

GEMEINDE KÜNZELL, ORTSTEIL DIRLOS

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN 'SENIORENWOHNANLAGE MIT ARZTPRAXIS UND APOTHEKE'

BEGRÜNDUNG

Entwurf zur 2. erneuten Offenlegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) und zur 2. erneuten förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB), jeweils i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB

1	AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH.....	1
2	ANLASS UND ZIELRICHTUNG.....	1
3	DARSTELLUNGEN DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS	2
4	BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES	2
5	INHALTE UND ERLÄUTERUNG DER PLANUNG	4
5.1	KONZEPTION.....	4
5.2	BEBAUUNGS- UND NUTZUNGSSTRUKTUR	5
5.3	SONSTIGE PLANUNGSRECHTLICHE REGELUNGEN.....	6
5.4	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN.....	7
5.5	VERKEHRliche UND TECHNISCHE ERSCHLIESSUNG.....	8
5.6	FREIFLÄCHEN UND GRÜNORDNUNG	8
5.7	UMWELT UND NATURSCHUTZ.....	9
6	VERFAHREN UND RECHTSFOLGEN.....	13
7	HINWEISE ZUR REALISIERUNG.....	15

Hinweis:

Änderungen gegenüber der Entwurfsfassung zur 1. erneuten Offenlegung vom Juni 2023 sind in violett gekennzeichnet. Inhaltlich offensichtlich unbedeutende Korrekturen werden nicht nachgewiesen.

1 AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Künzell hat in ihrer Sitzung am 12. Mai 2022 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 'Seniorenwohnanlage mit Arztpraxis und Apotheke' im Ortsteil Dirlos gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst in der Flur 1 die Flurstücke 30/28, 30/30 (teilweise) und 30/14 (teilweise) und hat eine Größe von ca. 0,4 ha. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der zugehörigen Planzeichnung im Maßstab 1:500.

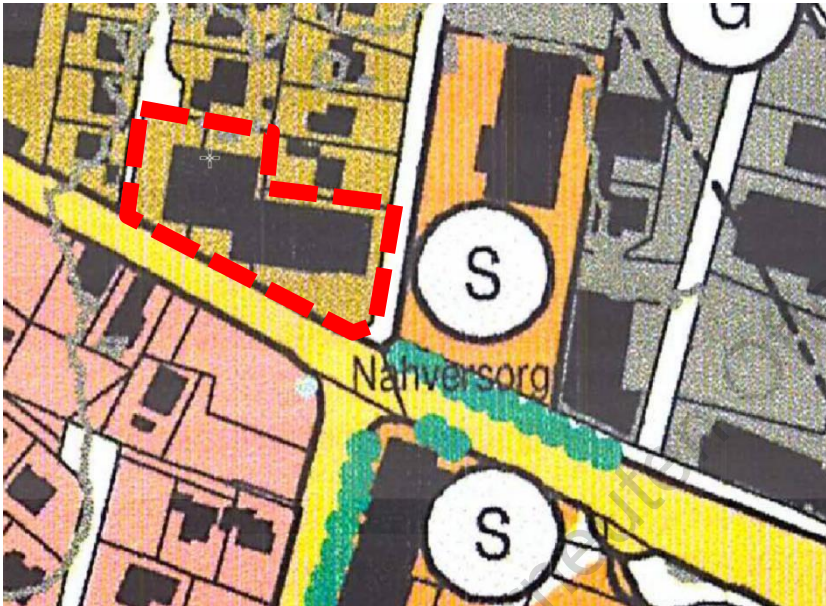
2 ANLASS UND ZIELRICHTUNG

Ein Investor möchte auf einer derzeit durch ein Autohaus genutzten innerörtlichen Fläche eine bis zu dreigeschossige Seniorenwohnanlage mit integrierter Arztpraxis und Apotheke errichten. Von Investorenseite wurde ein Baukonzept vorgelegt, welches mit der Gemeinde Künzell ab-

gestimmt wurde. Auf dieser verhandelten Plangrundlage möchte die Gemeinde nun den geplanten Wohnungsbau ermöglichen und stellt daher einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan auf.

Dieser soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit des Vorhabens schaffen und gleichzeitig zur Wahrung der städtebaulichen Ordnung beitragen. Hinzu tritt der Durchführungsvertrag, in dem weitere Vorgaben und Rahmenbedingungen enthalten sind.

3 DARSTELLUNGEN DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS



Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Künzell stellt für den Bereich des Plangebietes Mischbaufläche dar.

Die vorliegende Planung lässt mischgebietstypische Nutzungen zu und fügt sich damit in den Gesamtkontext der Ausweisung im Flächennutzungsplan ein.

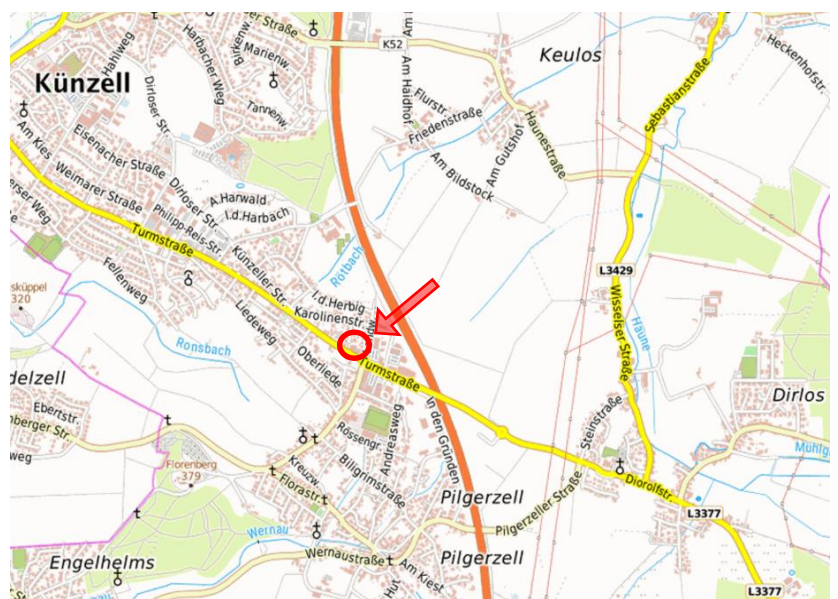
Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Künzell, Quelle: Gemeinde Künzell

4 BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES

Lage und Topografie

Das Plangebiet ist in der Gemeinde Künzell gelegen und dem Ortsteil Dirlos zugehörig.

Künzell befindet sich östlich benachbart zur Stadt Fulda und ist über mehrere Landesstraßen dorthin angebunden. Die L 3377 ('Turmstraße') tangiert das Plangebiet im Süden.



Lage des Plangebietes im Ortszusammenhang, Quelle: Geoportal Hessen

Die Umgebung des Plangebiets ist von einem Nahversorger, gewerblichen Bauflächen sowie Wohn- und Mischbebauung geprägt und damit als heterogen zu bezeichnen.

Das Gelände im Gebiet fällt leicht von Nordwesten nach Südosten ab.

Derzeitige Nutzung und planungsrechtlicher Zustand

Das Plangebiet ist komplett bebaut und nahezu vollständig versiegelt. Bei der Bebauung handelt es sich um eine gewerbliche Nutzung in Form eines Autohauses mit zugehörigen Stellflächen und Parkplätzen. Lediglich an den Rändern des Gebietes sind kleine Rasenstreifen und Gehölzbestände in geringem Umfang vorzufinden.

Südlich tangiert die vielbefahrene L 3377 (,Turmstraße‘) das Gebiet, östlich verläuft der ,Landweg‘ und im Nordwesten grenzt die Straße ,Am Filzhauck‘ mit einem Wendehammer an. Im Norden und Westen schließt sich Wohnbebauung an. Im Osten findet sich ein Lebensmitteldiscounter und anschließend eine Bäckerei.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereichs des bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 5 der Gemeinde Dirlos ,Dicker Turm‘. Südlich und südwestlich angrenzend betreibt die Gemeinde den Bebauungsplan ,L 3377 – Anlage eines Radweges und Neubau Kreisverkehrsplatz im Bereich Turmstraße/Bonifatiusstraße/Am Frankengrund/In den Gründen‘. Der Satzungsbeschluss wurde gefasst und am 24. Okt. 2023 ortsüblich bekanntgemacht.

Ein Überblick über die derzeitigen Nutzungen innerhalb des Gebietes sowie in der Nachbarschaft ergibt sich aus der nachstehenden Luftaufnahme.



Luftaufnahme mit Abgrenzung des Geltungsbereichs, Quelle: Geoportal Hessen, entnommen in Oktober 2022, ohne Maßstab; Geltungsbereich als eigene Darstellung

Naturräumliche Wertigkeit

Durch die bestehende Nutzung ist das Plangebiet fast vollständig versiegelt. Entlang der Turmstraße befindet sich ein schmaler Rasenstreifen mit wenigen Gehölzbeständen.

Die Wertigkeit des Geltungsbereichs für den Naturhaushalt ist in seinem jetzigen Zustand summarisch als gering einzustufen.

5 INHALTE UND ERLÄUTERUNG DER PLANUNG

5.1 KONZEPTION

Ein Vorhabenträger plant die Errichtung einer Seniorenwohnanlage mit im Erdgeschoss integrierter Arztpraxis und Apotheke anstelle des heutigen Autohauses. Die Umsetzung erfolgt über ein maximal dreigeschossiges Gebäude mit unterlagerter Tiefgarage.



Visualisierung der geplanten Seniorenwohnanlage mit Arztpraxis und Apotheke, Quelle: Bauatelier 24 Bauplanungs GmbH, Künzell, Stand: Mai 2022

Das Angebot an Wohnraum für ältere Menschen trifft auf eine hohe Nachfrage. Die Arztpraxis wie auch die Apotheke erhöhen flankierend die Attraktivität des Standorts. Gleichzeitig verbessern sie die Versorgungssituation im Ortsteil Dirlos.

Aus der angestrebten Nutzung sowie den angetroffenen Grundstücksverhältnissen wurde ein gestreckter Baukörper in angedeuteter U-Form entwickelt. Hiermit lassen sich die funktionalen Erfordernisse wie durchgängige Flure im Bereich des Seniorenwohnens abbilden. Eine architektonische Gliederung wird insbesondere durch Versprünge im Gebäude mit hervortretenden ein- und zweigeschossigen Abschnitten sowie einer höhenbezogenen Farbstaffelung erreicht.

Der ruhende Verkehr kann für die Dauernutzer bevorzugt in der geplanten Tiefgarage untergebracht werden. Hinzu kommen ebenerdige Stellplätze, die primären den Patienten der Arztpraxis

und den Kunden der Apotheke zur Verfügung stehen. Als Referenz an fortschrittliche und umweltschonende Formen der Mobilität werden umfänglich Fahrradabstellplätze angeboten.

Zur Grüngestaltung erfolgt die Einfassung des Geländes mit Bäumen. Ergänzend sind wohnungsnaher Grünbereiche vorgesehen, im straßenabgewandten Innenhof mit Aufenthaltsqualität.

Der Projektträger hat sein Konzept der Gemeinde Künzell vorgelegt und mit dieser abgestimmt. Die Gemeinde hat sich bereiterklärt, zur Umsetzung dieser Planung einen Bebauungsplan aufzustellen, der die städtebaulichen Rahmenbedingungen sichert.

Auf die Fertigung eines separaten Vorhaben- und Erschließungsplans wird hier in Anwendung diesbezüglicher Rechtsprechung verzichtet. Die Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst ausdrücklich auch die das Vorhaben und seine Erschließung betreffenden zeichnerischen Teile des abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplans. Diese werden zum Vorhaben in den textlichen Festsetzungen um ‚weitergehende Bestimmungen zum Vorhaben- und Erschließungsplan‘ ergänzt, die u.a. den Nutzungsumfang und die Verteilung auf die Geschosse sowie die Höhenentwicklung einschließlich der Fassadengliederung zur Turmstraße vorgeben. Des Weiteren wird gemäß § 12 Abs. 3a BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 2 BauGB bestimmt, dass nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Umsetzung sich der Vorhabenträger im parallelen Durchführungsvertrag verpflichtet. Dort werden somit weitergehende Regelungen getroffen.

Die Eckpunkte der geplanten Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden innerhalb der folgenden Begründung genannt und erläutert.

5.2 BEBAUUNGS- UND NUTZUNGSSTRUKTUR

Art der baulichen Nutzung

Im gesamten Gebiet, welches dem Geltungsbereich des Bebauungsplans entspricht, sind Wohnungen, Arztpraxen und Apotheken zulässig. Ein Gebietstyp nach der Baunutzungsverordnung wird nicht festgesetzt. Dies ist möglich, da die Gemeinde bei der Bestimmung der Zulässigkeit der Vorhaben gemäß § 12 Abs. 3 BauGB nicht an die Festsetzungen nach § 9 BauGB gebunden ist.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl, die Anzahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

Die Festlegung des Maßes der baulichen Nutzung orientiert sich an der vorliegenden Objektplanung und ermöglicht eine attraktive und an diesem Standort verträgliche Bauform. Andererseits sorgen die Festsetzungen für eine Vermeidung überdimensionierter Baukörper und überhöhter Straßenansichten.

Die GRZ wird mit 0,55 festgesetzt und bleibt damit geringfügig hinter dem Orientierungswert der BauNVO für Mischgebiete von 0,6 zurück. Das gewünschte Vorhaben kann ausweislich der Objektplanung in diesem Rahmen errichtet werden. Mit Referenz auf die lockere Nachbarbebauung wird dieses leicht reduzierte Maß aufgegriffen. Darüber hinaus ist die nach § 19 Abs. 4 BauNVO erlaubte Überschreitungsmöglichkeit um 50 % – jedoch maximal bis zu einer GRZ von 0,8 – uneingeschränkt zulässig, damit die nötigen Stellplätze für die Wohnungen sowie für die Arztpraxis und die Apotheke errichtet und ggf. durch bauliche Nebenanlagen ergänzt werden können.

Die Geschossigkeit wird mit ② =zwingend zwei Vollgeschosse festgelegt. In städtebaulicher Hinsicht sollen damit zu niedrige Gebäude ausgeschlossen werden, die den Straßenraum nicht fassen könnten, und gleichzeitig Überhöhen vermieden werden, die Spannung mit dem Umfeld erzeugen könnten. In formaler Hinsicht wird aufgrund des Vorhabenbezugs die Bebauung enger definiert als das bei einem Angebotsbebauungsplan erforderlich wäre. Im rückwärtig zur Turmstraße gelegenen Gebäudeteil, der in der Planzeichnung informativ mit ‚I‘ abgegrenzt ist, darf nur ein Vollgeschoss errichtet werden. Eine solche Abstufung der Geschossigkeiten bietet sich aufgrund der vorgesehenen Nutzungen an, außerdem wird so der Übergang zur Umgebung gestaltet. Darüber hinaus kann sichergestellt werden, dass die mehrgeschossige Bebauung nicht zu nah an das nördlich angrenzende Nachbargebäude heranrückt und somit städtebauliche Spannungen vermieden werden. Ein zusätzliches Staffelgeschoss nach Hessischer Bauordnung als weiteres Nicht-Vollgeschoss ist möglich und im Vorhaben auch vorgesehen.

Gemäß dem geplanten Vorhaben sind im Plangebiet bis zu drei Geschosse bei einer maximalen Gebäudehöhe von 10,30 m zulässig. Das entspricht einerseits einer moderaten Gebäudehöhe, die die angrenzenden Gebäude nur geringfügig überragt, und trägt andererseits dazu bei, die große Nachfrage nach der geplanten Wohnform decken zu können. Darüber hinaus wird auch dem Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen.

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Im gesamten Geltungsbereich wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, die es erlaubt, Gebäude ohne Längenbegrenzung zu errichten. Die seitlichen Grenzabstände gemäß Bauordnung sind weiterhin, auch aus Gründen des Nachbarschutzes, einzuhalten. Diese Bauweise ermöglicht es, einen zusammenhängenden, länglichen Baukörper zu errichten wie er für die angestrebte Nutzung des Seniorenwohnens aus organisatorischen und auch kostenseitigen Gründen (Mittelgangtyp, ein Aufzug am zentralen Zugang) naheliegt.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird in der vorliegenden Bebauungsplanung durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Grundlage für diese Festsetzung ist das geplante Bauvorhaben des Investors. Die Platzierung der Baugrenzen wurde an dem vorgesehenen Baukörper orientiert und zusätzlich ein geringfügiger Spielraum für eventuell später notwendige Anpassungen berücksichtigt (vgl. die informativ eingetragene Gebäudekubatur).

5.3 SONSTIGE PLANUNGSRECHTLICHE REGELUNGEN

Flächen für Tiefgaragen und Stellplätze

Es ist beabsichtigt, die erforderlichen Stellflächen weitestgehend in der im Plan festgesetzten Tiefgarage unterzubringen. Darüber hinaus sind oberirdische Stellplätze für Fahrräder und Pkw im östlichen Teil des Grundstücks vorgesehen und durch entsprechende Flächen definiert. Mit dieser Festsetzung wird es ermöglicht, den Stellplatznachweis auf den privaten Grundstücksflächen geordnet unterzubringen und den Vorgaben der Stellplatzsatzung der Gemeinde Künzell gerecht zu werden.

Anlagen zur Solarenergienutzung

Innerhalb des Plangebiets wird die Installation von Solaranlagen auf den Dächern verpflichtend festgesetzt, um damit den Belangen der Klimaanpassung Rechnung zu tragen. Außerdem soll damit ein Schritt in Richtung klimagerechtes Bauen gemacht werden.

Gemäß der Festsetzung sind bei der Errichtung von Gebäuden auf 50 % der nach Abzug von technischen Aufbauten, Aufzugsüberfahrten u. ä. verbleibenden nutzbaren Dachfläche Elemente zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie zu installieren. Es handelt sich hierbei um die Solarmindestfläche. Die Festsetzung bezieht sich nur auf die Dachflächen des obersten Geschosses um Beeinträchtigungen durch in der Regel aufgeständerte Solarelemente in der Optik und der Belichtung zu vermeiden. Orientiert an gängigen Modulgrößen und Neigungswinkeln wird für aufgeständerte Solaranlagen eine geringfügige Überschreitung der tatsächlichen Gebäudehöhe zugelassen.

5.4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Neben grundsätzlichen Entscheidungen wie Lage der Baufenster und zulässige Bauhöhen werden örtliche Bauvorschriften zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen sowie zur Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen gemäß Hessischer Bauordnung (HBO) formuliert. Ziel der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen ist es, Qualitäten vorzugeben und in positiver Weise auf die Gestaltung der künftigen baulichen Anlagen Einfluss zu nehmen.

Die gestaltwirksamen Festsetzungen des Bebauungsplans erstrecken sich im Wesentlichen auf Bestimmungen zur Dachform, Fassadengestaltung und zu Werbeanlagen. Darüber hinaus werden Aussagen zur Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen sowie zum Ausschluss von Steingärten getroffen. Der vorliegende Bebauungsplan trifft damit zwar nur wenige gestalterischen Festsetzungen, ermöglicht damit aber auch einen gewissen Spielraum. Gleichzeitig werden jedoch die wesentlichen für die Gestaltung erforderlichen Vorgaben fixiert.

Als Dachformen sind nur Flachdächer zulässig. Damit ist eine Dachbegrünung sowie Überstellung mit Photovoltaikanlagen gut möglich. Außerdem fügt sich diese Dachform in die bestehende Umgebungsbebauung ein.

Die Fassaden sind überwiegend zu verputzen und in heller Farbgebung auszugestalten. So werden Bezüge zur Umgebung hergestellt. Für das Erdgeschoss wird dort, wo eine dreigeschossige Ansicht besteht, eine andere Materialität vorgegeben. Damit wird eine Baukörpergliederung bewirkt.

Die Festsetzungen zu Werbeanlagen sind relativ zurückhaltend. Städtebauliches Ziel ist es, die Anzahl sowie die Dimensionierung von Werbeanlagen so zu steuern, dass der Bezug zum Umfeld unter Berücksichtigung der Interessen der Werbetreibenden erhalten wird. Die gestalterischen Festsetzungen zu Werbeanlagen berücksichtigen das Bedürfnis von Betrieben und Einrichtungen, sich zu präsentieren und verhindern gleichzeitig ein Übermaß an Werbeanlagen. Insbesondere wurden Lichtwerbeanlagen und Skybeamer ausgeschlossen, da solche Anlagen am ehesten mit einem Störpotenzial behaftet sind.

Um innerhalb des Plangebiets eine attraktive Freiraumgestaltung zu gewährleisten, sind die nicht überbauten Grundstücksflächen zu begrünen. Der Ausschluss von Steingärten ist hauptsächlich aus Gründen des Klimaschutzes vorgesehen. Abfallbehälter und Müllboxen sind einzuhausen, um ebenfalls zur Stadtgestaltung beizutragen.

5.5 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE ERSCHLIESSUNG

Verkehrliche Erschließung

Erschlossen wird das Plangebiet über die südlich verlaufende L 3377 („Turmstraße“) sowie den östlich gelegenen „Landweg“, welche an der südöstlichen Ecke des Plangebietes aufeinandertreffen.

Zur Vermeidung kritischer Verkehrssituationen im direkten Kreuzungsbereich wird dieser bewusst von Ein- und Ausfahrten freigehalten, sodass die Zufahrten zum Grundstück der Wohnanlage weiter nördlich als heute die Zufahrt des Autohauses vorgesehen sind. Parallel zum Bebauungsplan wird zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde vereinbart, dass diese eine 14 m² großen Grundstücksstreifen an der Westseite des Landwegs erhält. Dieser wird bereits heute als öffentliche Verkehrsfläche genutzt, ist aber in privatem Eigentum. Mit der Übertragung wird die heutige Straßenraumbreite gesichert.

Für Fußgänger ist die Erreichbarkeit über die angrenzenden Gehwege sowie die Stichstraße „Am Filzhauck“ gewährleistet. Radfahrer können das Gebiet über die bestehenden Straßen erreichen. Unmittelbar südlich des Grundstücks an der Turmstraße befindet sich eine Bushaltestelle. Ein Hauptzugang für zum Grundstück ist an der südöstlichen Ecke vorgesehen.

Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr wird größtenteils in einer Tiefgarage untergebracht, welche direkt vom „Landweg“ aus angefahren werden kann. Weitere Stellplätze – für Pkw und Fahrräder – werden oberirdisch vor den Eingängen der Arztpraxis und Apotheke zur Verfügung gestellt.

Gemäß Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan darf der Stellplatznachweis für die geplanten Seniorenwohnungen in Anwendung des § 4 Abs. 4 der Stellplatzsatzung der Gemeinde Künzell¹ auf 1,5 Stellplätze je Wohnung reduziert werden. Für Arztpraxis und Apotheke muss die in der Stellplatzsatzung vorgesehene Anzahl nachgewiesen werden.

Technische Erschließung und Entwässerung

Hinsichtlich der weiteren technischen Erschließung ist davon auszugehen, dass die einschlägigen Ver- und Entsorgungsanlagen und -leitungen bereits vorhanden sind, da das Plangebiet vollständig erschlossen ist. Die technischen Einzelheiten sind in der nachgeordneten Erschließungsplanung zu prüfen.

5.6 FREIFLÄCHEN UND GRÜNORDNUNG

Wesentliche Aufgabe der Grünordnung ist die Durchgrünung des Plangebietes und die Einbindung in seine Umgebung.

Mit den flankierenden Baumreihen im Süden, Westen und Osten wird neben dem ökologischen Beitrag eine stadtgestalterische Integration des Vorhabens bewirkt. Die weiteren Anpflanzungsvorgaben zur Anlage von Grünbereichen dienen ebenso der gestalterischen Qualität, des Weiteren wird so ein Beitrag für Natur und Umwelt geleistet. Die Dachbegrünung wirkt begünstigend für das Kleinklima durch verminderte Aufheizung. Gleichzeitig trägt sie zur Regenrückhaltung und zur Luftbefeuchtung bei.

¹ Stellplatzsatzung der Gemeinde Künzell vom 25. Jun. 2020

5.7 UMWELT UND NATURSCHUTZ

Bilanzierung zum Eingriff in Natur und Landschaft

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB. Die Regelung des § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB beinhaltet eine Befreiung vom Ausgleichserfordernis. Der vorliegende Bebauungsplan der Innenentwicklung erfüllt die dafür notwendigen Voraussetzungen.

Zur angemessenen Würdigung der Belange von Umwelt und Natur wird im Folgenden eine bilanzierende Gegenüberstellung des rechtlich gegebenen Ausgangszustandes zum künftigen Zustand laut dieser Planung vorgenommen.

Der rechtlich gegebene Ausgangszustand bezieht sich auf die planungsrechtlichen Bestimmungen des bisher rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 5 der Gemeinde Dirlos 'Dicker Turm', welcher aus dem Jahr 1972 stammt und auf Grundlage der BauNVO 1962 erstellt wurde. Damals wurden gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO 1962 die Grundflächen von Nebenanlagen i. S. d. § 14 sowie von baulichen Anlagen, soweit sie nach Landesrecht im Bauwuch oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, nicht auf die zulässige Grundfläche angerechnet. Somit war eine weitaus höhere Versiegelung möglich als heute.

Für den vorliegenden Fall bedeutet dies, dass zum jetzigen Zeitpunkt deutlich mehr Versiegelungsrechte bestehen, als die im Ursprungsbebauungsplan enthaltene Grundflächenzahl von 0,3 suggeriert. Das wird insbesondere bei der Betrachtung des tatsächlichen Zustandes deutlich, wonach das Gebiet fast vollständig durch Gebäude und Stellplätze versiegelt ist.

Nachfolgende Tabelle zeigt die Flächenbilanzierung zum jetzigen Zeitpunkt, die gemäß Ursprungsbebauungsplan zulässig ist:

Flächentyp	Fläche in m ²	davon versiegelbar
Mischgebiet	4.123	4.123
Gesamt	4.123	4.123

* GRZ 0,3; keine Regelung der maximalen Überschreitungsmöglichkeit

Nach Realisierung des Bebauungsplans stellt sich der Zustand künftig folgendermaßen dar:

Flächentyp	Fläche in m ²	davon versiegelbar
Baugebiet	4.123	3.298
Gesamt	4.123	3.298

* GRZ 0,55; max. Überschreitung bis 0,8

Wie die voranstehende Bilanzierung zeigt, ermöglicht der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan keine Neuversiegelung, die über die bestehende Versiegelung hinausgeht. Vielmehr findet eine Entsigelung statt. Damit und durch die Bepflanzungsfestsetzungen für die privaten Grundstücksflächen trägt die Planung zu einer naturschutzfachlichen Aufwertung bei. Weitergehende Maßnahmen sind vor diesem Hintergrund nicht erforderlich.

Artenschutz

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung² veranlasst, um herauszufinden, ob es durch das geplante Vorhaben zu einer Beeinträchtigung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen kommen kann.

Dazu wurde im Vorfeld ein faunistisches Gutachten³ zur Erfassung der Vögel und Fledermäuse im Plangebiet durchgeführt. Dabei wurden von 22 in Hessen nachgewiesenen Fledermausarten mindestens fünf im Untersuchungsgebiet festgestellt, die alle gemäß § 10 BNatSchG als streng geschützt gelten. Das potenzielle Quartiersangebot für Fledermäuse beschränkt sich im Plangebiet auf das vorhandene Gebäude sowie einzelne Spaltenquartiere der Verschalungen und Außenränder der Dächer. Ansonsten wird das Gebiet von Fledermäusen vor allem als Jagd- und Transfergebiet genutzt. Des Weiteren wurden im Gebiet zehn Vogelarten festgestellt, die gemäß BNatSchG als besonders geschützt einzustufen sind. Da das Gebiet weitgehend strukturarm ist, weist es ausschließlich Bruten von Amsel und Hausrotschwanz auf.⁴

Auf Basis dieser Untersuchungen wurde im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung ermittelt, welche Arten im vorliegenden Fall als planungsrelevant gelten. Dazu wurde nach einer ersten Konfliktanalyse im Rahmen einer sog. Abschichtung eine Reduzierung des prüfungsrelevanten Artenbestandes vorgenommen. Es verblieben vier Fledermausarten und eine Vogelart, die als planungsrelevant einzustufen sind.⁵

Gemäß den gutachterlichen Ausführungen ist die Realisierung der geplanten Bebauung im Plangebiet unter Berücksichtigung der genannten speziellen Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen ohne Verstoß gegen die Bestimmungen des § 44 BNatSchG möglich.

Konkret handelt es sich um die nachfolgend genannten Maßnahmen: Sie werden in einem Anhang der textlichen Festsetzungen an prominenter Stelle zur Beachtung abgedruckt. Die Umsetzung wird durch entsprechende Vereinbarungen im Durchführungsvertrag gesichert.

Vermeidungsmaßnahmen

- **V 1: Bauzeitenregelung (Fledermäuse, Gebäudebrüter)**

Baubedingt kann es im Rahmen von Abrissarbeiten bei Gebäudebrütern oder Fledermäusen mit einer Quartiernutzung in/an Gebäuden zur Tötung von Individuen oder deren Gelege kommen. Verbotstatbestände der Tötung lassen sich im Wesentlichen vermeiden, wenn die Bauarbeiten außerhalb der Fortpflanzungsperiode erfolgen. Unter Berücksichtigung einer möglichen Zwischenquartiernutzung durch Fledermäuse im Frühjahr oder Herbst sind entsprechende Arbeiten im Zeitraum vom 1. November bis zum 28. Februar vorzunehmen. Hiermit werden die Verbotstatbestände der Tötung und Störung gemäß § 44 BNatSchG für die Gruppe Gebäudebrüter (u. a. Haussperling) sowie von Fledermäusen mit einer Spaltenquartiernutzung (u. a. Zwergfledermaus) im Sommerhalbjahr sowie in den Übergangszeiten vermieden.

² Büro für angewandte Faunistik und Monitoring (BFM): Artenschutzrechtliche Prüfung für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Seniorenwohnanlage mit Arztpraxis und Apotheke“, Fernwald, 12. Dez. 2022.

³ Büro für angewandte Faunistik und Monitoring (BFM): Faunistisches Gutachten für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Seniorenwohnanlage mit Arztpraxis und Apotheke“, Fernwald, 12. Dez. 2022.

⁴ Vgl. Büro für angewandte Faunistik und Monitoring (BFM): Faunistisches Gutachten ..., S. 16.

⁵ Vgl. Büro für angewandte Faunistik und Monitoring (BFM): Artenschutzrechtliche Prüfung ..., S. 12ff.

- **V 2: Benachrichtigung der ausführenden Firmen zum Artenschutz**

Vor Beginn der Bauarbeiten sind die ausführenden Firmen über die festgesetzten Maßnahmen zum Artenschutz (z. B. Bauzeitenregelung) zu benachrichtigen.

- **V 3: Ökologisch-biologische Baubegleitung**

Die Maßnahmen zum Artenschutz sind unter ökologisch-biologischer Baubegleitung (ÖBB) auszuführen und zu dokumentieren.

Bei erforderlichen, abweichenden Bauzeiten während der Brutzeit bzw. Wochenstubenzeit ist unmittelbar vor Beginn der Bauarbeiten durch einen Sachverständigen eine Bestandskontrolle vorzunehmen, um eine aktuelle Besiedlung durch artenschutzrechtlich relevante Arten ausschließen zu können und eine Freigabe für die Bauarbeiten zu erlangen.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)

- **M 1: Installation von 3 Fledermauskästen für Gebäude bewohnende Fledermäuse**

Fachgerechte Anbringung von 3 künstlichen Fledermausquartieren. Die Quartierangebote sind unter oder über Putz der künftigen Gebäudefassaden zu installieren (z. B. Flachkästen). Alternativ kann eine fledermausgerechte Verschaltung errichtet werden.

- **M 2: Installation von 1 Nistkasten für Nischenbrüter der Gebäude**

Fachgerechte Installation von 1 Vogelkasten für Höhlen-/Nischenbrüter (hier: Spatzenquartier). Die Nisthilfen sind bevorzugt unterhalb geschützter Dachtraufen an den Außenwänden der künftigen Gebäudefassaden zu befestigen.

Monitoring und Risikomanagement

Die Funktionsfähigkeit der Maßnahmen zum Artenschutz ist durch ein fachkundiges Monitoring von i. d. r. mindestens fünf Jahren zu belegen. Falls sich im Einzelfall eine Maßnahme als nicht erfolgreich herausstellt, sind Nachbesserungen vorzunehmen.⁶

Des Weiteren werden über die Vorgaben der artenschutzrechtlichen Prüfung hinaus, Empfehlungen zur Außenbeleuchtung und zu den ‚Beleuchtungsrichtlinien für den Sternepark im Biosphärenreservat Rhön‘ gegeben – vgl. hierzu die Textfestsetzungen, dort Kapitel 4 ‚Hinweise auf sonstige geltende Vorschriften‘.

Baugrund

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine geo- und umwelt-/abfalltechnische Untersuchung⁷ für das Plangebiet veranlasst. Das Gelände wurde mittels elf Rammkernsondierungen sowie vier schweren Rammsondierungen untersucht. Die Aussagen des Berichtes sind hauptsächlich für die dem Bebauungsplanverfahren nachgeordnete Projektumsetzung relevant. Es werden konkrete Aussagen u.a. zu den Themen Gründung, Schachtung von Bau- und Fundamentgruben und Abdichtung gegeben. Des Weiteren wird die abfall- und umwelttechnische Untersu-

⁶ Vgl. Büro für angewandte Faunistik und Monitoring (BFM): Artenschutzrechtliche Prüfung ..., S. 17f.

⁷ bgm baugrundberatung GmbH: geo- und umwelt-/abfalltechnischer Untersuchungsbericht Künzell, Landweg 1-3, Neubau einer Wohnanlage mit Arztpraxis und Apotheke, Hungen, 17. Aug. 2022.

chung dargelegt und es werden bereits erste abfalltechnische Einstufungen nach LAGA aufgezeigt.⁸

Für die Ebene des Bebauungsplanes lässt sich aus dem Gutachten ableiten, dass das Areal grundsätzlich bebaubar ist und keine Hinweise auf wesentliche Bodenbelastungen vorhanden sind.

Immissionsschutz

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes wurde eine immissionsschutzrechtliche Untersuchung⁹ beauftragt. Primär sind die einwirkenden Verkehrsgeräusche von der benachbarten, stark befahrenen Landesstraße L 3377 (Turmstraße) sowie von der nicht weit entfernten Autobahn A 7 zu betrachten. Hinzu kommen potenzielle Einwirkungen durch das östlich gelegene Gewerbegebiet mit einem Lebensmitteldiscounter. Ebenso ist die Schallerzeugung im Gebiet mit seinen Wirkungen nach innen und nach außen zu reflektieren. Hierzu sind insbesondere die ebenerdigen Stellplätze und die Tiefgaragenzufahrt sowie haustechnische Anlagen zu nennen.¹⁰

Die Schallabstrahlung aus den Parkbewegungen auf dem Grundstück wird auf der Grundlage der Bayerischen Parkplatzlärmstudie mit Aufrundungen auf die sichere Seite ermittelt. Hierin ist ein eventueller Nachtbetrieb der Apotheke enthalten.¹¹ Die daraus resultierenden Beurteilungspegel halten im Geltungsbereich (Mischgebiet) und auch in der Umgebung (Mischgebiete und ein Wohngebiet) die maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18 005 ‚Schallschutz im Städtebau‘ und somit auch die Immissionsrichtwerte der TA Lärm¹² ein.¹³

Eine Problematik durch von außen einwirkenden Gewerbelärm wird nicht vertieft betrachtet, da die Betriebe bereits an für sie im Vergleich zum Plangebiet nähergelegenen Immissionsorten die Immissionsgrenzwerte für Mischgebiete einhalten müssen.¹⁴

Nach den Berechnungsergebnissen zum Verkehrslärm zeigt sich, dass die Orientierungswerte der DIN 18 005 für Mischgebiete sowohl tags als auch nachts für größere Teile des Plangebiets überschritten werden, zum Teil erheblich, nämlich entlang der Turmstraße. An der straßenabgewandten Nordfassade hingegen werden die Orientierungswerte für Mischgebiete eingehalten.¹⁵

Da einerseits nach der innerörtlichen Lage und der Umgebung eine Nutzung unter Einschluss eines Wohnanteils städtebaulich sinnvoll erscheint und andererseits in der Ortslage aktive Schallschutzmaßnahmen wie z. B. mit einer Wand ausscheiden, ist zur Einhaltung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse die Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

-
- ⁸ Vgl.: bgm baugrundberatung GmbH: geo- und umwelt-/abfalltechnischer Untersuchungsbericht ..., S. 9ff.
- ⁹ sv-tasch Sachverständigenbüro für Akustik, Schallimmissionsschutz und Bauphysik: Landweg 1-3, Künzell, Neubau Praxis und Wohnungen, Schallimmissionsschutz in der Nachbarschaft TA Lärm, Verkehrslärm, Würzburg, [24.04.2024](#)
- ¹⁰ vgl. auch sv-tasch: Neubau Praxis und Wohnungen ..., S. 3
- ¹¹ vgl. sv-tasch: Neubau Praxis und Wohnungen ..., S 7
- ¹² Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz, (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) vom 26. August 1998, GMBI 1998 Nr. 26, S. 503, zuletzt geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01. Juni 2017 (BAnz AT 08. Juni 2017 B5)
- ¹³ vgl. sv-tasch: Neubau Praxis und Wohnungen ..., S 11f
- ¹⁴ vgl. sv-tasch: Neubau Praxis und Wohnungen ..., S 12f
- ¹⁵ vgl. sv-tasch: Neubau Praxis und Wohnungen ..., S 20

Kriterium für die Schallschutzanforderungen ist der maßgebliche Außenlärmpegel, der gemäß der im Gutachten ermittelten Werte festgesetzt wird. Neben der Unterscheidung für tags und nachts erfolgt eine Differenzierung nach Geschossen. Daraus ergeben sich in Anwendung der DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau' die einzuhaltenden Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile.

Ergänzend wird für Schlafräume die Ausführung mit schallgedämmten Lüftern vorgegeben, um den gesunden Nachtschlaf zu ermöglichen. Des Weiteren erfordert die Einwirkung des Verkehrslärms an den Süd-, Ost- und Westfassaden den Schutz von Außenwohnbereichen. Bei Überschreitung des Orientierungswertes für Mischgebiete sind Vollverglasungen nach Vorgaben des Gutachtens zu schaffen.¹⁶

Mit den genannten Maßnahmen können gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden. Entsprechend werden die genannten und einige weitere Vorgaben im Bebauungsplan verankert. Sie sind im Baugenehmigungsverfahren geeignet nachzuweisen.

Da sich zur vorliegenden Entwurfsfassung zur 2. erneuten Offenlegung die geplante Zahl der Tiefgaragenstellplätze von bisher 73 auf nunmehr 92 bis 96 deutlich erhöht hat, wurde die vorliegende immissionsschutzrechtliche Untersuchung auf mögliche schalltechnische Auswirkungen dieser Änderung durchgesehen. Nach einer eingehenden Prüfung konnte festgestellt werden, dass diesbezüglich keine Bedenken bestehen, da die maßgeblichen Orientierungswerte weiterhin eingehalten werden.

6 VERFAHREN UND RECHTSFOLGEN

Verfahren und Abwägung

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, der im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB erstellt wird. Insbesondere wird der anhaltenden Nachfrage nach Wohnraum Rechnung getragen. Mit der Ansiedlung einer Apotheke und einer Arztpraxis wird zur Versorgung des Ortsteils Dirlos beigetragen.

Die Voraussetzungen nach § 13a Abs. 1 BauGB, wie die Einhaltung der Obergrenze der Grundfläche oder die Nichtbeeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten, sind gegeben. Auch die Realisierung eines Vorhabens, das nach dem Gesetz für die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) beachtlich wäre, ist nicht zu erwarten. Ebenso bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten wären.

Im Zuge des vorliegenden Bebauungsplans wird daher von den frühzeitigen Beteiligungsschritten abgesehen. Durchgeführt wurden bisher die förmliche Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit. Darüber hinaus war eine erneute beschränkte förmliche Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB erforderlich.

Mit der vorliegenden Entwurfsfassung der Bebauungsplanung wird die 2. erneute öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) sowie die 2. erneute förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, jeweils i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB durchgeführt.

¹⁶ vgl. sv-tasch: Neubau Praxis und Wohnungen ..., S 20

Die abschließende Abwägung soll nach den Beteiligungen durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Künzell erfolgen.

Verfahrensstand

Die vorliegende Entwurfssfassung zur 2. erneuten Offenlegung des Bebauungsplans spiegelt den Stand nach Durchführung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB sowie den erneuten Beteiligungen gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB, jeweils i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB wider.

Grund für die Erstellung einer weiteren Entwurfssfassung sind geringfügige, aber notwendige Änderungen an den weitergehenden Bestimmungen zum Vorhaben- und Erschließungsplan, enthalten in den textlichen Festsetzungen und der Planzeichnung. Es handelt sich konkret um folgende Anpassungen:

- Anpassung der Nutzungsumfänge (statt vorher 48-52 nun 45-50 geplante Wohnungen, statt vorher 73 nun 92-96 Tiefgaragenstellplätze) bei gleichbleibender Gebäudegröße und Geschossigkeit
- Ergänzung einer weiteren Fläche für Fahrradstellplätze
- geringfügige Anpassung einiger Flächen für Stellplätze und Fahrradstellplätze aufgrund der notwendigen Ergänzung einer weiteren Fluchttreppe für die Tiefgarage

Darüber hinaus wurden kleinere redaktionelle Anpassungen vorgenommen.

Die Änderungen der zeichnerischen Festsetzungen sind in der folgenden Abbildung dargestellt.



Darstellung der für die Entwurfssfassung zur 2. erneuten Offenlegung vorgenommenen zeichnerischen Änderungen

Mit der vorliegenden **Entwurfsfassung zur 2. erneuten Offenlegung** des Bebauungsplans wird die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die erneute förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, jeweils in Verbindung mit § 4a Abs. 3 BauGB, durchgeführt.

Es ist geplant, diesen Beteiligungsschritt auf die geänderten und ergänzten Teile der Planung zu beschränken. Aus diesem Grund werden die geänderten Textpassagen gegenüber der **Entwurfsfassung zur 1. erneuten Offenlegung** in einer anderen Farbe (violett) hervorgehoben und die zeichnerischen Änderungen im Plan oben nachgewiesen.

Rechtsfolgen

Dieser Bebauungsplan überplant teilweise den bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 5 der Gemeinde Dirlos ‚Dicker Turm‘.

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des hier vorliegenden Bebauungsplans ersetzen für den Geltungsbereich nach Rechtskraft die Regelungen des bestehenden Bebauungsplanes vollständig.

7 HINWEISE ZUR REALISIERUNG

Kampfmittel

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans befindet sich in einem Bombenabwurfgebiet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden.

In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 5 Metern durchgeführt wurden, sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig. Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen bis in einer Tiefe von 5 Meter (ab GOK IIWK) erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen. Sofern die Fläche nicht sondierfähig sein sollte (z. B. wg. Auffüllungen, Versiegelungen oder sonstigen magnetischen Anomalien), sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräummaßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich.

Entwässerung

Das Plangebiet liegt innerhalb des erschlossenen Innenbereiches der Gemeinde Künzell. Eine qualitativ und quantitativ ordnungsgemäße Ableitung und Behandlung des anfallenden Abwassers kann durch Anschluss an die örtliche Kanalisation sichergestellt werden.

Radonprognose

Die Bundesländer waren laut Strahlenschutzgesetz (StrlSchG) in Verbindung mit der Strahlenschutzverordnung (StrlSchV) verpflichtet, bis zum 31. Dez. 2020 bei Erfüllung bestimmter Kriterien Radonvorsorgegebiete festzulegen. Laut Staatsanzeiger für das Land Hessen vom 28. Dezember 2020 ist in Hessen keine Ausweisung von Radonvorsorgegebieten gemäß § 121 Strahlenschutzgesetz (StrlSchG) erforderlich.

„Die Anwendung der wissenschaftlich basierten Methode des BfS auf Basis der vorliegenden Daten hat ergeben, dass für keinen der 21 hessischen Landkreise und keine der 5 kreisfreien Städte der Referenzwert von 300 Becquerel pro Kubikmeter auf mindestens 75 Prozent der Fläche in einer beträchtlichen Zahl von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen überschritten wird. Damit sind die gesetzlichen Voraussetzungen für die Festlegung von Radonvorsorgegebieten für die hessischen Landkreise und kreisfreien Städte nicht gegeben. Das HMUKLV kommt deshalb in enger Zusammenarbeit mit den Bundesbehörden und nach sorgfältiger Prüfung zu dem Ergebnis, dass in Hessen derzeit keine Radonvorsorgegebiete festzulegen sind.“¹⁷

Damit gilt gemäß § 123 Abs. 1 StrlSchG für Neubauten: „Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren. Diese Pflicht gilt als erfüllt, wenn die nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderlichen Maßnahmen zum Feuchteschutz eingehalten werden.“ Diese sind insbesondere erfüllt, wenn die Vorgaben der DIN 18195 „Bauwerksabdichtungen“ beachtet wurden. Die DIN 18195 ist eine Planungs- und Ausführungsnorm für die Abdichtung von Bauwerken und Bauteilen, die für den Neubau konzipiert wurde. Unter anderem werden in dieser Norm Anforderungen für Durchdringungen, Übergänge sowie An- und Abschlüsse aufgestellt.

erarbeitet durch



IMMISSIONSSCHUTZ • STÄDTEBAU • UMWELTPLANUNG

Kaiserslautern, im April 2024

2213 04 Be Entw3/be

¹⁷ Staatsanzeiger für das Land Hessen, Nr. 53 vom 28. Dezember 2020, 1182 Festlegung von Radonvorsorgegebieten für Hessen, Seite 1425