystrach.de

