

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB und § 6a Abs. 1 BauGB

Bauleitplanung der Gemeinde Gemünden (Felda), Ortsteile Burg-Gemünden und Nieder-Gemünden

Bebauungsplan „Vor dem Bienrodkopf“ sowie Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich

1. Gründe der Wahl des vorliegenden Planes unter Beachtung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Da in den Ortsteilen Burg-Gemünden und Nieder-Gemünden gegenwärtig kein Angebot an Bauplätzen für eine bedarfsgerechte Wohnbauentwicklung besteht, insbesondere mit freistehenden Einfamilienhäusern, und die Gemeinde Gemünden (Felda) einer anhaltenden Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken gegenübersteht, kann im Zuge der hier vorliegenden geplanten Baugebietsentwicklung dem nachgewiesenen kurzfristigen bis mittelfristigen Bedarf entsprochen werden.

Planziel ist daher die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes im Sinne des § 4 BauNVO (Baunutzungsverordnung) mit rd. 32 Bauplätzen und Mischgebietsflächen im Sinne des § 6 BauNVO westlich und östlich des Allgemeinen Wohngebietes sowie eines Regenrückhaltebeckens im nordwestlichen Bereich des Plangebiets. Bei dem Gebiet handelt es sich außerdem um einen zum Großteil im Flächennutzungsplan bereits als geplante Wohnbaufläche bzw. geplante gemischte Baufläche ausgewiesenen Bereich. Der südliche Teil des geplanten Allgemeinen Wohngebietes ist im FNP als Wohnbaufläche Bestand angegeben, wurde bislang aber noch keiner Bebauung zugeführt (Kap. 1.4 vorbereitende Bauleitplanung). Im Zuge des Planverfahrens findet deshalb parallel eine Anpassung des Flächennutzungsplans statt. Für das Plangebiet und die umliegende Bebauung besteht zudem der Bebauungsplan „Am Galgenberg“ von 1977 und für einen Teil dessen eine 2. Änderung von 1998. Angrenzend schließt der Bebauungsplan Mühlfeld-Radweg an. Näheres zur verbindlichen Bauleitplanung in Kapitel 1.5.

Mit dem Bebauungsplan findet des Weiteren ein Lückenschluss zwischen den Ortsteilen Burg-Gemünden und Nieder-Gemünden statt. Der Bebauungsplan ermöglicht damit eine geordnete städtebauliche Entwicklung. Die geplante Fläche schließt im Süden und Südosten an ein bestehendes Wohngebiet an. Westlich befinden sich bestehende Gewerbeflächen und eine geplante gewerbliche Fläche. Nördlich und nordwestlich angrenzend befinden sich Sondergebietsnutzungen (Lebensmittelmarkt) sowie eine Mehrzweckhalle und der Bauhof der Gemeinde. Das Gebiet bietet sich somit durch seine zentrale Lage zwischen den beiden Ortsteilen für eine städtebauliche Entwicklung an, zumal die verkehrliche Erschließung durch die Straßen „Sternenweg“ und „Am Galgenberg“ bzw. „Am Oberborn“ gesichert ist und über eben diese auch eine Anbindung an die L3146 („Ohmstraße“) gewährleistet werden kann. Die Grundstücksverfügbarkeit ist derzeit gegeben.

Zur Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung werden daher unter anderem Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und zu den überbaubaren Grundstücksflächen getroffen sowie bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften formuliert. Hinzu kommen Festsetzungen zur grünordnerischen Gestaltung, zum Klimaschutz und zur Eingriffsminimierung in das Orts- und Landschaftsbild und wasserrechtliche Festsetzungen.

Das Plangebiet wird gegenwärtig landwirtschaftlich genutzt (überwiegend) und ist bauplanungsrechtlich als Außenbereich i.S.d. § 35 Baugesetzbuch (BauGB) zu bewerten. Es bestehen bauliche Anlagen im westlichen Bereich des Gebiets (ehemaliger lw. Nebenerwerbsbetrieb), welche als gemischte

Baufläche überplant wird und die bestehende Straßenverkehrsfläche „Am Galgenberg“ ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelegen.

Für den Bebauungsplan ist von Bedeutung, dass etwa in den Begründungen zu Bauleitplänen darzulegen ist, dass die Kommunen Bemühungen unternommen haben, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen.

Die Gemeinde hat mehrere Bebauungspläne durch Optimierungen oder als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt, ansonsten aber keine Ausweisung von Neubaugebieten in den beiden Ortsteilen seit der Neuaufrichtung des Flächennutzungsplanes vorgenommen. Stattdessen fand und findet immer noch die Innenverdichtung bei Baulücken (§ 34 BauGB) statt.

Die Gemeinde Gemünden (Felda) ist grundsätzlich weiter bestrebt auch Flächen im Innenbereich einer baulichen Nutzung zuzuführen und somit einen Beitrag zur baulichen Innenentwicklung zu leisten. Diesem Grundsatz steht jedoch eine entsprechend hohe Nachfrage nach neuen Wohnbaugrundstücken entgegen, der nur mit innerörtlichen Nachverdichtungen insbesondere aufgrund des dort mittlerweile fehlenden Flächenpotenzials letztlich aber nicht entsprochen werden kann.

Mit der geplanten Baugebietsentwicklung soll zwar unter Inanspruchnahme des baulichen Außenbereichs ein neues Wohnquartier entwickelt werden, durch die Lage am bebauten Siedlungsrand und aufgrund der geplanten städtebaulichen Weiterentwicklung zu den angrenzenden Wohn- und Dorfgebieten, sowie Misch-, Gewerbegebieten und Gebieten mit Sondernutzung kann die Baugebietsentwicklung gesamtträumlich als begründet und als Verschmelzung der Ortslagen von Burg-Gemünden und Nieder-Gemünden angesehen werden. Hinsichtlich der Betroffenheit landwirtschaftlicher Belange kann angemerkt werden, dass Flächen in Anspruch genommen werden, die bisher durch landwirtschaftliche Ackerlandnutzung geprägt sind. Dieser Betroffenheit stehen im Rahmen des vorliegenden Bauleitplanverfahrens jedoch unter anderem die in § 1 Abs. 6 BauGB genannten Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Bevölkerungsentwicklung und die Fortentwicklung vorhandener Ortsteile als öffentliche und in der Bauleitplanung ebenfalls beachtliche Belange gegenüber, zumal die betroffenen Flächen bereits im Regionalplan als Siedlungsflächen bzw. geplante Siedlungsflächen ausgewiesen sind. An dieser Stelle soll nochmal darauf hingewiesen werden, dass das Plangebiet im genehmigten Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaufläche und gemischte Baufläche Planung und z.T. Bestand gekennzeichnet ist. Der Belang Landwirtschaft wurde auch schon im Rahmen des genehmigten Flächennutzungsplanes mit in die Abwägung eingestellt, so dass auch auf § 7 BauGB verwiesen werden kann.

Aufgrund der Ortsrandlage und dem Lückenschluss zur weiteren Bebauung im Norden sowie der Größe mit rd. 32 Bauplätzen und einer Gebäudehöhenbegrenzung (FH_{max.} = 10,0m und 10,5m) im Allgemeinen Wohngebiet stellt die Baugebietsentwicklung einen maßvollen Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild dar.

Die Ortslage selbst ist nur durch wenige Baulücken, die in privater Hand sind, gekennzeichnet. Weitere innerörtliche Freiflächen selbst werden durch lw. Nebenerwerbsbetriebe, Gartenflächen, Obstbaumwiesen, Hausgärten und Grabeland gekennzeichnet. Somit stehen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Flächen für eine Nachverdichtung im Innenbereich zur Verfügung, siehe dazu auch Kapitel 1.8.

Die Gemeinde Gemünden (Felda) möchte trotz fehlender Nachverdichtungspotenziale auf den einzelnen privaten Grundstücken dem gesetzlichen Auftrag des § 1 Abs. 6 Nr.2 BauGB Rechnung tragen und die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung fördern sowie bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung stellen. Die vorhandenen Flächenreserven in Bebauungsplänen (§ 30 BauGB) und in den "unbeplanten Innenbereichen" (§ 34 BauGB) wurden bereits in den vergangenen Jahren im Sinne der Innenentwicklung mobilisiert oder mussten aufgrund städtebaulicher Konflikte eingestellt werden.

Alternativflächendiskussion

An dieser Stelle kann auf die kompakten Ortslagen von Burg-Gemünden und Nieder-Gemünden hingewiesen werden, welche anhand der nachfolgenden Abbildungen ersichtlich werden. Die Siedlungsflächenentwicklung von Burg-Gemünden hat in den vergangenen Jahrzehnten nach Norden hin stattgefunden.

Die Standortentscheidung für die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO und eines Mischgebiets § 6 BauNVO an der Schnittstelle der Ortsteile Burg-Gemünden und Nieder-Gemünden ist aufgrund der zentralen Lage zwischen den beiden Ortsteilen und den durch die städtebauliche Entwicklung des Gebiets entstehenden Lückenschluss städtebaulich begründet. Die Darstellungen in den übergeordneten Planwerken (Regionalplan Mittelhessen und FNP) bestätigen bzw. bereiten diese Entwicklung vor. Des Weiteren ist die Erschließung des Gebiets über die Fortführung der Straßen „Am Galgenberg“ und „Sternenweg“ und auch die Grundstücksverfügbarkeit der Flächen gesichert. Der Standort ist zudem verkehrsgünstig über die genannten Straßen an die L 3146 („Ohmstraße“) angebunden und somit besteht in rd. 8 km Entfernung ein Anschluss an die A5 Richtung Kassel / Frankfurt. Die Ortsmitte ist in rd. 250m Entfernung fußläufig erreichbar. Darüber hinaus besteht auch ein Anschluss an das übergeordnete ÖPNV-Netz. Mit einer Fläche von rd. 3,67 ha weist das Plangebiet eine Größe auf, um die Entwicklung des Gebietes mit von rd. 32 Bauplätzen zu ermöglichen.

Mit der Neuausweisung eines Allg. Wohngebietes und gemischten Bauflächen, um insbesondere im Westen einen Abstand zu den vorhandenen Gewerbeflächen und der L3146 („Ohmstraße“) zu schaffen (Stichwort Trennungsgrundsatz), kann sowohl der kurz- als auch der mittelfristige Wohnflächenbedarf der Gemeinde gedeckt werden, während im Innenbereich (§ 34 BauGB) ähnliche Flächengrößen nicht zur Verfügung stehen oder nur einzelne Bauvorhaben ermöglicht werden.

In der Ortslage sind nur wenige einzelne Baulücken vorhanden, die allerdings in privater Hand sind und seitens der Gemeinde nicht mobilisiert werden können.

Aufgrund der o.a. Ausführungen bestehen keine Alternativen zur Ausweisung des Baugebietes

2. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen und FNP-Änderungen ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr.7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht ist ein gesonderter Teil der Begründung und wurde in den Verfahrensschritten des Bebauungsplanes und der FNP-Änderung beigelegt.

Der Umweltbericht umfasst Kapitel zu den standörtlichen Rahmenbedingungen, Inhalten, Zielen und Festsetzungen des Planes, der Einordnung des Plangebietes und den in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Zielen des Umweltschutzes, zu Emissionen, Abfällen und Abwässern, Risiken durch Unfälle und Katastrophen, Kumulierungswirkungen, Auswirkungen auf das Klima auch im Verhältnis zum Klimawandel, zur Nutzung von Energie sowie zum Umgang mit Fläche, Grund und Boden. Das Ergebnis der Umweltprüfung wurde im Umweltbericht dokumentiert. Entsprechend § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bebauungsplan/FNP-Änderung und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange).

Umweltbericht mit integriertem landschaftspflegerischem Fachbeitrag und Aussagen zu den Schutzgütern Mensch, Gesundheit, Bevölkerung, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Kultur- und sonstigen Sachgütern, Natura-2000-Gebiete sowie sonstige Schutzgebiete.

Hinzu kommt eine Eingriffs- und Ausgleichsplanung zu dem durch den Bebauungsplan bauplanungsrechtlich vorbereiteten Eingriff in Natur und Landschaft und dessen Ausgleich. Ferner umfasst der Umweltbericht Angaben zu Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen der Planung, zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung bzw. Nichtdurchführung der Planung, zu den in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten sowie zur Überwachung der Umweltauswirkungen, die aufgrund des Bebauungsplans auftreten können.

Weitere umweltbezogene Informationen liegen vor: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag in Bezug auf die potentiell betroffenen artenschutzrechtlich relevanten Artengruppen Vögel und Reptilien.

3. Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die zu den Umweltbelangen im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Anregungen und Hinweise wurden in Form einer Abwägung behandelt. Die Art und Weise, wie die Anregungen und Hinweise im Bebauungsplan/Flächennutzungsplanänderung berücksichtigt wurden, sind im Detail in den Beschlussempfehlungen zu den jeweiligen Verfahrensschritten gemäß § 3 und § 4 BauGB dokumentiert und zu entnehmen. Diese Beschlussempfehlungen wurden in Gremien entsprechend vorgestellt, diskutiert und letztlich von der Gemeindevertretung beschlossen.

Die wesentlichen Anregungen, Bedenken und Hinweise im Rahmen der Offenlage gemäß § 3 und § 4 BauGB können wie folgt zusammengefasst werden und werden zusätzlich in der Begründung bzw. der Plankarte des Bebauungsplanes und der FNP-Änderung aufgeführt und behandelt:

- Die Autobahn GMBH (Schutzgut: Mensch, Gesundheit und Bevölkerung): Hinweise auf Emissionen (Lärm, Schadstoffe), die von der Autobahn A5 ausgehen. Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und nachrichtlich in den Hinweisteil der Begründung aufgenommen. Die Hinweise beziehen sich auf die nachfolgenden Planungsebenen der Baugenehmigung und der Erschließung.
- Hessen Mobil (Schutzgut: Mensch, Gesundheit und Bevölkerung): Hinweise auf Immissionsmaßnahmen und technische Hinweise. Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und nachrichtlich in den Hinweisteil der Begründung aufgenommen. Die Hinweise beziehen sich auf die nachfolgenden Planungsebenen der Baugenehmigung und der Erschließung.
- Kreisausschuss des Vogelsbergkreises, Amt für Wirtschaft und den ländlichen Raum, Sachgebiet Landwirtschaft und Agrarentwicklung (Schutzgut: Landschaft, Boden und Wasser): Hinweis auf die Ausweisung von Kompensationsflächen. Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und sind bei der Planung berücksichtigt worden.
- Kreisausschuss des Vogelsbergkreises, Untere Naturschutzbehörde (Schutzgut: Landschaft, Boden und Wasser): Hinweise auf die Verbuchung der Ökopunkte Ausweisung, zur Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung, zur Überplanung einer Ausgleichsfläche, zum speziellen Artenschutz und zum Bodenschutz. Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen, bei der Planung beachtet und/oder in den Hinweisteil der Begründung mit aufgenommen.
-

- Kreisausschuss des Vogelsbergkreises, Untere Wasserbehörde (Schutzgut: Landschaft, Boden und Wasser): Hinweise zum geplanten Regenrückhaltebecken. Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und sind bei der Planung berücksichtigt worden.
- RP Darmstadt, Kampfmittelräumdienst (Schutzgüter: Boden und Wasser; Mensch, Gesundheit und Bevölkerung): Es liegen Hinweise auf Kampfmittel im Plangebiet und dem Umgang damit vor. Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und sind bereits abgearbeitet, entsprechende Hinweise sind in der Begründung aufgeführt.
- RP Gießen, Obere Landesplanungsbehörde (Schutzgüter: Boden, Wasser, sonstige Schutzgebiete, Luft, Klima, Landschaft, Menschen, Tiere und Pflanzen): Hinweis auf die Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen, auf mögliche Alternativen, Nachverdichtung und Betrachtung der Innenbereiche. Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und sind bei der Planung berücksichtigt worden, siehe auch Begründung.
- RP Gießen, Vorsorgender und Nachsorgender Bodenschutz (Schutzgüter: Boden, Wasser und Luft): Hinweise zum vorsorgenden Bodenschutz (u.a. Bodenfunktionen, Kompensation) und zur Erosionsvermeidung, es liegen keine Erkenntnisse über Altlasten vor. Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und nachrichtlich in den Hinweisteil der Begründung aufgenommen. Die Hinweise beziehen sich auf die nachfolgenden Planungsebenen der Baugenehmigung und der Erschließung.
- RP Gießen, Bauleitplanung (Schutzgüter: Boden und Wasser; Mensch, Gesundheit und Bevölkerung): Es liegen Hinweise auf Immissionen von der Bundesautobahn A5 vor. Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen, entsprechende Hinweise sind in der Begründung aufgeführt.
- ZAV (Schutzgüter: Boden, Wasser und Luft): Es liegen keine Erkenntnisse über Altlasten. Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen, entsprechende Hinweise sind in der Begründung aufgeführt.
- Sonstige Stellungnahmen: Deutsche Telekom mit technischen Hinweisen, Kreisbauaufsicht mit Hinweisen zur Erschließung des Mischgebietes und zu den festgesetzten Wohneinheiten, OVAG mit technischen Hinweisen.

Die konkreten Anregungen und Hinweise der Fachbehörden zu den verschiedenen Umweltbelangen sowie allen eingegangenen Stellungnahmen mit Hinweisen und Anregungen sind im Rahmen der Abwägungen zu beiden Verfahrensschritten ausführlich erörtert und behandelt worden, es wird auf die Ausführungen in den Verfahrensunterlagen zum Bebauungsplan sowie in den Genehmigungs- und Verfahrensunterlagen der Flächennutzungsplanänderung verwiesen.

Gemünden (Felda), 03.11.2022