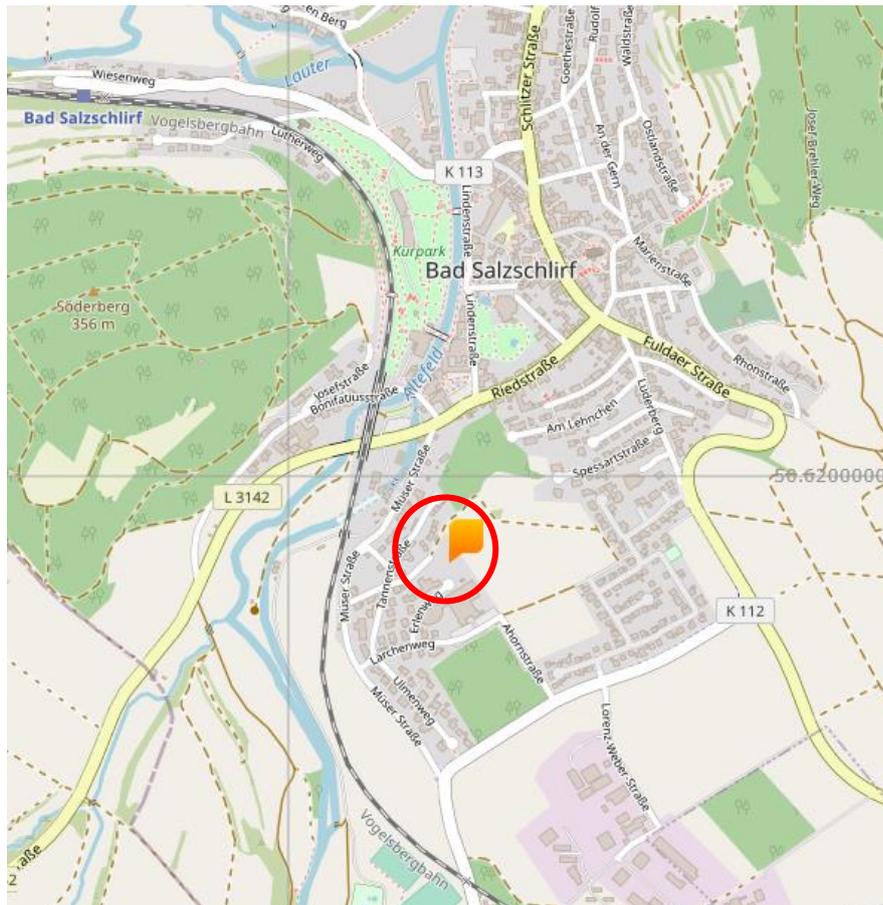


# GEMEINDE BAD SALZSCHLIRF

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 6 „Am Müser Weg, 2. Änderung“ in Bad Salzschlirf

Stand: Entwurf für die Auslegung, 11.04.2023



PLANUNGSBÜRO  
Dagmar Sippel



## **Begründung zum Bebauungsplan Nr. 6, "Am Müser Weg, 2. Änderung", Bad Salzschlirf**

### **Teil A: Planungsbericht**

### **Teil B: Umweltbericht**

### **Teil C: Ergebnisse der Beteiligungen**

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>Teil A</b>	<b>Planungsbericht</b> .....	4
1.	Bisheriges Verfahren/ Erfordernis der Planaufstellung.....	4
2.	Räumliche und strukturelle Situation.....	5
	2.1. Lage des Plangebietes.....	5
	2.2. Räumlicher Geltungsbereich .....	5
	2.3. Bestand Plangebiet .....	6
	2.4. Nachbarschaft und Umfeld.....	7
	2.5. Eigentumsverhältnisse .....	7
3.	Rechtliche Situation .....	8
	3.2. Regionalplan Nordhessen 2009.....	8
	3.3. Flächennutzungsplan .....	9
	3.4. Bebauungsplan .....	9
	3.5. Schutzgebiete .....	12
4.	Projektbeschreibung .....	12
5.	Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bauleitplans.....	13
6.	Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes .....	14
	6.1. Art der baulichen Nutzung/ Bauweise .....	14
	6.2. Überbaubare Grundstücksfläche / Maß der baulichen Nutzung.....	14
	6.3. Erschließung/Verkehr.....	16
7.	Ver- und Entsorgung .....	16
8.	Fachgutachten .....	16

9. Gefahrenabwehr/ Brandschutz.....	17
10. Städtebauliche Kenndaten .....	17
11. Umsetzung/ Planverwirklichung/ Kostenrahmen .....	17
12. Grundstücksfreiflächen .....	18
Quellenverzeichnis:.....	19
Abkürzungen:.....	20
<b>Teil C Ergebnisse der Beteiligung .....</b>	<b>21</b>

### Abbildungsverzeichnis

ABBILDUNG 1: GELTUNGSBEREICH BEBAUUNGSPLAN O.M.	6
ABBILDUNG 2: ERLLENWEG 9 (BESTAND)	6
ABBILDUNG 3: LUFTBILDQUELLE: HLBG 08.05.2020	7
ABBILDUNG 4: AUSZUG AUS DEM REGIONALPLAN 2009	8
ABBILDUNG 5: AUSZUG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER GEMEINDE BAD SALZSCHLIRF VON 2004	9
ABBILDUNG 6: AUSZUG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	10
ABBILDUNG 7: AUSZUG AUS B-PLAN NR. 6	11
ABBILDUNG 8: AUSSCHNITT AUS DEM GRUSCHU MIT ERGÄNZUNGEN DES RP KASSEL, DEZ. 31.2	12
ABBILDUNG 9: FOTO BESTEHENDE STELLPLÄTZE	13
ABBILDUNG 10: FOTO GRÜNBESTAND VOR GEBÄUDE ERLLENWEG 9, 04/2022	13
ABBILDUNG 11: ENTWURF BEBAUUNGSPLAN O.M	14
ABBILDUNG 12: BESTAND FLST NR. 173/1, SCHNITT A-A, FUCHS-PLANUNGSAG, MANNHEIM	15
ABBILDUNG 13: BESTAND FLST NR. 173/1, ANSICHT SÜD-WEST, FUCHS-PLANUNGSAG, MANNHEIM	15
ABBILDUNG 14: ANSICHT NORD-OST MIT NOTLEITER, FUCHS-PLANUNGSAG, MANNHEIM	16
ABBILDUNG 15: GEPLANTE STELLPLÄTZE FLST NR. 173/1, FUCHS-PLANUNGSAG, MANNHEIM	18

### Verfahrensvermerke:

Bearbeitungsstand/ Bemerkung	BauGB	Datum/ Zeitraum
Aufstellungsbeschluss	§ 2 (1)	15.12.2021
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	§ 3 (1)	20.07. – 18.08.2022
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange	§ 4 (1)	20.07. – 18.08.2022, mit Anschreiben vom 18.07.2022
Öffentliche Auslegung	§ 3 (2)	
Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange	§ 4 (2)	
Satzungsbeschluss	§ 10	

## Teil A Planungsbericht

### 1. Bisheriges Verfahren/ Erfordernis der Planaufstellung

Die Gemeinde Bad Salzschlirf beabsichtigt, eine Änderung für den Bebauungsplan Nr. 6 „Am Müser Weg“ durchzuführen, um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umnutzung bestehender baulicher Anlagen zu schaffen. Die Planung dient der Umwandlung eines Sondergebietes (SO) in ein Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO. Überplant wird ein Grundstück im Bereich der Straße Erlenweg (Erlenweg 9). Es soll dort eine Nutzungsänderung erfolgen, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umnutzung eines ehemaligen Hotels in Wohnungen zu schaffen.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Bad Salzschlirf aus dem Jahre 2004 und den früheren Versionen stellt für das Flst. Nr. 173/1 eine Wohnbaufläche (W) dar.

Es handelt sich um einen Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung § 13a BauGB). Der Aufstellungsbeschluss wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Bad Salzschlirf am 15. Dez. 2021 gefasst.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat beim Aufstellungsbeschluss zunächst drei Grundstücke umfasst und wurde u.a. auf Grund der Stellungnahme des RP Kassel, Dez. Regionalplanung, Bau- und Wohnungswesen, Wirtschaft vom 17.08.2022 reduziert auf das Flurstück Nr. 173/1. Es erfolgt daher eine weitere Offenlage des Planes.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde von 20.07. – 18.08.2022 durchgeführt. Im Rahmen dieser Beteiligung sind 16 Stellungnahmen eingegangen, von denen drei als umweltrelevant zu benennen sind. Die vorgetragenen Anregungen bezogen sich hauptsächlich auf das bisher unbebaute Grundstück, Flst Nr. 174, welches aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplan-Entwurfs genommen wurde.

Es sind folgende Stellungnahmen mit Anregungen oder Hinweisen eingegangen:

- Amt für Bodenmanagement Fulda vom 16.08.22, welche Anregungen zum Flst. Nr. 176 enthält. Das Flurstück wurde aus dem Geltungsbereich genommen.
- Kreisausschuss des Landkreises Fulda vom 10.08.2022 mit Anregungen zum Artenschutz auf dem Flurstück Nr. 174. Des Weiteren wurden Anregungen zum Umgang mit vorhandenem Gehölz- und Grünbestand sowie zur Außenbeleuchtung und zum Abbruch von Gebäuden vorgetragen. Der Fachdienst Wasser- und Bodenschutz weist auf die betroffene Heilquellenschutzverordnung sowie auf das Trinkwasserschutzgebiet hin. Im Zuge der weiteren Erschließung ist ein zusätzlicher Hydrant vorzusehen.
- OsthessenNetz GmbH v. 20.07.2022 mit Hinweisen zur evtl. Erhöhung der Anschlussleistung und auf bestehende Versorgungsleitungen (Gas und Strom).
- Polizeipräsidium Osthessen, RVD v. 20.07.2022 mit einem Hinweis zum Anlegen von Gehwegen mit Hochborden bei Erweiterungen der Verkehrsfläche .
- RP Darmstadt, Kampfmittelräumdienst vom 09.08.2022 mit fachlichen Aussagen (Fehlanzeige).
- RP Kassel, Dez. Bergaufsicht v. 18.07.2022 mit Hinweisen auf das Bergwerksfeld „Salzschlirf“ (Salzsole).

- RP Kassel, Dez. Forsten vom 05.08.2022 mit Hinweisen zur Waldumwandlungsgenehmigung bei Flst Nr. 174.
- RP Kassel, Grundwasserschutz, Wasserversorgung, Altlasten und Bodeschutz v. 08.08.2022 mit Hinweisen zur Heilquellenschutzverordnung und zum Trinkwasserschutzgebiet sowie der Forderung nach der Darlegung der hydrogeologischen Verhältnisse für das Flst Nr. 174, die Festlegung einer maximalen Eingriffstiefe und den Nachweis der Unbedenklichkeit des Vorhabens zu erbringen. Außerdem werden Hinweise zu Altlasten und zum Bodenschutz gegeben. Das Flst Nr. 174 wurde aus dem Geltungsbereich genommen.
- RP Kassel, Regionalplanung vom 08.08.2022 mit einem Hinweis zum Entwurf des Landesentwicklungsplans.
- RP Kassel, Dez. Regionalplanung, Bau- und Wohnungswesen, Wirtschaft vom 17.08.2022 mit Hinweisen zur Dauer der Auslegung, der Verfahrensart bzw. Anwendbarkeit des § 13a BauGB.
- RP Kassel, Immissionsschutz und Energiewirtschaft vom 18.08.22 mit einem redaktionellen Hinweis.

Die o.g. Stellungnahmen wurden der Gemeindevertretung der Gemeinde Bad Salzschlirf am 21.09.2022 zur Beratung und Wertung vorgelegt. Es wurde der Auslegungsbeschluss gefasst, in der Annahme, dass der Bebauungsplan in der Form des Aufstellungsbeschlusses weitergeführt wird. Dies ist allerdings nicht der Fall, da die Flurstücke Nr. 174 und 176 aus dem Geltungsbereich genommen wurden. Es erfolgt nach Durchführung der Auslegung eine erneute Bewertung bzw. Abwägung durch die Gemeindevertretung in Verbindung mit dem Satzungsbeschluss.

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

### 2.1. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Süden der Gemeinde Bad Salzschlirf im Landkreis Fulda, Nordhessen, im bestehenden Wohngebiet zwischen den Straßen Akazienweg und Erlenweg. Im Osten befindet sich eine innerörtliche landwirtschaftliche Fläche. Südlich der beiden Grundstücke befindet sich ein Wellness- & Tagungshotel. Die geografische Höhenlage beträgt ca. 285 m ü. NN. Das Gelände fällt ab in Richtung Norden.

### 2.2. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich bezieht sich auf das Grundstück Gemarkung Gemeinde Bad Salzschlirf, Flur 17, Flurstück Nr. 173/1.

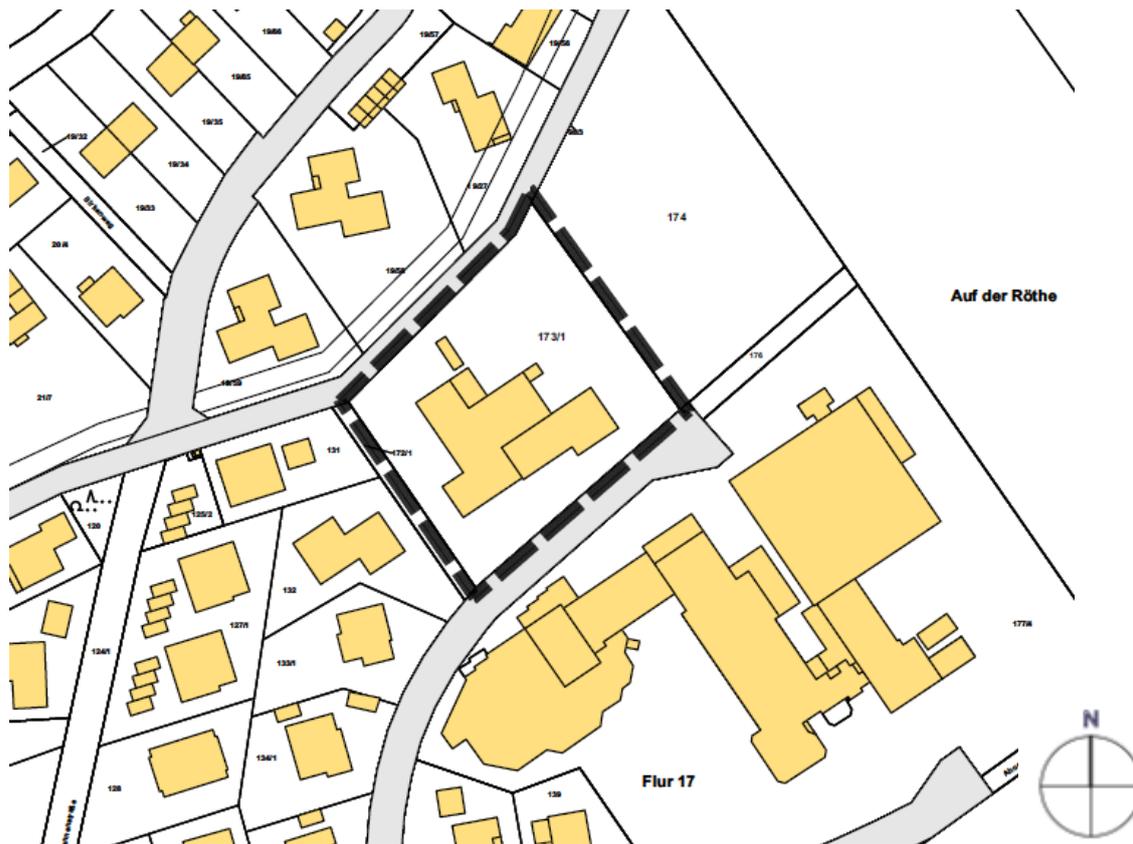


Abbildung 1: Geltungsbereich Bebauungsplan o.M.

### 2.3. Bestand Plangebiet

#### Erlenweg 9:

Das Gebäude Erlenweg 9 stammt aus dem Jahre 1973 und wurde früher als Hotel genutzt (Hotel „Bellevue“). 1993 wurde ein Anbau erstellt und das Gebäude wurde modernisiert. Die Verwaltung der Gemeinde Bad Salzschlirf hat schon im Jahr 2014 den früheren Eigentümer aufgefordert, eine Nutzungsänderung für Wohnungen einzureichen; dies jedoch ohne Erfolg. Daher wurde im Jahr 2020 das Kreisbauamt Fulda involviert.

Das 5-geschossige Flachdach-Gebäude wird derzeit bereits bewohnt. Die Nutzung dieser Liegenschaft ist noch als Hotel eingetragen. Es sollen 30 Wohnungen in unterschiedlichen Größen entstehen.



Abbildung 2: Erlenweg 9 (Bestand)

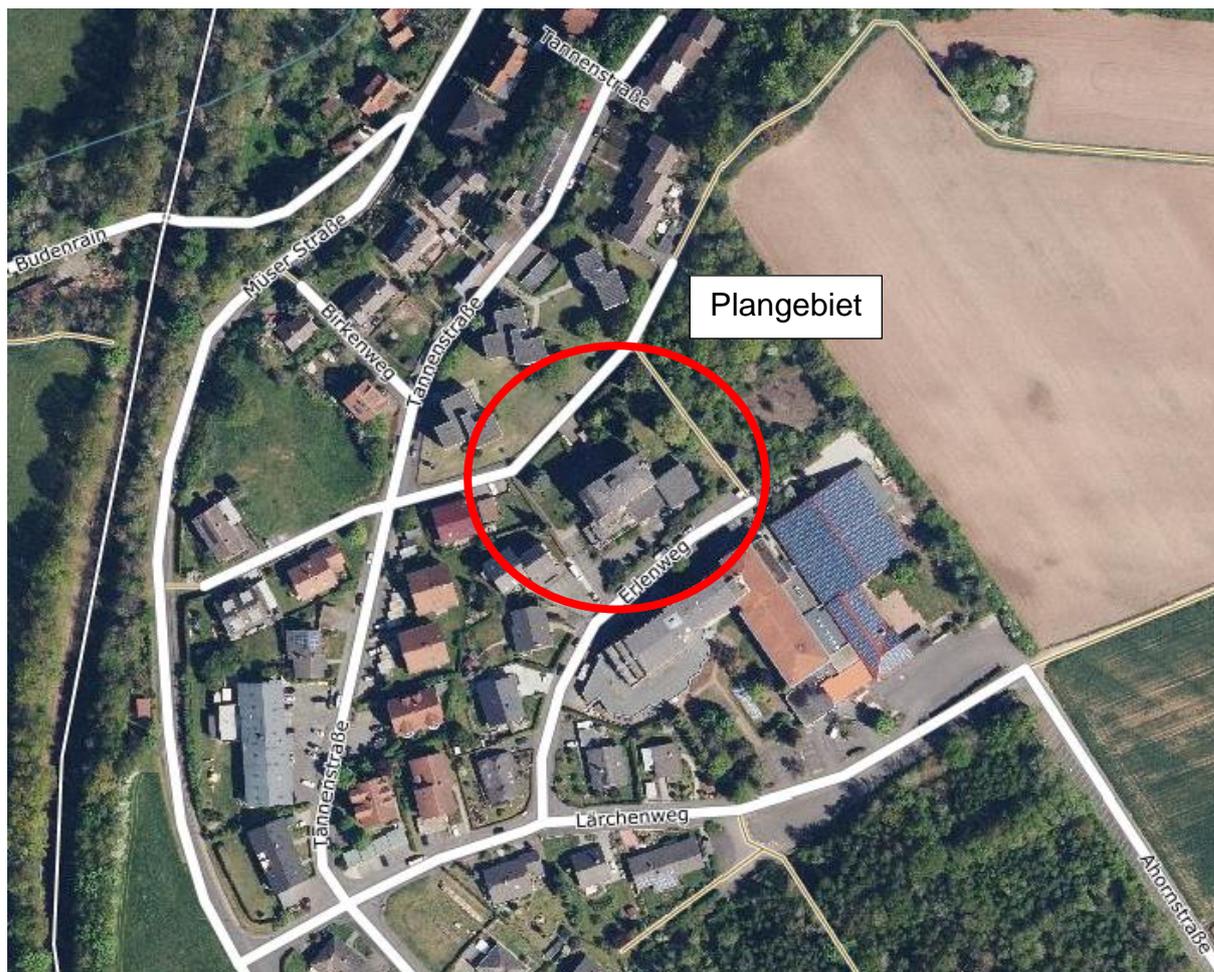


Abbildung 3: Luftbildquelle: HLBG 08.05.2020

#### 2.4. Nachbarschaft und Umfeld

Das Grundstück befindet sich im bestehenden Wohngebiet. Das angrenzende Grundstück Flst Nr. 14 „Auf der Röthe“ befindet sich im Außenbereich gem. § 35 BauGB und ist bisher unbebaut. Hier soll eine spätere Wohnbauentwicklung entstehen.

##### Erlenweg 11:

Das Grundstück Flst Nr. 174 ist seit 1972 unbebaut. Der im FNP dargestellte Bolzplatz ist nicht vorhanden und das Gelände wird nicht als Bolzplatz genutzt. Es ist Grünbestand mit Pionier- und Nadelgehölzen vorhanden. Das Flurstück wurde aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplan-Entwurfs genommen.

#### 2.5. Eigentumsverhältnisse

Das Grundstück 173/1 befindet sich im Eigentum einer Wohnungsbaugesellschaft.

### 3. Rechtliche Situation

#### 3.1. Landesentwicklungsplan, Entwurf 2020

Aus dem rechtsgültigen Landesentwicklungsplan Hessen 2000 geht hervor, dass der osthessische Raum um das Oberzentrum Fulda als zweiter großer Wirtschaftsraum Nordhessens durch seine räumliche Nähe zum Rhein-Main-Gebiet geprägt und wirtschaftlich und infrastrukturell an dieses gut angebunden ist. Es hat insgesamt ökonomisch eine stabile Brückenfunktion zwischen Süd- und Nordhessen und zwischen dem Rhein-Main-Gebiet und Thüringen und damit deutlich verbesserte Zukunftschancen im Sinne einer nachhaltigen, eigenständigen Regionalentwicklung. 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.

Die Gemeinde Bad Salzschlirf ist in der 4. Änderung des Landesentwicklungsplanes 2020 dem Mittelbereich des Oberzentrums Fulda zugeordnet. Gemäß der Karte Strukturräume in Hessen ist die Gemeinde Bad Salzschlirf dem dünn besiedelten Ländlichen Raum (DLR) zugeordnet.

Der Landesentwicklungsplanes Hessen sieht zudem vor, dass ein wesentlicher Schwerpunkt planerischer Anstrengungen darin bestehen wird, die ländlichen Siedlungsstrukturen zu stärken, etwa durch verbesserte Mobilitätsangebote und Sicherungen von Einrichtungen der Daseinsgrundvorsorge.

#### 3.2. Regionalplan Nordhessen 2009

Der Regionalplan Nordhessen 2020 wird derzeit neu aufgestellt. Der noch gültige Regionalplan Nordhessen 2009 (RPN) stellt die Gemeinde Bad Salzschlirf als Grundzentrum im Mittelbereich Fulda dar. Der Ortsteil Bad Salzschlirf ist als Wohnsiedlungsschwerpunkt zur Ergänzung ausgewiesen. Der Geltungsbereich der vorliegenden Planung ist im RPN als Vorranggebiet Siedlung Bestand festgelegt.



Abbildung 4: Auszug aus dem Regionalplan 2009

Mit Stellungnahme des RP Kassel, Dez. Regionalplanung, Bauleitplanung, Bauaufsicht, Regionalentwicklung vom 08.08.2022 wird mitgeteilt, dass der Planung keine Ziele des RPN entgegenstehen.

Ein im gültigen Regionalplan Nordhessen 2009 ausgewiesenes „Vorbehaltsgebiets für den Grundwasserschutz“ wird vom Geltungsbereich nicht berührt.

### 3.3. Flächennutzungsplan

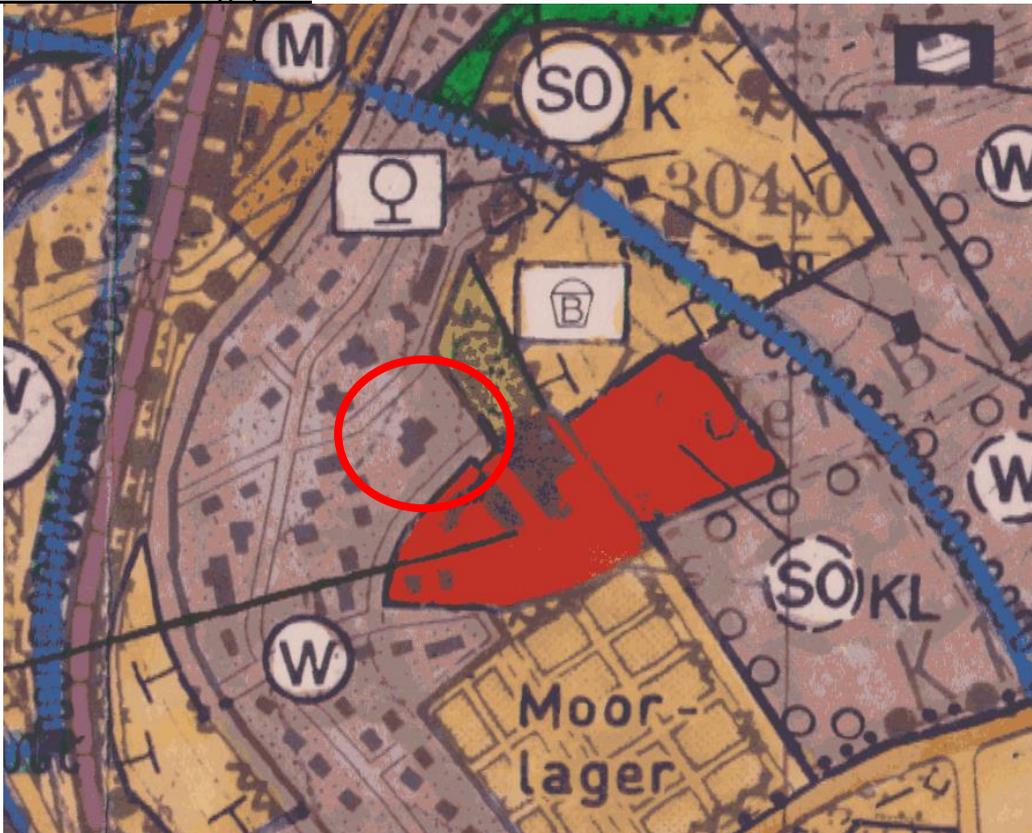


Abbildung 5: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Bad Salzschlirf von 2004

Nach den Bestimmungen des § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne grundsätzlich aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Bad Salzschlirf aus dem Jahre 2004 und den früheren Versionen sieht für das Flst Nr. 173/1 eine Wohnbaufläche (W) vor.

### 3.4. Bebauungsplan

Der bestehende Bebauungsplan Nr. 6 „Am Müser Weg“ wurde am 08. März 1972 vom Regierungspräsidium Kassel genehmigt. Dieser sieht ein Sondergebiet (SO) für Bauwerke des Hotel- und Beherbergungsgewerbes sowie nicht störende Bade- und Kureinrichtungen vor. Es ist eine III – V-geschossige Bebauung in offener Bauweise festgesetzt. Die Regelung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt über die Grundflächenzahl (0,3) und Geschoßflächenzahl (1,0). Als Dachform ist das Flachdach (F) vorgeschrieben.

Der Bebauungsplan sieht zudem vor, je Wohneinheit einen Einstellplatz für Kfz auf dem Grundstück nachzuweisen. Garagen müssen mindestens 5 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sein. Es ist ein Fußweg zur angrenzenden Fläche „Auf der Röthe“ festgesetzt.

Nebengebäude sind in dem gesamten Gebiet eingeschossig bis zu einer Höhe von 3,0 m an der Traufseite zulässig. Dachformen sind möglichst dem Hauptgebäude anzupassen.

Einfriedungen der Grundstücke dürfen straßenseitig nicht als geschlossene Wand gebildet werden. Zulässige Höhe 1,10 m. Das Baugebiet ist durch Anpflanzungen von Laubgehölz auf den Baugrundstücken im Baugebiet und am Rande zum Außengebiet in das Landschaftsbild einzubinden.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 6 „Am Müser Weg“ von 1972 wurde offensichtlich damals ohne (eigentlich dazugehörige) Änderung des Flächennutzungsplanes erstellt.

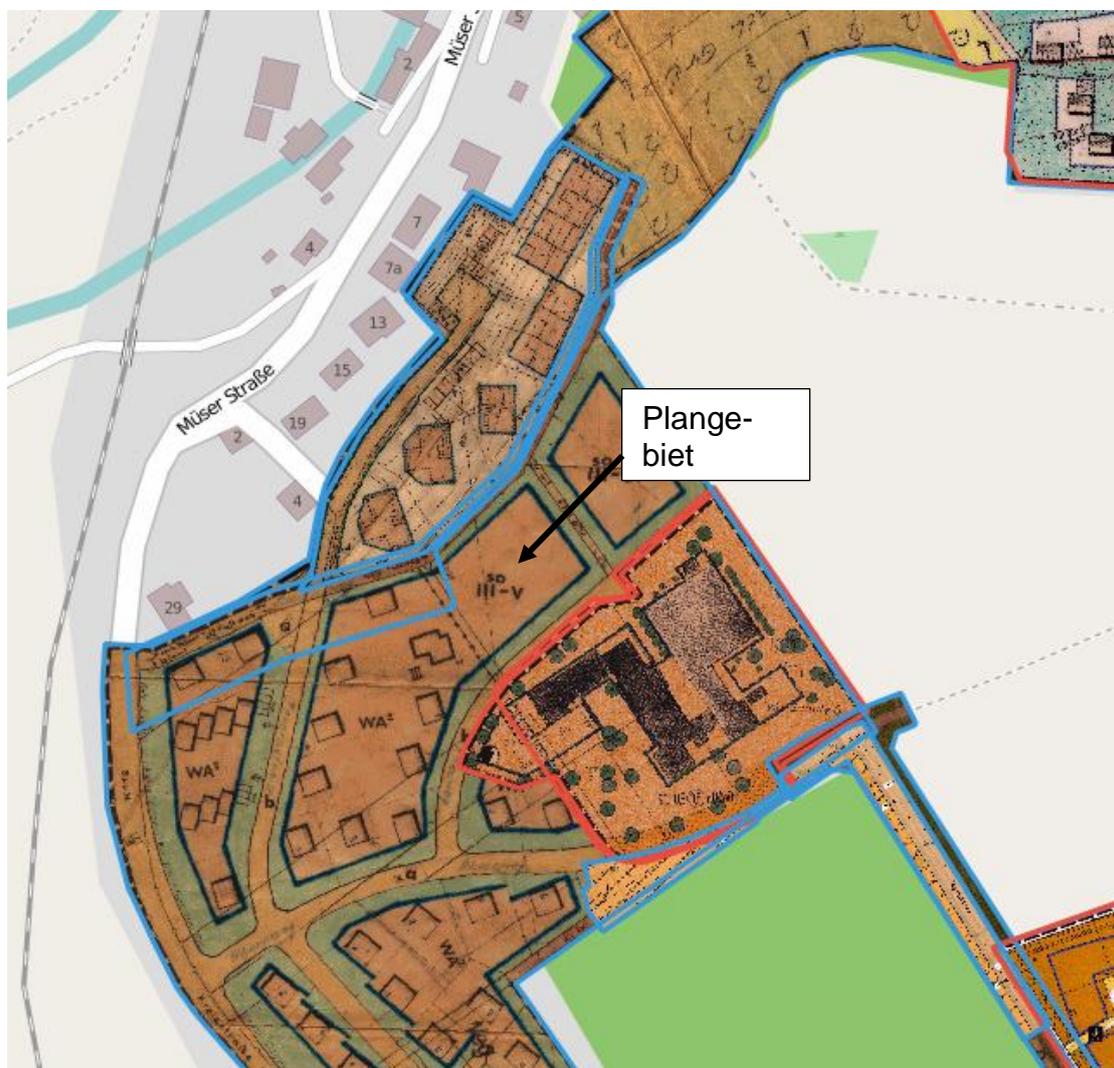


Abbildung 6: Auszug aus dem Flächennutzungsplan

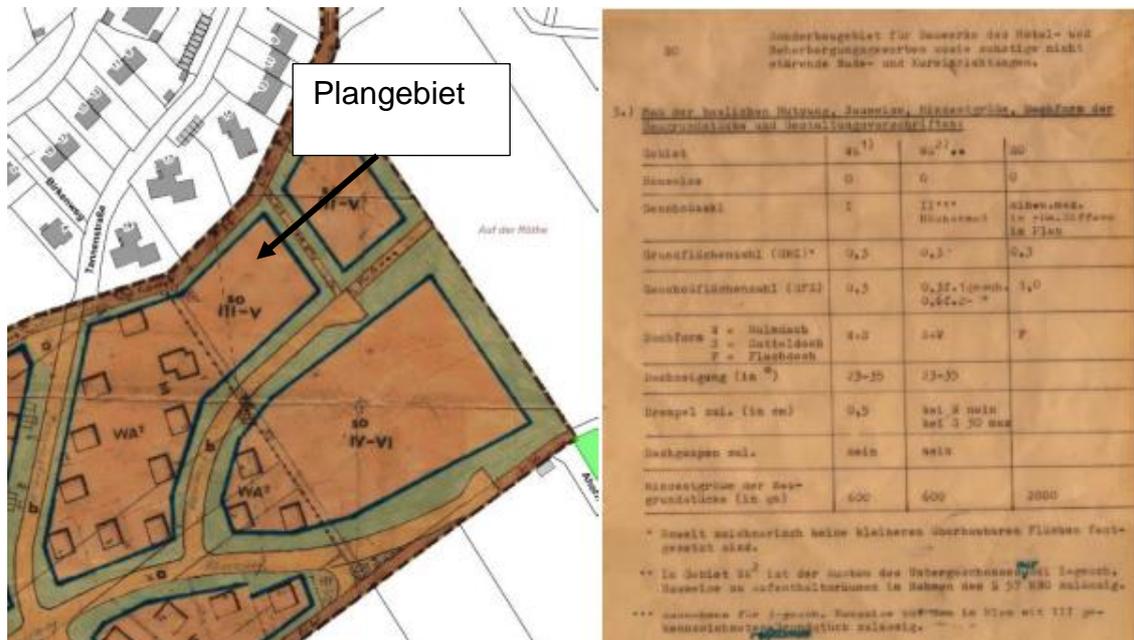


Abbildung 7: Auszug aus B-Plan Nr. 6

Gemäß der Stellungnahme des RP Kassel, Dez. Regionalplanung, Bau- und Wohnungswesen, Wirtschaft vom 17.08.2022 kann ein Bebauungsplan im Verfahren nach § 13 a BauGB geändert werden, wenn der Geltungsbereich dem Innenbereich zuzuordnen ist. Bei der Frage der Anwendbarkeit des § 13 a BauGB nach der Rechtsprechung des BVerwG komme es auf die tatsächliche Lage des Plangebietes, nicht auf die planungsrechtliche Qualität der Fläche an. Das BVerwG geht davon aus, dass ein beplantes, aber bislang unbebautes Plangebiet nicht nach § 13 a BauGB entwickelt werden kann. Da es sich um eine bereits bebaute Fläche handelt, kann § 13 a BauGB im Umkehrschluss angewendet werden.

Eine naturschutzrechtliche Eingriffsbetrachtung und Ausgleichsmaßnahmen sowie eine Umweltprüfung sind nicht erforderlich.

### 3.5. Schutzgebiete

Das Gebiet befindet sich laut dem Fachinformationssystem Grund- und Trinkwasserschutz Hessen (GruSchu) im amtlich festgesetzten Heilquellenschutzgebiet „Bad Salzschlirf“, Quantitative Schutzzone C und Qualitative Schutzzone IV sowie im amtlich festgesetzten Wasserschutzgebiet „TB1 + 2 Bad Salzschlirf“, Zone III (WSG-ID 631-130 bzw. 631-017).

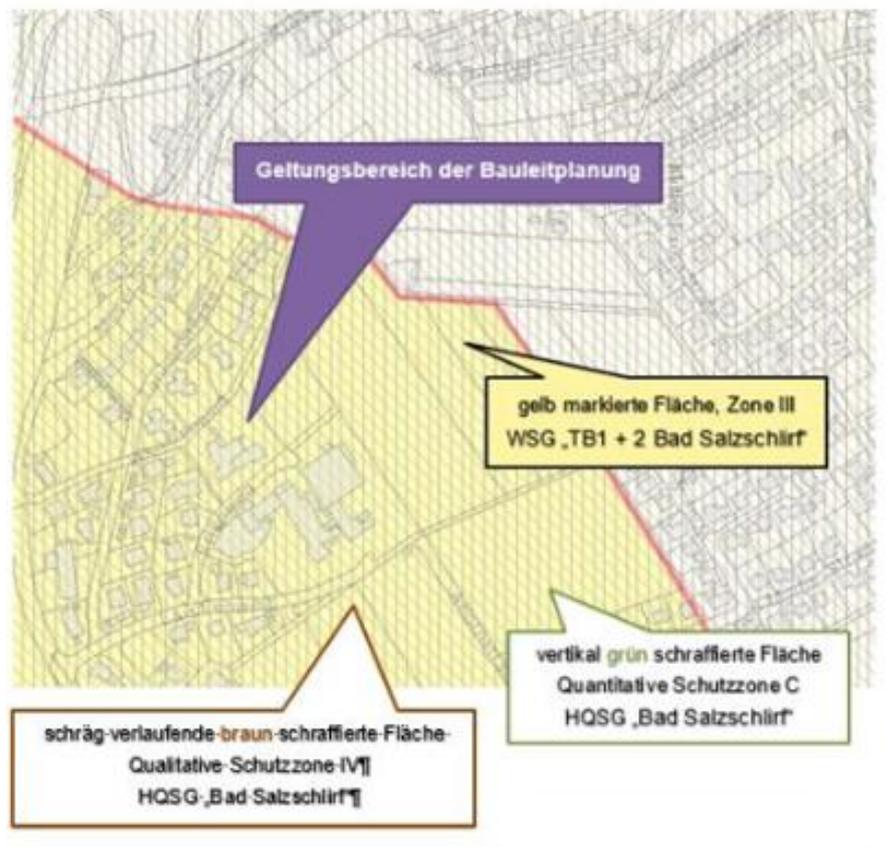


Abbildung 8: Ausschnitt aus dem GruSchu mit Ergänzungen des RP Kassel, Dez. 31.2

Ansonsten sind keine geplanten und amtlich festgesetzten Schutzgebiete des Landes Hessen betroffen.

## 4. Projektbeschreibung

### Flst Nr. 173/1:

Es ist die Nutzungsänderung von der Nutzung als Hotel in 30 Wohnungen vorgesehen. Für 30 Wohnungen werden nach gemeindlicher Stellplatzsatzung 60 Stellplätze benötigt (Stellplatzschlüssel: 2 Stpl. je Wohnung). Von den 30 Wohnungen weisen 7 eine Wohnungsgröße unter 40 m<sup>2</sup> auf und 5 sind kleiner als 50 m<sup>2</sup>. Die nach gemeindlicher Satzung erforderlichen Stellplätze können auf dem Grundstück nachgewiesen werden. Im Bestand sind derzeit 12 Stellplätze vorhanden.

Einer Abweichung von der Stellplatzsatzung zugunsten einer Reduzierung der Anzahl von Stellplätzen wurde am 23.06.2022 vom Gemeindevorstand aus Gründen der Gleichbehandlung nicht zugestimmt. Die GRZ II (inkl. Stellplätze und Zufahrten) liegt bei 0,67. Die zulässige Grundfläche darf gemäß § 19 (4) BauNVO durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu 50 vom

Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.



Abbildung 9: Foto bestehende Stellplätze



Abbildung 10: Foto Grünbestand vor Gebäude Erlenweg 9, 04/2022

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

Die Planung dient der Umwandlung eines Sondergebietes (SO) in ein Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO. Die Grundstücke sind bereits über die bestehende Erschließungsstraßen Erlenweg und Akazienweg erschlossen. Es gilt die aktuelle Stellplatzsatzung der Gemeinde Bad Salzschlirf mit dem Stellplatzschlüssel 2 Stpl. je Wohnung. Die Stellplätze werden ebenerdig auf dem Grundstück erstellt.

Es sind durch den Bebauungsplan keine wesentliche zusätzliche Verkehrsbelastung innerhalb und außerhalb des Planbereiches sowie nur eine Lärmzunahme, die von dem Anliegerverkehr verursacht wird, zu erwarten sein. Im Vergleich zum gültigen Bebauungsplan und weil die Erschließungsstraßen keinen Durchgangsverkehr ermöglichen, wird der innere Verkehr weitgehend minimiert.

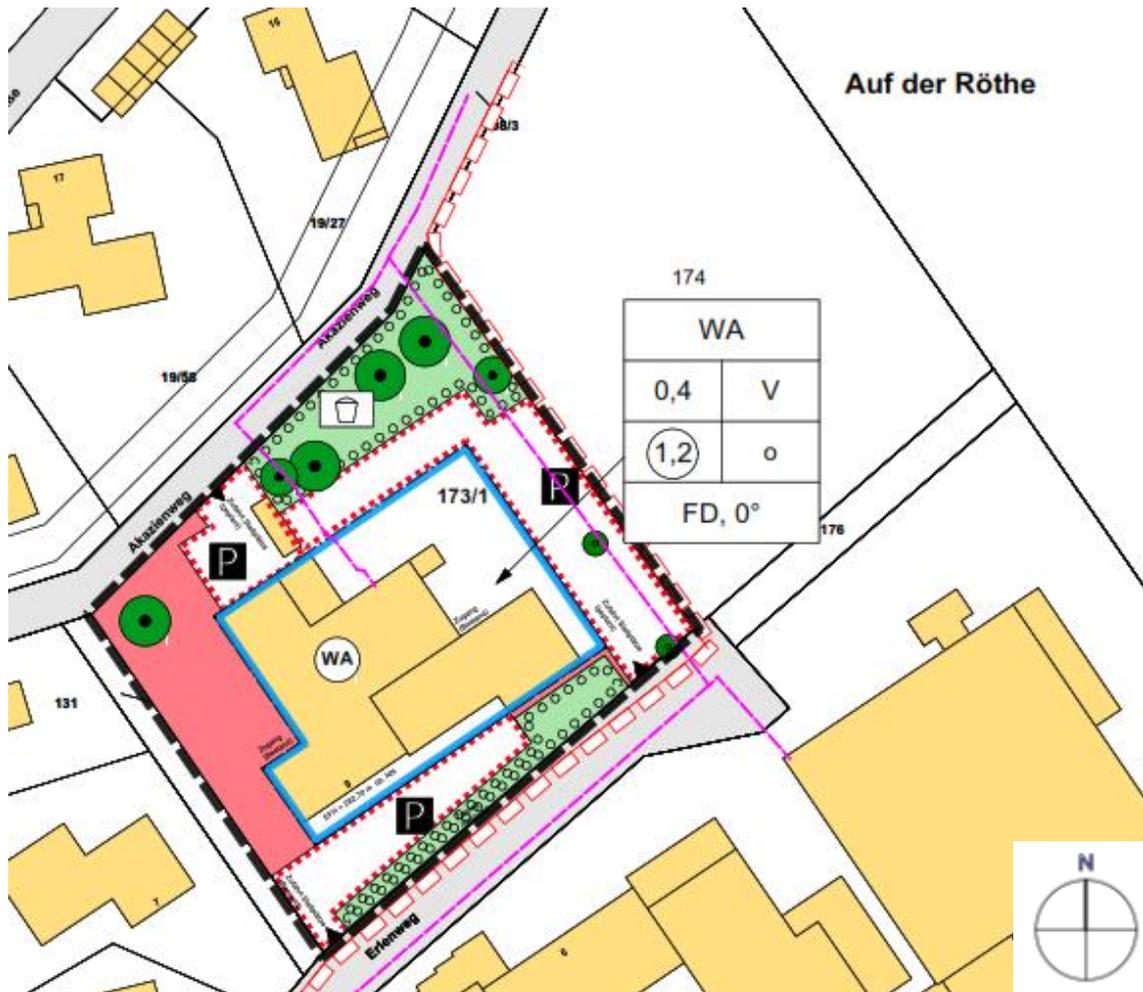


Abbildung 11: Entwurf Bebauungsplan o.M

## 6. Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

### 6.1. Art der baulichen Nutzung/ Bauweise

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt.. Die einzelnen Festsetzungen sind der Nutzungsschablone im Planteil zu entnehmen (siehe Planeinschrieb). Es wird die offene Bauweise mit seitlichem Grenzabstand festgesetzt.

### 6.2. Überbaubare Grundstücksfläche / Maß der baulichen Nutzung

Die überbaubare Grundstücksfläche wird mit Hilfe von Baugrenzen festgesetzt. Die zulässige Grundfläche wird mit der maximalen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und der Geschößflächenzahl (GFZ) von 1,2 begrenzt. Die einzelnen Festsetzungen sind der Nutzungsschablone im Planteil zu entnehmen (siehe Planeinschrieb).

Als Gebäudehöhe wird eine Oberkante der Attika von 15,10 m festgesetzt. Dies entspricht einer Geschossigkeit von 5 Vollgeschossen. Als Dachform wird das Flachdach vorgesehen. Die Erdgeschoßfußbodenhöhe wird auf 282,70 m ü. NN festgelegt.

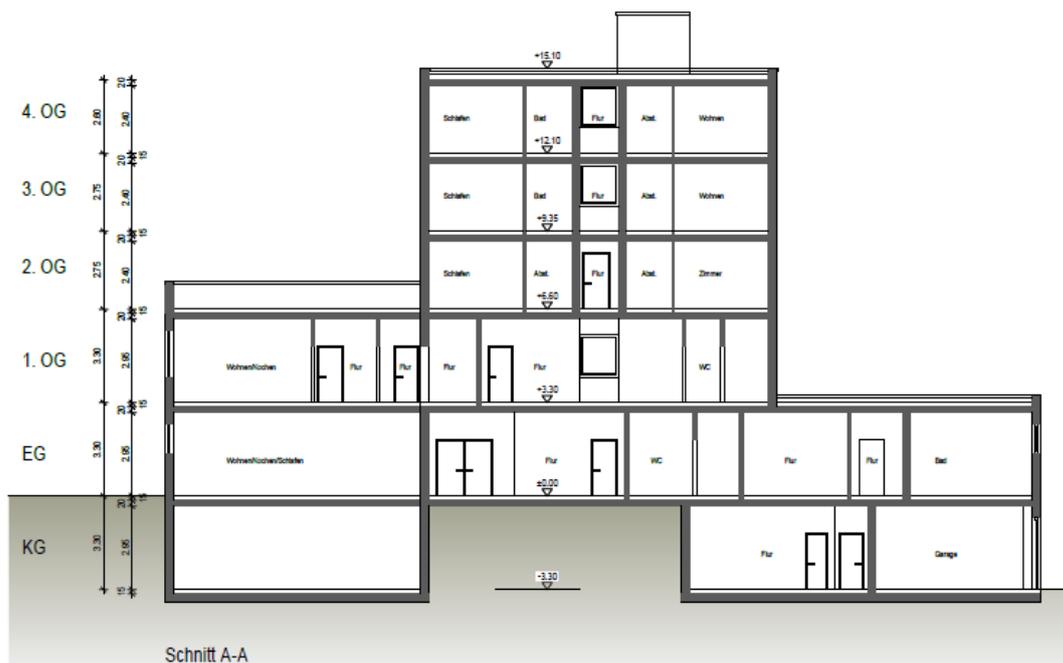


Abbildung 12: Bestand Flst Nr. 173/1, Schnitt A-A, Fuchs-PlanungsAG, Mannheim

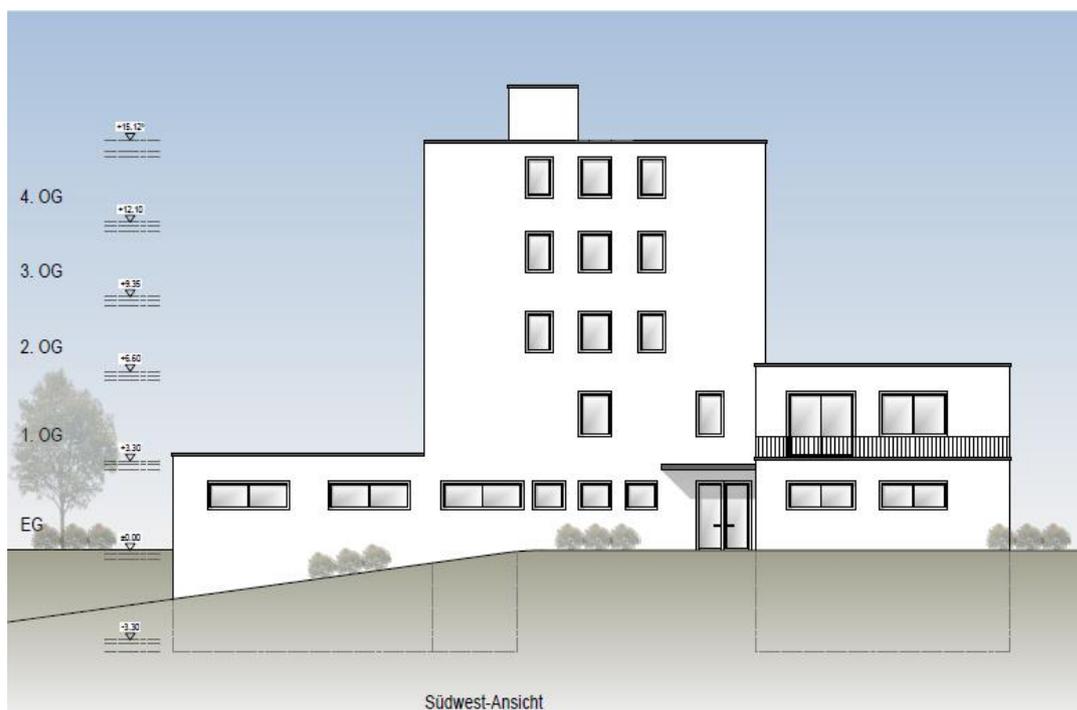


Abbildung 13: Bestand Flst Nr. 173/1, Ansicht Süd-West, Fuchs-PlanungsAG, Mannheim

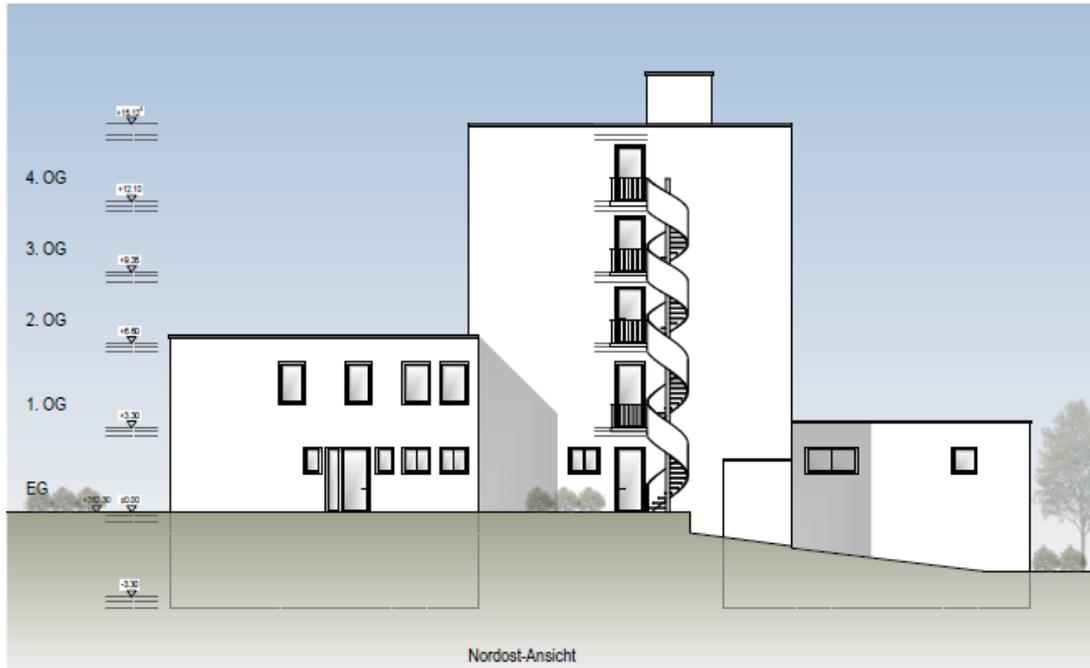


Abbildung 14: Ansicht Nord-Ost mit Notleiter, Fuchs-PlanungsAG, Mannheim

### 6.3. Erschließung/Verkehr

Das Grundstück Flst. Nr. 173/1 ist über die bestehenden Erschließungsstraßen Erlenweg und Akazienweg verkehrlich erschlossen.

#### Stellplätze:

Die nach gemeindlicher Satzung für das Flst Nr. 173/1 erforderlichen Stellplätze können auf dem Grundstück nachgewiesen werden. Im Bestand sind derzeit 12 Stellplätze vorhanden. Der Großteil der Stellplätze wird über den Erlenweg erschlossen. Einige wenige Stellplätze werden auch über den Akazienweg erschlossen.

### 7. Ver- und Entsorgung

Der Anschluss an den öffentlichen Kanal erfolgt über das bestehende Kanalsystem. Die Hofentwässerung ist der Kläranlage Bad Salzschlirf zuzuführen. Die Anschlüsse von Strom, Telefon und Wasser sollen über das vorhandene Versorgungsnetz erfolgen.

#### Strom- und Erdgas:

Die OsthessenNetz GmbH teilt mit, dass sich entlang der nordöstlichen Grenze des Flst Nr. 173/1 Strom- und Erdgasversorgungsleitungen befinden. Diese werden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

### 8. Fachgutachten

Im Rahmen der ersten Beteiligung wurden folgende fachlichen Aussagen vorgebracht:

- RP Darmstadt, Kampfmittelräumdienst vom 09.08.2022 mit fachlichen Aussagen (Fehlanzeige).
- RP Kassel, Dez. Bergaufsicht v. 18.07.2022 mit Hinweisen auf das Bergwerkfeld „Salzschlirf“ (Salzsole).

- RP Kassel, Grundwasserschutz, Wasserversorgung, Altlasten und Bodenschutz v. 08.08.2022 mit Hinweisen zur Heilquellenschutzverordnung und zum Trinkwasserschutzgebiet

Einem Höhenentwicklungsplan, der auf das geplante Neubaugebiet „Auf der Röthe“ Bezug nimmt, ist zu entnehmen, dass der Fernblick ins Wartenberger Land in dem Bereich hinter dem geplanten Gebäude beeinträchtigt wird. Diese Beeinträchtigung ist aber auch schon durch das Bestandsgebäude Erlenweg 9 gegeben.

## 9. Gefahrenabwehr/ Brandschutz

Für den Planbereich muss eine Löschwasserversorgung mit einer Löschwasserleistung von mindestens 96 m<sup>3</sup>/Stunde sichergestellt werden da die GFZ > 0,7 beträgt. Es befindet sich ein Hydrant in einer Entfernung von ca. 150 m in der Ahornstraße. Gemäß der Information durch den Landkreis Fulda zum Thema Gefahrenabwehr/ Löschwasser bleibt die Möglichkeit einer dezentralen Löschwasserversorgung als paralleles Leitungsnetz weiterhin erhalten.

## 10. Städtebauliche Kenndaten

<b>Geltungsbereich gesamt</b>		
Flst Nr. 173/1	3779 m <sup>2</sup>	100 %
		<b>GRZ</b>
Geplante Umnutzung Flst Nr. 173/1 (Bestandsgebäude Grundfläche EG)	922 m <sup>2</sup>	0,25
Restliche Wohnbaufläche überbaubar	520 m <sup>2</sup>	0,13
<b>Zwischensumme GRZ I</b>	<b>1442 m<sup>2</sup></b>	<b>0,38</b>
Stellplatzanlagen (Bestand + geplant)	1085 m <sup>2</sup>	0,29
Zwischensumme GRZ II	2527 m <sup>2</sup>	0,67
Anzahl Baugrundstücke	1	
Anzahl Wohnungen	30	
WE/ha	75 WE/ ha	

Gemäß dem Regionalplan Nordhessen 2009 wird für die ländlichen Teile des Landkreises Fulda eine Mindest-Bruttowohndichte von 15 Wohneinheiten/ Hektar vorgegeben (15 WE/ ha). Dieser Wert wird mit 75 WE/ ha übererfüllt.

## 11. Umsetzung/ Planverwirklichung/ Kostenrahmen

Die Umsetzung des Bebauungsplanes erfolgt nach dem Satzungsbeschluss durch die Gemeindevertretung Bad Salzschlirf gem. § 10 (1) BauGB.

Der Gemeinde entstehen keine weiteren Kosten durch die Umnutzung des bestehenden Gebäudes.

## 12. Grundstücksfreiflächen

Auf Grund der wasserrechtlichen Auflagen aus der Heilquellenschutzverordnung, Schutzzone IV, ist das Versenken von Abwasser einschließlich des von Straßen- und Verkehrsflächen fließenden Wassers verboten. Daher muss die Erweiterung der Parkplatzfläche in wasserundurchlässiger Form erfolgen. Die Wege außerhalb des Parkplatzbereiches werden wasserdurchlässig erstellt (z.B. Rasenschotter, Pflaster). Im Bereich der Parkplätze werden innerhalb von Grünstreifen und Baumscheiben Pflanzbeete angelegt.

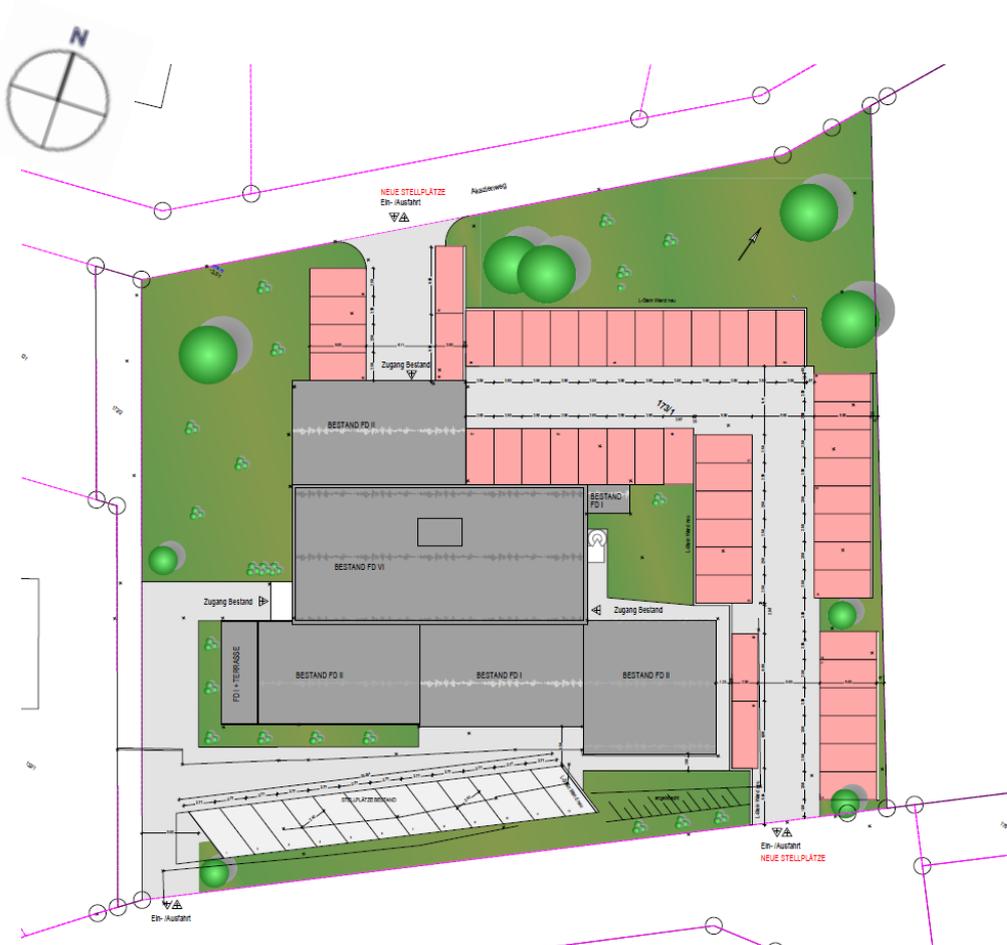


Abbildung 15: Geplante Stellplätze Flst Nr. 173/1, Fuchs-PlanungsAG, Mannheim

Es sind der Erhalt von bestehenden Bäumen sowie Heckenanpflanzungen an der seitlichen Grundstücksgrenze vorgesehen. Die Anpflanzungen sollen entsprechend Punkt G. des Textteils vorgenommen werden. Auf dem Flst. Nr. 173/1 sind die bestehenden fünf Großbäume (z.B. Weide, Ahorn) zu erhalten bzw. bei Verlust entsprechend zu ersetzen. Die Begrünung der Stellplätze durch zusätzliche Bäume kann auch außerhalb der Stellplatzanlage erfolgen.

## **Teil B Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a BauGB sowie Anlage)**

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden.

### Quellenverzeichnis:

- Bestandsdatenausgabe aus der Liegenschaftskarte des Hessischen Landesamtes für Bodenmanagement und Geoinformation (dxf)
- Bildquelle, Abb. 2, 9 + 10: © Dagmar Sippel
- Fuchs-Planungs AG, Mannheim, Bauantragsunterlagen auf Nutzungsänderung eines Hotels in Wohnungen v. 22.03.2021/ 01.07.2022
- Gemeinde Bad Salzschlirf, Flächennutzungsplan v. 2004
- Gemeinde Bad Salzschlirf, Bebauungsplan Nr. 6 „Am Müser Weg“
- Gemeinde Bad Salzschlirf, Sitzungsvorlage für die Sitzung des Gemeindevorstandes am 13.12.2021
- Gemeinde Bad Salzschlirf, Auszug aus der Niederschrift über die 7. Öffentliche Sitzung der Gemeindevertretung vom 15.12.2021,
- Gemeinde Bad Salzschlirf, Auszug aus der Niederschrift über die 7. Öffentliche Sitzung der Gemeindevertretung vom 21.09.2022
- Geologie Viewer des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG)
- Heilquellenverordnung der Gemeinde Bad Salzschlirf v. 09.04.1991, (WSG-ID 631-130), (StAnz. 17/91 S. 1120)
- Kartendaten Titelseite: © OpenStreetMap-Mitwirkende, SRTM | Kartendarstellung: © OpenTopoMap (CC-BY-SA)
- Landesentwicklungsplan des Landes Hessen, Entwurf 2020
- Landkreis Fulda, Information durch den Fachdienst Gefahrenabwehr vom 11.12.2020 zum Thema Löschwasser im Bauleitplanverfahren
- Luftbild des Hessischen Landesamtes für Bodenmanagement und Geoinformation (HLBG) v. 08.05.2020
- Regionalplan Nordhessen 2009, beschlossen durch die Regionalversammlung Nordhessen am 02.07.2009

Abkürzungen:

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BBodschG	Bundes-Bodenschutzgesetz
B-Plan	Bebauungsplan
DN	Dachneigung
F	Flachdach
FD	Flachdach
FNP	Flächennutzungsplan
Flst.	Flurstück
GRZ/ GFZ	Grundflächenzahl/ Geschossflächenzahl gem. § 16 BauNVO
GruSchu	Fachinformationssystem Grund- und Trinkwasserschutz Hessen
HAltBodSchG	Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz
HBO	Hessische Bauordnung
HVBG	Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation
HLBG	Hessischen Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation
HWG	Hessisches Wassergesetz
HQS	Heilquellenschutzgebiet
KrWG	Kreislaufwirtschaftsgesetz
i.V.m.	In Verbindung mit
L	Landesstraße
LABO	Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Bodenschutz
LEP	Landesentwicklungsplan
L-Plan	Landschaftsplan
M	Gemischte Baufläche
MI	Mischgebiet
RPN	Regionalplan
o.M	ohne Maßstab
SO	Sondergebiet
StAnz	Staatsanzeiger
TÖB	Träger öffentlicher Belange
VE	Vorentwurf
WA	Allgemeines Wohngebiet
WE/ha	Wohneinheiten pro Hektar
VEP	Vorhaben- und Erschließungsplan

<u>Bearbeitet:</u>	<u>Aufgestellt:</u>
<u>Planungsbüro Dagmar Sippel</u>	<u>Gemeinde Bad Salzschlirf</u>
Großenlüder, den 11.04.2023	Bad Salzschlirf, den
Dagmar Sippel Dipl. Ing. Stadtplanung	Matthias Kübel Bürgermeister

### **Teil C Ergebnisse der Beteiligung**

- Siehe separates Dokument nach Beteiligung gem. § 3 (2) und 4 (2) BauGB