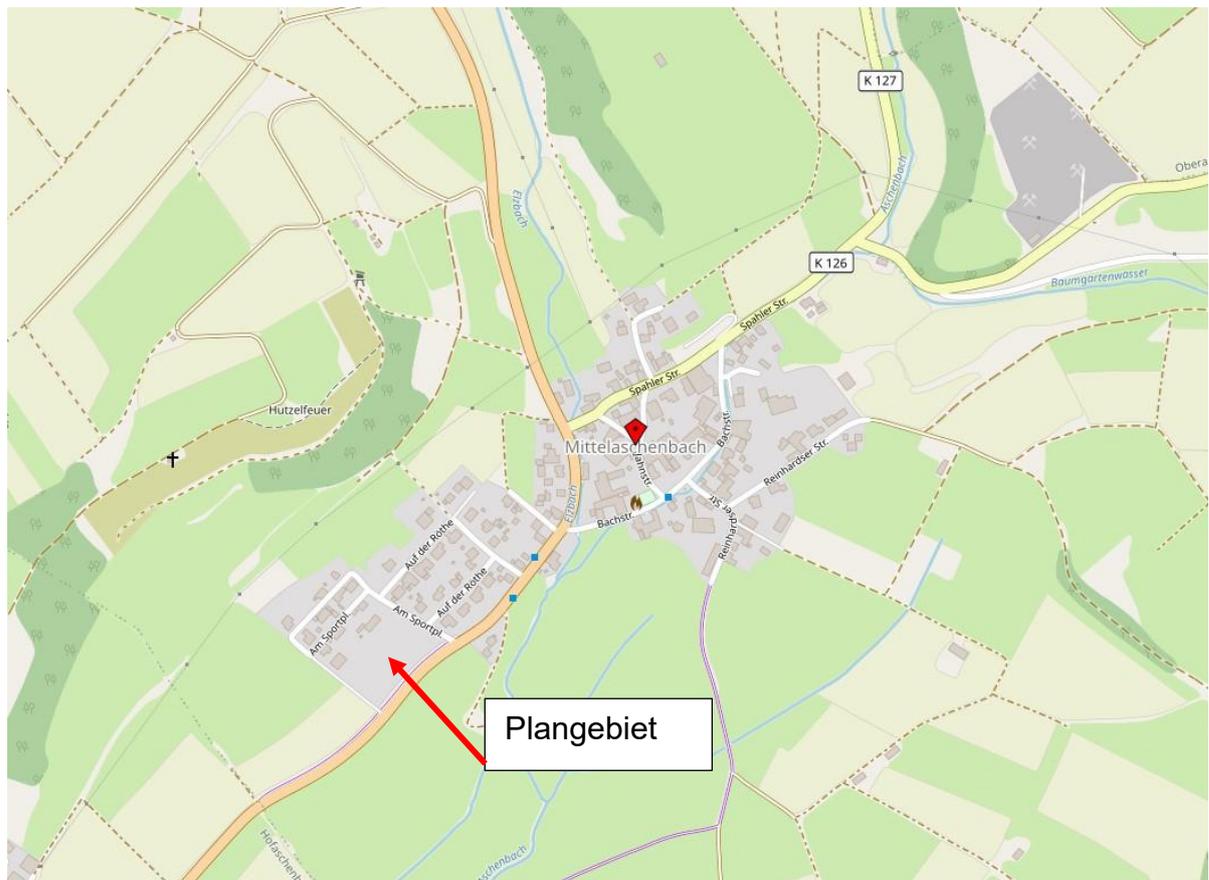


# GEMEINDE NÜSTTAL

## BEGRÜNDUNG ZUR ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS UND BEBAUUNGSPLAN „AM WEHR“, IM ORTSTEIL MITTELASCHENBACH

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

ENTWURF, Stand: 14.08.2025



PLANUNGSBÜRO  
Dagmar Sippel



# GEMEINDE NÜSTTAL

## BEGRÜNDUNG ZUR ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS UND BEBAUUNGSPLAN „AM WEHR“, IM ORTSTEIL MITTELASCHENBACH

### Bearbeitung durch:

Planungsbüro Dagmar Sippel

An der Röde 32

36137 Großenlüder

Dipl. Ing. Stadtplanung (Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen)

Tel. 06648/ 6259394

info@planungsbuero-sippel.de

<http://www.planungsbuero-sippel.de>

### **Verfahrensvermerke:**

<b>Bearbeitungsstand/ Bemerkung</b>	<b>BauGB</b>	<b>Datum/ Zeitraum</b>
Aufstellungsbeschluss	§ 2 (1)	30.09.2024
Frühzeitige Beteiligung	§ 3 (1)	17.02.2025 bis einschließlich 18.03.2025
Frühzeitige Behördenbeteiligung	§ 4 (1)	17.02.2025 bis einschließlich 18.03.2025 mit Anschreiben vom 14.02.2025
Öffentliche Auslegung	§ 3 (2)	
Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange	§ 4 (2)	
Satzungsbeschluss/ Feststellungsbeschluss	§ 10/ § 6	

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>Teil A</b>	<b>Planungsbericht</b>	<b>5</b>
1.	<i>Bisheriges Verfahren/ Erfordernis der Planaufstellung</i>	5
2.	<i>Räumliche und strukturelle Situation</i>	6
3.	<i>Rechtliche Situation</i>	9
4.	<i>Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bauleitplans</i>	12
5.	<i>Inhalt des Bebauungsplanes</i>	13
6.	<i>Fachgutachten / Aussagen von Fachbehörden</i>	19
7.	<i>Städtebauliche Kenndaten</i>	21
8.	<i>Eingriffe und Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen</i>	21
9.	<i>Planverwirklichende Maßnahmen / Umsetzung des Bauvorhabens / Alternativenprüfung</i>	22
<b>Teil B</b>	<b>Umweltbericht</b>	<b>23</b>
1.	<i>Einleitung</i>	23
2.	<i>Fachgesetze</i>	23
3.	<i>Umweltzustand (Basisszenario) und zu erwartende Umweltauswirkungen</i>	24
a)	<i>Fläche</i>	24
b)	<i>Geländeverhältnisse, Boden- und Baugrundbeschaffenheit sowie Altlasten</i>	24
c)	<i>Geologie und Boden</i>	25
d)	<i>Wasserhaushalt und Hydrogeologie</i>	30
e)	<i>Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, Bestandsaufnahme und Bewertung, Naturräumliche Gliederung</i>	31
f)	<i>Vegetations- und Biotopausstattung</i>	31
g)	<i>Immissionsschutz</i>	32
h)	<i>Klima und Lufthygiene</i>	34
i)	<i>Mensch und Erholung / Orts- und Landschaftsbild</i>	35
4.	<i>Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen im Sinne § 50 des Bundesimmissionsschutzgesetzes</i>	37
5.	<i>Nutzung von Energie</i>	37
6.	<i>Umweltentwicklung bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)</i>	37
7.	<i>Beschreibung der ermittelten Umweltauswirkungen</i>	37
8.	<i>Allgemeine Überwachungsmaßnahmen</i>	37
9.	<i>Allgemein Verständliche Zusammenfassung</i>	38
10.	<i>Referenzliste</i>	39
<b>Teil C</b>	<b>Ergebnisse der Beteiligung</b>	<b>41</b>

## **Abbildungsverzeichnis**

<i>Abbildung 1: Geltungsbereichs des Bebauungsplanes</i>	7
<i>Abbildung 2: Vorhandene Bebauungspläne</i>	7
<i>Abbildung 3: Blick auf Plangebiet von Ost nach West</i>	8
<i>Abbildung 4 Blick auf Plangebiet von Nord-West nach Süd-Ost</i>	8
<i>Abbildung 5: Im Westen Angrenzender Weg Flst Nr. 21/2</i>	9
<i>Abbildung 6: Auszug aus Regionalplan Nordhessen 2009</i>	10
<i>Abbildung 7 Ausschnitt aus dem rechtskräftigen FNP der Gemeinde Nüsttal, o.M.</i>	12
<i>Abbildung 8: FNP-Änderung, Entwurf, ohne Maßstab</i>	12
<i>Abbildung 9: Bestehende Leitungen: Kanal (rote Darstellung), Wasser (blaue Darstellung)</i>	15
<i>Abbildung 10: Auszug aus Kanalentwurf von 1980</i>	17
<i>Abbildung 11_Lage Hausanschluss Am Sportplatz Nr. 1</i>	18
<i>Abbildung 12: Vogelschutzgebiet „Hessische Rhön“ und FFH-Gebiet „Vorderrhön“</i>	19
<i>Abbildung 13: Ausschnitt aus dem Naturreg-Viewer -LSG "Hessische Rhön"</i>	20
<i>Abbildung 14: Ausgleichsfläche / Teilgeltungsbereich 2, Gemarkung Morles, Flst Nr. 3 und 4, Flur 24</i>	22
<i>Abbildung 15: Auszug aus dem BodenViewer Hessen</i>	26
<i>Abbildung 16: Auszug aus der Bodenfunktionsbewertung des HLNUG, Nachbarfläche 1</i>	26
<i>Abbildung 17: Auszug aus der Bodenfunktionsbewertung des HLNUG, Nachbarfläche 2</i>	27
<i>Abbildung 18: Vegetationsausstattung im Plangebiet</i>	31
<i>Abbildung 19: Ausschnitt aus Naturreg-Viewer Hessen</i>	32
<i>Abbildung 20: Ausschnitt aus Lärmviewer Hessen</i>	33
<i>Abbildung 21: Ausschnitt aus Starkregen-Viewer HLNUG</i>	34
<i>Abbildung 22: Blick auf bestehenden Bolzplatz mit Baumreihe im Westen</i>	35
<i>Abbildung 23: Mittelaschenbach (links im Bild) mit Plangebiet (Bildmitte)</i>	35
<i>Abbildung 24: Auszug aus Entwicklungskarte des Landschaftsrahmenplans NH 2000</i>	36

## Teil A Planungsbericht

### 1. *Bisheriges Verfahren/ Erfordernis der Planaufstellung*

Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Nüsttal am 30.09.2024 gefasst. Es handelt sich um eine Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Ortsteil Mittelaschenbach im Bereich „Am Wehr“.

Die Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 BauGB). Im vorliegenden Fall soll auf einem ehemaligen Ausweichsportplatz, der sich in der unmittelbaren Nähe zu einem Wohngebiet befinden, ein weiteres Wohngebiet entwickelt werden. Es handelt sich um eine Fläche, die im Außenbereich gem. § 35 BauGB liegt und derzeit nicht bebaubar ist. Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB wurde von 17.02.2025 bis einschließlich 18.03.2025 durchgeführt. Das Anschreiben an die Träger öffentlicher Belange erfolgte am 14.02.2025.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB haben 26 Behörden oder sonstige Träger öffentlicher Belange Stellungnahmen abgegeben, darunter u.a. folgende mit Bedenken, Anregungen und/ oder Hinweisen und zwei umweltbezogene Stellungnahmen.

- Deutsche Telekom AG v. 12.03.25 mit Hinweisen zur Bauausführung und ausreichender Trassenbreite für eine Leitungszone von 0,3 m.
- Hessen Mobil vom 10.03.25 mit Hinweisen zu möglichen Blendwirkungen gegenüber der bestehenden L3258 von der Beleuchtung und zum Thema „Kritischer Abstand für feste Hindernisse zum befestigten Fahrbahnrand der Landesstraße“ sowie den sonstigen geltenden straßenbaurechtlichen Bestimmungen.
- Kreisausschuss des Landkreises Fulda v. 13.03.25, Fachdienst Bauaufsicht, mit Empfehlungen zu Ergänzungen von Bemaßung und Drenpelhöhe,
- Kreisausschuss des Landkreises Fulda v. 13.03.25, Fachdienst Natur- und Landschaft mit Hinweisen zur Ermittlung des genauen Kompensationsbedarfs und der geplanten Ausgleichsfläche;
- Kreisausschuss des Landkreises Fulda v. 13.03.25, Fachdienst Gefahrenabwehr, Brandschutzdienststelle vom 13.03.25, mit Aussagen zur künftigen Löschwasserversorgung und der Bitte um Ergänzung der Angaben;
- OsthessenNetzGmbH v. 10.03.2025 mit der Bitte um Übernahme eines Leitungsrechts sowie Darstellung einer bestehenden Trafostation im Bebauungsplan sowie weiteren allgemeinen Hinweisen zur Ausführungsplanung.
- Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst v. 05.03.25 mit Aussagen zu den bisherigen Erkenntnissen durch Kampfmittelbelastung;
- Regierungspräsidium Kassel, Abt. Grundwasserschutz, Wasserversorgung, Altlasten, Bodenschutz v. 10.03.25 mit Aussagen zur Sicherstellung der Trinkwasserversorgung und Aussagen zum nachsorgenden und vorsorgenden Bodenschutz;

- Regierungspräsidium Kassel, Dezernat Regionalplanung, Bauleitplanung, Bauaufsicht, Regionalentwicklung v. 19.03.25 mit erheblichen Bedenken hinsichtlich der Planung wegen der Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen ohne Berücksichtigung der Innenentwicklung, Entwicklung von Wohnbauflächen außerhalb von zentralen Orten und Flächenausweisungen ohne entsprechende Eigenentwicklung der Bevölkerung.

Die o.g. Bedenken wurden im Rahmen der Bedenkenbehandlung gewürdigt und es fand eine zusätzliche Vorabstimmung mit dem RP Kassel statt (Email v. 12.05.2025, AZ 21/2L - 93d 30/09 a+b-22450/51). Die sonstigen Anregungen und Hinweise sind weitgehend in den Entwurf des Bebauungsplanes eingeflossen bzw. wurden so weit wie möglich berücksichtigt. Die Wertung der Stellungnahmen erfolgte entsprechend dem Abwägungsvorschlag in der Sitzung der Gemeindevertretung am 05.06.2025 gemeinsam mit dem Auslegungsbeschluss.

## **2. Räumliche und strukturelle Situation**

### **2.1. Lage des Plangebietes**

Der Ortsteil Mittelaschenbach zählt 260 Einwohner (Stand 31.12.2023) und gehört zu der Gemeinde Nüsttal mit den acht Ortsteilen Hofaschenbach, Haselstein, Gotthards, Morles, Rimmels, Silges, Mittelaschenbach und Oberaschenbach. Mittelaschenbach (559 ha) liegt nördlich von Hofaschenbach am Zusammenfluss von Aschenbach und Elsbach. Insgesamt wohnen 2.891 Einwohner in der Gemeinde Nüsttal (Stand: 31.12.2021).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich am südwestlichen Ortsrand von Mittelaschenbach. Er grenzt an die bestehende Ortslage der vorhandenen Bebauung „Am Sportplatz“ und „Auf der Röthe“ an. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 8.200 m<sup>2</sup>.

### **2.2. Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich umfasst Flst Nr. 10/3, Flur18, Gemarkung Mittelaschenbach. Das Gebiet ist auf der nachfolgenden Abbildung Nr. 1 dargestellt.

### **2.3. Bestand innerhalb des Plangebietes**

Die Nachbar-Flurstücke in den Straßen „Am Sportplatz“ und „Auf der Röthe“ sind mit ein- und zweigeschossigen Gebäuden bebaut. Für die bestehende Bebauung in der Straße „Auf der Röthe“ gilt der Bebauungsplan „Auf der Liede und Auf der Röthe“ aus dem Jahre 1974. Dieser setzt eine maximale zweigeschossige Höhe der Bebauung in offener Bauweise im Allgemeinen Wohngebiet fest.

Der Großteil des bestehenden Ausweichsportplatzes Flst. Nr. 10/3 befand sich im Landschaftsschutzgebiet „Hessische Rhön“. Eine Entlassung wurde bereits von der Gemeinde durchgeführt und veröffentlicht. Im Randbereich des Flst Nr. 10/3 befinden sich Grünbestand (Bäume und Sträucher). Die Topografie ist auf Grund der ehemaligen Nutzung als Sportplatz relativ eben. Im Süden befindet sich eine Böschung zum bestehenden Gehweg an der Landesstraße L3258.

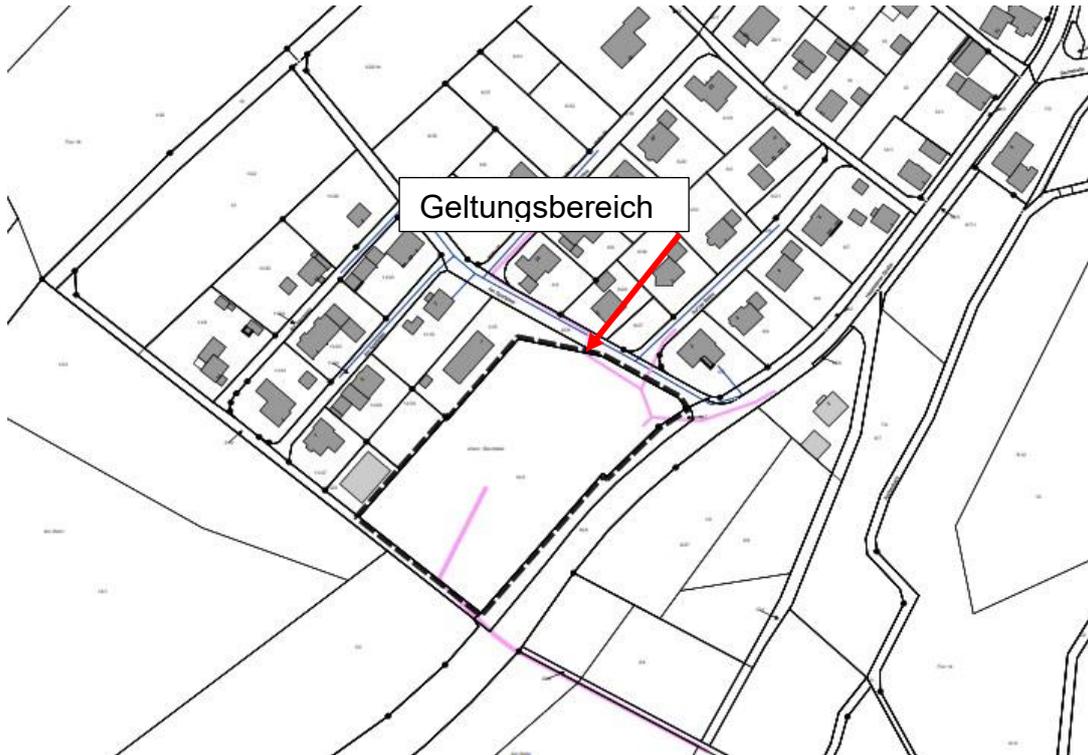


Abbildung 1: Geltungsbereichs des Bebauungsplanes



Abbildung 2: Vorhandene Bebauungspläne

#### 2.4. Nachbarschaft und Umfeld

Der Ortsteil Mittelaschenbach stellt, neben den größten Ortsteilen Hofaschenbach und Morles, einen der kleineren Ortsteile der Gemeinde Nüsttal dar. Das Dorf hat seine landwirtschaftliche Struktur noch weitgehend erhalten, es wurden in den 70er Jahren aber im Anschluss an den alten Ortskern in Richtung Westen Wohnbaugebiete entwickelt, um die steigende Nachfrage an Wohnbauplätzen zu decken. In Richtung Norden und Süden und im Bereich des alten Ortskerns gibt es keine Bebauungspläne.

### **2.5. Eigentumsverhältnisse**

Die genannten Grundstücke befinden sich im gemeindlichen Besitz. Der Teil der Haselsteiner Straße Landesstraße L3258 (Flst Nr. 16/8) unterliegt dem Regierungsbezirk Kassel bzw. dem Land Hessen.



*Abbildung 3: Blick auf Plangebiet von Ost nach West*



*Abbildung 4: Blick auf Plangebiet von Nord-West nach Süd-Ost*



Abbildung 5: Im Westen Angrenzender Weg Flst Nr. 21/2

### **3. Rechtliche Situation**

Der betreffende Bereich wird bauaufsichtlich derzeit dem Außenbereich nach § 35 BauGB zugeordnet. Nach § 35 Abs. 1 BauGB sind Bauvorhaben im Außenbereich nur zulässig, wenn es zu den privilegierten Vorhaben im Sinne von Abs. Nr. 1 bis 8 BauGB oder zu den sonstigen Vorhaben im Sinne von Abs. 2 der genannten Norm gehört.

Mit der Bauleitplanung soll ein Allgemeines Wohngebiet mit zehn Wohnbauplätzen entwickelt werden sowie die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Genehmigung von Wohngebäuden geschaffen werden.

#### ***Landesentwicklungsplan Hessen 2020***

Die Gemeinde Nüsttal ist dem Mittelzentrum Hünfeld zugeordnet. Nach einem landesweit einheitlichen System wird eine Stadt bzw. eine Gemeinde dem jeweils am schnellsten erreichbaren Mittelzentrum zugeordnet, da im zentralörtlichen System jedes Mittelzentrum umliegende Städte und Gemeinden mitversorgt. Hünfeld ist dabei als „Mittelzentrum PLUS im Ländlichen Raum“ festgelegt.

Mit Ausnahme der Städte Kassel und Fulda und an deren Stadtgebiete angrenzende Kommunen, die im verdichteten bzw. hochverdichteten Raum liegen, ist der Großteil der nord- und osthessischen Kommunen den Raumkategorien des ländlichen Raums zuzuordnen. Das Land Hessen strebt die Schaffung gleichwertiger Lebensverhältnisse in seiner Gesamtheit in allen Teilräumen an. Zur Entwicklung des ländlichen Raums sind auf die jeweilige Ausgangssituation bezogene Strategien und Maßnahmen zur Sicherung gleichwertiger Lebensbedingungen notwendig.

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.

### **Regionalplan Nordhessen 2009**

Der Regionalplan Nordhessen 2020 wird derzeit neu aufgestellt (Stand: Entwurf Fortschreibung Juni 2024). Im Regionalplan Nordhessen 2009 ist das Plangebiet zum einen im Randbereich als Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen ausgewiesen. Zum anderen ist ein Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft dargestellt.

Das betreffende Grundstück befindet sich außerdem im „Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft“. Eine landwirtschaftliche Nutzung ist nicht vorhanden.

Die in der Karte als Vorbehaltsgebiete ausgewiesenen Bereiche sind nach § 4 Abs. 2 HLPG bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen. Bei der vorliegenden Planung handelt es sich nicht um eine raumbedeutsame Planung.

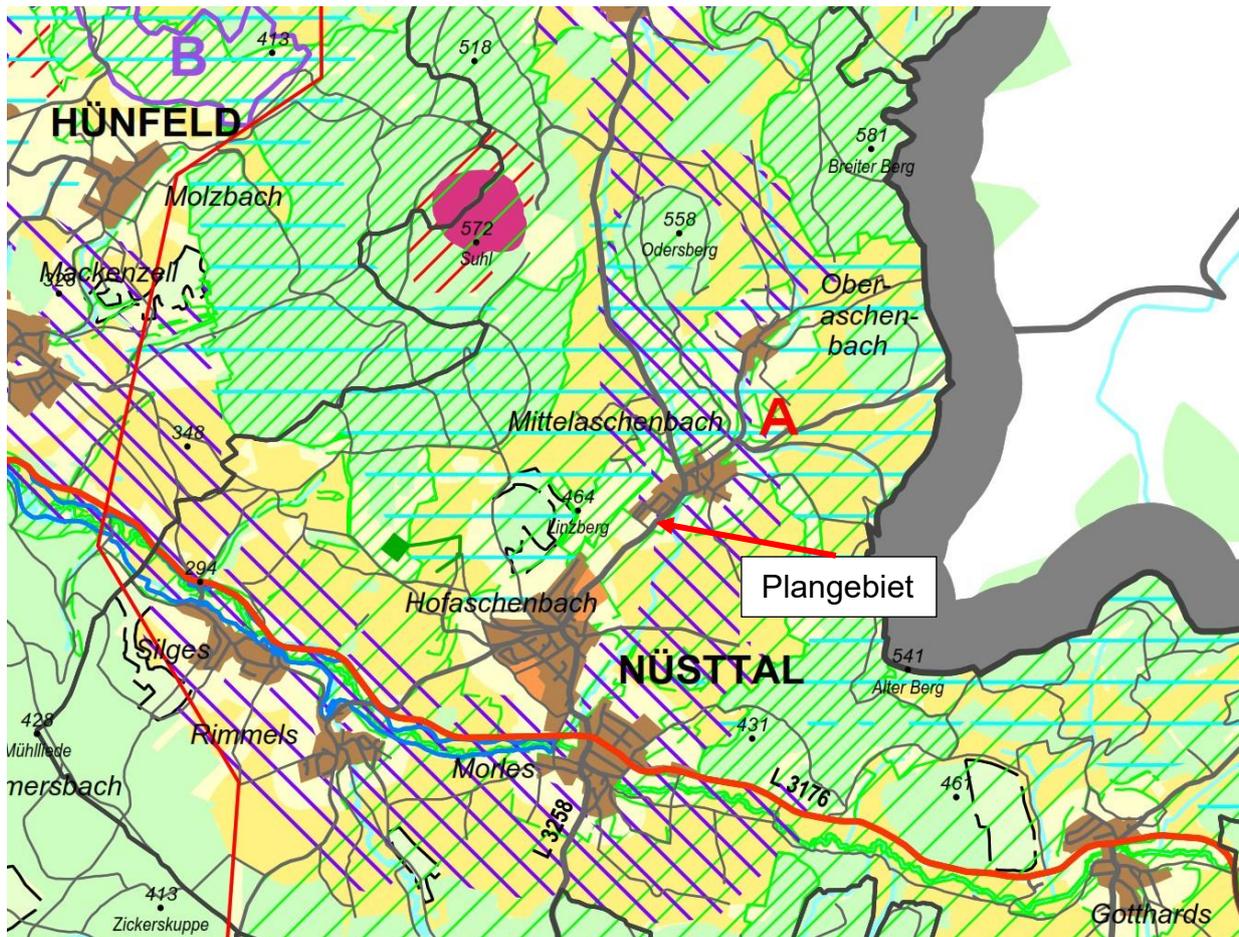


Abbildung 6: Auszug aus Regionalplan Nordhessen 2009

In seiner Stellungnahme vom 19.03.25 brachte das Regierungspräsidium Kassel, Dezernat Regionalplanung, Bauleitplanung, Bauaufsicht, Regionalentwicklung erhebliche Bedenken hinsichtlich des Vorentwurfs der Planung wegen der Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen ohne Berücksichtigung der Innenentwicklung, Entwicklung von Wohnbauflächen außerhalb von zentralen Orten und Flächenausweisungen ohne entsprechende Eigenentwicklung der Bevölkerung vor.

Im Behandlungsvorschlag vom 05.06.2025 wurde dieser Belang wie folgt gewürdigt:  
„Derzeit gibt es keine Alternativen zu der betreffenden Wohnbauentwicklung „Am Wehr“ in Mittelachsenbach. Begründung:

*Die Gemeinde Nüsttal hat bis zum Jahr 2023 zehn Jahre lang - aufgrund der Teilnahme am Integrierten Kommunalen Entwicklungskonzept IKEK des Landes Hessen - keine Wohnbauflächen entwickelt. Anstelle dessen wurde der Innenraum verdichtet und eine aktive Vermarktung von Grundstücken in privatem Eigentum betrieben. Derzeit kann die Gemeinde nur zwei Wohnbaugrundstücke in Morles anbieten, deren Verkauf unmittelbar bevorsteht. Auch wurden in der Gemarkung Mittelaschenbach im Rahmen der Neuabgrenzung dem Landschaftsschutzgebiet „Hessische Rhön“ durch einen Flächentausch ca. 16.000 m<sup>2</sup> zugeschlagen, während der ca. 8.200 m<sup>2</sup> große ehemalige Sportplatz aus dem Landschaftsschutzgebiet genommen wurde, um eine Wohnbebauung als Abrundung der Ortslage zu entwickeln. Der Tausch der Flächen wurde in enger Abstimmung mit der oberen Naturschutzbehörde vorgenommen. Es sind hochwertige Kalkmagerrasen-Flächen anstelle von intensiv genutzten Sportflächen in das Landschaftsschutzgebiet aufgenommen worden.*

*Zwar leben in Mittelaschenbach derzeit nur 270 Einwohner, doch beträgt die Entfernung zum zentralen Ort Hofaschenbach / Morles mit der dort bestehenden Infrastruktur (Grundschule, Kindergärten, Kirchen, Einkaufsmöglichkeiten, Ämter, Sportanlagen etc.) unter einem Kilometer und es gibt hier entlang der Landesstraße L 3258 einen viel frequentierten Geh-/ Radweg zwischen den beiden Teilorten. Zudem wurde ein neuer Radweg zwischen Morles und Mittelaschenbach gebaut. Es besteht also ein direkter örtlicher Bezug zwischen den Ortsteilen. Die Wohnbauflächenausweisung dient daher nicht nur der Eigenentwicklung von Mittelaschenbach, sondern ist auch für die Hauptorte als Wohnbaufläche interessant. Interessensbekundungen liegen in schriftlicher Form vor und können dies belegen. Dies wird in der Begründung zum Bebauungsplan ergänzt.*

*Zusammenfassend ist zu sagen, dass sich derzeit keine anderen geeigneten Flächen im Siedlungsbestand, welche verfügbar wären, befinden. Durch den IKEK-Prozess wurde das Potenzial an Leerstand und Baulücken überprüft – mit einem positiven Ergebnis, was die Sanierung privater Gebäude und die Ertüchtigung der kommunalen Infrastruktur bzw. Erhaltung und Erneuerung von Sachanlagevermögen der Gemeinde betrifft. Der Anregung, den Umgriff des Bebauungsplanes auf ein Maß im Sinne der Eigenentwicklung von Mittelaschenbach zu reduzieren, wird nicht gefolgt.“*

### **Flächennutzungsplanung**

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Nüsttal stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Wehr“ bisher eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz dar.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB geändert. Es wird zukünftig eine Wohnbaufläche (W) gemäß § 1 (1) Nr. 1 BauNVO dargestellt.

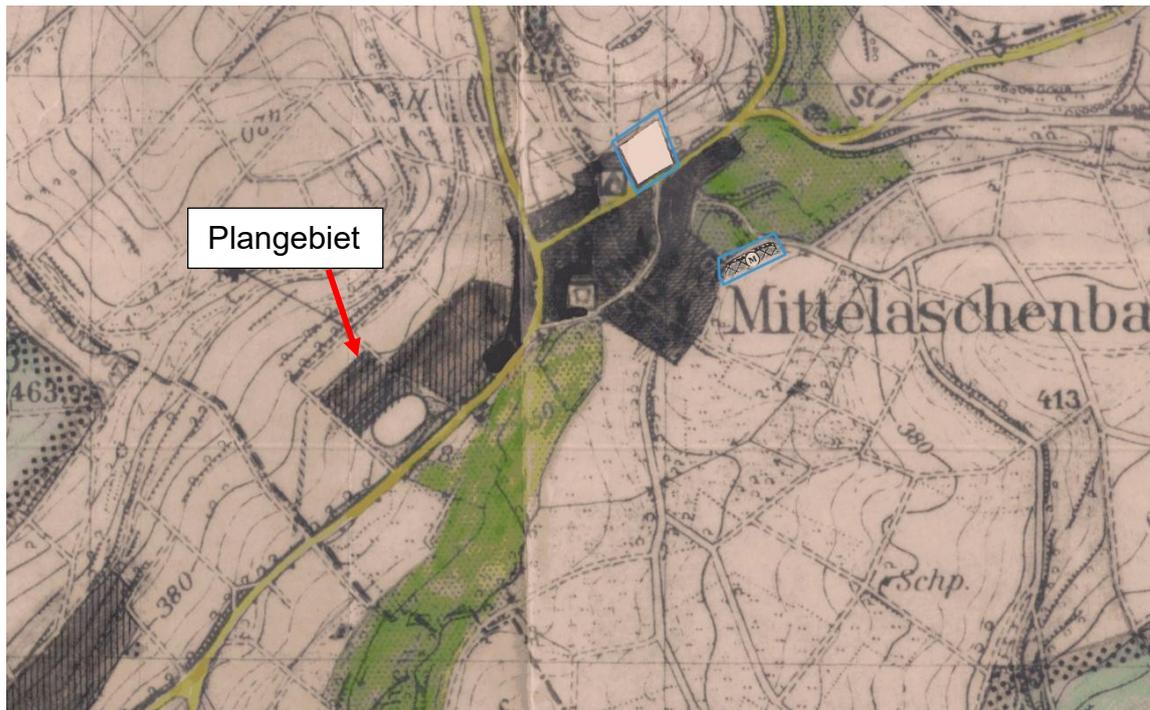


Abbildung 7 Ausschnitt aus dem rechtskräftigen FNP der Gemeinde Nüsttal, o.M.

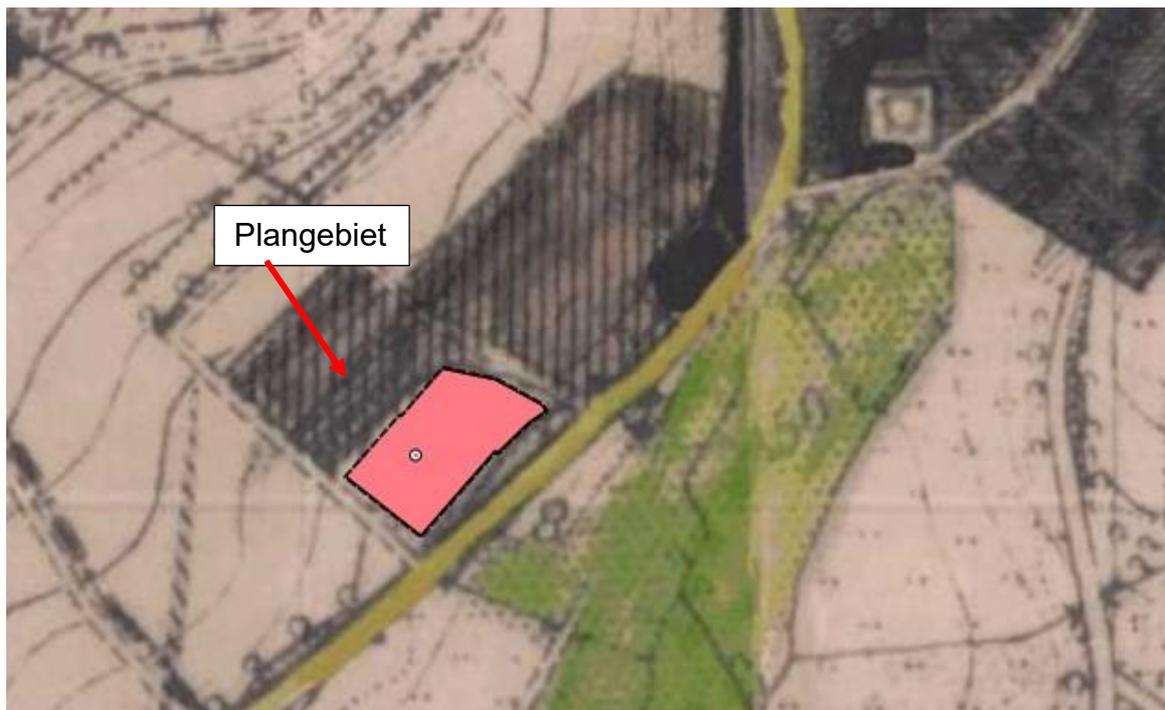


Abbildung 8: FNP-Änderung, Entwurf, ohne Maßstab

#### 4. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bauleitplans

Planungsziel ist die Darstellung einer Wohnbaufläche (W) gem. § 1 (1) Nr. 1 BauNVO bzw. die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) gem. § 4 BauNVO. Es ist durch die Aufstellung des Bebauungsplans keine wesentliche zusätzliche Verkehrsbelastung innerhalb und außerhalb des Planbereiches zu erwarten. Vom Gebiet selbst ausgehend, ist keine wesentliche zusätzliche Lärmzunahme zu erwarten.

## 5. *Inhalt des Bebauungsplanes*

### **Städtebauliche Ziele**

Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, weiterhin ist die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln (§ 1 Abs. 5 BauGB).

### **Art der baulichen Nutzung**

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

### **Maß der baulichen Nutzung**

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) werden die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO Abs. 1 und 3 festgesetzt. Gebäude und Gebäudeteile dürfen diese nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung wird zusätzlich eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,7 festgesetzt. Die Höhe der baulichen Anlagen ist festgesetzt durch maximale Trauf- und Firsthöhen (TH / FH):

TH max. = 6,50 m.

Bezugshöhe ist die Höhenlage des natürlichen Geländes bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachfläche.

Firsthöhe (FH) max. = 11,00 m

Bezugshöhe ist die Höhenlage des natürlichen Geländes bis zum höchsten Punkt des Gebäudes.

Drempelhöhe

Eine Drempelhöhe wird nicht festgesetzt.

Durch die Festsetzung der offenen Bauweise gem. § 22 BauNVO soll eine Bebauung in ortstypischer Bauweise sichergestellt werden. In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet. Neben Einzelhäusern sind auch Doppelhäuser zulässig, um flächensparendes Bauen zu ermöglichen.

Die Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstmaß in der Nutzungsschablone auf zwei Vollgeschosse festgesetzt.

Hinsichtlich der Abstandsregelungen und der Zulässigkeit von Nebenanlagen,

Stellplätzen und Garagen, Gauben etc. sowie die Gestaltung der Grundstücke gelten die örtlichen Satzungen der Gemeinde Nüsttal (u.a. Stellplatzsatzung) sowie die allgemeinen Bestimmungen der Hessischen Bauordnung (§§ 6 bis 8 HBO).

Nebenanlagen entsprechend § 14 BauNVO sind auf den festgesetzten nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, nicht jedoch in den Flächen zwischen Gebäudeflucht und öffentlicher Verkehrsfläche. Ausgenommen davon sind Fahrradabstellanlagen, Einfriedigungen und Stützmauern sowie Abstellanlagen für Abfall- und Wertstoffbehälter, sowie Abstellboxen.

Nebenanlagen und bauliche Anlagen, die keine Gebäude sind, mit einer max. Höhe von mehr als 3,5 m, sind nur ausnahmsweise zulässig. Die Höhen werden jeweils gemessen zwischen der angrenzenden Verkehrsfläche und der Oberkante des höchstgelegenen Punktes der Anlage.

#### ***Gestalterische Festsetzungen gem. § 91 HBO***

Entsprechend der Baugestaltungssatzung der Gemeinde Nüsttal v. 10.10.2003 sind als Dachformen für Hauptgebäude zulässig Satteldächer (SD), Walmdächer (WD), Krüppelwalmdächer (KWD), Pultdächer (PD), versetzte Pultdächer (vPD) und Zeltdächer.

Die Dachneigung für Satteldächer und Krüppelwalmdächer ist zulässig von 36 ° bis 45 °. Für Walmdächer ist eine Dachneigung ab 30 ° möglich, für Pultdächer und versetzte Pultdächer gilt eine Dachneigung ab 25 °. Die Dacheindeckung kann in den Farben rot, braun und anthrazit erfolgen.

§ 5 der Baugestaltungssatzung der Gemeinde Nüsttal regelt die Erstellung von Dachgauben. Diese Regeln gelten sinngemäß auch für Dacheinschnitte zur Ausbildung von Dachterrassen und Loggien.

Anlagen zur Solarenergienutzung sind zulässig. Die Dachflächen sind einfarbig einzudecken. Ziel der Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen ist es, durch die eingeschränkte Variationsbreite den dörflichen Charakter der Umgebung zu erhalten.

Zusätzlich wird festgesetzt, dass Flachdächer (FD) und flach geneigte Dächer von < 10° für Nebenanlagen zulässig sind, wenn sie begrünt werden.

#### ***Erschließung / Verkehr/ Ver- und Entsorgung***

##### Bestand

##### Erschließung/ Verkehr

Das geplante Baugebiet befindet sich im Zuge der L 3258, zwischen den Netzknoten 5325 002 und NK 5325 011 von Station 0,965 bis Station 1,111 außerhalb und innerhalb der straßenrechtlichen Ortsdurchfahrt von Mittelaschenbach. Die straßenrechtliche Ortsdurchfahrt beginnt bei Station 1,084 von Hofaschenbach kommend.

##### Ver- und Entsorgung

Öffentliche Abwasserkanäle befinden sich in den Straßen „Am Sportplatz“ sowie am West- und Ostrand des Gebiets. Die Straße „Am Sportplatz“ ist bereits an die Landesstraße L3258 angebunden. Eine Wasserleitung ist ebenfalls in der Straße „Am Sportplatz“ vorhanden.

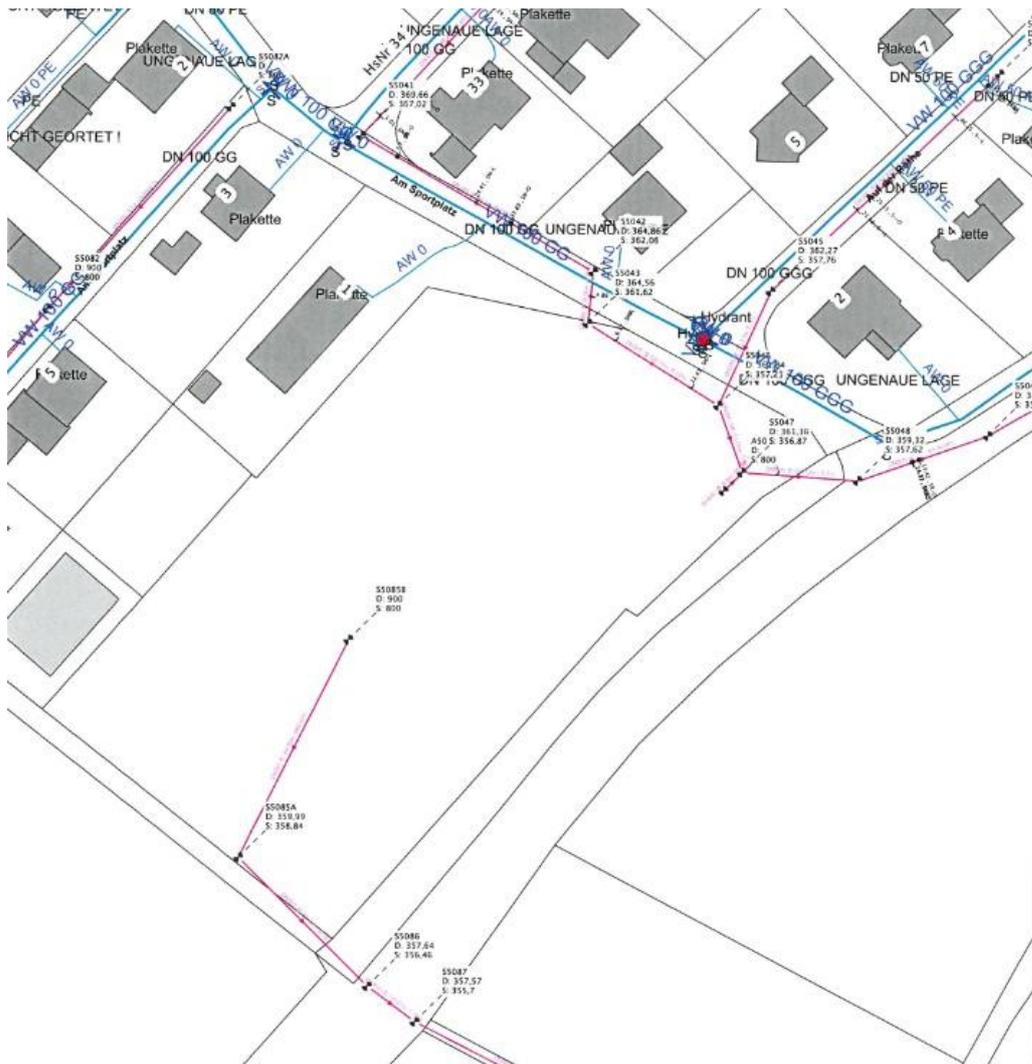


Abbildung 9: Bestehende Leitungen: Kanal (rote Darstellung), Wasser (blaue Darstellung)

Hinsichtlich der Versorgung mit elektrischer Energie teilte die OsthessenNetz-GmbH in ihrer Stellungnahme v. 10.03.2025 mit, dass ein Leitungsrecht und die Übernahme einer bestehenden Trafostation im Bebauungsplan erfolgen sollen. Diese Anregungen wurden in den Bebauungsplan übernommen.

Planung:

Verkehr:

Es besteht die Möglichkeit, das Gebiet verkehrlich von der bestehenden Straße „Am Sportplatz“ von Norden aus zu erschließen. Das Erschließungskonzept sieht eine Wendeplatte für Fahrzeuge bis 10,0 m Länge vor (3-achsiges Müllfahrzeug). Ein direkter Anschluss an die Landesstraße L3258 (Haselsteiner Straße) ist nicht vorgesehen. Die Breite der Erschließungsstraße beträgt 6,50 m und soll als Mischfläche ohne Gehweg ausgebaut werden. Die Telekom benötigt für den Ausbau in allen Straßen bzw. Gehwegen geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom.

Die Planung wurde hinsichtlich der straßenrechtlichen Situation mit Hessen Mobil im Herbst 2024 vorabgestimmt. Aus der Stellungnahme vom 04.11.2024 geht hervor, dass nach dem Hessischen Straßengesetz (HStrG) § 23 Abs. (1) außerhalb

der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt längs der Landesstraßen und Kreisstraßen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m sowie bauliche Anlagen jeglicher Art, die über Zufahrten an Landesstraßen oder Kreisstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, nicht errichtet werden dürfen. Die 20m-Anbauverbotszone wird im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt. Dies gilt entsprechend auch für Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs sowie für befestigte Park- und Hofflächen und der Errichtung von Zäunen und Werbeanlagen.

In seiner Stellungnahme v. 10.03.2025 fordert Hessen Mobil die Vermeidung möglicher Blendwirkungen ausgehend vom Baugebiet gegenüber der bestehenden L3258. Beleuchtungsmasten und Beleuchtungsanlagen dürfen nur derart aufgestellt werden, dass der jeweilige Beleuchtungsstrahl nicht in Richtung Landesstraße fällt. Es erfolgt eine Ergänzung im Textteil.

#### ÖPNV:

Die Bushaltestelle „Mittelaschenbach Haselsteiner Straße“ befindet sich in ca. 150 – 200 m Entfernung Richtung Ortskern. Diese wird von den Linien 22 und 75 der LNG Fulda und als Rufbus über Hofbieber, Margaretenhaun und Petersberg nach Fulda Bhf/ ZOB angefahren.

#### Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung kann über den Anschluss an die vorhandenen Wasserleitungen sichergestellt werden. Entweder als Ringleitung mit Anschluss an die Leitung von Hofaschenbach DN 125 in der Straße „Am Sportplatz“ nordwestlich des Baugebietes mit Verlegung einer Leitung in dem asphaltierten Weg südlich des Baugebietes und dann dem zweiten Anschluss in der Straße „Am Sportplatz“ nördlich des Baugebietes. Die Alternative wäre eine Stichleitung von nördlicher Seite in das Baugebiet. Ringleitungen bieten aber eine bessere Versorgungsmöglichkeit. Es wird ein Leitungsrecht für das geplante Strom- und Wasserversorgungskabel von der Wendepalte bis zum Flst. Nr. 21/2, Flur 18, festgesetzt.

#### Löschwasser

Der Landkreis Fulda, Kreisausschuss, Fachdienst Gefahrenabwehr, Brandschutzdienststelle, bringt in seiner Stellungnahme vom 13.03.25 vor, dass aufgrund der Einstufung als „Allgemeines Wohngebiet“ von einer vorrangigen Errichtung von Gebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2 auszugehen ist. An die Umfassungen dieser Gebäude werden bauordnungsrechtlich keine brandschutztechnischen Anforderungen gestellt.

Gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 ist von einer mittleren Gefahr der Brandausbreitung auszugehen. Nach Interpolation über die maximale Geschossflächenzahl von 0,7 kann eine Löschwasserversorgung von mindestens 48 m<sup>3</sup>/h für zwei Stunden als den örtlichen Verhältnissen angemessen betrachtet werden. Feuerwehren müssen Systemtrenner verwenden, um gemäß Trinkwasserverordnung eine Beeinträchtigung des Trinkwassers und des Rohrnetzes bei Löschwasserentnahmen zu verhindern. Diese verursachen bis zu 1 bar Druckverlust. Bei der Wasserentnahme aus dem Trinkwassernetz ist deshalb der Betriebsdruck von 2,5 bar nicht zu unterschreiten.

Die Gemeinde Nüsttal ist für die Trinkwasserversorgung zuständig. Nach Rücksprache mit dem Wassermeister kann bestätigt werden, dass die Löschwasserversorgung von mind. 48 m<sup>3</sup> /h für zwei Stunden über das Trinkwassernetz sichergestellt werden kann. Die Empfehlung, den Unterflurhydranten im Bereich des Wendehammers vorzusehen, wird in der Ausführungsplanung weiterverfolgt. Weitere, unabhängige Löschwasserentnahmestellen werden nicht vorgesehen.

### Abwasserkanal

In dem Kanalentwurf zum Sammler von Oberaschenbach nach Silges aus dem Jahr 1980 war die Baugebietsfläche als Einzugsgebiet bereits berücksichtigt (siehe nachfolgende Abb).

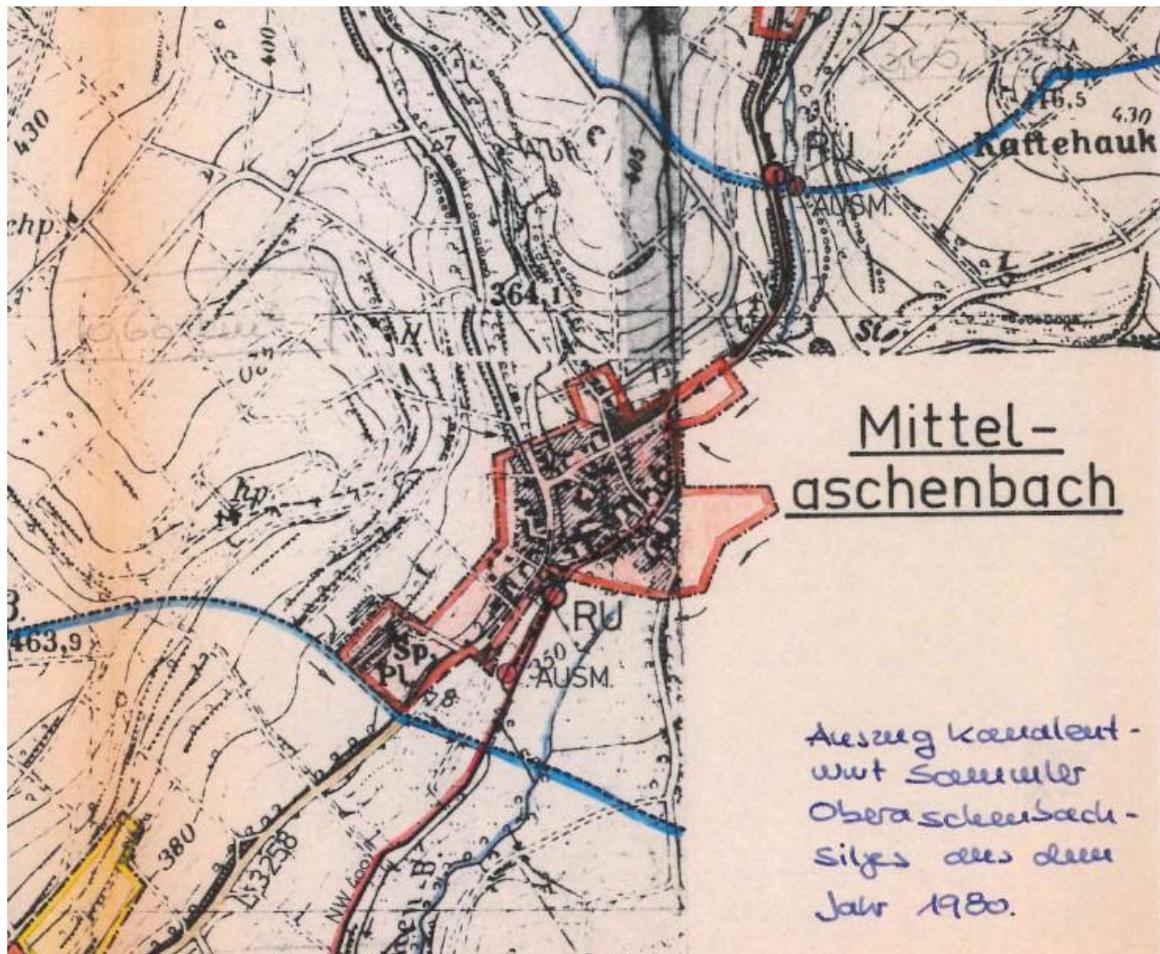


Abbildung 10: Auszug aus Kanalentwurf von 1980

Parallel zum Vorentwurf des Bebauungsplanes wurde der Entwurf für eine Entwässerungsplanung erstellt. Laut Entwurfsplanung, 1. Erläuterungsbericht des Ingenieurbüros Heiko Schmitt, Hünfeld, v. 07.03.2025, kann die Entwässerung im Mischsystem auf kurzem Weg an die bestehende Kanalisation in der Straße „Am Sportplatz“, angeschlossen werden. Die bestehende Kanalisation bis zur ersten Entlastungsanlage (Regenüberlauf RÜ 5070 R-MA-30) unterhalb der Haselsteiner Straße wurde hydraulisch ohne Überstau der vorhandenen Schächte nachgewiesen. Weiterhin wurde der Schmutzfrachtaustrag beim Regenüberlauf RÜ5070 mittels Simulation (SMUSI-Berechnung) ermittelt. Hier zeigen sich keine Überschreitungen der Kenngrößen nach SMUIS-Erlass.

Bei den geplanten Kanälen sind für die Mischwasserableitung Kunststoffrohre der

Dimension DN/OD 400 mm aus PVC-U (Länge rd. 112,30 m) vorgesehen. Die Tiefenlage der Mischwasserkanäle im Baugebiet liegt zwischen 3,74 m im Anschluss-schacht S5046 und 3,25 m am Endschacht S5046D. Somit können auch Gebäude mit Kellergeschoß im Baugebiet errichtet werden.

Die bestehenden Mischwasserkanäle in der Nähe der Straße „Am Sportplatz“ werden ggf. umverlegt (Gemeindevorstand v. 10.07.2025).

Der Kanal, der südwestlich im Geltungsbereich liegt, (Kanalhaltung S5085B), kann nicht weiter genutzt werden und muss im Bereich des ehemaligen Sportplatzes, also im Bereich des Teilgeltungsbereichs 1, zurückgebaut werden. Im Bereich der Kanalhaltung Nr. S5085A bleibt der bestehende Abwasserkanal erhalten.

Hinsichtlich des bestehenden Anliegers Am Sportplatz Nr. 1 wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung vom 05.06.2025 zugesichert, dass auf Kosten der Gemeinde der derzeitige Kanalhausanschluss zur zukünftigen Entwässerung des Baugebietes umgelegt wird und dass dies grundbuchlich gesichert wird. Dem Anlieger „Am Sportplatz 3“ wurde mitgeteilt, dass eine Zufahrt aus Richtung Flur 18, Flurstück 21/2 nicht möglich ist. Der Anlieger verzichtet auf alternative Möglichkeiten, sein Hinterliegergrundstück zu erschließen (Kauf eines Bauplatzes, Bau einer Stichstraße im Baugebiet inkl. Einbeziehung seines Hinterliegergrundstückes in das Baugebiet).

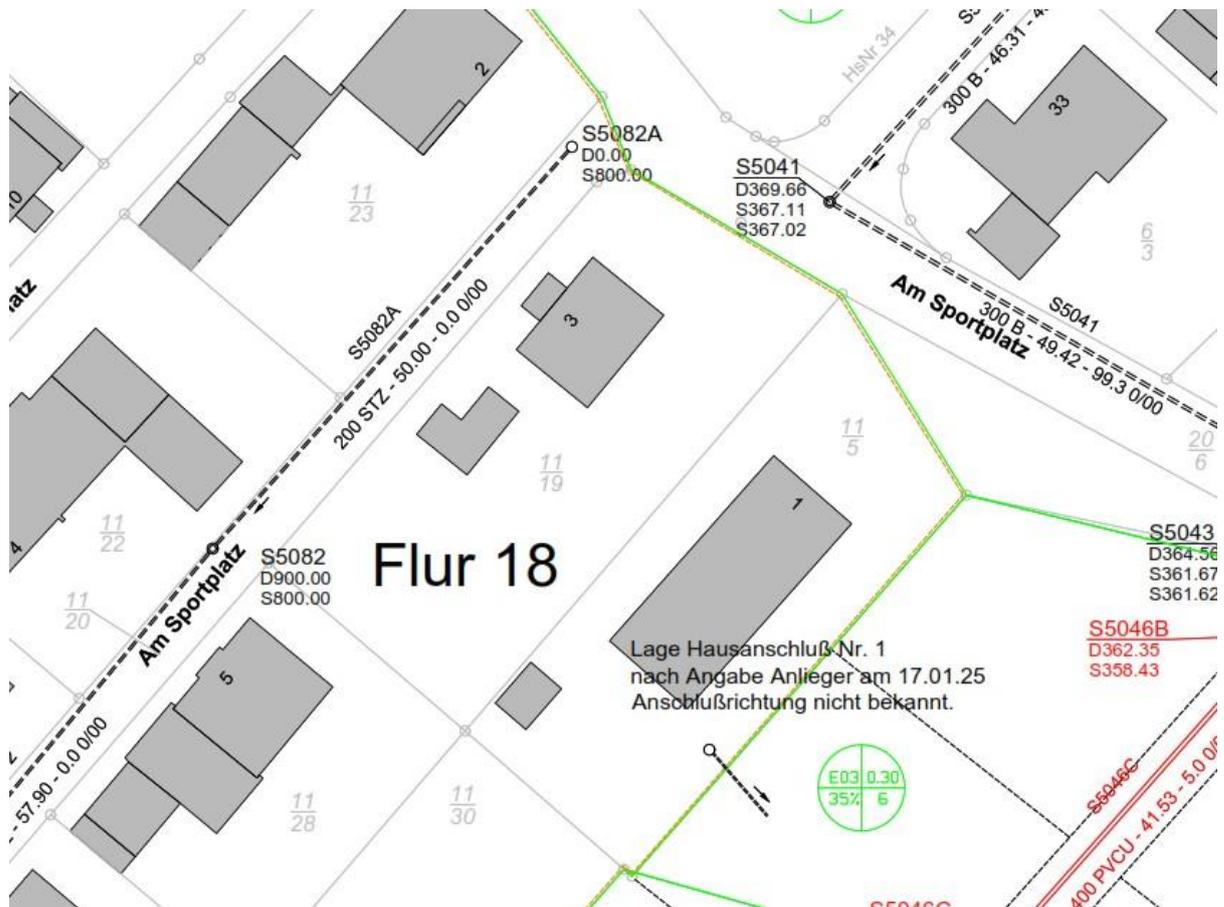


Abbildung 11\_Lage Hausanschluss Am Sportplatz Nr. 1

## Abwasserbehandlung

Die Abwasserbehandlung der Abwässer wird in der Kläranlage Silges, Gemeinde Nüsttal, ausgeführt.

## 6. *Fachgutachten / Aussagen von Fachbehörden*

### **Schutzgebiete**

Der Ortsteil Mittelaschenbach sowie die gesamte Gemeinde Nüsttal befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des Naturparks „Hessische Rhön“.

### **Landschaftsschutzgebiet/ Vogelschutzgebiet/ FFH-Gebiet**

Der Großteil des bestehenden Ausweichsportplatzes Flst. Nr. 10/3 befand sich im Landschaftsschutzgebiet „Hessische Rhön“ und es grenzt an das Vogelschutzgebiet „Hessische Rhön“ an. Weiter nördlich befindet sich das FFH-Gebiet „Vorderrhön“.

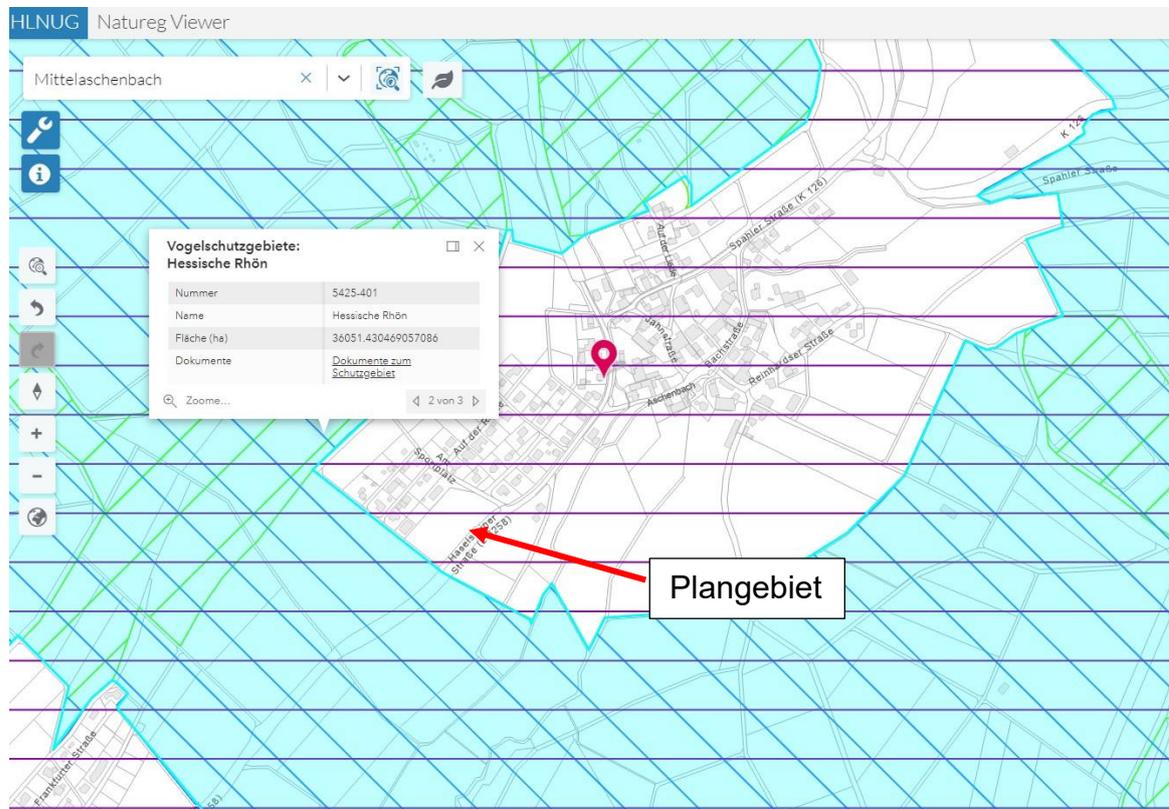


Abbildung 12: Vogelschutzgebiet „Hessische Rhön“ und FFH-Gebiet „Vorderrhön“

### **Entwässerung**

Mit der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Fulda wurde am 15.10.2024 folgendes vorabgestimmt:

Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 WHG). Dies bedeutet, dass neue Baugebiete grundsätzlich im Trennsystem entwässert werden sollen, jedoch nicht zwingend. Vor allem in historisch gewachsenen Ortslagen mit vollständiger Mischsystem-Entwässerung könnte die uneingeschränkte Pflicht zur

Einführung des Trennsystems bei kleineren Baugebietserweiterungen einen unangemessenen hohen Investitionsbedarf zur Folge haben.

Bei der geplanten Baugebietserweiterung in Mittelaschenbach ist dies vermutlich der Fall, denn das Plangebiet grenzt sowohl im Nordosten als auch im Südwesten an bestehende Mischwasserkanäle, die nach hydraulischer Überrechnung für die Ableitung des im Plangebiet anfallenden Abwassers genutzt werden könnten. Inwieweit dies tatsächlich erfolgen kann, wird in einem Entwässerungsentwurf parallel zur Bauleitplanung dargestellt. Neben der hydraulischen Überprüfung der Bestandskanalisation ist auch eine Betrachtung des Schmutzfrachtaustrages bei Realisierung des Mischsystems erforderlich. Betroffen ist hier zunächst der Regenüberlauf in der Haselsteiner Straße in Mittelaschenbach.

Zusammengefasst lässt sich ausführen:

Die Entwässerung wird nicht im Trennsystem erfolgen, da bestehende Mischwasserkanäle für die Ableitung des im Plangebiet anfallenden Abwassers genutzt werden können. Die Entwässerung im Trennsystem hätte einen unangemessen hohen Investitionsbedarf zur Folge.

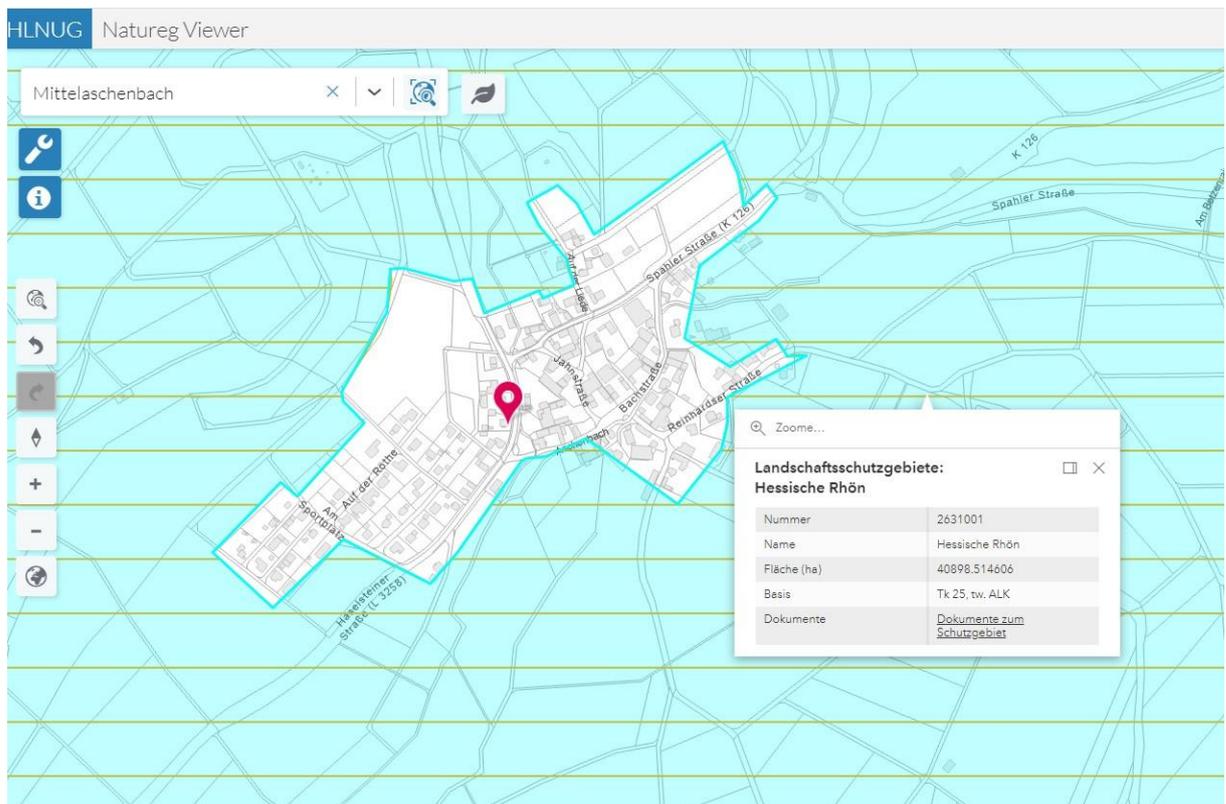


Abbildung 13: Ausschnitt aus dem Natureg-Viewer -LSG "Hessische Rhön"

Naturräumlich wird das Gebiet der Haupteinheit „Osthessisches Bergland“ mit Untereinheit Nr. 353 „Vorder- und Kuppenrhön (mit Landrücken)“ und der Naturraum-Nr. 353.21 „Milseburger Kuppenrhön“ zugeordnet.

Das Plangebiet liegt außerhalb von amtlich festgesetzten und geplanten Wasser- und Heilquellenschutzgebieten. Weitere Schutzgebiete nach Naturschutzrecht werden durch die Planung nicht berührt. Aus dem Geoportal Hessen geht die Nutzung als Sportplatz hervor. Der Ort Mittelaschenbach liegt am Zusammenfluss von Aschenbach und Elsbach. Der Aschenbach befindet sich in einer Entfernung von ca. 120-150 m im Süden.

Nach Auswertung des Geoportals Hessen befindet sich im Geltungsbereich keine Überschwemmungsgebiete. Bodendenkmäler sind im Plangebiet bisher nicht bekannt.

## 7. Städtebauliche Kenndaten

### Vorläufiger Bedarf an Grund und Boden

Flächenangaben	In m <sup>2</sup> , ca	In %
Fläche Geltungsbereich	8.220	100
Verkehrsfläche	780	10
Nettobaupfläche	7.000	85
Baum- und Strauchbestand im Randbereich außerhalb Wohnbaupfläche	440	5

## 8. Eingriffe und Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen

Der Bedarf an Grund und Boden beträgt ca. 8.200 m<sup>2</sup>, davon als überbaubare Fläche ca. 2.400 m<sup>2</sup>. Im Bestand ist ein regelmäßig gemähter Intensivrasen (Sportplatz) vorhanden. Dieser wird mit 10 Wertpunkten bilanziert. Im Rahmen einer Ausgleichsberechnung nach § 15ff BNatSchG, § 7 HAGBNatSchG und KV 2018 wurde eine Eingriffs-, Ausgleichsbilanzierung erstellt. Diese ist als Anlage in dieser Begründung beigefügt.

Es erfolgte diesbezüglich eine Vorabstimmung mit dem Fachdienst Landwirtschaft des Landkreises Fulda am 06.08.2024 sowie die Übermittlung von ergänzenden Unterlagen zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs am 07.05.2025.

Als Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wird zum einen der in den Randbereichen bestehende Grünbestand mit einer Pflanzbindung gem. § 9 (1) Nr. 25 b) BauGB belegt, d.h. die bestehende Vegetation ist zu unterhalten und bei Verlust zu ersetzen. Zum anderen werden auf den privaten Grundstücksflächen pro angefangenen 400 qm Grundstücksfläche die Anpflanzung von einem heimischen, hochstämmigen Laubbaum in der Qualität 3x verpflanzt, Stammumfang mind. 16-18 cm, sowie 5 Sträucher in der Qualität als Heister (2x verpflanzt) festgelegt.

Die im Plangebiet durchzuführenden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie die grünordnerischen Festsetzungen vermögen den durch den entstehenden Eingriff hervorgerufenen Biotopwertverlust jedoch nicht auszugleichen. Daher wird für den Ausgleich eine externe Ausgleichsfläche auf der Gemarkung Morles, Flur 24, Flurstücke 3 und 4 in einer Gesamtgröße von 9.040 m<sup>2</sup> als Umwandlung einer bestehenden Ackerfläche in Grünland vorgesehen. Insgesamt erreicht die Kompensationsmaßnahme eine Aufwertung von 108.480 Punkten. Im Rahmen der Ausgleichsmaßnahme wird folgendes festgelegt:

Zu begünstigen ist die Entwicklung der Grünlandfläche durch folgende Maßnahmen:

- Einstellung der Bewirtschaftung mit Getreide / der ackerbaulichen Nutzung,
- Künftige Umwandlung in landwirtschaftliches Grünland durch folgende Schritte: zweijährige Aushagerung mit Getreideanbau ohne Düngung und Pflanzenschutz, aber mit Ernte; nach zweijähriger Aushagerung Grünlandaussaat als Flachlandmähwiese.

- -Zur Entwicklung der Flachlandmähwiese (Aushagerung) sind Düngung und Pflanzenschutzmittel über 10-20 Jahre nicht zulässig.
- Es ist eine Beweidung durch Ziegen oder Schafe oder eine Mahd zulässig. Das Mahdgut muss direkt abtransportiert werden.
- Die Erstnutzung darf nicht vor dem 01. Juli erfolgen. Eine Folgenutzung ist nach 8 Wochen möglich.

Hierfür ist eine Aufwertung von 12 Punkten/qm vorgesehen, so dass sich insgesamt 253.120 Ökopunkte (9.040 x 28 Punkte) ergeben. Insgesamt erreicht die Kompensationsmaßnahme eine Aufwertung von 108.480 Punkten. Überschüssige, über die Kompensation hinausgehende Punkte, sollen dem Ökokonto der Gemeinde Nüsttal gutgeschrieben werden.

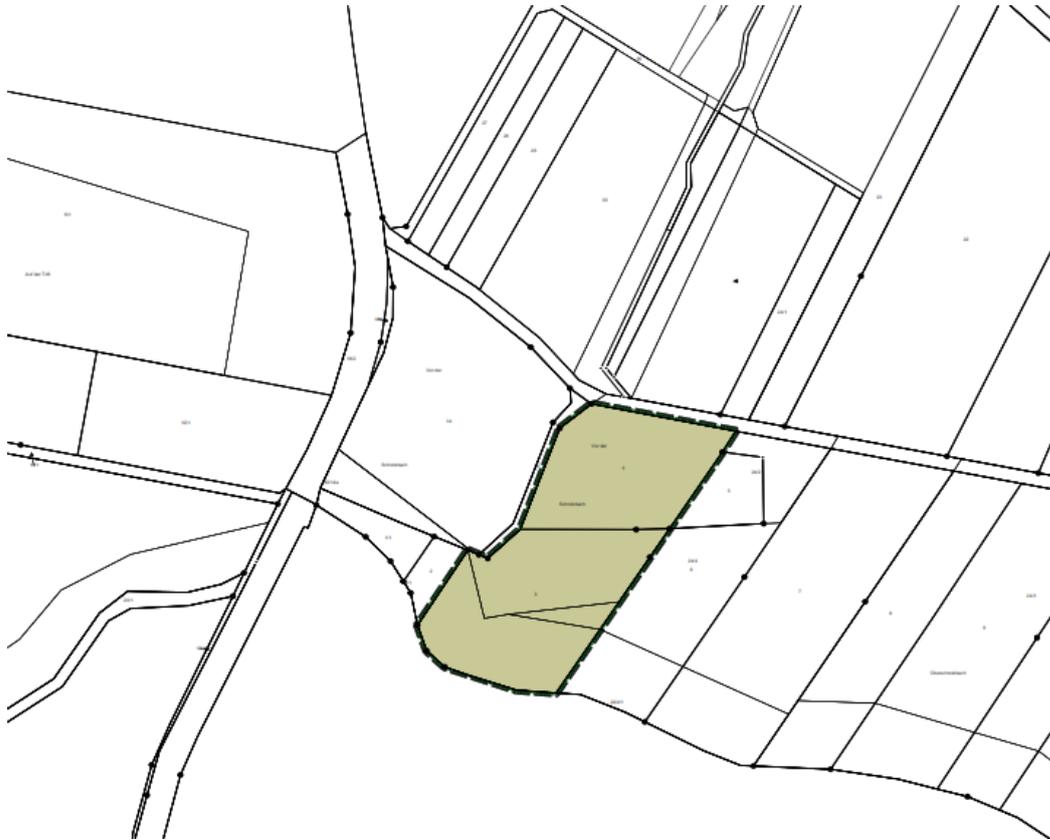


Abbildung 14: Ausgleichsfläche / Teilgeltungsbereich 2, Gemarkung Morles, Flst Nr. 3 und 4, Flur 24

### 9. **Planverwirklichende Maßnahmen / Umsetzung des Bauvorhabens / Alternativenprüfung**

Die Umsetzung des Bauleitplanverfahrens kann ohne bodenordnerische Maßnahmen erfolgen.

Eine Alternative zum Planvorhaben stellt sich derzeit nicht, da das Vorhaben momentan nicht auf anderen Flächen durchgeführt werden kann. Aufgrund fehlender Alternativen im Ortsteil Mittelaschenbach befürwortet die Gemeindevertretung Nüsttal die Aufstellung der Bauleitplanung.

Die geschätzten Herstellungskosten für den neuen Abwasserkanal betragen lt. Entwurfsplanung, 1. Erläuterungsbericht des Ingenieurbüros Heiko Schmitt, Hünfeld, v. 07.03.2025, ca. 217.000,- Euro.

## Teil B Umweltbericht

### 1. Einleitung

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind gemäß § 1 (6) BauGB insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Gemäß § 2 (4) BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 und § 1a eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung (§ 2a BauGB).

### 2. Fachgesetze

Fachgesetze	Relevante Ziele für die Umweltprüfung
Baugesetzbuch (BauGB)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• nachhaltige städtebauliche Entwicklung</li> <li>• Schaffung gesunder Wohn-/ Arbeitsverhältnisse</li> <li>• Gewährleistung einer dem Wohl der Allgemeinheit dienenden, sozialgerechten Bodennutzung</li> <li>• Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt</li> <li>• Sparsamer / schonender Umgang mit Grund und Boden, Nachverdichtung / Innenentwicklung</li> <li>• Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts</li> </ul>
Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG), ergänzt durch das Hessische Naturschutzgesetz (HeNatG)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Schutz, Pflege, Entwicklung v. Natur + Landschaft</li> <li>• Erhalt, Schutz der gesetzlich geschützten Biotope, wildlebenden Tier- und Pflanzenarten (Artenschutz)</li> <li>• Prüfung d. Verträglichkeit mit Natura2000-Gebieten</li> <li>• Eingriffsregelung</li> </ul>
Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (BimSchG)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (u.a. Lärm, Schadstoffe, Gerüche)</li> <li>• Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen für den Menschen</li> <li>• Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität</li> </ul>
Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (BbodSchG), ergänzt durch Hess. Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes und zur Altlastensan. (HaltBodSchG)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sicherung der ökologischen Leistungsfähigkeit der Böden</li> <li>• Erhalt der Bodenfunktionen</li> <li>• Abwehr schädlicher Bodenveränderungen</li> <li>• Sanierung von Altlasten</li> </ul>
Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG) ergänzt durch Hessisches Wassergesetz (HWG)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sicherung von Gewässern als Bestandteil des Naturhaushalts, Schutz/Renaturierung</li> <li>• Einhaltung von Gewässerrandstreifen,</li> <li>• Niederschlagsversickerung</li> <li>• Überschwemmungsschutz,</li> <li>• Erhalt der Qualität des Grundwassers</li> </ul>

### 3. **Umweltzustand (Basisszenario) und zu erwartende Umweltauswirkungen**

#### a) **Fläche**

##### Ist-Zustand

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans beträgt ca. 8.200 m<sup>2</sup>. Es handelt sich um einen ehemaligen Sportplatz, der nicht mehr durch einen Sportverein genutzt wird.

##### Prognose:

Dem Schutzgut Fläche werden ca. 2.420 m<sup>2</sup> entzogen, welche zukünftig überbaut werden kann. Die nicht überbaubaren (privaten) Flächen werden zukünftig teilweise als gärtnerische Anlagen bzw. teilweise als Zufahrten und Stellplätze fungieren. 660 m<sup>2</sup> dienen als öffentliche Verkehrsfläche und ca. 620 m<sup>2</sup> werden für ein eventuell erforderliches Regenrückhaltebecken vorbehalten. Es handelt sich damit um eine moderate Flächenumnutzung. Erhebliche Auswirkungen werden in Bezug auf das Schutzgut Fläche nicht gesehen.

#### b) **Geländeverhältnisse, Boden- und Baugrundbeschaffenheit sowie Altlasten**

##### Ist-Zustand:

Ein Teil des bestehenden Geländes ist relativ eben. Es liegt auf einer Höhe von 368 m ü. NN in der nordöstlichen Ecke bis etwa 360 m ü. NN nach Süd-Westen abfallend.

Es liegt ein Geo-/ abfalltechnischer Bericht v. 21.11.2023 des Büros Baugrundlabor Fulda vor. Daraus gehen folgende Hinweise und Empfehlungen für die mögliche Bauausführung hervor:

Die beim Aushub auf der Fläche anfallenden Böden sind bis in Tiefen von ca. 2,7 - 3,0 m u. G. als leicht bis mittelschwer lösbar einzustufen, so dass in diesen Tiefenlagen keine Mehraufwendungen zu unterstellen sind.

Die temporäre Eigenstandfestigkeit der in Grabenwänden angeschnittenen Böden ist für das Einstellen von Verbaulementen zur Grabensicherung erforderlich. Auf der Grundlage der derzeit zur Verfügung stehenden Informationen ist davon auszugehen, dass die erforderliche temporäre Standfestigkeit gegeben ist.

Die Aushubsohlen der Leitungsgräben und mögliche Fundamente von Häusern werden nach den Ergebnissen der Untersuchungen überwiegend in den fein- bis gemischtkörnigen Röt-Verwitterungslehmen angeordnet, die ein tragfähiges Auflager für die nachfolgende Rohrverlegung bzw. die Aufnahme von Baulasten durch Fundamente aufweisen.

Durch bauzeitige Witterungsverhältnisse kann eine Verschlechterung der Böden auftreten, so dass in diesem Fall die Tragfähigkeit auch nicht ausreichend ausgebildet sein kann.

Falls die im Sohlbereich von Leitungen oder der Sohle von Fundamenten, die anstehenden Böden witterungsbedingt weich ausgebildet sind, kann eine Verbesserung der Tragfähigkeit mittels Bodenaustausch oder Bodenverbesserung erforderlich werden. Hierfür sollte ein Bodenaustausch in einer Stärke von d = 20 - 40 cm ausreichend sein.

Prognose:

Es ist zudem davon auszugehen, dass die Flächen mit unterkellerten/nicht unterkellerten Einfamilienwohnhäusern bebaut werden sollen. Die Gründungshorizonte wären dann, bei unveränderter Geländeoberkante, ca. 1,0 – 2,5 m unter Gelände anzunehmen.

Die Grabensohlen der Abwasserleitungen sowie mögliche Gebäudefundamente werden voraussichtlich überwiegend in den fein- bis gemischtkörnigen Röt-Verwitterungslehmen hergestellt werden. Die Verwitterungsböden weisen eine ausreichende bis gute Tragfähigkeit für das Rohraufleger sowie die Lasteinleitung auf.

Die Böden sind allerdings als wasser- und bewegungsempfindlich einzustufen und können bauzeitig bei entsprechenden Niederschlägen eine Verschlechterung erfahren.

Sollten während Erdarbeiten örtlich von den bisherigen Feststellungen abweichende baugrundtechnische Gegebenheiten angetroffen werden, was bei dem gewählten Aufschlussraster nicht auszuschließen ist, oder aber seitens der örtlichen Bauleitung Zweifel über die Tragfähigkeit des Erdplanums bzw. der in den Grabenwänden der Leitungsgräben bzw. den Aushubsohlen anstehenden Böden oder die Wasserführung derselben bestehen, sind Baugrubenabnahmen durch das Baugrundlabor Fulda zu veranlassen. (Bezug: geotechnischer Bericht Nr. 4242; Baugrundlabor Fulda).

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wird die Information aus dem zentral geführten Fachinformationssystem „Altflächen und Grundwasserschadensfälle“ (FIS AG) des Landes Hessen ergänzt.

**c) *Geologie und Boden***

Ist-Zustand:

Das Planungsgebiet wird dem geologischen Strukturraum 1. Ordnung Nr. 2.2.18 „Mesozoisches Gebirge“ sowie 3. Ordnung „Spahl-Eiterfelder-Mulde“ zugeordnet und befindet sich gemäß der geologischen Übersichtskarte (GÜK300) im geologischen Bereich „Ton-Schluffstein, Mergelstein, Gipsstein, Quarzit, Sandstein“ (HLNUG, Geologie-Viewer).

Zur Bodenartengruppe gibt es im Bodenviewer Hessen keine Angaben. Der vorhandene Boden hat Funktionen für die natürliche Fruchtbarkeit, als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe. Die Bodenfunktionsbewertung des HLNUG enthält zum Funktionserfüllungsgrad keine Angaben.

Das Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen, hat in seiner Stellungnahme vom 05.03.25, AZ I 18 KMRD- 6b 06/05- N 2411-2025, mitgeteilt, dass über die bezeichnete Fläche dem Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen keine Luftbilder aus den Kriegsjahren vorliegen, dass sich die Fläche sich jedoch nicht in einem Bereich, der nach bisherigen Erkenntnissen als kampfmittelbelastet eingestuft ist, befindet. Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

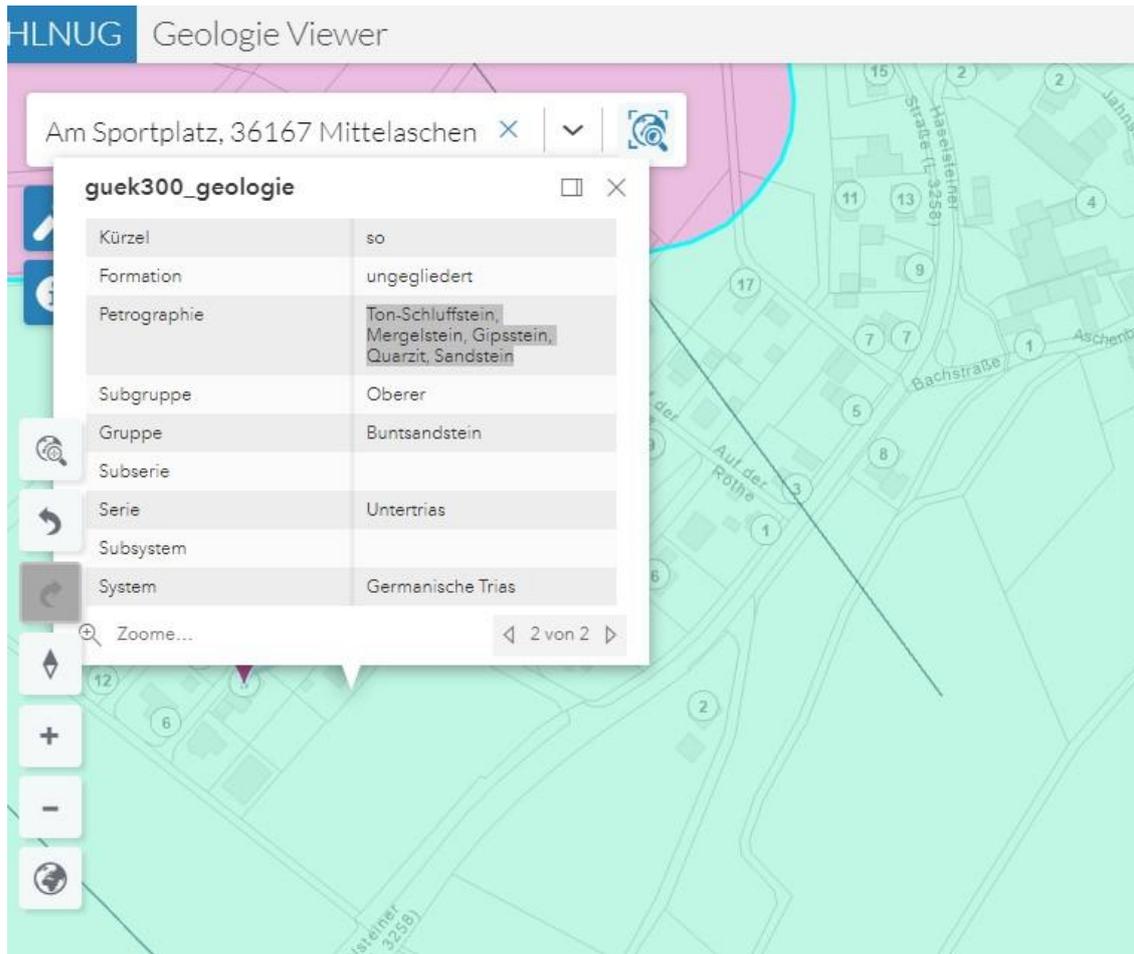


Abbildung 15: Auszug aus dem BodenViewer Hessen

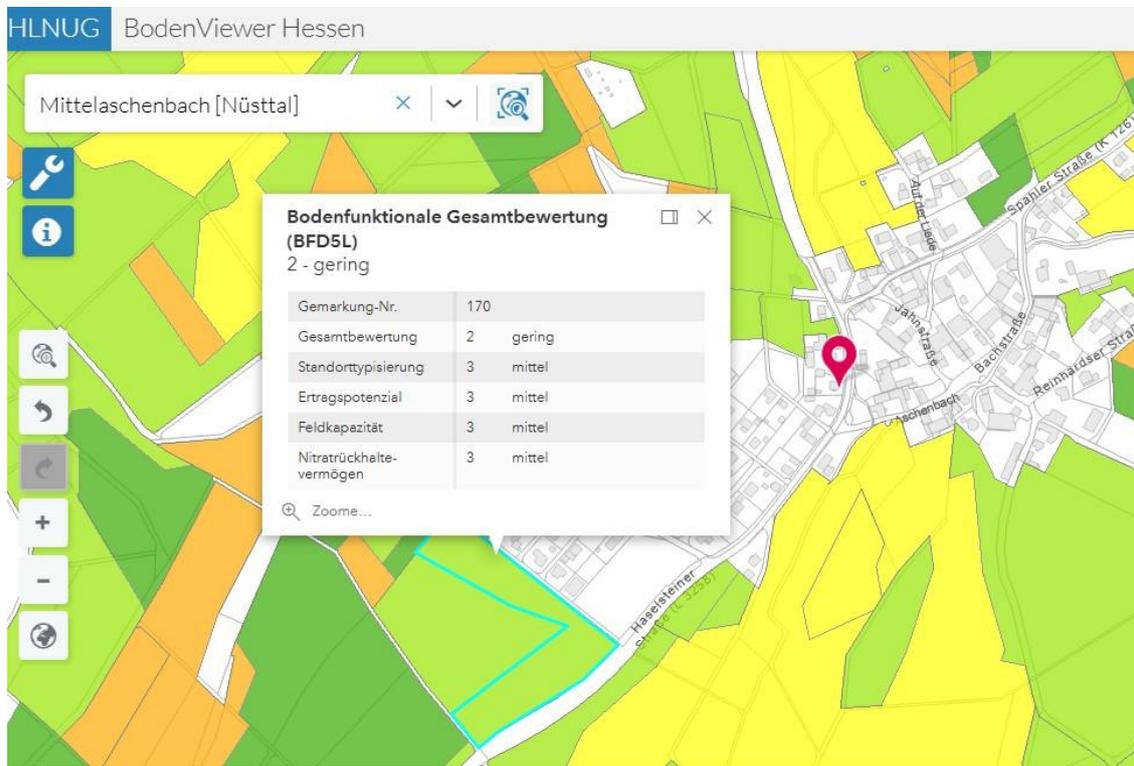


Abbildung 16: Auszug aus der Bodenfunktionsbewertung des HLNUG, Nachbarfläche 1

### Vorsorgender Bodenschutz

Das Regierungspräsidium Kassel, Dez. Grundwasserschutz, Wasserversorgung, Altlasten, Bodenschutz teilt in seiner Stellungnahme vom 10.03.2025 mit, dass die Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen zugrunde zu legen ist. Außerdem ist eine bodenfunktionale Kompensationsbetrachtung beizufügen. Welche Boden(teil)-funktionen und welche Kriterien für die Bewertung ausgewählt werden, ist abhängig von Art und Umfang des Vorhabens und wurde beim Scoping (frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB) durch die Behörde nicht vorgegeben.

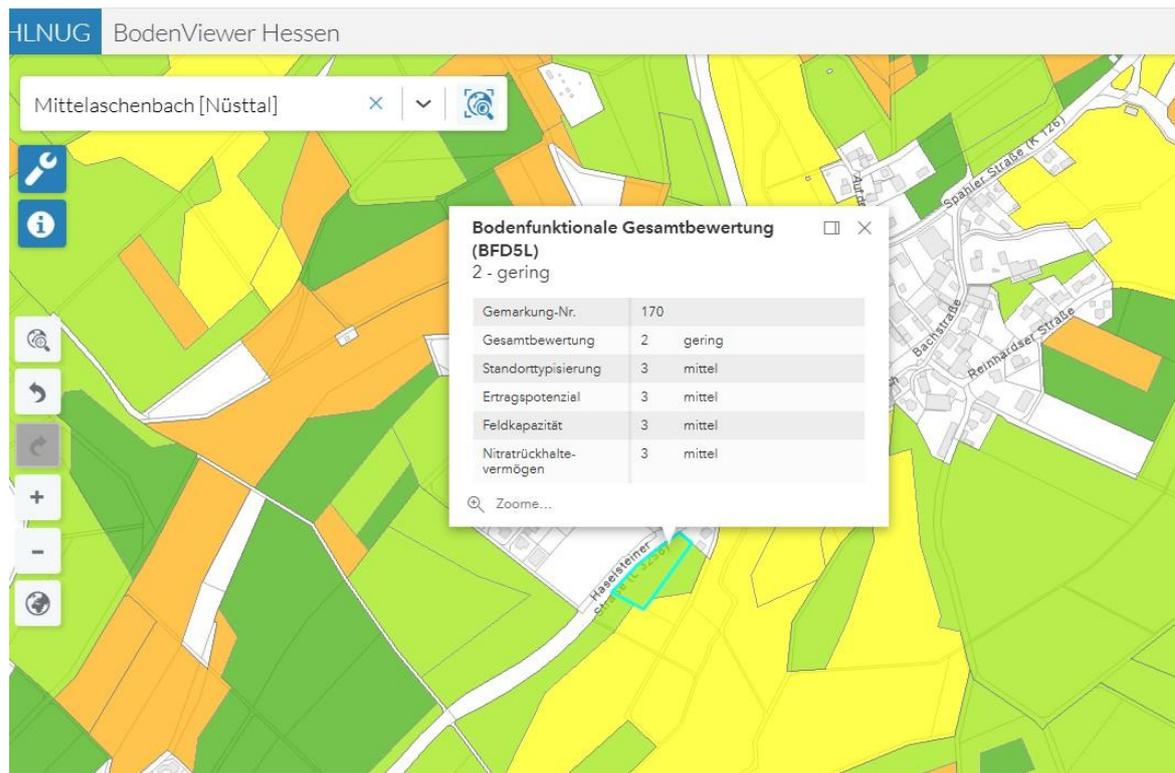


Abbildung 17: Auszug aus der Bodenfunktionsbewertung des HLNUG, Nachbarfläche 2

### Bodenfunktionale Kompensationsbetrachtung

Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu beschränken. Vorhaben der Bauleitplanung führen jedoch häufig zu einem vollständigen oder teilweisen Verlust des Bodens und seinen Funktionen. Nach Empfehlungen der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Bodenschutz (LABO 2009) sowie der "Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen" (2010) sind in Umweltprüfungen insbesondere die Bodenfunktionen "Lebensraum für Pflanzen", "Funktion des Bodens im Wasserhaushalt" sowie "Funktion des Bodens als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte" zu bewerten.

Die folgenden Bewertungen erfolgten auf Grundlage der Arbeitshilfe „Kompensation des Schutzguts Boden in der Bauleitplanung nach BauGB“ des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie v. Juni 2023.

Wie in der Kartendarstellung des Bodenviewers Hessen der HLNUG (Abb. 16 + 17) erkennbar, stehen für das Plangebiet keine BFD5L-Daten zur Verfügung. In Abhängigkeit von der Datensituation im Plangebiet wird die im Folgenden aufgeführte Vorgehensweise empfohlen:

Bei Plangebieten mit Bodendaten, aber kleineren Datenlücken (z. B. Teilflächen des Plangebiets ohne BFD5L) ist eine Übertragung der Informationen der Nachbarflächen auf Flächen mit Datenlücken prinzipiell möglich, wenn dies fachlich plausibel ist. Fachlich plausibel erscheint es, zwei Nachbarflächen als Vergleichsflächen heranzuziehen, die unmittelbar an das Plangebiet angrenzen.

Das Ertragspotenzial der Nachbarflächen 1+2 in Bezug auf den Boden ist bisher mittel (3), die Standorttypisierung mittel (3), die Feldkapazität mittel (3), die Nitratrückhaltevermögen mittel (2) und die bodenfunktionale Gesamtbewertung gering (2). Es wird nicht in Archivböden oder Bodendenkmäler eingegriffen.

**Ermittlung des bodenfunktionalen IST-Zustandes (Basisszenario)**

Bodenfunktion	Wertstufen					m <sup>2</sup>	ha
	Standorttypisierung; Biotopentwicklungspotenzial (m241)	Ertragspotenzial (m238)	Feldkapazität (m239)	Nitratrückhaltevermögen (m244)	Bodenfunktionale Gesamtbewertung (m242)		
Stufe	3	3	3	3	2	4.200,00	0,42
Stufe	3	3	3	3	2	780,00	0,08
Stufe	3	3	3	3	2	440,00	0,04
Stufe	3	3	3	3	2	2.800,00	0,28
Stufe						0,00	0,00
Summe						8.220,00	0,82

Bauzeitliche Auswirkungen auf das Schutzgut Boden:

Bauzeitliche Auswirkungen durch z.B. Bodenumlagerungen und Befahrung durch Baufahrzeuge beschränken sich auf die Bauphase. Die geplante Bodenverdichtung (GRZ 0,4) entspricht der in einem Allgemeinen Wohngebiet gem. § 4 BauNVO als Orientierungswert vorgegebenen Obergrenze.

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Das Offenhalten der Böden ist eine wesentliche Voraussetzung für einen wirksamen Grundwasser- und Bodenschutz. Die Bodenversiegelung ist deshalb auf das notwendige Maß zu begrenzen (§ 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB). Als bodenspezifische Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen wird zum einen der Versiegelungsgrad durch Festsetzung zur Verwendung versickerungsfähiger Beläge reduziert. Zum anderen erfolgt eine Festsetzung zur Begrünung der nicht überbauten Erschließungs- bzw. Grundstücksflächen (siehe Textteil Nr. II.3.). Durch die Festsetzung von Zisternen (Textteil Nr. I.I.) wird das Niederschlagswasser verwertet, dem Schutzgut Boden wieder zugeführt und es wird die Abwassermenge reduziert.

Ermittlung der Wertstufen und der Differenz für die Teilflächen der Planung vor und nach dem Eingriff (Konfliktanalyse/Auswirkungsprognose)

Teilflächen der Planung nach Wertstufen vor dem Eingriff	Fläche m²	Fläche ha	Wertstufen vor Eingriff				Wertstufen nach Eingriff				Wertstufendifferenz des Eingriffs						
			Standort- typisierung; Biotop- entwicklungs- potenzial (m241)*	Ertrags- potenzial (m238)	Feld- kapazität (m239)	Nitratrück- halte- vermögen (m244)	Standort- typisierung; Biotop- entwicklungs- potenzial*	Ertrags- potenzial	Feld- kapazität	Nitratrück- halte- vermögen	Standort- typisierung; Biotop- entwicklungs- potenzial*	Ertrags- potenzial	Feld- kapazität	Nitratrück- halte- vermögen			
Verkehrsflächen		0,00															
Verkehrsflächen	780,00	0,08	3	3	3	3	0,00	0,00	0,00	0,00	3,00						
Bauflächen (Hauptanlagen) - GRZ I+II	2.800,00	0,28	3	3	3	3	0,00	0,00	0,00	0,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00
Bauflächen (Hauptanlagen)			3	3	3	3	0,00	0,00	0,00	0,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00
Bauflächen (Nebenanlagen) - Rest aus GRZ I+II	1.400,00	0,14	3	3	3	3	0,00	0,00	0,00	0,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00
Bauflächen (Nebenanlagen)	2.800,00	0,28	3	3	3	3	0,00	0,00	0,00	0,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00
Grünstreifen im Gebiet	440,00	0,04	3	3	3	3	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Restliche Grünflächen			3	3	3	3	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
bauzeitliche Beanspruchung bisher nicht versiegelter Flächen**																	
bauzeitliche Beanspruchung bisher nicht versiegelter Flächen**																	
Gesamtfläche	8.220,00	0,82															

Gegenüberstellung des Kompensationsbedarfs und der Maßnahmenbewertung für die Ausgleichsmaßnahmen

Ausgleichsmaßnahmen (AM)	Fläche ha	Wertstufendifferenz der Ausgleichsmaßnahme(n)				Kompensations- wirkung (BWE)
		Standort- typisierung; Biotopentwick- lungspotenzial*	Ertrags-potenzial	Feldkapazität	Nitratrückhalte- vermögen	
Vollentsiegelung (planextern) (+3 WS bei allen Bodenfunktionen) inkl. Herstellung eines durchwurzelbaren Bodenraums: 40 cm mit Bodenart Ul; +90 mm nFK (+2 WS bei Ertragspotenzial), +140 mm FK (+1 WS)	0	0	5	4	4	0
Produktionsintegrierte Erosionsschutzmaßnahmen	0	0	1	1	1	0
Umwandlung von Ackerland in Grünland bzw. Anlage eines Uferstreifens	0	0	1	1	1	0
Erhaltung und Aufwertung des bestehenden Grünbestands	0,044	0	1	1	1	0,132
<b>Summe Ausgleich nach Bodenfunktionen (BWE)</b>						<b>0,13</b>
<b>Gesamtsumme Ausgleichsbedarf Schutzgut Boden (BWE)</b>						<b>8,38</b>
<b>Verbleibende Beeinträchtigungen</b>						<b>-8,25</b>
Summe ha	0,04					

#### Prognose Schutzgut Boden:

Nach § 1 BBodSchG sind die Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern. Es ist Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen und im Falle von Einwirkungen auf den Boden sind Beeinträchtigungen so weit wie möglich zu vermeiden. Auf Grund der Flächenbeanspruchung durch das Baugebiet werden die Bodenfunktionen gemindert. Um einen schonenden Umgang mit dem Boden zu gewährleisten, wird in den Festsetzungen ein Passus zum Bodenschutz aufgenommen, in dem auf die Anwendung der Merkblätter „Bodenschutz für Bauausführende“ und „Bodenschutz für Hauslebauer“ des HMLU hingewiesen wird.

Aus den Berechnungen ergibt sich ein rechnerischer Kompensationsbedarf von 8,25 BWE für den Boden zusätzlich zum naturschutzrechtlichen Kompensationsbedarf. Gemäß der Kompensationsverordnung KV 2018 kann bei einer Eingriffsfläche unter 10.000 m<sup>2</sup> die Bodenfunktionsbewertung Nr. 2.2.5 (Korrekturzuschlag oder -abschlag) innerhalb der Eingriffs-/Ausgleichsplanung erfolgen.

#### **d) *Wasserhaushalt und Hydrogeologie***

##### Ist-Zustand:

Das Plangebiet befindet sich außerhalb amtlich festgesetzter und geplanter Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiete. Mit Grundwasseraustritten wird laut Geo-/abfalltechnischer Bericht v. 21.11.2023 nicht gerechnet.

Zur Hydrogeologie gibt es keine genaueren Angaben im Geologie-Viewer der HLNUG.

##### Prognose:

Das Plangebiet liegt außerhalb von festgesetzten und geplanten Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebieten. Oberflächengewässer sind nicht betroffen. Durch die Festsetzung des Gebots von Regenwassersammlung und -nutzung durch Zisternen kann die Menge des Abwassers reduziert werden sowie das Niederschlagswasser als Gartenbewässerung verwertet und wieder dem Schutzgut Boden zugeführt. Dies kann einen Beitrag zur Stärkung der Grundwasserneubildung darstellen.

Die Entwässerung wird nicht im Trennsystem erfolgen, da bestehende Mischwasserkanäle für die Ableitung des im Plangebiet anfallenden Abwassers genutzt werden können. Die Entwässerung im Trennsystem hätte einen unangemessen hohen Investitionsbedarf zur Folge.

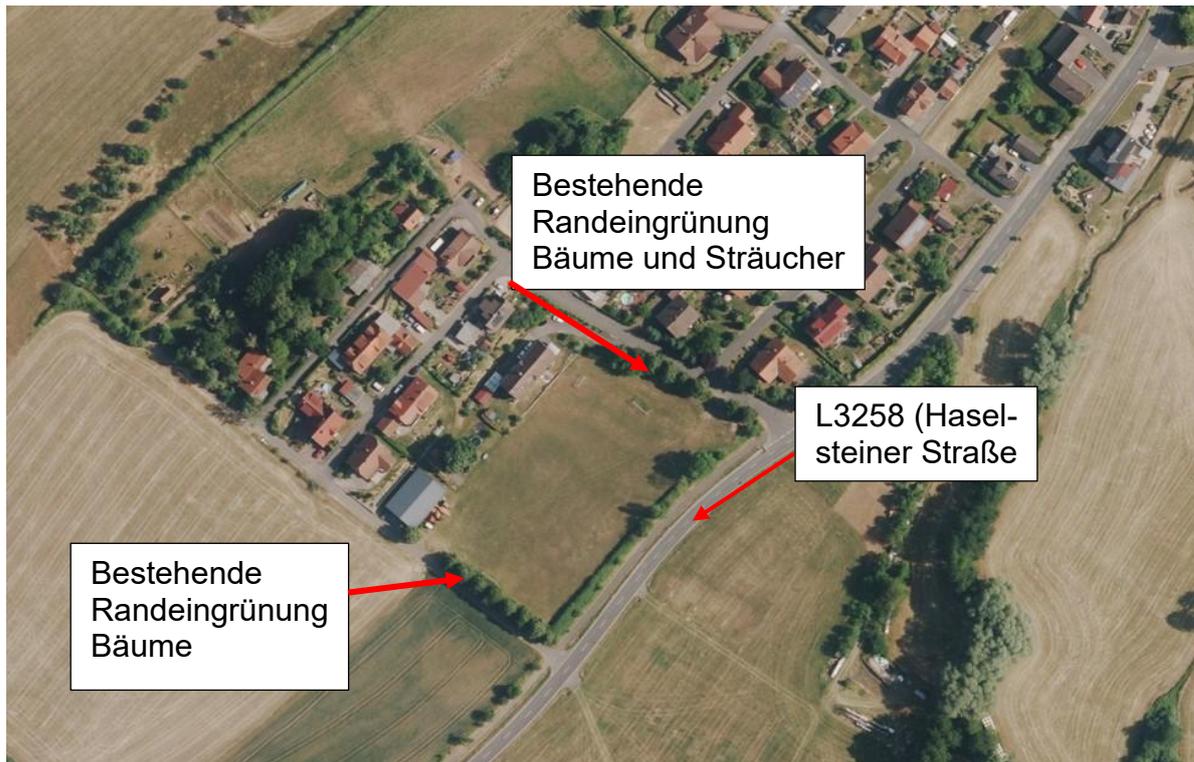


Abbildung 18: Vegetationsausstattung im Plangebiet

**e) Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, Bestandsaufnahme und Bewertung, Naturräumliche Gliederung**

Das Plangebiet liegt nach MEYNEN, E., SCHMITHÜSEN, L. innerhalb der Naturraumeinheit „Osthessisches Bergland“.

**Haupteinheitengruppe:** Osthessisches Bergland  
**Haupteinheit:** Vorder- und Kuppenrhön (mit Landrücken)  
**Naturraum-Nr. 353.21** „Milseburger Kuppenrhön“

**Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete**

Es sind das FFH-Gebiet „Vorderrhön“ und das Europäische Vogelschutzgebiet „Hessische Rhön“ in unmittelbarer Nähe (siehe Abb. 10).

**f) Vegetations- und Biotopausstattung**

Ist-Zustand:

Die Situation von Fauna und Flora im Plangebiet stellt sich als regelmäßig gemähter Intensivrasen dar. In den Randbereichen ist Grünbestand vorhanden (Einzelbäume und Sträucher). Es liegen keine Erkenntnisse auf bedrohte oder seltene Tier- und Pflanzenarten vor.

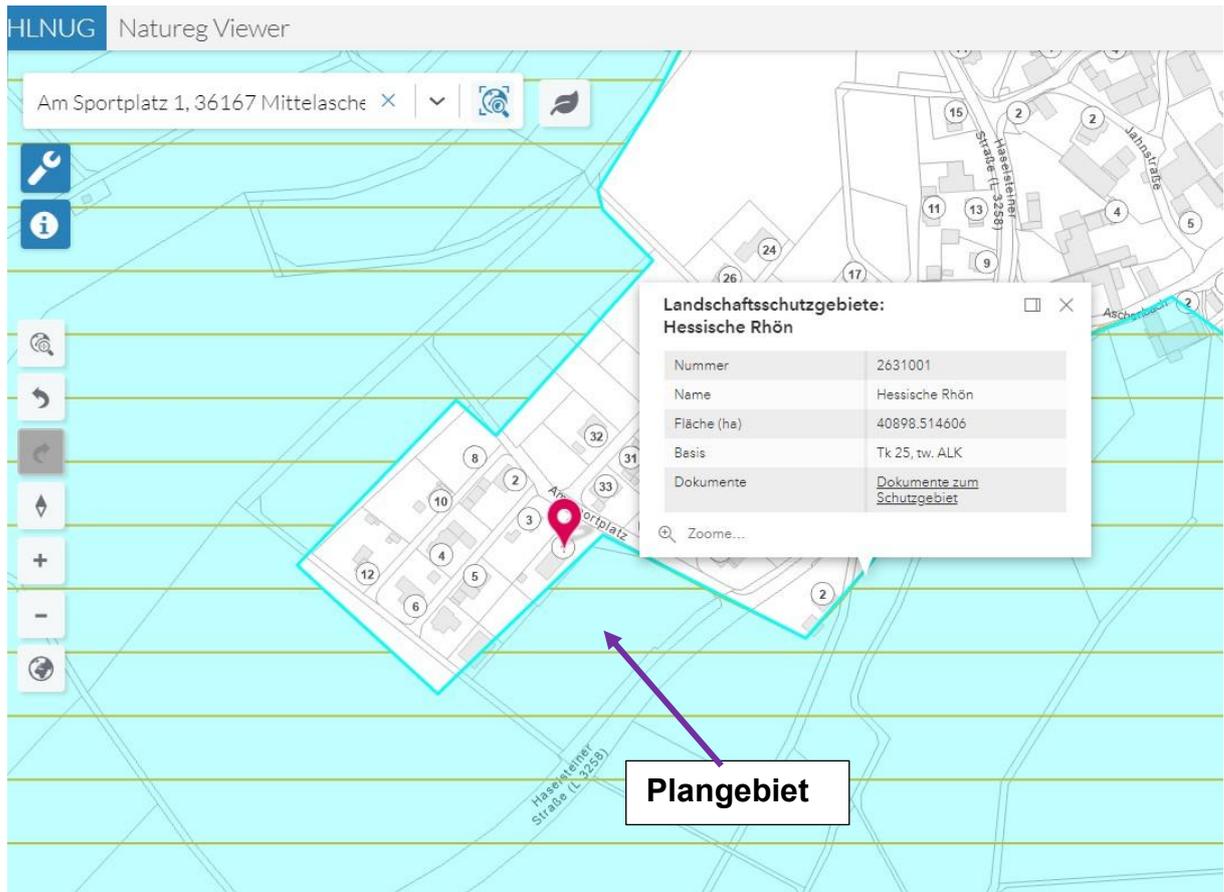


Abbildung 19: Ausschnitt aus Natureg-Viewer Hessen

### Prognose Planung

Auf Grund der bisherigen Nutzung als Intensivrasen mit häufiger Mahd und aufgrund der Nähe zur bestehenden Wohnbebauung, wird nicht von einem Konflikt mit seltenen bzw. gefährdeten Tierarten in Bodennähe ausgegangen.

#### g) Immissionsschutz

Im Rahmen der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Im zu betrachtenden Umfeld sind keine störenden Nutzungen vorhanden, sodass sich auch für das Gebiet keine Zulässigkeit für derartige Nutzungen ergibt.

#### Ist-Zustand:

Aus dem Lärmviewer des Landes Hessen geht hervor, dass sich das Gebiet tagsüber überwiegend im Bereich zwischen 50 und 54 dB(A) und teilweise im Bereich zwischen 55 und 59 dB(A) befindet - in den Randbereichen werden zwischen 60-64 dB(A). Nachts liegt der Wert im Bereich zwischen 50 und 54 dB(A).

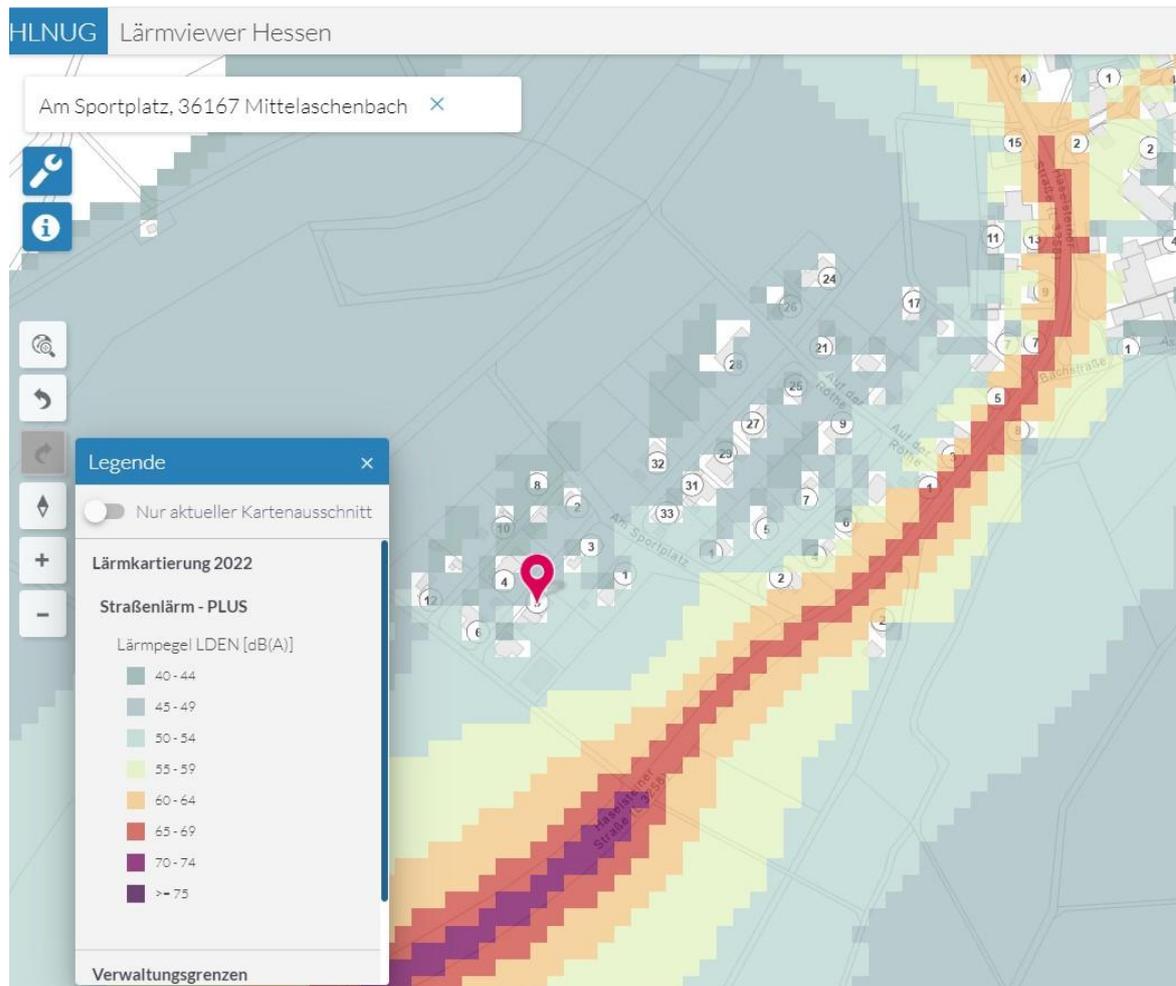


Abbildung 20: Ausschnitt aus Lärmviewer Hessen

### Prognose Planung:

Auf Grund der bestehenden und geplanten Nutzung als Wohnbebauung ist von einer relevanten Erhöhung der bestehenden Lärmwerte nicht auszugehen. Auf Grund der Verkehrsmenge auf der Haselsteiner Straße kann im südlichen Randbereich des Geltungsbereichs der im WA zulässige Lärmpegel überschritten sein. Gemäß der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) betragen die Immissionsgrenzwerte tags 59 dB(A) und nachts 49 dB(A). Bei deren Überschreitung besteht ein Anspruch auf Lärmschutzmaßnahmen. Dabei kommen vorrangig aktive Schutzmaßnahmen in Betracht, z. B. lärmarme Straßenbeläge, Lärmschutzwände und -wälle. Ist dies nicht möglich oder stehen „...die Kosten der Schutzmaßnahmen außer Verhältnis zu dem angestrebten Schutzzweck...“ (§ 41 Abs. 2 BImSchG), müssen passive Lärmschutzmaßnahmen (z. B. Schallschutzfenster) an den betroffenen Gebäuden durchgeführt werden. Art und Umfang der notwendigen Schallschutzmaßnahmen für schutzbedürftige Räume in baulichen Anlagen legt die Verkehrswege-Schallschutzmassnahmenverordnung – 24. BImSchV – fest.

Hessen Mobil hat in seiner Stellungnahme vom 04.11.2024 mitgeteilt, dass wegen der von der L 3258 ausgehenden Emissionen keine Forderungen zur Errichtung von aktiven oder passiven Lärmschutzanlagen sowie Forderungen, die sich auf Umweltschutz beziehen, vom Straßenbaulasträger erfüllt werden können (Rechtsgrundlage: § 5 BImSchG). Dies wurde in der Stellungnahme v. 10.03.2025 erneut vorgetragen.

Durch die Festsetzung zur streulichtarmen Außenbeleuchtung (Textteil Nr. II.5) können Lichtimmissionen auf das notwendige Maß beschränkt werden.

#### h) *Klima und Lufthygiene*

##### **Ist-Zustand:**

Gemäß Starkregen-Viewer der HLNUG ist die Starkregengefährdung im Gebiet hoch. Im Regionalplan Nordhessen 2009 ist das Plangebiet im Randbereich als Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen ausgewiesen. Als Freifläche besitzt die Fläche eine gewisse Funktion als kleinklimatisch wirksame Vegetationsfläche.

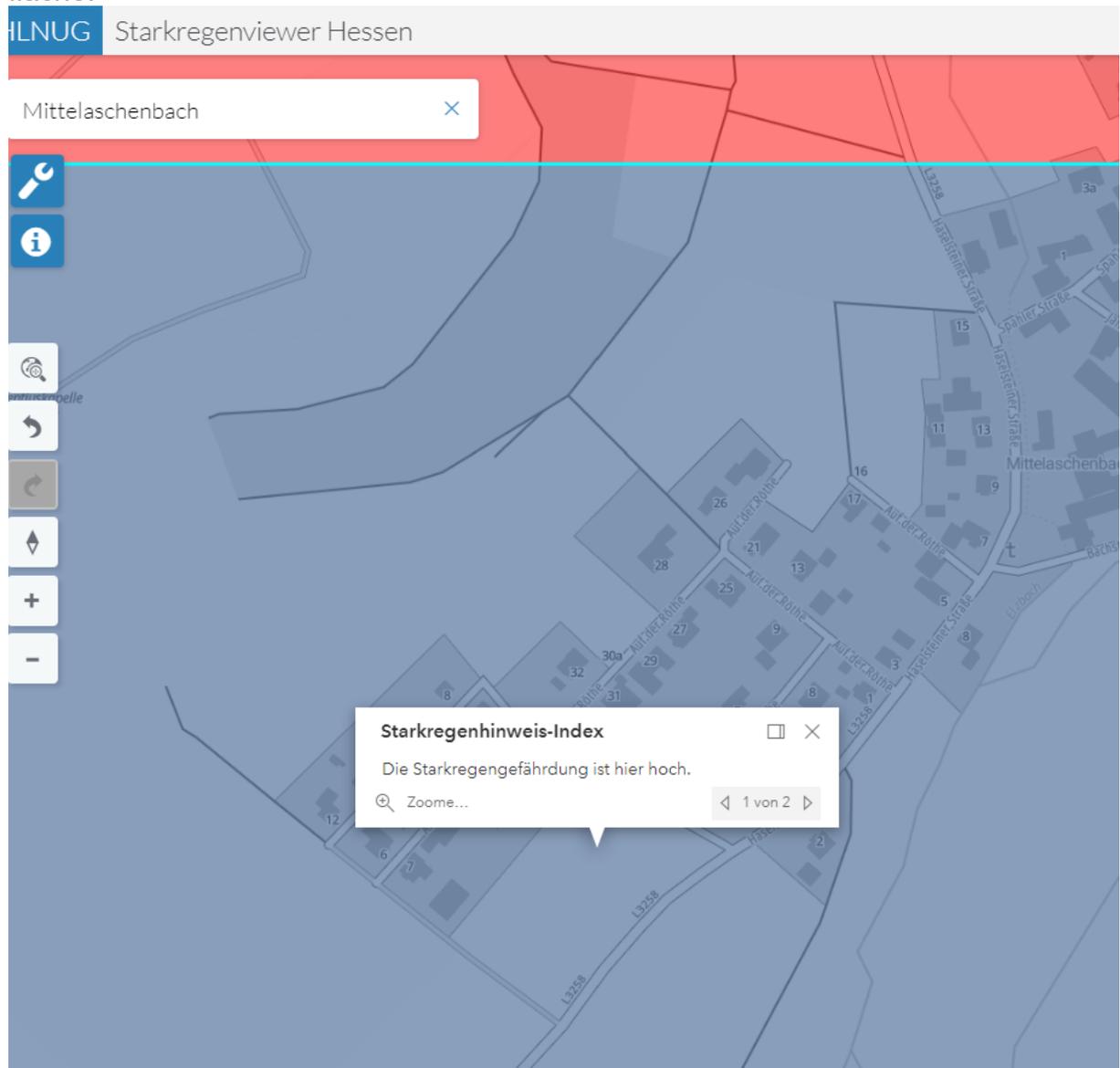


Abbildung 21: Ausschnitt aus Starkregen-Viewer HLNUG

##### **Prognose Planung:**

Durch die unbebaute Lage am Ortsrand besitzt das Plangebiet eine gewisse Klimafunktion für die Entstehung von Kaltluft und für die Durchlüftung. Durch die maximal zweigeschossige Bebauung und den Versiegelungsgrad eines Allgemeinen Wohngebiets (GRZ 0,4) sind die Auswirkungen des Plangebiets auf Luftleitbahnen, Kaltluftbahnen oder Durchlüftungsbahnen aber als gering einzuschätzen.

**i) Mensch und Erholung / Orts- und Landschaftsbild**

Ist-Zustand:

Das Plangebiet liegt auf einer Höhe von 368,00 m bis 360,00 ü. NN (Straße) und das Gelände fällt in südliche Richtung. Das Plangebiet befindet sich am südlichen Ortsrand von Mittelaschenbach, neben bestehender Wohnbebauung im Außenbereich. Der Ortskern befindet sich in einer Entfernung von ca. 250 m.



Abbildung 22: Blick auf bestehenden Bolzplatz mit Baumreihe im Westen



Abbildung 23: Mittelaschenbach (links im Bild) mit Plangebiet (Bildmitte)

Das Landschaftsbild wird in der Gemeinde Nüsttal zum einen geprägt durch die Bergkuppen der Vorder- und Kuppenrhön mit ihren weiten Talmulden und isolierten Bergkegeln (600-800 m ü. NN).

Es besteht ein kleinräumiger Wechsel zwischen Ackerland und Grünland sowie etwa ein Drittel der Fläche Waldanteil in Kuppenbereich und an steileren Hängen.

Aus der Ferne ist das Plangebiet von Norden nicht einsehbar, da es in der Tallage durch den Grünbestand eingerahmt wird. Von Süden sind ggf. ergänzende grünordnerische Maßnahmen in Bezug auf das Landschaftsbild zu treffen.

Aus der Entwicklungskarte des Landschaftsrahmen Nordhessen aus dem Jahre 2000 geht ein freizuhaltender Raum aus Gründen des Landschaftsbildes hervor. Auf der Internetseite der Gemeinde Nüsttal ist zu lesen: „Von der hochgelegenen Bergkapelle am Linsberg bietet sich dem Wanderer ein freier Blick auf die Hochrhön und weite Teile des Nüsttales. Die Magerrasenlandschaft ist Zeuge der kulturhistorisch landwirtschaftlichen Nutzung“.

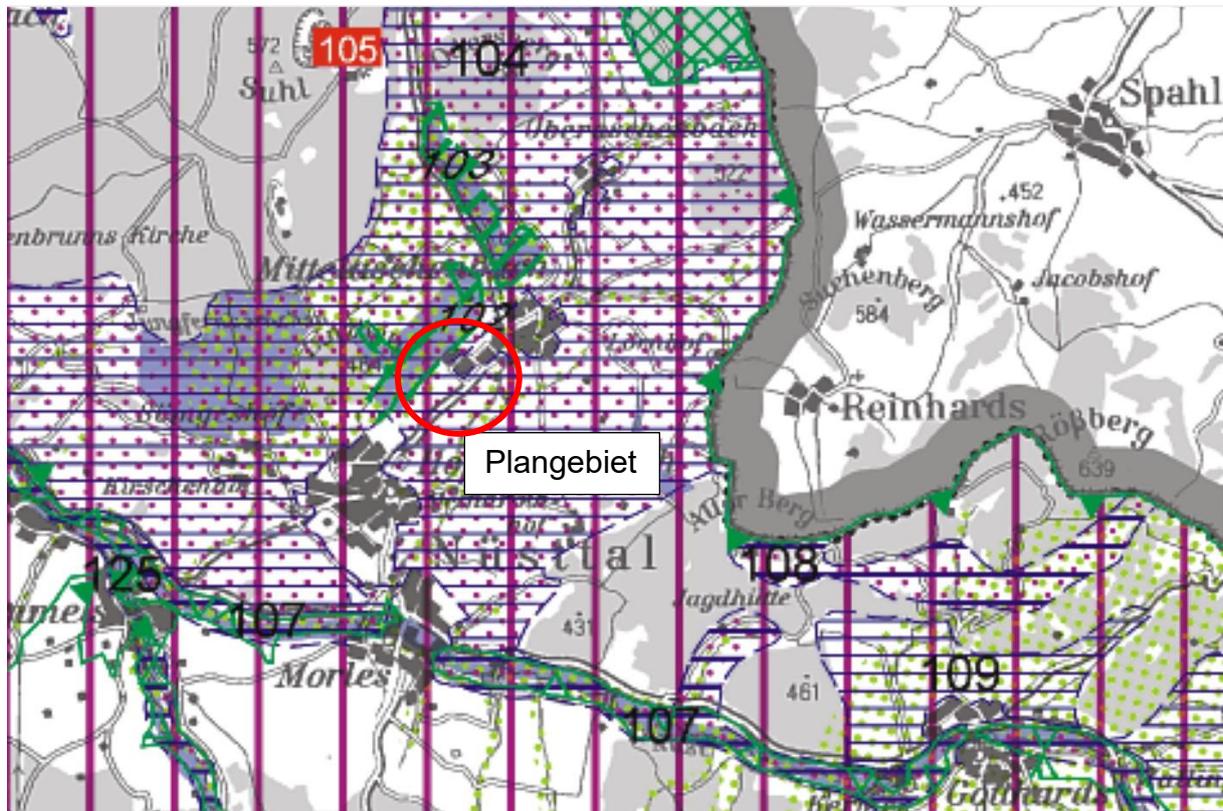


Abbildung 24: Auszug aus Entwicklungskarte des Landschaftsrahmenplans NH 2000

### Prognose Planung:

Die geplante Ergänzung zu den bestehenden Wohnbebauungen steht dem Ansatz der Freihaltung des Landschaftsraums aus der Entwicklungskarte des Landschaftsrahmenplans Nordhessen aus dem Jahr 2000 zwar entgegen. Da allerdings die südlich gelegene Talau mit dem Aschenbach und seinem Offenland von der Bebauung freigehalten wird und der nördlich gelegene Bereich mit den bestehenden Mageren Flachland-Mähwiesen nicht von Planung tangiert werden, wird kein striktes Ausschlusskriterium für eine Wohnbebauung gesehen.

Zudem wird für den Planbereich eine landschaftsverträgliche, maximale zweigeschossige Höhenentwicklung festgelegt, um eine Verunstaltung des Orts- und Landschaftsbildes zu vermeiden.

**4. Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen im Sinne § 50 des Bundesimmissionsschutzgesetzes**

Auf Grund der bestehenden und geplanten Nutzung als Wohnbebauung ist nicht davon auszugehen, dass sich schwere Unfälle im Sinne des § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes ereignen.

**5. Nutzung von Energie**

Ist-Zustand:

Das Gebiet hat bisher aus energetischer Sicht bisher keine Bedeutung.

Prognose:

Auf Grund der Zulässigkeit von Solar- und Photovoltaikanlagen kann ein aktiver Beitrag zum Klimaschutz geleistet werden.

**6. Umweltentwicklung bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)**

Bei Nichtdurchführung der Planung bliebe das Grundstück weiterhin unbebaut, würde weiterhin gelegentlich als Sportplatz genutzt und behielte seine Funktion als kleinklimatisch wirksame Vegetationsfläche.

**7. Beschreibung der ermittelten Umweltauswirkungen**

Durch die vorgesehene Planung werden Auswirkungen auf die Umwelt verursacht, die in der Minderung von Bodenfunktionen, Verlust von Kaltluftproduktion und in einer Veränderung des Landschaftsbildes liegen. In der Gesamtbetrachtung führen diese nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter. Eine erhebliche Verschlechterung des Gesamtzustandes von Natur und Landschaft ist bei Einhaltung der entsprechenden Ausgleichsmaßnahmen nicht zu erwarten.

Die wesentlichen nachteiligen Wirkungen der geplanten Nutzung sind:

- Minderung der Bodenfunktionen durch Versiegelung;
- Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses;
- Verlust der kleinklimatisch wirksamen Vegetationsfläche

Der durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Wehr“ entstehende Eingriff wird durch externe Ausgleichs-Maßnahmen ausgeglichen. Die Verwendung von durchlässigen Materialien für die Flächenbefestigungen, Dachflächenbegrünung oder die Niederschlagswassernutzung durch Zisternen können die Menge des zusätzlich in die Kanalisation einzuleitenden Niederschlagswassers reduzieren. Von einem artenschutzrechtlichen Konflikt ist derzeit nicht auszugehen.

**8. Allgemeine Überwachungsmaßnahmen**

Geplante Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen (Monitoring)

Durch das Monitoring (gem. Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB, Nr.3 Buchstabe b) werden die erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen der Planung überwacht, um erhebliche unvorhergesehene Auswirkungen der Durchführung der Planung festzustellen und in der Lage zu sein, geeignete Abhilfemaßnahmen zu schaffen. Entsprechend des Muster-Einführungserlass zum Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG-Bau Mustererlass) vom 24.06.2004 sind Auswirkungen dann unvorhergesehen, wenn sie nach Art und / oder Intensität nicht bereits Gegenstand der Abwägung waren.

### **Spezielle Überwachungsmaßnahmen:**

Im Umweltbericht zum Bebauungsplan „Am Wehr“, Gemeinde Nüsttal, Ortsteil Mittelaschenbach, wurden keine Prognoseunsicherheiten ermittelt, die aus heutiger Sicht auf mögliche erhebliche, nachteilige Auswirkungen hindeuten. Es werden deshalb im Rahmen des Monitoringkonzeptes keine speziellen Überwachungsmaßnahmen festgelegt. Das Monitoringkonzept für zur Bebauungsplan „Am Wehr“, beschränkt sich somit auf die allgemeinen Überwachungsmaßnahmen.

Entsprechend des EAG-Mustererlasses ist davon auszugehen, dass entsprechend der Informationspflicht der Fachbehörden (§ 4 Abs. 3 BauGB) von diesen über unerwartete erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt im Rahmen deren bestehenden Überwachungssysteme informiert wird. Im Rahmen der allgemeinen Überwachungspflicht wertet die Monitoringstelle die von den Fachbehörden eingegangenen Informationen über erhebliche Umweltauswirkungen aus und veranlasst geeignete Abhilfemaßnahmen.

Die allgemeine Überwachung setzt erst dann ein, wenn die Festsetzungen des Bebauungsplans zumindest teilweise realisiert sind.

### **9. Allgemein Verständliche Zusammenfassung**

Es wird ein Bebauungsplan für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) aufgestellt. Gleichzeitig wird der Flächennutzungsplan der Gemeinde Nüsttal im Parallelverfahren geändert. Der Geltungsbereich umfasst ca. 8.200 m<sup>2</sup>.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Nüsttal und der Bebauungsplan „Am Wehr“ beinhalten die Darstellung einer Wohnbaufläche gem. § 1 (1) 1 BauNVO bzw. Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO. Der Aufstellungsbeschluss der Gemeindevertretung Nüsttal wurde am 30.09.2024 gefasst. Die frühzeitige Beteiligung sowie die frühzeitige Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte von 17.02.2025 bis 18.03.2025. Die Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung sind weitgehend in den Entwurf des Bebauungsplanes eingeflossen.

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Rand des Ortsteiles Mittelaschenbach. Das Grundstück ist bisher unbebaut und wird als Ausweichsportplatz nicht mehr durch einen Sportverein genutzt. Es liegt bereits ein öffentlicher Kanal am östlichen Gebietsrand. Die nicht überbaubare Fläche der Grundstücke wird zukünftig für Zufahrten, Stellplätze und als Hausgärten genutzt. Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes wird durch die Festlegung von maximalen Traufhöhen vermieden.

Der naturschutzrechtlich erforderliche Ausgleich erfolgte in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Fulda, teilweise innerhalb des Geltungsbereichs und außerhalb des Geltungsbereichs als externe Ausgleichsmaßnahme. Es handelt sich dabei um die Umwandlung einer intensiv genutzten landwirtschaftlichen Fläche in eine Grünlandfläche (Aushagerung) im Bereich der Gemarkung Morles.

Bei Einhaltung der festgelegten Ausgleichsmaßnahmen sowie des Kompensationsbedarfs für den Boden, gehen von der Planung voraussichtlich keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen aus. Eine Verschlechterung des Gesamtzustandes von Natur und Landschaft ist nicht zu erwarten.

## 10. Referenzliste

Folgende Planwerke und Unterlagen sind Grundlage des Bebauungsplanes:

- Bestandsdatenausgabe aus der Liegenschaftskarte des Hessischen Landesamtes für Bodenmanagement und Geoinformation (xml) v. 16.05.2024
- Bodenviewer des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG)
- Bodenschutz in der Bauleitplanung, Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen, i.A. des Landes Hessen, Feb. 2011
- Fachinformationssystem Grund- und Trinkwasserschutz Hessen, kurz gruschuhessen,
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Nüsttal von 1993
- Fotos: Dagmar Sippel
- *Geo-/ abfalltechnischer Bericht v. 21.11.2023, Obermanns Ingenieurgesellschaft mbH Baugrundlabor Fulda, Beratende Ingenieure*
- Geoportal Hessen mit Überschwemmungsgebieten
- Geologie Viewer des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG),
- Handbuch der naturräumlichen Gliederung Deutschlands, Meynen, Emil; Schmitzhüsen, Josef; Fehn, Hans (1953-1962)
- „Kanalisation der Gemeinde Nüsttal, Ortsteil Mittelaschenbach, Teilmaßnahme: Erschließung BG Ehemaliger Ausweichsportplatz“, Entwurfsplanung, 1. Erläuterungsbericht v. 07.03.2025, Ingenieurbüro Heiko Schmitt, Hünfeld
- Kompensation des Schutzguts Boden in Planungs- und Genehmigungsverfahren, Arbeitshilfe zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden in Hessen und Rheinland-Pfalz, Umwelt und Geologie, Böden und Bodenschutz in Hessen, Heft 16, Juni 2023
- Landschaftsrahmenplan Nordhessen 2000, Naturraum 353 „Vorder- und Kuppenrhön“, Bestands- und Entwicklungskarte, Blattschnitt Nr. 24,
- Lärmviewer Hessen, Lärmkartierung 2022, Straßenlärm – PLUS, HLNUG
- Luftbild des Hessischen Landesamtes für Bodenmanagement und Geoinformation v. 19.06.2022
- Naturschutzinformationssystem-Viewer des Landes Hessen
- Regionalplan Nordhessen 2009

Bearbeitet, Großenlüder, den 14.08.2025

Aufgestellt, Gemeinde Nüsttal,  
den, \_\_\_\_\_

Planungsbüro Dagmar Sippel  
Dipl. Ing.Stadtplanung (AKH)

Unterschrift/ Stempel  
Marion Frohnapfel, Bürgermeisterin

ABKÜRZUNGEN:

BAB	Bundesautobahn
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
B-Plan	Bebauungsplan
BImSchV	Verkehrslärmschutzverordnung
DN	Dachneigung
FD	Flachdach
FNP	Flächennutzungsplan
FFH-Gebiet	Flauna-Flora-Habitat-Schutzgebiet
Flst.	Flurstück
GE	Gewerbegebiet
GRZ	Grundflächenzahl
GFZ	Geschoßflächenzahl
HBO	Hessische Bauordnung
HeNatG	Hessisches Gesetz zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Hessisches Naturschutzgesetz)
HGO	Hessische Gemeindeordnung
HLPG	Hessisches Landesplanungsgesetz
HMUKLV	Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz
HVBG	Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation
KWD	Krüppelwalmdach
L	Landesstraße
LEP	Landesentwicklungsplan
LPlan	Landschaftsplan
LSG	Landschaftsschutzgebiet
m üb. NN	Meter über NormalNull
NSG	Natruschutzgebiet
o.M	ohne Maßstab
ÖPNV	Öffentlicher Personen-Nahverkehr
PD	Pulldach
ROG	Raumordnungsgesetz
SD	Satteldach
TÖB	Träger öffentlicher Belange
vPD	Versetztes Pulldach
W	Wohnbaufläche gem. § 1 (1) Nr. 12 BauNVO
WA	Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
WD	Walmdach
WE/ha	Wohneinheiten pro Hektar

Anlage: Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung  
**Teil C Ergebnisse der Beteiligung**

- *Wird nach dem Ende der Auslegung als Anlage beigefügt*