



Gemeinde Künzell
Landkreis Fulda

**2. Änderung Bebauungsplan Nr. 1 „Röthe“, OT Dietershausen
mit integriertem Grünordnungsplan**

Begründung



Vorentwurf vom 30.03.2023

TB | MARKERT
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten

Auftraggeber: Gemeinde Künzell
vertreten durch
den Bürgermeister Timo Zentgraf

Unterer Ortesweg 23
36093 Künzell

Planverfasser: **TB | MARKERT**
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten

TB MARKERT Stadtplaner * Landschaftsarchitekt PartG mbB

Alleinvertretungsberechtigte Partner:
Matthias Fleischhauer, Stadtplaner
Adrian Merdes, Stadtplaner
Rainer Brahm, Landschaftsarchitekt

Amtsgericht Nürnberg PR 286
USt-IdNr. DE315889497

Pillenreuther Str. 34
90459 Nürnberg

info@tb-markert.de
www.tb-markert.de

Bearbeitung: **Matthias Fleischhauer**
Stadtplaner
Aline Schnee
B.Eng. Landschaftsarchitektur
Roman Schaurhofer
B.Sc. Raumplanung und Raumordnung

Planstand: Vorentwurf vom 30.03.2023

Nürnberg, 30.03.2023
TB | MARKERT

Künzell, _____
Gemeinde Künzell

Matthias Fleischhauer

Bürgermeister Timo Zentgraf

Inhaltsverzeichnis

A	Begründung	4
A.1	Anlass und Erfordernis	4
A.2	Ziele und Zwecke	4
A.3	Verfahren	4
A.4	Ausgangssituation	5
A.4.1	Lage im Gemeindegebiet und Eigentumsverhältnisse	5
A.4.2	Bestandssituation	5
A.5	Rechtliche und planerische Rahmenbedingungen	5
A.5.1	Übergeordnete Planungen	5
A.5.2	Baurecht, Rechtsverbindlicher Bebauungsplan	8
A.5.3	Naturschutzrecht	8
A.5.4	Artenschutzrechtliche Prüfung	9
A.5.5	Wasserhaushalt	14
A.5.6	Immissionsschutz	14
A.5.7	Denkmalschutz	14
A.6	Planinhalt	15
A.6.1	Städtebauliche und grünordnerische Konzeption	15
A.6.2	Räumlicher Geltungsbereich	15
A.6.3	Art der baulichen Nutzung	15
A.6.4	Maß der baulichen Nutzung	15
A.6.5	Überbaubare Grundstücksflächen	16
A.6.6	Örtliche Bauvorschriften	16
A.6.7	Grünordnung	17
A.6.8	Immissionsschutz	18
A.6.9	Erschließung, Ver- und Entsorgung	18
A.6.10	Flächenbilanz	19
A.7	Wesentliche Auswirkungen der Planung	20
A.8	Rechtsgrundlagen	21

A Begründung

A.1 Anlass und Erfordernis

Die Gemeinde Künzell möchte im Ortsteil Dietershausen ein neues Gebäude für die Unterbringung der ortsansässigen Feuerwehr errichten. Aufgrund des mangelhaften Brandschutzes und des damit einhergehenden drohenden Entfalls der Betriebserlaubnis wird ein neues Feuerwehrgebäude benötigt. Der ins Auge gefasste neue Standort befindet sich gegenüber dem Bürgerhaus in der Straße „An der Röthe“ und ist grundsätzlich geeignet, die Raumforderungen der Feuerwehr unterzubringen.

Das für die Errichtung des Feuerwehrgebäudes vorgesehene Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 1 „Röthe“. Die Festsetzungen dieses Bauleitplans, insbesondere zum Maß der baulichen Nutzung und zu den Dachformen, stehen der Zulässigkeit des Bauvorhabens derzeit entgegen. Die Gemeindevertretung erachtet daher die Aufstellung eines Bebauungsplans für erforderlich.

A.2 Ziele und Zwecke

Mit der Planung des Gebäudes wird das Fortbestehen und die Unterhaltung des örtlichen Feuerwehrbetriebes gewährleistet. Vorgesehen ist ein Feuerwehrhaus, welches als Schulungsgebäude sowie als Fahrzeughalle genutzt werden soll. Zudem sind Räumlichkeiten für Lager, Technik, Werkstatt, Umkleiden, Toilettenanlagen sowie für eine Teeküche vorgesehen.

A.3 Verfahren

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Künzell hat in ihrer Sitzung vom 29.09.2022 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Röthe“, OT Dietershausen beschlossen. Es wurde festgelegt, dass das Bauleitplanverfahren im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt wird. Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekanntgemacht.

Das beschleunigte Verfahren wird aus folgenden Gründen als anwendbar betrachtet:

- Der Umgriff des Plangebiets beträgt 1.113 m² und setzt eine Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO fest, die weit unterhalb des Schwellenwerts von 20.000 m² gemäß § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB liegt.
- Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder nach Landesrecht unterliegen.
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird bei der vorliegenden Planung von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 BauGB und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

Von der Möglichkeit nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 BauGB von der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB abzusehen, wird in diesem Aufstellungsverfahren kein Gebrauch gemacht.

Der Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan der Gemeinde Künzell befindet sich derzeit in Aufstellung. Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 16.03.2023 den Flächennutzungsplan in der Fassung vom 21.02.2023 festgestellt. Die festgestellte Planfassung stellt das Plangebiet bereits als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr dar. Eine Änderung des Flächennutzungsplans im sog. Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB oder eine Anpassung im Zuge der Berichtigung nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB bleibt damit entbehrlich.

A.4 Ausgangssituation

A.4.1 Lage im Gemeindegebiet und Eigentumsverhältnisse

Das für das neue Feuerwehrgebäude vorgesehene Grundstück befindet sich gegenüber dem Bürgerhaus in der Straße „An der Röthe“ im Ortsteil Dietershausen in der Gemeinde Künzell.

Das Plangebiet umfasst die Fl.Nr. 80, Gemarkung Dietershausen mit einer Fläche von 1.113 m². Das Grundstück befindet sich in kommunalem Eigentum.

A.4.2 Bestandssituation

Das Plangebiet ist derzeit ungenutzt und stellt eine klassische Baulücke im Ortskern dar. Östlich des für die Feuerwehr vorgesehenen Grundstücks ist das Bürgerhaus mit angeschlossenen Kindergarten situiert. Nördlich, südlich und westlich des Grundstücks befinden sich Wohngebäude. Das bestehende Feuerwehrhaus liegt etwa 50 Meter weiter nördlich im Kreuzungsbereich der Mittelstraße, der Bergstraße und „An der Röthe“. Erschlossen wird das Grundstück von der östlich verlaufenden Straße „An der Röthe“.

Das Plangebiet verfügt über eine relativ artenarme Vegetation, die stark durch die anthropogene Nutzung geprägt ist. Es befinden sich keine wertgebenden Gehölze im Untersuchungsgebiet.

A.4.2.1 Kampfmittel und Altlasten

Im Plangebiet sind keine Altlasten und keine Ablagerungen von Kampfmitteln bekannt.

A.5 Rechtliche und planerische Rahmenbedingungen

A.5.1 Übergeordnete Planungen

A.5.1.1 Landesentwicklungsplan Hessen 2020 (LEP)

Der Landesentwicklungsplan Hessen aus dem Jahr 2000 wurde bis zum Jahr 2021 vier Mal überarbeitet, zuletzt im Jahr 2021. Infolgedessen wird der Landesentwicklungsplan mit der Jahreszahl 2020 versehen. Die Plankarte zum Landesentwicklungsplan aus dem Jahr 2000 wurde aufgehoben.

Die Gemeinde Künzell befindet sich als direkt angrenzende Nachbargemeinde zur Stadt Fulda, welche im LEP gleichzeitig als Oberzentrum definiert wird, in eben jenem Verdichtungsraum. Der Ortsteil Dietershausen der Gemeinde Künzell befindet sich aufgrund der Distanz zum Hauptort Künzell im ländlich geprägten Raum.

Betroffene Ziele (im Folgenden mit „(Z)“ markiert) und Grundsätze (im Folgenden mit „(G)“ markiert) des LEP:

1.4 Ländliche Räume

(G) Der Ländliche Raum soll als attraktiver, eigenständiger und zukunftsfähiger Lebens-, Arbeits-, Wirtschafts-, Natur- und Erholungsraum erhalten und weiterentwickelt werden. Der Vielfalt und Eigenart der Ländlichen Räume sollen durch teilräumliche Strategien und Entwicklungskonzepte, die die vorhandenen Potenziale nutzen, Rechnung getragen werden.

2.3 Zentralörtliche Daseinsvorsorge

(G) Die Sicherung, Anpassung und Weiterentwicklung von Einrichtungen der öffentlichen Daseinsvorsorge soll sich am Zentrale-Orte-System orientieren.

3.1 Siedlungsentwicklung, Siedlungsstrukturpolitik

(Z) Die Innenentwicklung hat Vorrang vor der Außenentwicklung, das heißt, vor der Festlegung zusätzlich Siedlungsflächen im Außenbereich sind vorrangig die vorhandenen Innenentwicklungspotenziale zu nutzen. Dies gilt auch für die Eigenentwicklung. Ausnahmen sind zulässig, wenn eine weitere Innenentwicklung nicht möglich ist.

A.5.1.2 Regionalplan Nordhessen 2009

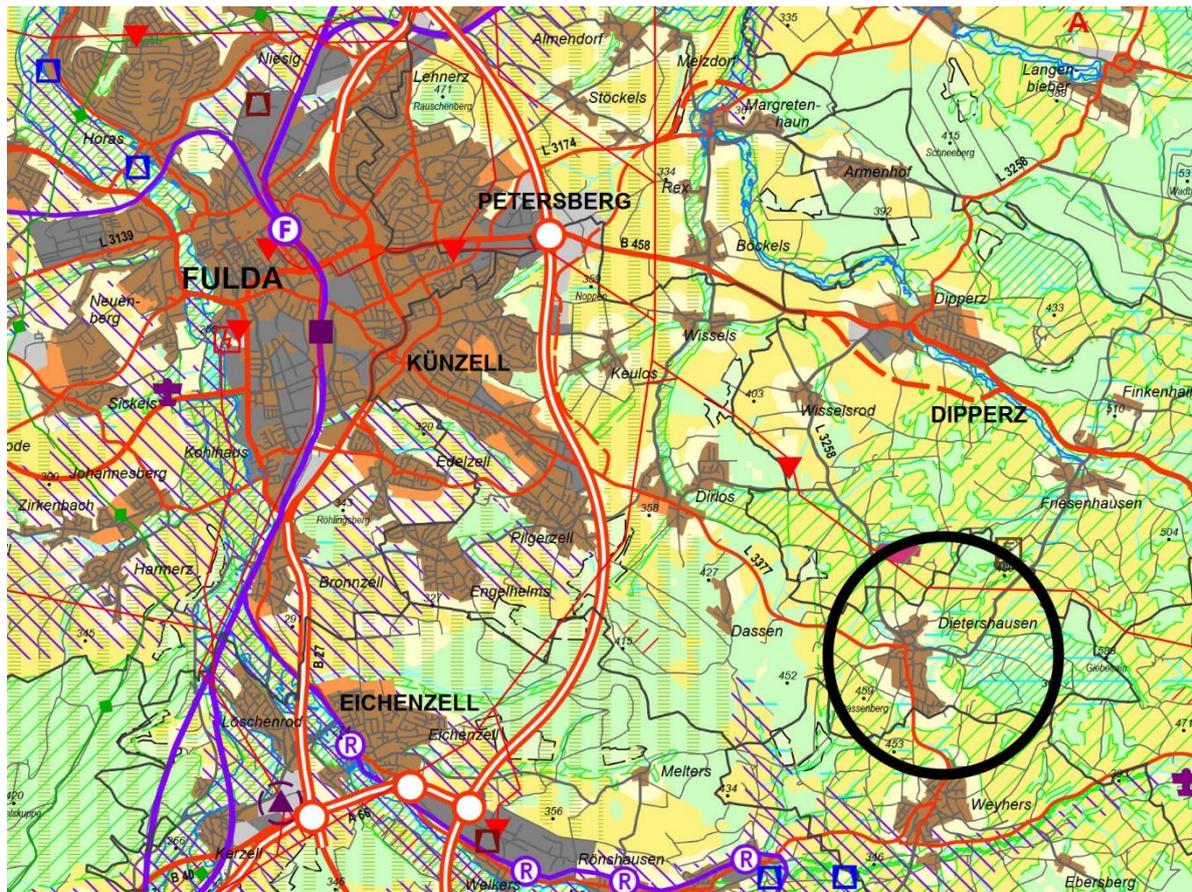


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Regionalplan „Nordhessen“ vom 02.07.2009

Im zu berücksichtigenden Regionalplan „Nordhessen“ vom 02.07.2009 (bekannt gemacht am 15.03.2010) ist die Gemeinde Künzell als Grundzentrum aufgeführt, der Ortsteil Dietershausen wird nicht gesondert genannt. Folgende Ziele (im Folgenden mit „(Z)“ markiert) und Grundsätze (im Folgenden mit „(G)“ markiert) des Regionalplans sind für die vorliegende Planung einschlägig:

3.1 Siedlungsstruktur und Siedlungsentwicklung

(Z) Die Siedlungsentwicklung in der Planungsregion orientiert sich an dem System der zentralen Orte und erfolgt darüber hinaus nur in Orten mit guter Infrastrukturausstattung. Auf der Grundlage des landesplanerischen Prinzips der dezentralen Konzentration sind Siedlungs- und Arbeitsschwerpunkte insbesondere in den zentralen Ortsteilen zu entwickeln. Bei der Standortwahl für neue Siedlungsgebiete in der Planungsregion soll eine gute Erreichbarkeit der zentralen Einrichtungen und Arbeitsstätten sowie – insbesondere in Verdichtungsräumen – eine gute Anbindung an den ÖPNV gewährleistet sein.

A.5.1.3 Wirksamer Flächennutzungsplan

Der in Aufstellung befindliche Flächennutzungsplan der Gemeinde Künzell (Festgestellt in der Sitzung der Gemeindevertretung am 16.03.2023) stellt die vorgesehene Fläche bereits

als „Fläche für Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung Feuerwehr dar. Die umliegenden Flächen werden als gemischte Bauflächen dargestellt.

Eine Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB ist nicht erforderlich.

A.5.2 Baurecht, Rechtsverbindlicher Bebauungsplan

Das Plangebiet liegt innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 1 „Röthe“, OT Dietershausen“ sowie dessen 1. Änderung. Die 1. Änderung wurde am 13. August 1975 gemäß Hauptsatzung bekannt gemacht.

Das Baurecht bemisst sich damit gegenwärtig nach § 30 BauGB. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan (1. Änderung) setzt das Plangebiet als Mischgebiet fest. Zulässig sind zwei Vollgeschosse. Festgesetzt werden weiterhin eine Grundflächenzahl (30 vom 100) sowie eine Geschossflächenzahl (60 vom 100). Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels Baugrenzen bzw. mittels Baulinie zur Straße „An der Röthe“ festgesetzt.

A.5.3 Naturschutzrecht

Schutzgebiete im Sinne der §§ 23-24 und 28-29 BNatSchG sind innerhalb des Untersuchungsraums nicht ausgewiesen.

Das Untersuchungsgebiet befindet sich innerhalb des Naturparks „Hessische Rhön“ sowie innerhalb des Biosphärenreservats Rhön.

In ca. 200 m Entfernung befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Hessische Rhön“

Es befinden sich keine amtlich kartierten Biotop und gesetzlich geschützten Biotop (§ 30 BNatSchG) im Untersuchungsraum.

A.5.4.2 Datengrundlagen

Als Datengrundlagen wurden herangezogen:

- Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie, Amtliche Biotopkartierung
- Hessenliste, Arten und Lebensräume

A.5.4.3 Wirkungen des Vorhabens

Nachfolgend werden die Wirkfaktoren aufgeführt, die vom Vorhaben ausgehen und Beeinträchtigungen und Störungen der streng und europarechtlich geschützten Tier- und Pflanzenarten verursachen können.

Baubedingte Wirkprozesse

Die baubedingten Wirkungen beschränken sich auf die Bauzeit der Feuerwehr und sind mit dem Abschluss der Baumaßnahmen beendet:

- Temporäre Flächeninanspruchnahme für Baustelleneinrichtung, Lagerflächen, bauzeitliche Umfahrungen u.a.
- Temporäre Störungen in Form von Benachbarungs- und Immissionswirkungen (Schall, Erschütterung, Stoffeintrag, optische Störungen, Kollisionen)
- Baubedingte Mortalität insbesondere für wenig mobile Arten oder Entwicklungsformen (z.B. Eier, nicht flügge Jungvögel). Dies wird durch entsprechende Vermeidungsmaßnahmen weitgehend verhindert.

Anlagenbedingte Wirkfaktoren

Die anlagenbedingten Wirkfaktoren des Bauvorhabens wirken dauerhaft auf Natur und Landschaft ein. Es sind vor allem folgende Faktoren:

- Flächenverlust und -veränderungen von Lebensräumen
- Barrierewirkungen

Betriebsbedingte Wirkfaktoren

Folgende relevante betriebsbedingte Wirkfaktoren werden in Betracht genommen:

Durch Benachbarungs- und Immissionswirkungen bedingte Störungen (Schall, Erschütterung, Stoffeintrag, optische Störungen, Kollisionen durch Verkehr).

A.5.4.4 Bestand sowie Darlegung der Betroffenheit der Arten

A.5.4.4.1 Verbotstatbestände

Aus § 44 Abs.1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ergeben sich für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe sowie für nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässige Vorhaben im Geltungsbereich von Bebauungsplänen, während der Planaufstellung nach § 33 BauGB und im Innenbereich nach § 34 BauGB bezüglich Tier- und Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-RL und Europäische Vogelarten folgende Verbote:

Schädigungsverbot (s. Nr. 2.1 der Formblätter)

Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten/ Standorten wildlebender Pflanzen und damit verbundene vermeidbare Verletzung oder Tötung von wildlebenden Tieren oder ihrer Entwicklungsformen bzw. Beschädigung oder Zerstörung von Exemplaren wildlebender Pflanzen oder ihrer Entwicklungsformen.

Ein Verstoß liegt nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten bzw. Standorte im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird.

Tötungs- und Verletzungsverbot (für mittelbare betriebsbedingte Auswirkungen, z.B. Kollisionsrisiko) (s. Nr. 2.2 der Formblätter)

Signifikante Erhöhung des Tötungsrisikos für Exemplare, der durch den Eingriff oder das Vorhaben betroffenen Arten

Die Verletzung oder Tötung von Tieren und die Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen, die mit der Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten verbunden sind, werden im Schädigungsverbot behandelt.

Störungsverbot (s. Nr. 2.3. der Formblätter)

Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten.

Ein Verstoß liegt nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.

A.5.4.4.2 Maßnahmen zur Vermeidung

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung werden vorgesehen, um Gefährdungen der nach den hier einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

- zeitliche Beschränkung für die Baufeldräumung und die Beseitigung von Vegetationsbeständen vor Beginn der Brutzeit im April oder nach Aufzucht der Jungtiere ab Anfang August. Alternativ Nachweis vor Baubeginn, dass keine Vögel im Baufeld brüten.
- Durchführung von unvermeidbaren Gehölzrodungen gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG bzw. Art. 16 Abs. 1 Satz 2 BNatSchG außerhalb der Brutzeit von Vögeln, d.h. in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar.
- Baustelleneinrichtung und Lagerflächen ausschließlich innerhalb der Bau- und Erschließungsflächen.
- Umfassende Eingrünung des Feuerwehrhauses mit Heckenpflanzungen.
- Verwendung von „insektenfreundlicher“ LED-Beleuchtung mit einem warm-weißen Lichtspektrum (≤ 3.000 K Farbtemperatur).

A.5.4.4.3 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

Artspezifischen Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen / vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 S. 3 BNatSchG) sind nicht erforderlich.

A.5.4.5 Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation

Pflanzenarten nach Anhang IV b) FFH-Richtlinie sind für das Untersuchungsgebiet nicht nachgewiesen. Entsprechende Vorkommen sind aufgrund des Verbreitungsgebiets, der Standortverhältnisse und der Biotopausstattung im Plangebiet auszuschließen.

Bezüglich der **Tierarten des Anhangs IV a) der FFH-Richtlinie** kann eine signifikante Erhöhung des Tötungsrisikos, z.B. durch Kollision mit Fahrzeugen innerhalb des Geltungsberichts und somit ein Verbotstatbestand gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG aufgrund des erwarteten geringen zusätzlichen Verkehrsaufkommens für alle potenziell betroffenen Arten ausgeschlossen werden.

Übersicht der potenziell betroffenen Tierarten

Das artenschutzrechtlich relevante Artenspektrum für das geplante Vorhaben lässt sich ermitteln aufgrund des Verbreitungsgebiets in Hessen, der Lebensraumausstattung im Plangebiet, des Gefährdungsgrades der Arten und ihrer besonderen Wirkungsempfindlichkeit gegenüber dem Planungsvorhaben. Es werden einzelne Arten und Artengruppen als potenziell betroffen eingestuft und andere als nicht relevant im Zusammenhang mit dem Planungsvorhaben bewertet.

Diese sog. Abschichtung und der Ausschluss nicht relevanter Arten wird auf der Grundlage der o.g. Datengrundlagen vorgenommen. Besondere Bedeutung kommt dabei der Einschätzung der Wirkungsempfindlichkeit der einzelnen Arten gegenüber dem Planungsvorhaben – hier v.a. gegenüber der anlagebedingten Flächeninanspruchnahme – zu.

Die als planungsrelevant erfassten, vertieft zu prüfenden Arten werden im Sinne einer worst-case-Betrachtung – das heißt ohne detaillierte Erhebungen des Artenbestands – weiteren Prüfschritten unterzogen.

Von den zu prüfenden Säugetierarten haben im vorliegenden Untersuchungsraum ausschließlich mehrere Fledermausarten ihr Verbreitungsgebiet. Die weiteren zu prüfenden Säugetierarten können aufgrund ihres Verbreitungsschwerpunktes ausgeschlossen werden.

Bevorzugte Habitate von Fledermäusen sind strukturreiche Landschaften mit einem Wechsel von Wäldern, Offenlandflächen und langsam fließenden Gewässern oder Stillgewässern. Jagdgebiete stellen vor allem insektenreiche Lufträume über Gewässern, an Waldrändern oder Wiesen dar. Als Sommer- oder Winterquartiere dienen je nach Fledermausart Dachstühle von Gebäuden, Fassadenverkleidungen oder Baumhöhlen. Zwischen ihren Quartieren und den Jagdhabitaten legen Fledermäuse oft mehrere Kilometer zurück.

Das Untersuchungsgebiet ist für das Vorkommen von Fledermäusen nicht geeignet. Es finden sich keine geeigneten Strukturen für Quartiere.

Eine Schädigung von Fledermausquartieren durch das Vorhaben kann aufgrund der fehlenden Strukturen ausgeschlossen werden. Eine Betroffenheit und Beeinträchtigung von Fledermäusen sowie Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG können insgesamt ausgeschlossen werden.

Da im Planungsgebiet insgesamt keine für die Reproduktion geeigneten Entwicklungsgewässer vorhanden sind, können eine Betroffenheit und Beeinträchtigung sowie Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG für Libellen insgesamt ausgeschlossen werden.

Von den zu prüfenden Amphibien und Reptilien haben im Untersuchungsraum die Geburtshelferkröte (*Alytes obstetricans*), die Gelbauchunke (*Bombina variegata*), die Kreuzkröte (*Bufo calamita*) und die Kreuzotter (*Vipera berus*) ihr Verbreitungsgebiet (Hessen-Liste). Im Vorhabengebiet sind keine geeigneten Laichgewässer vorhanden. Dem intensiv genutzten Bebauungsplangebiet wird keine Bedeutung für die Tiergruppen unterstellt. Eine Betroffenheit und Beeinträchtigung sowie Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG für Amphibien und Reptilien kann insgesamt mit großer Sicherheit ausgeschlossen werden.

Das Untersuchungsgebiet bietet mit seiner Einzelhausbebauung und den Gehölzbeständen innerhalb der Hausgärten grundsätzlich Lebensraum für verschiedene sog „Allerweltsarten“ wie Amsel, Buchfink, Grünfink, Kohlmeise, Zilpzalp, Rabenkrähen u.a. Diese Arten weisen eine geringe projektspezifische Wirkungsempfindlichkeit auf, so dass mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden kann, dass keine Verbotstatbestände ausgelöst werden können. Sie wurden als eingriffsunempfindlich abgeschichtet, weil die Arten weit verbreitet sind und auf Grund ihrer Lebensraumsprüche eine große ökologische Plastizität aufweisen und ferner diese Arten zwar möglicherweise im Wirkraum als Nahrungsgäste oder Brutvögel vorkommen könnten, die Fläche allerdings durch die Bauleitplanung ihre Funktion nicht gänzlich verliert, bzw. die Arten in ihren Lebensraumsprüchen so unspezifisch sind, dass sie im Umfeld des Wirkraumes noch genügend Ersatzlebensraum finden.

Das Vorkommen von Vogelarten der Gehölzbestände kann in der Umgebung nicht völlig ausgeschlossen werden, da für diese Arten geeignete Lebensstätten in der Umgebung vorhanden sind. Diese Bestände bleiben jedoch erhalten. Eine direkte Betroffenheit von Gehölzbrütern wie Neuntöter oder Dorngrasmücke ist damit mit großer Sicherheit auszuschließen.

Brutvögel der niedrigen Vegetationsstrukturen (Brombeergebüsch, Staudenbereiche, Grasbulte) wie z.B. die Goldammer, finden auf den Grundstücken keine geeigneten Brutplätze bzw. sind ständigen Störungen durch Bewegungsunruhe, Hauskatzen und Verkehr ausgesetzt.

Das Vorkommen von Vogelarten der offenen und halboffenen Kulturlandschaft (z.B. Feldlerche, Feldschwirl, Goldammer, Wiesenschafstelze, Rebhuhn, Wachtel, Baumpieper) ist innerhalb des Geltungsbereichs aufgrund der bestehenden Bebauung auszuschließen.

A.5.4.6 Zusammenfassung

Die Prüfung hat ergeben, dass durch das geplante Feuerwehrgebäude Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht erfüllt sind.

A.5.5 Wasserhaushalt

Es sind keine Oberflächengewässer im Geltungsbereich oder der näheren Umgebung vorhanden. Eine Beeinflussung des Gebiets durch die Bebauungsplanänderung kann ausgeschlossen werden.

A.5.6 Immissionsschutz

Das Grundstück steht derzeit leer und liegt brach. Vom Grundstück gehen daher derzeit keine Emissionen aus.

Auf das vorgesehene Plangebiet wirken Verkehrslärm von der weiter westlich verlaufenden Hauptstraße sowie von der im Osten angrenzenden Straße „An der Röthe“ ein. Zudem spielen Lärmemissionen des benachbarten Bürgerhauses eine Rolle, sofern Veranstaltungen stattfinden.

A.5.7 Denkmalschutz

Bodendenkmäler sind nicht bekannt.

Auf die Meldepflicht an das Landesamt für Denkmalpflege Hessen oder an die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß § 21 HDSchG wird hingewiesen:

- § 21 Abs. 1 HDSchG: Wer Bodendenkmäler entdeckt, hat dies unverzüglich der Denkmalfachbehörde anzuzeigen. Die Anzeige kann auch gegenüber der Gemeinde oder Unteren Denkmalschutzbehörde erfolgen; diese leiten die Anzeige unverzüglich der Denkmalfachbehörde zu.
- § 21 Abs. 2 HDSchG: Anzeigepflichtig sind die Entdeckerin oder der Entdecker, die Eigentümerin oder der Eigentümer des Grundstücks sowie die Leiterin oder der Leiter der Arbeiten, bei denen die Sache entdeckt worden ist.
- § 21 Abs. 3 HDSchG: Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen. Die Denkmalfachbehörde soll der Fortsetzung der Arbeiten zustimmen, wenn deren Unterbrechung unverhältnismäßig hohe Kosten verursacht.
- § 21 Abs. 4 HDSchG: Die Denkmalfachbehörde ist berechtigt, den Fund zu bergen, auszuwerten und zur wissenschaftlichen Bearbeitung vorübergehend in Besitz zu nehmen.

A.6 Planinhalt

A.6.1 Städtebauliche und grünordnerische Konzeption

Auf der vorgesehenen Fläche soll die Errichtung eines Feuerwehrgebäudes realisiert und daher jene Fläche dementsprechend umgenutzt werden. Für die Nutzung „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit Zweckbestimmung „Feuerwehr“ ist das gesamte Grundstück mit der Flurnummer 80, Flur 2, vorgesehen. Eingriffs-/Ausgleichsregelungen müssen keine umgesetzt werden.

Das Feuerwehrgebäude umfasst eine Fläche von ca. 414 m² sowie 12 Stellplätze. Im südlichen Gebäudeteil befindet sich der Einsatzbereich, mit Räumlichkeiten für Umkleiden, Duschen, Toilettenanlagen, Schulungen, Küche, sowie Abstellräume. Der nördliche Gebäudeteil ist für die Fahrzeughalle, die eine Werkstatt und ein Lager beinhaltet, vorgesehen. Die Nebenanlagen für Abstellplätze befinden sich im Südosten des Grundstücks, die Ausfahrt der Einsatzfahrzeuge im Nordosten.

Das Grundstück wird auf der östlichen Seite über eine Zufahrt für das Einrücken des Personals von der Straße „An der Röthe“ aus erreicht. Zudem befindet sich die Ausfahrt für das Ausrücken ebenfalls an der Straße „An der Röthe“.

Außerdem ist ein Bereich für die Rückhaltung von Regenwasser geplant, die Dimensionierung und die Lage werden im weiteren Verfahrensverlauf ergänzt.

A.6.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Fl.Nr. 80 und damit das Grundstück, das für den Neubau der freiwilligen Feuerwehr vorgesehen ist. Das Grundstück befindet sich innerhalb der Gemarkung Dietershausen. Die Fläche des Geltungsbereichs beträgt 1.114 m².

A.6.3 Art der baulichen Nutzung

Es wird eine Fläche für den Gemeinbedarf gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB festgesetzt. Zulässig ist die Errichtung eines Feuerwehrgebäudes mit Räumen für Einsatz, Ausbildung und Verwaltung, Lager, Werkstatt, eine Schlauchwaschanlage, eine Waschhalle sowie eine Fahrzeughalle für Einsatzfahrzeuge.

A.6.4 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl im Baugebiet beträgt 40 vom 100 (GRZ 0,4).

Abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO wird festgesetzt, dass die zulässige Grundflächenzahl durch Garagen und Stellplätze sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO um bis zu 100 vom 100 überschritten werden darf. Hiermit wird dem Umstand Rechnung getragen, dass die Zufahrtssituation sowie die nach den technischen Regeln vorzuhaltenden Stellplätze auf dem Grundstück einen hohen Versiegelungsgrad bedingen. Die festgesetzte GRZ einschließlich der ermöglichten Überschreitungen entspricht damit den Orientierungswerten des § 17 BauNVO für ein Mischgebiet und erscheint vorliegend als vertretbar.

Festgesetzt werden weiterhin zulässige Wand- und Gebäudehöhen für das Feuerwehrgebäude (7,5 Meter bzw. 12,5 Meter). Unterer Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen ist eine definierte maximale Höhe der Oberkante des Fertigfußbodens in Metern über NHN. Das Grundstück fällt von Westen nach Osten um bis zu 1 Meter ab. Hieraus resultieren insbesondere an der Westfassade entsprechend höhere sichtbare Wände; unbeschadet hiervon müssen die zulässigen Wände die Abstandsflächen einhalten.

Gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan bzw. dessen 1. Änderung wird die zulässige traufseitige Wandhöhe straßenseitig um ca. 1 Meter erhöht. Dies erscheint angesichts des geplanten Sonderbaukörpers vertretbar.

A.6.5 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Die Abstandsflächen nach § 6 Abs. 5 Nr. 1 HBO sind einzuhalten.

Gemäß § 6 Abs. 11 HBO wird festgesetzt, dass abweichend von § 6 Abs. 10 HBO bis zu 6 Stellplätze bis an die Nachbargrenze errichtet werden dürfen. In Kombination mit den Festsetzungen für die Stellplätze werden sechs Stellplätze an der nördlichen Grenze der Fl.Nr. 79 ermöglicht. Diese Festsetzung wird erforderlich, da aus Gründen der Arbeitssicherheit die Stellplätze zwingend auf dem Grundstück selbst unterzubringen sind. Der Grundstückszuschnitt lässt auch keine andere Verortung dieser Stellplätze zu oder nur Varianten, die an anderer Stelle dazu führen, dass mehr als 3 Stellplätze an den Grundstücksgrenzen errichtet werden. Nachdem der Feuerwehrneubau dringend erforderlich ist und unter Berücksichtigung der Grundstücksverfügbarkeit und der Gewährleistung der im öffentlichen Interesse liegenden Hilfsfristen keine Standortalternativen zur Verfügung stehen, müssen vorliegend die nachbarlichen Belange hinsichtlich der Einhaltung der Abstandsflächen zurücktreten. Dies wird im Hinblick auf die nachbarlichen Interessen der Grundstückseigentümer der Fl.Nr. 79 als vertretbar erachtet, da dieses Grundstück seinerseits an der Grundstücksgrenze zur Feuerwehr mit einer Garage mit Zufahrt bebaut ist, die Stellplätze auf der nördlichen Seite liegen und auch nur temporär, da die Stellplätze im Plangebiet bei Übungsveranstaltungen und im Rettungsfall genutzt werden. Die nachbarlichen Belange erscheinen hier mit hinreichendem Gewicht berücksichtigt.

Außerhalb der Baugrenzen sind die folgenden baulichen Anlagen ausschließlich innerhalb der als Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze festgesetzten Flächen zulässig: Kfz-Stellplätze sowie sonstige zur Versorgung und Nutzung der Gebäude erforderliche untergeordnete Anlagen.

Innerhalb der als Flächen für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung Feuerwehr festgesetzten Flächen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO mit einer Grundfläche von insgesamt maximal 100 m² zulässig.

A.6.6 Örtliche Bauvorschriften

Pult- und Satteldächer sind mit Dachziegel oder -steinen in rotem, braunem oder grauem Farbton auszuführen. Dächer dürfen eine Neigung von 33°, bezogen auf die Horizontale, nicht überschreiten.

Flachdächer sind extensiv zu begrünen und/oder mit Photovoltaikanlagen zu belegen.

A.6.7 Grünordnung

A.6.7.1 Pflanzmaßnahmen

Eingrünung

Innerhalb der festgesetzten „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ ist auf mindestens 30 % der Fläche eine durchgehende Hecke anzupflanzen. Es sind folgende schnittverträgliche Arten zu verwenden:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Ligustrum vulgare	Liguster

Pflanzqualität: mindestens 2x verpflanzt; Mindestgröße: 60-100 cm

Die anzupflanzenden Gehölze sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und im Falle eines Ausfalls gleichwertig zu ersetzen. Die nicht mit Gehölzen bepflanzten Bereiche sind mit einer Gras-/Kräutermischung anzusäen und extensiv, d.h. ohne Einsatz von Dünger zu bewirtschaften.

Versickerungsfähige Beläge

Stellplätze, Zufahrten und Wege sind versickerungsfähig (z.B. als Drainpflaster) auszubilden.

Außenbeleuchtung

Lichtquellen und Beleuchtung: Zur Verringerung der Umweltbelastungen für Mensch und Tier, zum Artenschutz, zum Erhalt des nächtlichen Ortsbildes und zur Energieeinsparung ist möglichst umweltfreundliche Beleuchtung einzusetzen. Sie ist zum Schutz nachtaktiver Insekten mit insektenschonender Beleuchtung nach dem Stand der Technik auszustatten. Leuchten sollen nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen. Eine Strahlung über den Bestimmungsbereich (z. B. Grundstück, Parkplatz) hinaus ist zu vermeiden.

Eine Beleuchtung von Gehölzen, großflächige Anstrahlung, Licht ohne Zielorientierung (insbesondere nach oben) und Blendungen sind zu vermeiden. Sie sollen bedarfsorientiert über Bewegungsmelder geschaltet sein, sowie geringe Blaulichtanteile besitzen (Orientierung: Farbtemperatur bis max. 3.000 Kelvin).

Die Hinweise zur „Vermeidung von Lichtimmissionen“ von der Fachstelle Sternenpark im UNESCO-Biosphärenreservat Rhön des Landkreises Fulda sind einzuhalten.

A.6.7.2 Grünordnerische Hinweise

Allgemein

Die grünordnerischen Maßnahmen sind spätestens in der nächsten Pflanzperiode nach Fertigstellung des Gebäudes umzusetzen, sodass die Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild möglichst zeitnah minimiert und ausgeglichen werden.

Nicht überbaute Flächen des Grundstücks sind bis auf Erschließungs- und Stellplatzflächen als Rasen- oder Bodendeckerflächen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Stein oder Kiesgärten sind nicht zulässig.

Zwischen Baumstandorten und Versorgungsleitungen ist gemäß DVGW Regelwerk Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,5 m einzuhalten. Bei Baumpflanzungen im Näherungsbereich von Telekommunikationslinien ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßenbau und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 zu beachten.

Bodenschutz

Für notwendige Verfüllungsmaßnahmen und Geländemodellierungen ist ausschließlich unbelastetes Bodenmaterial zu verwenden. Der Einsatz von Recyclingbaustoffen und belastetem Bodenaushub ist vorher mit der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde abzustimmen. Mutterboden, der bei Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Änderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten, vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen und wieder zu verwerten.

A.6.8 Immissionsschutz

Aufgrund des Feuerwehrbetriebes wirken die Geräusche der Feuerwehr, wie etwa Übungen, Einsätze, Reinigungsarbeiten, Schulungsabende oder Veranstaltungen, auf die umliegende Nachbarschaft ein. Von den Geräuschen des Planvorhabens sind insbesondere die Gebäude auf den Fl.Nrn. 63/1, 65, 66, 79, 84/1, 83/1 sowie 81/1 betroffen.

Da sich jedoch das bisher genutzte Gebäude der Feuerwehr auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 82 zwei Grundstücke weiter nördlich befindet, kann künftig von ähnlichen Immissionsbelastung in der Nachbarschaft, wie sie im derzeitigen Zustand vorzufinden ist, ausgegangen werden.

Festsetzungen zum Schallschutz sind daher nicht erforderlich.

A.6.9 Erschließung, Ver- und Entsorgung

A.6.9.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Straße „An der Röthe“. Der Planungsbereich wird über eine Einfahrt für das Anrücken bzw. Ausfahrt für das Ausrücken von der Straße „An der Röthe“ aus erreicht.

A.6.9.2 Strom- / Gas- / Wasserversorgung

Die Versorgung mit Strom, Gas und Wasser erfolgt über einen Anschluss an das Versorgungssystem der Gemeinde.

A.6.9.3 Abwasserbeseitigung, Entwässerung

Das von den Dachflächen oder befestigten Oberflächen abfließende, unverschmutzte Niederschlagswasser ist in die Kanalisation einzuleiten.

Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser sind Herkunft und der mögliche Verschmutzungsgrad zu berücksichtigen. Eine erlaubnisfreie Niederschlagsversickerung ist möglich, wenn die Vorgaben der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) i.V.m. der TRENGW (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) eingehalten werden.

Stellplätze, Zufahrten und Wege / Zuwege sind mit einem wasserdurchlässigen Belag auszubilden (wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasengittersteine, Pflaster mit mindestens 30% Fugenanteil, Drainasphalt etc.). Somit wird die Menge des anfallenden Niederschlagswassers verringert.

A.6.9.4 Stellplätze

Innerhalb der als Fläche für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung Stellplätze festgesetzten Fläche sind 12 Stellplätze gemäß „DIN 14092-1: Feuerwehrhäuser - Teil 1: Planungsgrundlagen“ herzustellen.

A.6.10 Flächenbilanz

Tabelle 1: Flächenbilanz Geltungsbereich

Flächennutzung	Fläche	Anteil
Fläche für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung „Feuerwehr“	1.113 m ²	100 %
Fläche gesamt	1.113 m²	100 %

A.7 Wesentliche Auswirkungen der Planung

Durch die Realisierung der Planung und der damit einhergehenden Errichtung von Gebäuden kommt es zu einer zusätzlichen Flächenversiegelung. In einem 406 m² großen Bereich entstehen Gebäude für die Feuerwehr. Da es sich um eine innerörtliche, kleinflächige Entwicklungsfläche handelt, sind die Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild einschließlich derer Wechselwirkungen als gering zu bewerten.

Im Zuge der Versiegelung ergeben sich Beeinträchtigungen auf den Boden, da dieser in den versiegelten Bereichen seine Funktionen als Puffer-, Speicher-, Transport- und Filtermedium nicht mehr erfüllt. Außerdem führt die Bodenversiegelung zu Auswirkungen auf den Wasserhaushalt, da es zu einer Reduzierung der Niederschlagsversickerung und der Grundwasserneubildung kommt.

Über den künftig versiegelten Flächen kommt es zu einer Erhöhung der Lufttemperatur und infolgedessen zu geringfügigen Einflüssen auf das Mikroklima.

Es sind keine Natura-2000-Gebiete, Schutzgebiete gem. §§23-26 und 28-29 BNatSchG oder Wasserschutzgebiete von der Planung betroffen. Das Planungsgebiet befindet sich im Naturpark Hessische Rhön.

Durch die Anpflanzung von Gehölzen werden die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt, sowie das Ortsbild reduziert.

Im Planungsgebiet sind keine Bau- oder Bodendenkmäler vorhanden.

Aufgrund der geringfügigen Lageveränderung der bestehenden Feuerwehr führt die Planung zu keinen erheblichen Auswirkungen in Bezug auf das Schutzgut Mensch.

A.8 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. November 2022 (GVBl. 2022 S. 571), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. Juni 2020 (GVBl. S. 378)
- Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) in der Fassung vom 20.12.2010 (GVBl. I 2010 S. 629), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 7. Mai 2020 (GVBl. S. 318)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908)
- Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.2005 (GVBl. S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 7. Mai 2020 (GVBl. S. 318)
- Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) in der Fassung vom 28.11.2016 (GVBl. S. 211)