

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

## **Begründung**

## **Bebauungsplan**

„1.Änderung u. Erweiterung Das Mühlfeld II Bebauungsplan Nr. 1.1 Der Galgenberg – 5. Änderung“

## **Entwurf**

Planstand: 21.04.2026

Projektnummer: 25-3125

Projektleitung: Will / Wolf

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

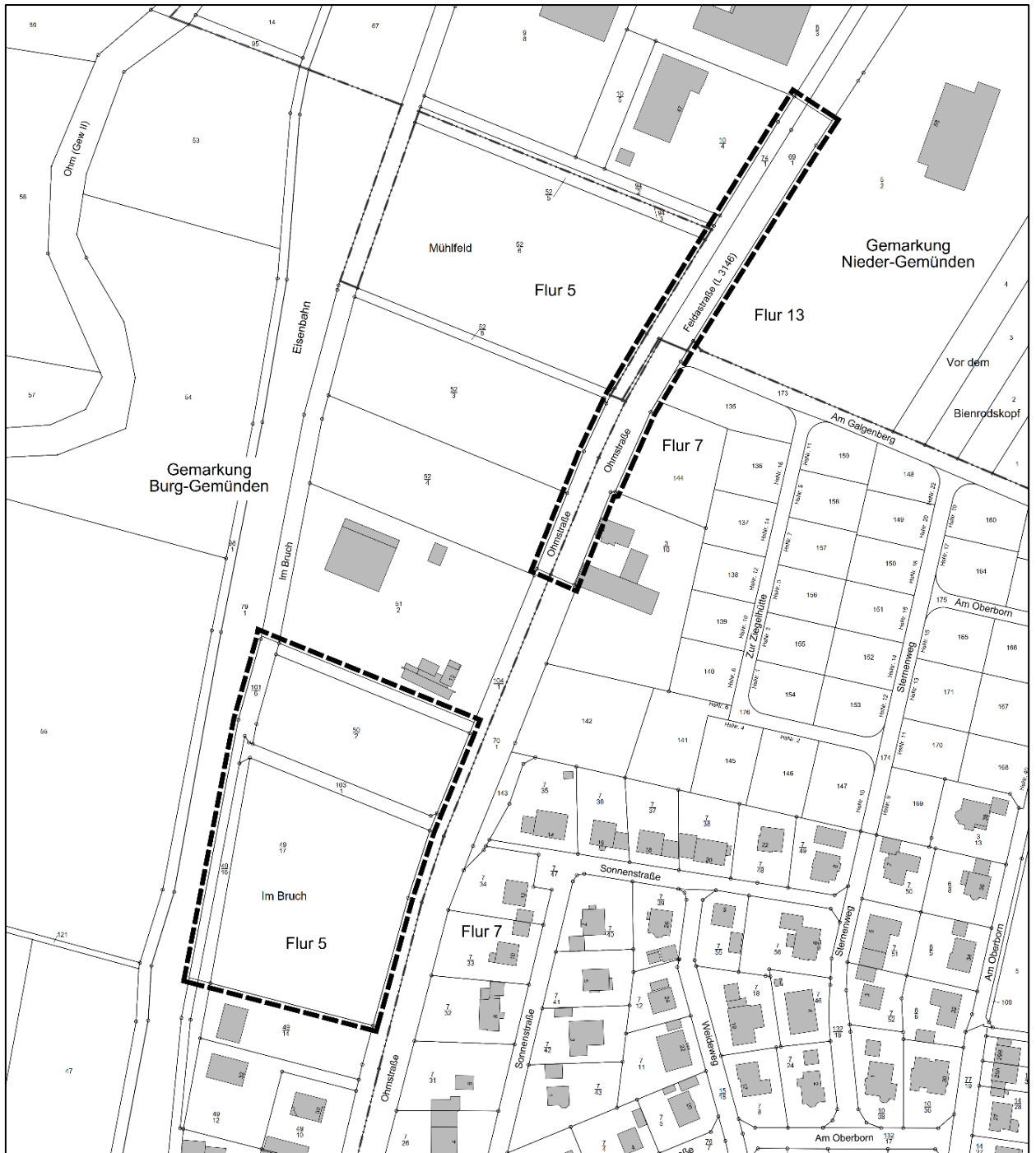
T +49 641 98441 22 Mail [info@fischer-plan.de](mailto:info@fischer-plan.de) [www.fischer-plan.de](http://www.fischer-plan.de)

## Inhalt

<b>1. Vorbemerkungen</b> .....	<b>4</b>
1.1 Planerfordernis und -ziel .....	4
1.2 Räumlicher Geltungsbereich .....	4
1.3 Regionalplanung .....	5
1.4 Vorbereitende Bauleitplanung .....	6
1.5 Verbindliche Bauleitplanung .....	7
1.6 Innenentwicklung und Bodenschutz .....	7
1.7 Verfahrensart und -stand .....	8
<b>2. Städtebauliche Konzeption</b> .....	<b>9</b>
<b>3. Verkehrliche Erschließung und Anbindung</b> .....	<b>9</b>
<b>4. Inhalt und Festsetzungen</b> .....	<b>10</b>
4.1 Art der baulichen Nutzung .....	10
4.2 Maß der baulichen Nutzung.....	11
Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche .....	12
4.3 Landschaftspflegerische und eingriffsminimierende Maßnahmen .....	12
4.4 Baurecht auf Zeit gemäß .....	13
<b>5. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften</b> .....	<b>13</b>
<b>6. Wasserrechtliche Festsetzung</b> .....	<b>14</b>
<b>7. Berücksichtigung umweltschützender Belange</b> .....	<b>15</b>
7.1 Umweltprüfung und Umweltbericht.....	15
7.2 Pflanzen, Biotop- und Nutzungstypen .....	15
7.3 Tiere und artenschutzrechtliche Belange .....	16
7.4 Boden und Fläche.....	16
7.5 Wasser .....	19
7.6 Luft und Klima .....	20
7.7 Gesetzlich geschützte Biotop- und Flächen mit rechtlichen Bindungen .....	21
<i>Eingriffsbewertung</i> .....	22
7.8 Natura 2000-Gebiete und sonstige Schutzgebiete .....	22
7.9 Landschaft .....	23
7.10 Mensch, Wohn- und Erholungsqualität.....	23
7.11 Kulturelles Erbe und Denkmalschutz.....	24
<b>8. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz</b> .....	<b>24</b>
8.1 Hochwasserschutz.....	24
8.2 Wasserversorgung.....	24

8.3	Grundwasserschutz .....	25
8.4	Schutz oberirdischer Gewässer .....	26
8.5	Abwasserbeseitigung .....	26
8.6	Abflussregelung .....	27
<b>9.</b>	<b>Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz .....</b>	<b>28</b>
<b>10.</b>	<b>Kampfmittel .....</b>	<b>30</b>
<b>11.</b>	<b>Immissionsschutz .....</b>	<b>31</b>
<b>12.</b>	<b>Denkmalschutz .....</b>	<b>31</b>
<b>13.</b>	<b>Bodenordnung .....</b>	<b>31</b>
<b>14.</b>	<b>Flächenbilanz .....</b>	<b>31</b>

Abb.1: Räumlicher Geltungsbereich



Genordet, ohne Maßstab



Abb. 3: Plangebiet Bereich neu geplanter Entwässerungsgraben Blickrichtung Westen



Abb. 4: Plangebiet Gewerbegebiet, Blickrichtung Süden



Abb. 5: Plangebiet im Bereich der Straße, Blickrichtung Norden



Abb. 6: Plangebiet im Bereich der Straße, Blickrichtung Norden



Abb. 7: Plangebiet im Bereich des bisher geplanten Entwässerungsgrabens



Quelle: Eigene Aufnahmen, Stand 01/2026

### 1.3 Regionalplanung

Der Regionalplan Mittelhessen 2010 stellt das südliche Teilgebiet der vorliegenden Geltungsbereiche als Vorranggebiet für Gewerbe und Industrie (Bestand) (5.3-1) und als Vorbehaltsgebiet für besondere

Klimafunktionen (6.1.3–1) dar. Das nördliche Teilgebiet der vorliegenden Geltungsbereiche wird ebenfalls als Gewerbe und Industrie (Bestand) (5.3-1) sowie in der Kartendarstellung als Straße dargestellt. Die vorliegende Bebauungsplanänderung führt zu keiner Änderung der Art der baulichen Nutzung. Das Maß der baulichen Nutzung wird ebenfalls nicht erhöht oder reduziert. Gegenstand der Planung ist ausschließlich eine Modifizierung der internen Flächenaufteilung, aus der sich keine raumordnerische Relevanz ergibt. Vorliegend sind keine Grundzüge der Planung betroffen. Die Planung kann daher weiterhin gemäß § 1 Abs. 4 BauGB als an die Ziele der Raumordnung angepasst angesehen werden.

Abb. 8: Plangebiete im Regionalplan Mittelhessen 2010

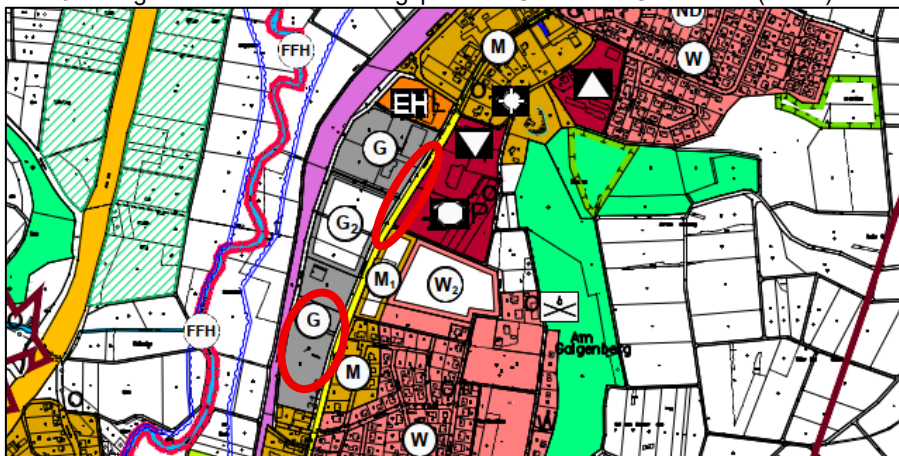


Im Entwurf des Regionalplanes Mittelhessen aus 2025 werden beide Teilgebiete ebenfalls als Vorranggebiet für Gewerbe und Industrie dargestellt. Das nördliche wird in der Karte wieder als Straße dargestellt.

#### 1.4 Vorbereitende Bauleitplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Gemünden (Felda) stellt das südliche Teilgebiet bereits als gewerbliche Baufläche Bestand dar. Das nördliche Teilgebiet der vorliegenden Geltungsbereiche befindet sich im Bereich der Straßenverkehrsfläche. Somit ist der vorliegende Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Abb. 9: Plangebiet im Flächennutzungsplan der Gemeinde Gemünden (Felda)



## 1.5 Verbindliche Bauleitplanung

Für den räumlichen Geltungsbereich lagen bereits mehrere Bebauungspläne vor, bevor der Bebauungsplan „1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Das Mühlfeld II“ und des Bebauungsplanes Nummer 1.1 „Der Galgenberg -4. Änderung“ diese zusammenfasste.

In dem Ursprungsbebauungsplan (Bebauungsplan Nr.11 „Der Galgenberg“) aus dem Jahre 1976 wurde ein Großteil der gewerblichen Bauflächen von der Genehmigung ausgenommen. Lediglich der südliche Bereich auf Höhe der Mischgebiets- und Wohngebietsnutzung *Sonnenstraße* erfuhr eine Ausweisung als Gewerbegebiet (GE) mit drei Vollgeschossen einer Grundflächenzahl von 0,6 sowie eine Geschößflächenzahl von 2,2.

Der nördliche Bereich wurde dann über den Bebauungsplan „Das Mühlfeld“ aus dem Jahr 1988 überplant, in dem die Ausweisung eines Gewerbegebietes mit zwei Vollgeschossen, einer Grundflächenzahl von 0,6 und eine Geschößflächenzahl von 1,2 ausgewiesen wurde.

Nach erfolgter Teilbebauung dieses Bereiches wurde der Zwischenbereich zwischen den o.g. bestehenden Gewerbegebieten durch den Bebauungsplan „Das Mühlfeld II“ im Jahre 1994 überplant. Auch hier wurde ein Gewerbegebiet mit zwei Vollgeschossen und einer Grundfläche von 0,6 ausgewiesen. Die Geschößflächenzahl wurde für diesen Bereich nicht festgesetzt.

Der Bebauungsplan „1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Das Mühlfeld II“ und des Bebauungsplanes Nummer 1.1 „Der Galgenberg -4. Änderung“ aus dem Jahr 2024 sollte daraufhin die bisherige verkehrliche Erschließung optimieren und eine direkte Zufahrt von den Baugrundstücken auf die Ohmstraße bzw. Feldastraße zulassen und die Pläne zusammenfassen. Gleichzeitig wurden im Süden und Norden des Geltungsbereiches die vorhandenen und geplanten Nutzungen bauplanungsrechtlich vorbereitet und gesichert. Die gewerblichen Flächen wurden einer behutsamen Nachverdichtung zugeführt (Erhöhung der Grundflächenzahl) und im Bereich des Sondergebietes die Errichtung eines Lebensmittelmarktes mit einer erhöhten Verkaufsfläche zugelassen, um den Standort und somit die Grundversorgung der Gemeinde auch zukünftig zu gewährleisten.

Der nun vorliegende Bebauungsplan soll den geplanten Verlauf des Entwässerungsgrabens anpassen (bislang nicht umgesetzt), insbesondere seine Lage bei der Querung des Gewerbegebiets im Süden. Darüber hinaus erfolgt die Herausnahme bisher als zum Erhalt festgesetzter Bäume innerhalb der Straßenparzelle im Norden, da diese im Zuge der Neugestaltung und Verlegung der Radwegführung entfallen.

## 1.6 Innenentwicklung und Bodenschutz

Das Baugesetzbuch wurde 2013 mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden weiter zu stärken. Insofern ist der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ausdrücklich als ein Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden. § 1 Abs. 5 BauGB sieht nun zusätzlich vor, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird daher in der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB in Satz 4 bestimmt, dass die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet werden soll; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Für die Bauleitplanung bedeutet das, dass etwa in den Begründungen zu Bauleitplänen darzulegen ist, dass die Gemeinden Bemühungen unternommen haben, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen.

Für das Plangebiet besteht über den rechtskräftigen Bebauungsplan (4. Änderung) bereits Bauplanungsrecht. Die Bebauungsplanänderung verfolgt das Ziel einer Optimierung des bereits bauplanungsrechtlich erfassten Bereiches. Dies erfolgt durch die Anpassung des geplanten Verlaufs des Entwässerungsgrabens innerhalb des Gewerbegebietes sowie einer Herausnahme bisher als zum Erhalt festgesetzter Bäume innerhalb der Straßenparzelle, da diese nicht mit der Neugestaltung der Straßenführung und Verlegung der Radwegführung vereinbar sind. Es wird kein Eingriff in den planungsrechtlichen Außenbereich vorgenommen. Sodass den Aspekten der Innenentwicklung (hier beplanter Bereich § 30 BauGB) und dem Bodenschutz Rechnung getragen wird. Der Bebauungsplan wird vorliegend optimiert und an die aktuellen Anforderungen der Planung angepasst (hier: Straßenplanung HessenMobil oder Entwässerungsplanung bzgl. Graben).

### 1.7 Verfahrensart und -stand

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans erfolgt im einstufigen vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB.

Aufstellungsbeschluss gemäß <b>§ 2 Abs. 1 BauGB</b>	26.02.2026 Bekanntmachung: 29.04.2026
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß <b>§ 13 Abs.2 Satz 1 Nr. 2 Hs. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB</b>	30.04.2026 - 03.06.2026 Bekanntmachung: 29.04.2026
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß <b>§ 13 Abs.2 Satz 1 Nr. 3 Hs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB</b>	Anschreiben: 29.04.2026 Frist analog § 3 Abs. 2 BauGB
Satzungsbeschluss gemäß <b>§ 10 Abs. 1 BauGB</b>	— · — · —

Die Bekanntmachungen erfolgen im Ohmtal-Boten als amtliches Bekanntmachungsorgan der Gemeinde Gemünden (Felda).

Gegenstand der vorliegenden Planung ist die Optimierung und Anpassung der internen Aufteilung, insbesondere die Lage des Entwässerungsgrabens im Gewerbegebiet. Im Bereich der Straße wird zudem die Festsetzung von innerhalb der Straßenparzelle zum Erhalt festgesetzten Bäumen zurückgenommen. Dies erfolgt vor dem Hintergrund der angepassten Straßen- und Radwegführung innerhalb der Straßenparzelle.

Die Art der baulichen Nutzung bleibt unverändert; ebenso wird das Maß der baulichen Nutzung weder reduziert noch intensiviert. In der Gesamtheit berühren die vorgenommenen Änderungen und Anpassungen die Grundzüge der Planung nicht, sodass die Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden kann.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der Durchführung eines Monitorings nach § 4c BauGB

abgesehen. Bei der Aufstellung der vorliegenden 5. Änderung des Bebauungsplanes wird gemäß § 13 Abs. 2 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Derzeit liegen keine Gründe vor die gesetzlich vorgeschriebene Auslegungszeit des § 3 Abs. 2 BauGB von mindestens einem Monat zu verlängern. Die Frist wird lediglich organisatorisch bedingt um einige Tage verlängert, da Feiertage in den Auslegungszeitraum fallen.

## **2. Städtebauliche Konzeption**

Das Planziel der vorliegenden Bebauungsplanänderung ist die Anpassung des geplanten Verlaufs des Entwässerungsgrabens, insbesondere seiner Lage bei der Querung des Gewerbegebiets. Darüber hinaus erfolgt die Herausnahme bisher als zum Erhalt festgesetzter Bäume innerhalb der Straßenparzelle, da diese im Zuge der Neugestaltung und Verlegung der Radwegführung entfallen. Parallel zum vorliegenden Bauleitplanverfahren wurde ein Antrag auf biotopschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung für den Entfall der straßenbegleitenden Baumreihe im nördlichen Teil des Geltungsbereichs erarbeitet und bei der Unteren Naturschutzbehörde eingereicht. Die Antragstellung erfolgt unabhängig vom vorliegenden Bebauungsplanverfahren, da die Betroffenheit der Baumreihe sowie der erforderliche biotopschutzrechtliche Ausgleich über den Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung hinausreichen und auch Flächen außerhalb des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans betreffen.

Die Art der baulichen Nutzung bleibt bestehen (Gewerbegebiet), sodass eine Optimierung des bauplanungsrechtlichen beplanten Bereiches, bei gleichzeitiger Wahrung einer städtebaulichen Ordnung und Entwicklung stattfinden kann. Die Festlegung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt als Übernahme aus dem Ursprungsbebauungsplan.

Die textlichen Festsetzungen werden für das vorliegende Plangebiet aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen. Die in den Bebauungsplan integrierte Orts- und Gestaltungssatzung greift vorhandene gestalterische Elemente der bebauten Ortslage auf, sodass sich die geplante Bebauung in den bestehenden Siedlungskörper einfügt. Zusätzlich werden bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften bezüglich der Dach- und Freiflächengestaltung sowie Werbeanlagen und Einfriedungen festgesetzt (Übernahmen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan).

## **3. Verkehrliche Erschließung und Anbindung**

Ausgehend von der im Bestand vorhandenen *Ohmstraße* und Landesstraße *L 3146* wird das bestehende Erschließungskonzept für den vorliegenden Bebauungsplan aufgegriffen und beibehalten.

Aufgrund der bisherigen straßenrechtlichen Vorgaben im Bereich der Landesstraße zwischen den beiden Ortsteilen Burg- und Nieder-Gemünden wird diese straßenbaurechtlich als freie Strecke beurteilt. Hier gilt grundsätzlich ein Anbauverbot bzw. Zu- und Abfahrten auf die gewerblichen Grundstücke sind nicht zugelassen. Gleichzeitig verläuft auf dieser freien Strecke auch noch ein übergeordneter Radweg, dessen Radwegführung im Bereich der bestehenden Straßenverkehrsfläche verlegt und neugestaltet werden soll. Somit wurde die *Ohmstraße* und Landesstraße *L 3146* in den Geltungsbereich mit aufgenommen und die zuvor zum Erhalt festgesetzten Bäume im Bereich der Straßenverkehrsfläche herausgenommen, aufgrund der Erforderlichkeit für die Schaffung von Bauplanungsrecht für die künftige Aufteilung des Verkehrsraumes.

Die Ohmstraße, zum Teil in Fortführung als Feldastraße bietet eine direkte Anbindung in anliegende Ortsteile. Zudem befindet sich die Bushaltestelle „Gemünden (Felda), Burg–Gemünden Ohmstraße“ im Bereich der Ohmstraße in rd. 200 m Entfernung zum Plangebiet und wird von der Buslinie 82 und VB-

71 angefahren. Weiterhin fährt die Buslinie die benachbarten Ortsteile sowie unter anderem den Bahnhof Gemünden (Felda), Burg- und Nieder Gemünden an, sowie die Nachbarkommune Homberg (Ohm). Das Plangebiet ist folglich gut an das Netz des öffentlichen Nahverkehrs angebunden.

#### **4. Inhalt und Festsetzungen**

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne 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 fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Zur Ausführung dieser Grundnormen und zur Sicherung der angestrebten städtebaulich geordneten Entwicklung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Für den räumlichen Geltungsbereich gilt:

Die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes „1. Änderung und Erweiterung (Zusammenfassung) des Bebauungsplanes „Das Mühlfeld II“ und des Bebauungsplanes Nummer 1.1 „Der Galgenberg -4. Änderung“, werden durch den Bebauungsplan „1. Änderung und Erweiterung „Das Mühlfeld II“ Bebauungsplan Nummer 1.1 „Der Galgenberg - 5. Änderung“ aufgehoben und ersetzt.

##### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

Ausweisung eines Gewerbegebietes (GE) im Sinne § 8 BauNVO das vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben dient. Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten.

Unter Beachtung der Anpassungspflicht gemäß § 1 Abs. 4 BauGB, wonach Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen sind, wird festgesetzt, dass die Einrichtung von Einzelhandelsverkaufsflächen nur für die Selbstvermarktung von produzierenden und weiterverarbeitenden Betrieben zulässig ist, wobei die Verkaufsfläche nur einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Betriebsfläche einnehmen darf. Durch diese bereits im Regionalplan Mittelhessen formulierte Zielsetzung soll verhindert werden, dass bei zunehmendem Flächenanspruch des Groß- und Einzelhandels die noch geeigneten Flächenreserven für die Ansiedlung arbeitsplatzintensiver, produzierender und weiterverarbeitender Betriebe weiter abnehmen.

Über eine textliche Festsetzung wird geregelt, dass Vergnügungsstätten unzulässig sind. Diese Festsetzung und die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als Gewerbegebiet sind Übernahmen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan. Hier entstammt auch die Nummerierung als lfd. Nr. 2, die vorliegend übernommen wird.

Die Darstellung der Fläche der Art der baulichen Nutzung des Gewerbegebietes, erfolgt innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen farblich gemäß Planzeichenverordnung. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Baugrenze eingegrenzt.

#### **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können. Zum Maß der baulichen Nutzung werden daher die Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl sowie die Zahl der Vollgeschosse und die Bauweise festgesetzt.

##### **Grundflächenzahl (GRZ)**

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Die zulässige Grundfläche ist der Teil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf.

Der vorliegende Bebauungsplan setzt gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO für das Gewerbegebiet eine Grundflächenzahl von **GRZ = 0,8** fest.

Die Festsetzung entspricht einer Übernahme aus dem Bebauungsplan 1. Änderung und Erweiterung (Zusammenfassung) des Bebauungsplanes „Das Mühlfeld II“ und des Bebauungsplanes Nummer 1.1 „Der Galgenberg - 4. Änderung“.

##### **Geschossflächenzahl (GFZ)**

Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel m<sup>2</sup> Geschossfläche je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs.3 BauNVO zulässig sind. Der vorliegende Bebauungsplan setzt gemäß § 20 Abs. 2 BauNVO für das Gewerbegebiet die GFZ auf ein Maß von **GFZ = 1,6** fest. Somit können die Dimensionen der künftigen Gebäude so gestaltet werden, dass sich die geplanten Gebäude in das bestehende Umfeld einfügen.

Die Festsetzung entspricht einer Übernahme aus dem Bebauungsplan 1. Änderung und Erweiterung (Zusammenfassung) des Bebauungsplanes „Das Mühlfeld II“ und des Bebauungsplanes Nummer 1.1 „Der Galgenberg - 4. Änderung“.

##### **Zahl der Vollgeschosse (Z)**

Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen wird zunächst durch die Zahl der zulässigen Vollgeschosse bestimmt. Die Hessische Bauordnung (HBO) definiert den Vollgeschossbegriff wie folgt:

*Vollgeschosse sind Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt und die eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein Geschoss im Dachraum und ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mindestens drei Viertel der*

*Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat. Garagengeschosse sind Vollgeschosse, wenn sie im Mittel mehr als 2 m über die Geländeoberfläche hinausragen.*

Um für die Lage eine mit der Umgebung angemessene Höhenentwicklung zu erreichen, wird die Zahl der zulässigen Vollgeschosse (Z) mit **Z = II** im Gewerbegebiet vorgegeben. Die Vorgabe ist eine Übernahme aus dem Bauungsplan 1. Änderung und Erweiterung (Zusammenfassung) des Bauungsplanes „Das Mühlfeld II“ und des Bauungsplanes Nummer 1.1 „Der Galgenberg - 4. Änderung“. Somit wird ermöglicht, dass die neue Bebauung das bereits bestehende Gewerbegebiet in seiner Höhe nicht überragt und eine für das Umfeld verträgliche Bebauung vorbereitet wird.

### **Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

Im Gewerbegebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt, um den bisherigen und angrenzenden Siedlungscharakter zu bewahren.

Im Geltungsbereich des Bauungsplans werden Baugrenzen festgesetzt, die mit dem Hauptgebäude nicht überschritten werden dürfen. Durch die Baugrenzen werden die überbaubaren Grundstücksflächen („Baufenster“) definiert, innerhalb derer die Gebäude errichtet werden dürfen. Vorliegend sind die überbaubaren Grundstücksflächen großzügig dimensioniert, sodass den Bauherrn bei der Anordnung der Gebäude eine gewisse Entscheidungsfreiheit gewährt und eine flexible Anordnung ermöglicht wird. Die Baugrenzen im Gewerbegebiet sind an der nördlichen Grenze so angeordnet, dass sie die Baugrenzen des angrenzenden Bereiches, geregelt durch die rechtskräftige 4. Änderung des Bauungsplanes, fortführen.

Gemäß § 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB i.V.m § 12 Abs. 6, § 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO sind Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausnahmen siehe textliche Festsetzung zu Baurecht auf Zeit.

Gemäß § 9 Abs. 1 i.V.m. 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sind innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft bauliche Anlagen unzulässig.

Dies Festsetzungen sind ebenfalls eine Übernahme aus dem Bauungsplan 1. Änderung und Erweiterung (Zusammenfassung) des Bauungsplanes „Das Mühlfeld II“ und des Bauungsplanes Nummer 1.1 „Der Galgenberg - 4. Änderung“.

### **4.3 Landschaftspflegerische und eingriffsminimierende Maßnahmen**

Es wird festgesetzt, dass Gehwege, Garagen- und Stellplatzzufahrten und Hofflächen im Sinne von untergeordneten Nebenanlagen in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen sind. Bei Betriebs-, Lager- und Hofflächen sowie Anlieferungsbereichen bei Gewerbebetrieben ist aus Gründen der Betriebssicherheit eine wasserundurchlässige Befestigung zulässig. Pkw-Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen, sofern betriebliche, wasser- oder bodenschutzrechtliche Belange nicht entgegenstehen.

Gemäß den Festsetzungen sind im Plangebiet Anpflanzungen von standortgerechten einheimischen Laubbäumen (2.Ordnung) gemäß Vorgabe auf der Plankarte vorzunehmen, um die Durchgrünung und Eingrünung des Ortsrandes zu fördern. Dies ist eine Übernahme aus dem rechtskräftigen Bauungsplan.

Im Plangebiet wird außerdem eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt, welche die vorhandene Grabenstruktur erfasst. Die Fläche hat das Entwicklungsziel: Grabenstruktur. Maßnahmen: Die Fläche ist einmal jährlich ab September zu mähen, aufkommende Gehölze sind alle fünf Jahre zu entfernen oder auf den Stock zu setzen. Die

Festsetzung ist inhaltlich ebenfalls aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen. Es wurde lediglich die Verortung im Gewerbegebiet angepasst.

#### **4.4 Baurecht auf Zeit gemäß**

Gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB gilt für die Bauverbotszone im Bereich des Gewerbegebietes: Erst nach erfolgter Versetzung oder Rücknahme der Ortsdurchfahrtsgrenze stehen die überbaubaren und nicht-überbaubaren Grundstückflächen in der dargestellten Bauverbotszone für eine Nutzung mit baulichen Anlagen und Werbeanlagen zur Verfügung. Gleiches gilt für mögliche Zu- und Abfahrten von der Feldstraße/Ohmstraße zu den Gewerbegrundstücken.

Ausnahme: Einzelzufahrten zu den Flurstücken 142, 144 und 173 (liegen östlich angrenzend zum Geltungsbereich). Die Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten an der Landesstraße fallen nach Versetzung bzw. Rücknahme der Ortsdurchfahrtsgrenze ebenfalls weg.

Diese Festsetzung ist ebenfalls eine Übernahme aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan. In der Plankarte wird klarstellend die Bauverbots- und Baubeschränkungszone ausgehend der Ohmstraße dargestellt. Ergänzt wird dies im Bereich des Gewerbegebietes mit der Signatur für den Bereich ohne Ein- und Ausfahrten. Wie bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzt, entfällt die Bauverbotszone und die zuvor aufgeführten Regelungen nach Versetzung oder Rücknahme der Ortsdurchfahrtsgrenze. Vorliegend wird die Festsetzung klarstellend übernommen.

#### **5. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften**

Alle baulichen Maßnahmen tragen in der Wahl ihrer Gestaltung grundsätzlich dazu bei, die baugeschichtliche Bedeutung, die erhaltenswerte Eigenart und somit auch die Identität der gewachsenen Siedlungsstrukturen zu bewahren und zu stärken. Hierzu werden auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese nachfolgenden Festsetzungen sind ebenfalls eine Übernahme aus dem Bebauungsplan 1. Änderung und Erweiterung (Zusammenfassung) des Bebauungsplanes „Das Mühlfeld II“ und des Bebauungsplanes Nummer 1.1 „Der Galgenberg - 4. Änderung“.

#### **Dachgestaltung**

Zulässig sind Flach-, Sattel- und Pultdächer mit einer Neigung von max. 30°, diese Festsetzung gilt ebenfalls für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO. Bei den Dacheindeckungen werden Farbtöne vorgeschrieben, die die örtliche Farbgebung der Dachlandschaft widerspiegelt, jedoch ist auch die extensive Dachbegrünung und die Errichtung von Solaranlagen ausdrücklich zugelassen. Als Dacheindeckung sind nicht spiegelnde oder reflektierende Materialien in dunkeln (anthrazit, schwarz, grau) und roten Farbtönen (braun, ziegelrot, dunkelrot) sowie dauerhafte Begrünungen zulässig. Anlagen zur aktiven Nutzung von Solarenergie sind zulässig. Die Festsetzungen zur Dachgestaltung erfolgen, um den Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild zu minimieren.

#### **Werbeanlagen**

Es werden gestalterische Festsetzungen für Werbeanlagen aufgenommen. So sind im Bereich von Werbeanlagen an Gebäuden Restriktionen festgesetzt, dass diese die jeweilige Traufhöhe des Gebäudes nicht überschreiten sollen. Dachwerbungen, Werbeanlagen mit grellen Farbgebungen oder reflektierenden Materialien, Blink- und Wechselbeleuchtungen und sich verändernde oder bewegende Konstruktionen sind nicht zulässig. Bei Werbung auf freistehenden Schildern darf die einzelne Werbefläche eine

Größe von 10 m<sup>2</sup> und eine Gesamthöhe von 6 m über dem natürlichen Gelände nicht überschreiten. Werbepylone sind nur am Ort der Leistung zulässig. Die Festsetzung erfolgt auch mit dem städtebaulichen Hintergrund der Nähe der Bundesautobahn in Verbindung der östlich angrenzenden Landesstraße. Werbeanlagen in der Bauverbotszone sind unzulässig, die Ausnahme wird in der Festsetzung des Baurechtes auf Zeit geregelt.

### **Einfriedungen**

Einfriedungen können in Abhängigkeit von ihrer Gestaltung unerwünschte optische Trennwirkungen erzeugen und sich störend auf das Orts- und das Landschaftsbild auswirken. Um dennoch dem berechtigten Sicherheitsbedürfnis der zukünftigen Nutzern gerecht werden zu können, wird festgesetzt, dass Einfriedungen ausschließlich in gebrochener Form aus Holz oder Metall bis zu einer Höhe von 2,0 m über Geländeoberkante zzgl. nach innen abgewinkeltem Übersteigschutz und in Verbindung mit einheimischen Laubsträuchern oder Kletterpflanzen errichtet werden können. Mauersockel sind aufgrund der Lage im angrenzenden Auenbereich nur entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenzen zulässig. Seitliche und rückwärtige Einfriedigungen sind vorzugsweise aus einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern oder aus Holz herzustellen.

### **Grundstücksfreiflächen**

Es wird des Weiteren festgesetzt, dass mindestens 80% der Grundstücksfreiflächen (= nicht überbaubare Grundstücksfläche laut GRZ inklusive § 19 Abs. 4 Baunutzungsverordnung) als mit standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen sind. Es gelten 1 Baum 25 m<sup>2</sup> und ein Strauch 5 m<sup>2</sup>. Der Bestand sowie die nach Bauplanungsrecht vorzunehmenden Anpflanzungen können zur Anrechnung gebracht werden. Auch diese Festsetzung dient zur Eingriffsminimierung möglicher Eingriffe in das Orts- und Landschaftsbild bzw. dient der Verbesserung der Lokalklimatischen Verhältnisse im Plangebiet.

## **6. Wasserrechtliche Festsetzung**

Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 37 Abs. 4 Satz 2 und 3 Hessisches Wassergesetz (HWG) sind wasserrechtliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Niederschlagswasser nicht begrünter Dachflächen ist zu sammeln und zu verwerten (Brauchwassernutzung), sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Hierdurch wird zum Wassersparen und zum Erhalt des natürlichen Wasserkreislaufes beigetragen. Zudem ist dies eine Übernahme aus dem Ursprungsbebauungsplan.

Bzgl. der Verwertung von Niederschlagswasser wird darüber hinaus auf die einschlägigen Vorgaben des Hessischen Wassergesetzes (§ 37 Abs. 4 HWG) verwiesen. Niederschlagswasser soll zudem ortsnah versickern, verrieseln oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 Satz 1 WHG).

## 7. Berücksichtigung umweltschützender Belange

### 7.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Seit In-Kraft-Treten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S. 1359) am 20. Juli 2004 besteht die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan (vgl. § 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Der Umweltbericht ist in die Abwägung einzustellen. Dieses Vorgehen ist für alle Bauleitpläne anzuwenden, deren Verfahren nach In-Kraft-Treten des EAG Bau eingeleitet wurde.

Eine Ausnahme stellen hierbei Bebauungspläne dar, die unter Anwendung des Vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB abgewickelt werden. Hier ist die Durchführung einer Umweltprüfung nicht notwendig. Insofern kann vorliegend auf ein entsprechendes Verfahren verzichtet werden. Als Anlage liegt ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag bei, der die Belange des Umweltschutzes im Kontext der vorliegenden Bebauungsplanänderung thematisiert. Auf diesen wird vorliegend verwiesen.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt, da keine Grundzüge der Planung betroffen werden. Es wird lediglich eine Anpassung des geplanten Verlaufs des Entwässerungsgrabens, insbesondere seiner Lage bei der Querung des Gewerbegebiets, vorgenommen. Darüber hinaus erfolgt die Herausnahme bisher als zu erhaltend festgesetzter Bäume innerhalb der Straßenparzelle, da diese im Zuge der Neugestaltung und Verlegung der Radwegführung entfallen.

### 7.2 Pflanzen, Biotop- und Nutzungstypen

Das Plangebiet umfasst einen rd. 250 m langen Abschnitt der L 3146 (Ohmstraße / Feldastraße) sowie einen bislang un bebauten Teil des Gewerbegebiets „Mühlfeld“.

Der Straßenabschnitt wird von asphaltierten Flächen (Straße, Radweg) und einem Grünstreifen mit einer Reihe 16 großkroniger Laubbäume (Flatterulme, Winterlinde, Berg- und Spitzahorn) eingenommen. Das übrige Plangebiet wird durch Acker bzw. Ackerbrachen und einen Grasweg mit seitlichem Entwässerungsgraben geprägt.



Abb. 10: Ohmstraße mit Radweg und Baumreihe, Blick nach Norden (eigene Aufnahme)



Abb. 11: Grabenstruktur und Ackerfläche (eigene Aufnahme)

#### *Bestands- und Eingriffsbewertung*

Dem Plangebiet kommt aus naturschutzfachlicher Sicht eine überwiegend geringe bis mittlere Bedeutung zu. Ausschlaggebend dafür sind die vorhandenen Biotop- und Nutzungsstrukturen geringer

(versiegelte Fläche, Straßenbegleitgrün) und mittlerer (Acker bzw. Ackerbrache, großkronige Laubbäume) naturschutzfachlicher Wertigkeit.

### 7.3 Tiere und artenschutzrechtliche Belange

§ 44 BNatSchG ist die zentrale Vorschrift des Artenschutzes, die für die besonders und die streng geschützten Arten unterschiedliche Verbote von Beeinträchtigungen beinhaltet.

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten:

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Zugriffsverbote).

Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen ist während der Fortpflanzungszeit (01. März bis 30. September) gemäß § 39 BNatSchG abzusehen. Sofern Rodungen in diesem Zeitraum notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren. Außerhalb der Fortpflanzungszeit sind Baumhöhlen vor Beginn von Rodungsarbeiten von einem Fachgutachter auf überwinternde Arten zu überprüfen. Diese Vermeidungsmaßnahmen betreffen insbesondere den Baumbestand entlang der Ohmstraße.

### 7.4 Boden und Fläche

Gemäß § 1 BBodSchG und § 1 HAItBodSchG sind die Funktionen des Bodens, u.a. durch Vermeidung von schädlichen Beeinträchtigungen, nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind gemäß § 1 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BNatSchG seine prägenden biologischen Funktionen, die Stoff- und Energieflüsse sowie landschaftlichen Strukturen zu schützen. Die Böden sind so zu erhalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können. Nicht mehr genutzte versiegelte Flächen sind zu renaturieren oder, soweit eine Entsiegelung nicht möglich oder nicht zumutbar ist, der natürlichen Entwicklung zu überlassen.

Die nachfolgende Bodenbewertung erfolgt in Anlehnung an die „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen“. Die Datengrundlage für die Bodenbewertung wurde dem *Boden Viewer Hessen* ([bodenviewer.hessen.de](http://bodenviewer.hessen.de), 23.04.2026) entnommen.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rund 1,7 ha. Während das nördliche Plangebiet bereits überwiegend versiegelte Verkehrsflächen beinhaltet, werden die Böden des Plangebietes der Haupteinheit „Böden aus äolischen Sedimenten“ (Lössböden, Pseudogley-Parabraunerden mit Parabraunerden) zugeordnet. Als Grundlage für Planungsbelange aggregiert die Bodenfunktionsbewertung (Quelle: BodenViewer Hessen) verschiedene Bodenfunktionen (Lebensraum, Ertragspotenzial, Feldkapazität, Nitratrückhalt) zu einer Gesamtbewertung. Die Flächen des südlichen Plangebiets werden dabei im BodenViewer Hessen mit einem geringen bis mittleren Funktionserfüllungsgrad dargestellt.

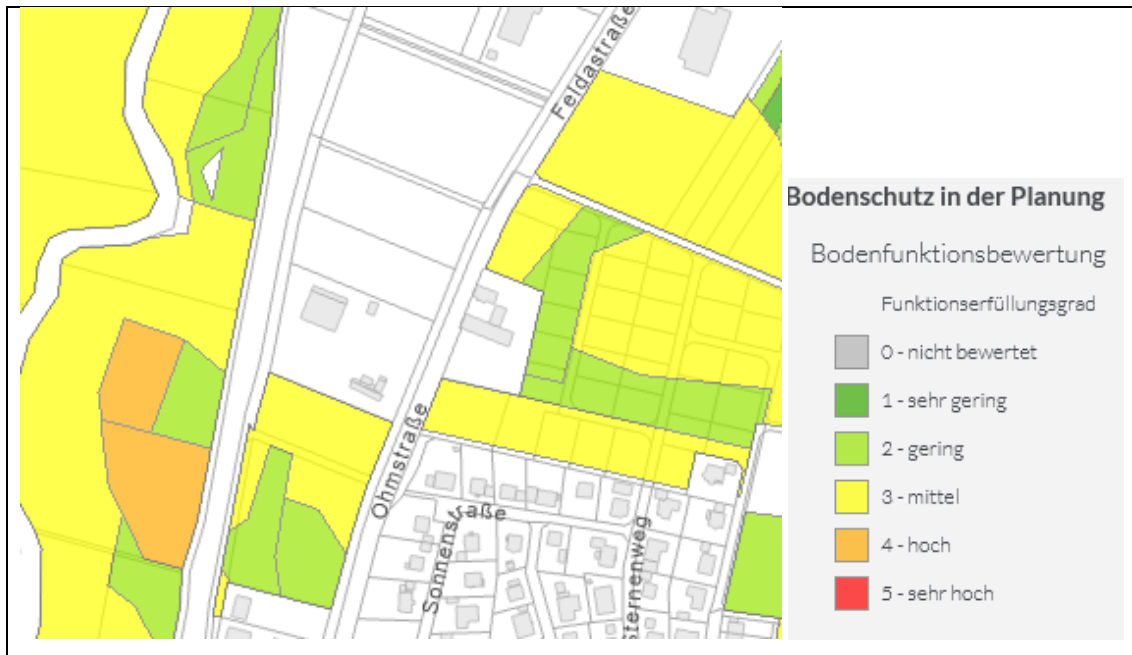


Abb. 12: Bodenfunktionale Gesamtbewertungen im Umfeld des Plangebietes (Quelle: BodenViewer Hessen, Zugriffsdatum: 04/2026, eigene Bearbeitung).

In Hinblick auf die Erosionsanfälligkeit der Böden wurde der K-Faktor als Maß für die Bodenerodierbarkeit für die Bewertung herangezogen. Die Böden innerhalb des Plangebietes werden mit einem K-Faktor von 0,4 bis  $< 0,5$  bewertet und weisen demnach prinzipiell eine hohe Erosionsanfälligkeit auf. Gemäß Erosionsatlas weisen die Böden innerhalb des Plangebietes eine geringe bis extrem hohe natürliche Erosionsgefährdung auf.

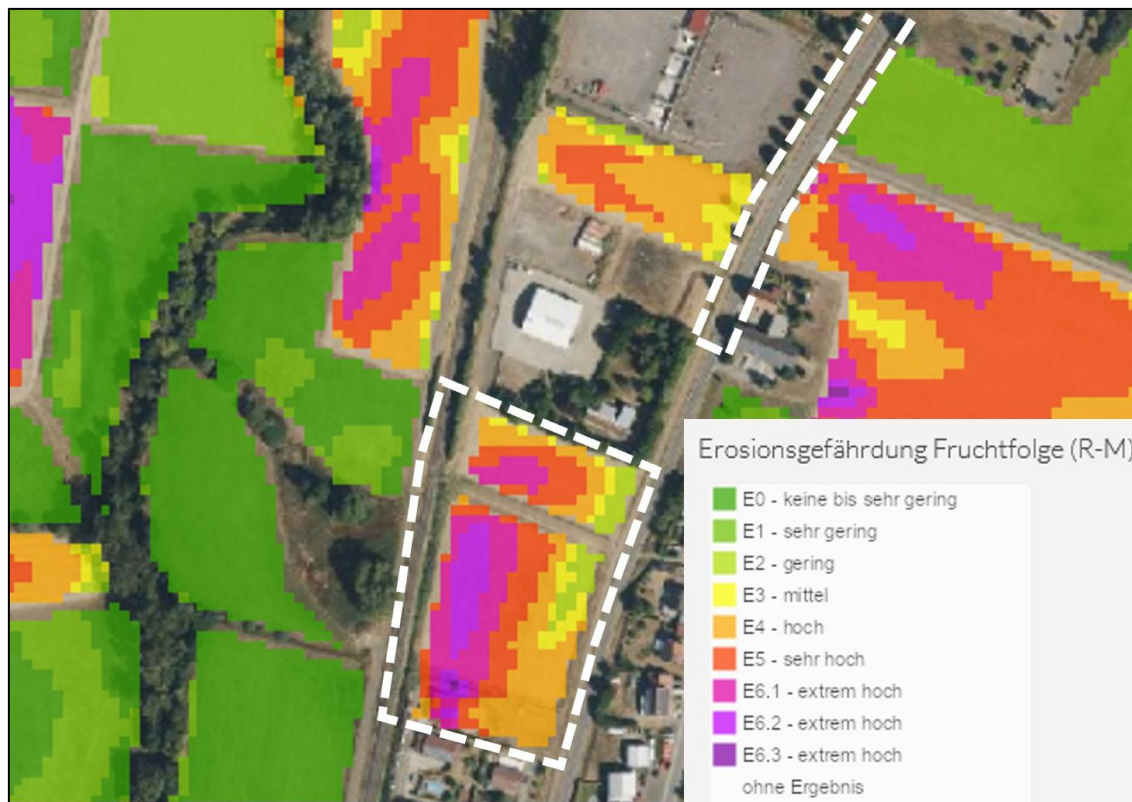


Abb. 13: Erosionsgefährdung im Bereich des Plangebietes (weiß umrandet). Quelle: BodenViewer Hessen (HLNUG 2026), eigene Bearbeitung

### *Bodenentwicklungsprognose*

Bei Nichtdurchführung des Bauvorhabens werden die im nördlichen Teilbereich derzeit vorherrschenden Nutzungen (Straße, Radweg) insgesamt fortbestehen, während die Flächen im südlichen Teilbereich (Ackerflächen) bereits jetzt einer gewerblichen Nutzung gemäß bisher rechtskräftigem Bebauungsplan überführt werden könnten.

Bei Durchführung der Planung kommt es gegenüber der bisherigen Planung zu keinen erhebliche zusätzlichen Neuversiegelungen. Mit Umsetzung der Planung wird es aber weiterhin zu Bodenverdichtungen, Bodenabtrag, -auftrag und -vermischung kommen, wobei die derzeit vorherrschenden Nutzungen im nördlichen Teilbereich nach Neugestaltung und Verlegung der Radwegführung in veränderter Anordnung insgesamt fortbestehen werden.

### *Altlasten und Bodenbelastungen*

Der Gemeinde Gemünden (Felda) sind keine Altstandorte oder Altlasten im Plangebiet bekannt. Die vorliegende Änderung des Bebauungsplans umfasst lediglich eine Neugestaltung der Verkehrsführung im Norden sowie eine Anpassung des Entwässerungsgrabens im Süden und bereitet daher in der Summe keinen weiteren Eingriff vor.

Werden im Rahmen von Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtungsarbeiten, Bodenkontaminationen und sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist umgehend die nach § 15 HAItBodSchG (Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz) zuständige Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen.

### *Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen*

Um grundsätzlich den mit Bodenversiegelungen verbundenen negativen Effekten entgegenzuwirken (geringere Wasserversickerung, Störung der Grundwasserbildung, Oberflächenabfluss, fehlende Luftabkühlung, Störung der Bodenfruchtbarkeit, etc.) enthält der Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen bzw. Hinweise:

- Gehwege, Garagen- und Stellplatzzufahrten und Hofflächen im Sinne von untergeordneten Nebenanlagen sind in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen. Bei Betriebs-, Lager- und Hofflächen sowie Anlieferungsbereichen bei Gewerbebetrieben ist aus Gründen der Betriebssicherheit eine wasserundurchlässige Befestigung zulässig. Pkw-Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen, sofern betriebliche, wasser- oder bodenschutzrechtliche Belange nicht entgegenstehen.
- Mindestens 80 % der Grundstücksfreiflächen (nicht überbaubare Grundstücksflächen lt. GRZ) sind mit standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Es gelten 1 Baum 25 m<sup>2</sup> und ein Strauch 5 m<sup>2</sup>. Der Bestand sowie die nach Bauplanungsrecht vorzunehmenden Anpflanzungen können zur Anrechnung gebracht werden.
- Niederschlagswasser nicht begrünter Dachflächen ist zu sammeln und zu verwerten (Brauchwassernutzung), sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.
- Ausweisung von Laubbäumen zur Anpflanzung gemäß Symbolen in der Plankarte.

### *Eingriffsbewertung*

Das Plangebiet umfasst überwiegend versiegelte Verkehrsflächen und landwirtschaftlich genutzte Flächen. Bei Umsetzung der Planung wird der Eingriff überwiegend in bereits versiegelte bzw. bauplanungsrechtlich als Gewerbegebiet ausgewiesene Flächen stattfinden. Aufgrund der vorhandenen

anthropogenen Bodenvorbelastung werden mögliche Auswirkungen auf das Schutzgut Boden gering ausfallen.

## **7.5 Wasser**

### *Bestandsbeschreibung*

Innerhalb des Plangebietes befinden sich weder Quellen bzw. quellige Bereiche noch oberirdische Gewässer im wasserrechtlichen Sinne. Im Gelände lässt sich jedoch im südlichen Bereich des Flurstückes 50/2 eine Grabenstruktur in Ost-West Richtung entlang der vorhandenen Ackerfläche feststellen. Im Bebauungsplan wird hierzu ein offen geführter Entwässerungsgraben festgesetzt und in seiner Lage optimiert. Die Baugrenzen werden hier mit einem Abstand von 5 Metern zur neu geplanten Grabenstruktur festgesetzt. Gesetzlich bindende Gewässerrandstreifen werden durch die Planung somit nicht tangiert. Das Plangebiet liegt weder in einem Trinkwasser- noch in einem Heilquellenschutzgebiet.

In rd. 150 m westlicher Entfernung zum Plangebiet verläuft die Ohm als deutlich bis stark verändertes Fließgewässer zweiter Ordnung. Zudem stellt der WRRL-Viewer entlang der Ohm ein amtlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet dar, welches bis rd. 80 m an das Plangebiet heranreicht.

### *Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen*

Die im vorangegangenen Kapitel aufgeführten Festsetzungen und Hinweise zur Eingriffsminderung auf die Bodenfunktionen wirken sich gleichermaßen positiv auf den Wasserhaushalt aus. Zur weiteren Minderung der negativen Effekten hinsichtlich des Wasserhaushalts beinhaltet der Bebauungsplan darüber hinaus folgende Festsetzungen bzw. Hinweise:

- Gehwege, Garagen- und Stellplatzzufahrten und Hofflächen im Sinne von untergeordneten Nebenanlagen sind in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen. Bei Betriebs-, Lager- und Hofflächen sowie Anlieferungsbereichen bei Gewerbebetrieben ist aus Gründen der Betriebssicherheit eine wasserundurchlässige Befestigung zulässig. Pkw-Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen, sofern betriebliche, wasser- oder bodenschutzrechtliche Belange nicht entgegenstehen.
- Ausweisung einer Fläche mit dem Entwicklungsziel Grabenstruktur (Maßnahmen: Die Fläche ist einmal jährlich ab September zu mähen, aufkommende Gehölze sind alle fünf Jahre zu entfernen oder auf den Stock zu setzen.)
- Niederschlagswasser nicht begrünter Dachflächen ist zu sammeln und zu verwerten (Brauchwassernutzung), sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

### *Eingriffsbewertung*

Im Zuge der Umsetzung der Planung werden keine erheblichen zusätzlichen Eingriffe in den Grundwasserhaushalt vorbereitet. Es ist mit keinen negativen Auswirkungen auf das Oberflächengewässer Ohm zu rechnen, da bei Umsetzung der Planung keine erheblichen zusätzlichen Neuversiegelungen stattfinden werden. Zudem sind bei Durchführung der Planung keine erheblichen Konflikte durch die Lage des Plangebietes im Umfeld des Überschwemmungsgebietes zu erwarten, da dieser Bereich bereits planungsrechtlich als Gewerbegebiet ausgewiesen ist und hierzu eine ausreichende Entfernung und zwischenliegende Nutzungen (u.a. Bahnlinie) bestehen. Insgesamt ergibt sich für das Schutzgut Wasser ein geringes Konfliktpotenzial.

## 7.6 Luft und Klima

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind gemäß BauGB § 1 Absatz 6 Ziffer 7 die Auswirkungen auf die Schutzgüter „Luft“ und „Klima“ zu berücksichtigen. Zudem sind bei Bauleitplänen Maßnahmen anzuwenden, die dem Klimawandel entgegenwirken sowie die der Anpassung an den Klimawandel dienen (gemäß BauGB § 1a Absatz 5).

### *Bewertungsmethoden*

Die nachfolgende Klimabewertung erfolgte in Anlehnung an den „Handlungsleitfaden zur kommunalen Klimaanpassung in Hessen – Hitze und Gesundheit“ (HLNUG – Fachzentrum Klimawandel und Anpassung 2019). Hierbei wurde der Fokus auf die Bewertung von klimatischen Belastungs- und Ausgleichsräumen und auf die Bewertung von Entstehungsflächen für Kalt- und Frischluft sowie deren Abflussbahnen gelegt. Die Herangehensweise zur Beurteilung dieser Klimatelemente wurde anhand der Topografie, der vorhandenen Bebauungsstrukturen, der Flächennutzungen und der daraus abgeleiteten „Klimatope“ im Planungsraum durchgeführt.

### *Bestandsaufnahme*

Als klimatische Belastungsräume zählen vor allem die durch Wärme und Luftschadstoffe belasteten Siedlungsflächen. Ein hoher Versiegelungs- bzw. Bebauungsgrad führt tagsüber zu starker Aufheizung und nachts zur Ausbildung einer deutlichen „Wärmeinsel“ bei durchschnittlich geringer Luftfeuchte. Eine solche Wärmeinsel bildet die südlich des Plangebietes gelegene Siedlungsfläche von Burg-Gemünden. Die das Plangebiet umfassenden bzw. umgebenden großflächigen landwirtschaftlich genutzten Flächen bilden klimatische Ausgleichsflächen. Diese weisen einen extremen Tages- und Jahresgang der Temperatur und Feuchte sowie geringe Windströmungsveränderungen auf. Sie wirken den durch Wärme und Luftschadstoffen belasteten Siedlungsflächen durch Kalt- und Frischluftproduktion und Zufuhr entgegen. Kaltluft entsteht in erster Linie auf Freiflächen (z.B. Acker, Grünland, Gehölzarme Parkanlagen), wenn in der Nacht die abkühlende Erdoberfläche ihrerseits die darüber liegenden bodennahen Luftschichten abkühlt. Die westlich zum Plangebiet gelegenen Freiflächen stellen Entstehungsquellen für Kaltluft dar. Der Abfluss der Kaltluftbahnen folgt im Groben der Geländeneigung entsprechend von den Höhen ins Tal. Der Abfluss der Kaltluft erfolgt entsprechend nach Norden.

### *Erosionsgefährdung und Starkregenereignisse*

Im Hinblick auf die hohe bis extrem hohe Erosionsgefährdung innerhalb des südlichen Plangebietes werden nachfolgend potenzielle Starkregenereignisse im Bereich des Plangebietes näher betrachtet. Die Starkregen-Hinweiskarte für Hessen (HLNUG) vermittelt eine erste Übersicht der Gefährdungslage bei Starkregen. Sie soll Kommunen dabei unterstützen, ihre eigene Situation besser einschätzen zu können. Die Karte basiert auf Beobachtungen von Niederschlag, Topografie und Versiegelungsgrad. Zusätzlich ist die Vulnerabilität (kritische Infrastrukturen, Bevölkerungsdichte und Erosionsgefahr) enthalten. In der Starkregenhinweiskarte des Landes Hessen ist der vorliegende Bereich des Plangebietes im Index als *hoch* bewertet. Im Vulnerabilitäts-Index ist die Vulnerabilität als *nicht erhöht* gekennzeichnet (vgl. Kap. 8.6).

### *Eingriffsbewertung*

Die kleinklimatischen Auswirkungen werden sich aufgrund der räumlichen Ausdehnung des Vorhabens sowie der teilweise bereits bestehenden Flächenversiegelung bei Durchführung der Planung vor allem auf das Plangebiet selbst konzentrieren. Die vorliegende Änderung des Bebauungsplans wird der

Entstehung und dem Transport von Frisch- und Kaltluft nicht zusätzlich entgegenstehen; daher ist eine erhebliche Beeinträchtigung klimatischer Funktionen im Bereich des Plangebietes und dessen Umgebung nicht zu erwarten.

In Hinblick auf die Anfälligkeit des geplanten Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels sind mögliche Auswirkungen hinsichtlich potenziell zukünftiger Starkregenereignisse von mittlerer Relevanz, da für das Plangebiet sowie die umliegenden Bereiche ein hohes Starkregen-Gefahrenpotential sowie eine nicht erhöhte Vulnerabilität besteht. Die o.g. Maßnahmen zum Boden- und Wasserschutz wirken potenziellen Gefährdungen entgegen.

Die geplante Bebauung und Nutzung wird voraussichtlich keine besonderen, für die Luftqualität entsprechender Gebiete relevanten Emissionen zur Folge haben, sodass die Planung zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen hinsichtlich der bestehenden und zu erhaltenden bestmöglichen Luftqualität führen wird.

### 7.7 Gesetzlich geschützte Biotope und Flächen mit rechtlichen Bindungen

Laut NaturegViewer sind im Bereich des Plangebietes keine gesetzlich geschützten Biotope verzeichnet. Allerdings werden im Natureg-Viewer für das Umfeld das Biotop „Ufergehölz von Ohm und Felda nördlich Burg-Gemünden“ sowie eine Fläche mit rechtlichen Bindungen dargestellt. Darüber hinaus befindet sich im nördlichen Plangebiet eine einseitige Baumreihe am Straßenrand, die somit nach § 25 HeNatG ebenfalls als geschütztes Biotop einzustufen ist.

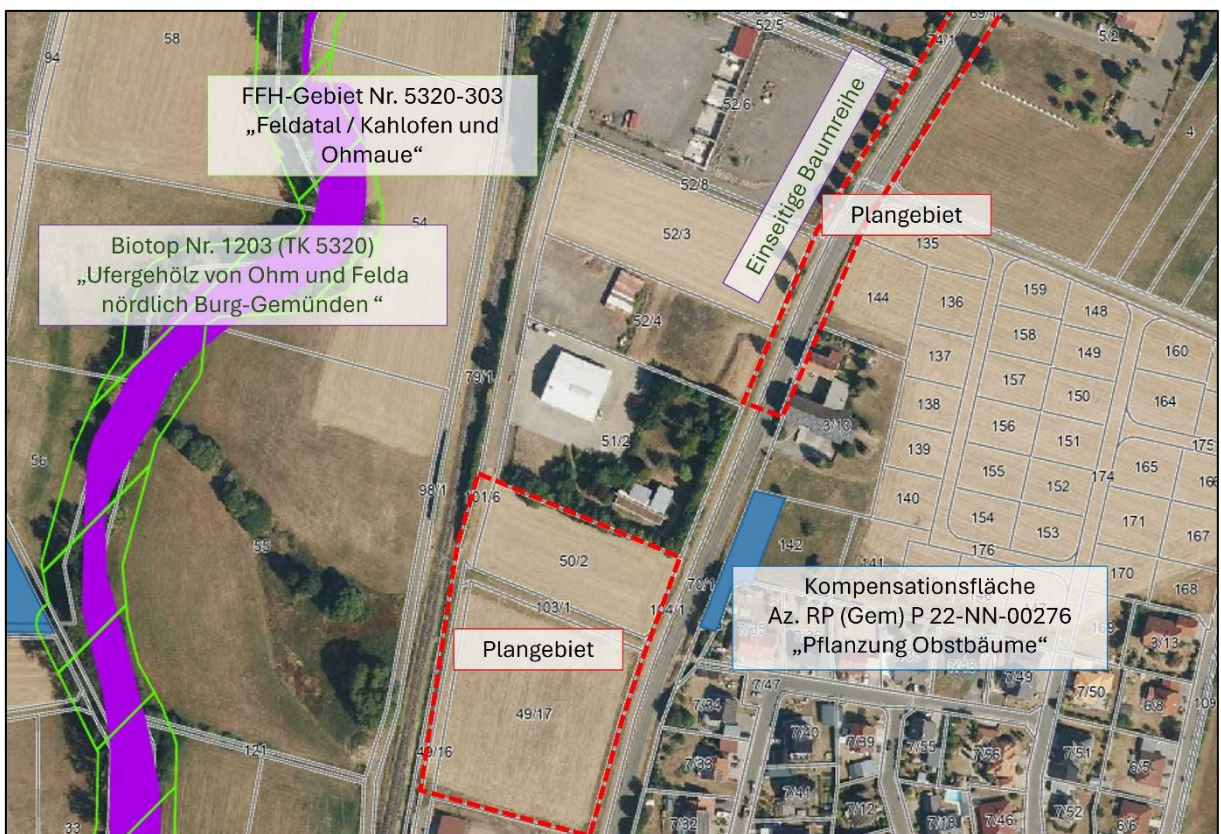


Abb. 14: Lage des Plangebietes zu Natura-2000-Gebieten und Kompensationsflächen (Quelle: NaturegViewer, Zugriffsdatum: 23.04.2026, eigene Bearbeitung)

Die betroffenen Bäume stehen straßenbegleitend der L 3146. Durch die Umplanung der Straße können diese Gehölze jedoch nicht gehalten werden, da baubedingt erhebliche Eingriffe in die Wurzelräume der Bäume entstehen sowie die geplante Fahrbahn zu dicht an die Bäume heranrücken wird. Die

Gemeinde Gemünden (Felda) stellt daher – auch im Zusammenhang mit der geplanten Baumaßnahme (Neubau Radweg und Verlegung der L 3146 zwischen Burg-Gemünden und Nieder-Gemünden) – einen Antrag auf Ausnahme gemäß § 30 Abs. 3 BNatSchG für die Rodung von 16 Stk. Laubbäumen als Teile einer gesetzlich geschützten Baumreihe. Zum Ausgleich der Baumreihe sind im Rahmen der Straßenbaumaßnahme Nachpflanzungen entlang des neu entstehenden Verlaufs der L 3146 vorgesehen. Insgesamt können 22 Stk. heimische, standortgerechte Laubbäume nachgepflanzt werden, die zu einem Großteil den Charakter einer Baumreihe wiederherstellen können. Die Maßnahme wurden bereits mit der Unteren Naturschutzbehörde vorabgestimmt.

#### *Eingriffsbewertung*

Der Eingriff in die betroffene Baumreihe kann über ein Ausnahmeverfahren nach § 30 BNatSchG geregelt und ausgeglichen werden. Eine Beeinträchtigung weiterer geschützter Biotope oder bestehender Kompensationsflächen ist aufgrund der Entfernung nicht zu erwarten.

### **7.8 Natura 2000-Gebiete und sonstige Schutzgebiete**

Es liegen keine Natura 2000-Gebiete innerhalb des Plangebietes. Allerdings befindet sich in rd. 100 bis 150 m westlicher Entfernung das FFH-Gebiet Nr. 5320-303 „Feldatal / Kahlofen und Ohmaue“. Die Schutzwürdigkeit dieses Gebietes gemeinschaftlicher Bedeutung wird gemäß Grunddatenerhebung mit der botanisch/zoologischen Bedeutung, der Naturnähe der Fließgewässer Ohm, Felda und Ortenröder Bach mit gut ausgebildeten Erlen-Eschen-Auwäldern sowie dem Vorkommen ausgedehnter Waldmeister- und Hainsimsen-Buchenwälder begründet. Ferner beherbergt das Gebiet ein für Hessen bedeutendes Vorkommen der Groppe (*Cottis gubio*). Im Folgenden wird daher eine überschlägige Natura-2000-Verträglichkeitsprognose vorgenommen.

#### *Kurzcharakterisierung des FFH-Schutzgebietes 5320-303 „Feldatal / Kahlofen und Ohmaue“*

Das rund 970 ha große Schutzgebiet umfasst die FFH Lebensraumtypen (LRT) Nr. 3150 Natürliche eutrophe Seen mit einer Vegetation vom Typ Magnopotamion oder Hydrocharition, Nr. 3260 Flüsse der planaren bis montanen Stufe mit Vegetation des Ranunculion fluitantis, des Callitriche-Batrachion, Nr. 6410 Pfeifengraswiesen auf kalkreichen Böden, torfigen und tonigschluffigen Böden (*Molinion caeruleae*), Nr. 6510 Magere Flachland-Mähwiesen (*Alopecurus pratensis*, *Sanguisorba officinalis*), Nr. 9110 Hainsimsen-Buchenwald (*Asperulo-Fagetum*), \*91E0 Auenwälder mit *Alnus glutinosa* und *Fraxinus excelsior* (*Alno-Padion*, *Alnion incanae*, *Salicion albae*). Der Auenbereich der Oberen Ohm stellt ein wertvolles ökologisches Vernetzungselement dar. Weil das Plangebiet außerhalb des FFH-Schutzgebietes liegt, sind keine negative Einflüsse dieses Vernetzungselement sowie auf die FFH-LRTs ersichtlich. Zudem werden keine Kontaktbiotope des FFH-Gebietes durch den Geltungsbereich der Planung betroffen. Für das Schutzgebiet relevante FFH-Anhang II-Arten sind *Myotis bechsteinii* (Bechsteinfledermaus), *M. myotis* (Großes Mausohr), *Cottus gobio* (Groppe), *Lampetra planeri* (Bachneunauge) und *Dicranum viride* (Grünes Besenmoos); ein Vorkommen dieser Arten kann aufgrund der im Plangebiet vorkommenden Biotop- und Nutzungstypen ausgeschlossen werden.

Die im Plangebiet liegenden Grabenstrukturen, die später in die Obere Ohm münden, werden in der Grunddatenerhebung (GDE) als positives Kontaktbiotop eingestuft. Durch die räumliche Nähe zum Fließgewässer, sollten entsprechende Vorsichtsmaßnahmen zur Lagerung von natur- oder wassergefährdenden Stoffen vorgenommen werden bzw. auf eine Nutzung und Lagerung innerhalb des Geländes gänzlich verzichtet werden. Bei der Lagerung von Stoffen gilt § 48 Abs. 2 WHG. Stoffe dürfen nur

so gelagert oder abgelagert werden, dass eine nachteilige Veränderung der Grundwasserbeschaffenheit nicht zu besorgen ist. Im Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind die Anforderungen von § 62 WHG einzuhalten. Somit kann eine mögliche Gefährdung des Fließgewässers und dessen Bewohner wie Groppe und Bachneunauge unterbunden werden. Weiterhin sind Vorkommen der FFH-Anhang I - Tierarten *Pipistrellus pipistrellus* (Zwergfledermaus), *Myotis nattereri* (Fransenfledermaus), *Myotis daubentonii* (Wasserfledermaus), *M. mystacinus/brandtii* („Bartfledermaus“), *Nyctalus noctula* (Großer Abendsegler), *N. leisleri* (Kleiner Abendsegler), *Eptesicus serotinus* (Breitflügelfledermaus) und *Plecotus auritus* (Braunes Langohr) im Schutzgebiet bekannt. Eine Gefährdung der Fledermausbestände des FFH-Schutzgebietes ist mit der Umsetzung der Planung jedoch nicht gegeben. Das Plangebiet und dessen Umfeld ist bereits mit landwirtschaftlichen, verkehrlichen und gewerblichen Nutzungen vorbelastet, von denen derzeit schon ein deutlicher Störfaktor ausgeht. Bei der Umsetzung der Planung werden nur wenige Gehölze gerodet, die nahezu keine Baumhöhlen oder –spalten aufweisen und damit als Fledermausquartier nicht in Frage kommen. Es bleiben auch wesentliche Leitstrukturen (Gräben, Baumreihe) als Verbindungskorridore erhalten. Bei Rodungsarbeiten sind die arten- und biotopschutzrechtlichen Hinweise zu beachten und der im biotopschutzrechtlichen Ausnahmebescheid festgelegte Ausgleich durchzuführen.

#### *Eingriffsbewertung*

Eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele von Natura-2000-Gebieten ist nicht zu erwarten. Eine umfassende Natura-2000-Verträglichkeitsprüfung wird daher vorliegend nicht erforderlich. Weitere Schutzgebiete nach §§ 23 bis 29 BNatSchG sind nicht betroffen.

### **7.9 Landschaft**

Naturräumlich liegt das Plangebiet nach Klausling (1988)<sup>1</sup> im Naturraum „Ohmtal“ (Haupteinheit 349 „Vorderer Vogelsberg“). Die Höhenlage des nach Westen leicht abfallenden Geländes beträgt rd. 230 m ü. NN. Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft zu bereits versiegelten und gewerblich genutzten Flächen. Daher wird sich die geplante Bebauung aller Voraussicht nach in die bereits vorherrschenden gewerblichen Nutzungen und sonstigen Siedlungsstrukturen einfügen.

Mit Umsetzung der Planung erfolgt im nördlichen Teilbereich die Neugestaltung der Radwegführung in veränderter Anordnung. Dabei wird die vorhandene Baumreihe überplant und durch eine Neupflanzung auf der gegenüberliegenden Straßenseite ersetzt. Weitere Gehölzstrukturen oder andere landschaftsbildprägende Elemente werden nicht tangiert. Insgesamt sind bei Durchführung der Planung keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Landschaftsbild, die über das bereits vorhandene Ausmaß hinausgehen, zu erwarten.

### **7.10 Mensch, Wohn- und Erholungsqualität**

Das Plangebiet befindet sich vorwiegend in Nachbarschaft zu bereits versiegelten und gewerblich genutzten Flächen. Zudem ist das Plangebiet bereits planungsrechtlich als Gewerbegebiet ausgewiesen. Es bietet derzeit nur noch eingeschränkte Erholungsmöglichkeiten für Erholungssuchende oder Spaziergänger an. Bei Umsetzung der Planung sind keine nachteiligen Auswirkungen auf Wohnnutzungen zu erwarten. Insgesamt sind bei Durchführung der vorliegenden Planung keine erheblichen negativen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit ersichtlich.

---

<sup>1</sup> Klausling, O. (1988): Die Naturräume Hessens. Hrsg.: Hessische Landesanstalt für Umwelt. Wiesbaden.

### **7.11 Kulturelles Erbe und Denkmalschutz**

Kultur- und sonstige Sachgüter sind durch die Maßnahme voraussichtlich nicht betroffen. Sollten im Rahmen der Erdarbeiten unerwartet Hinweise auf Bodendenkmale auftreten, ist umgehend die dafür zuständige Behörde zu informieren. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

## **8. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz**

In Anlehnung an die Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz wird die Wasserversorgung und Schonung der Grundwasservorkommen, Abwasserbeseitigung und Abflussregelung im Bebauungsplan wie folgt behandelt:

### **8.1 Hochwasserschutz**

#### **Überschwemmungsgebiet**

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet (§ 77 WHG).

#### **Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten**

Das Gebiet liegt auch nicht in einem Hochwasserrisikogebiet (§ 78b WHG) mit niedriger, mittlerer oder hoher Wahrscheinlichkeit.

### **8.2 Wasserversorgung**

#### **Bedarfsermittlung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird nicht erhöht, sodass zum jetzigen Planungszeitpunkt nicht von einer Benötigung zusätzlichen Trinkwassers ausgegangen wird.

#### **Wassersparnachweis**

Der Nachweis kann auf Ebene der Bauleitplanung nur indirekt erfolgen. Es erfolgen entsprechende Hinweise in den Planunterlagen. Weitere Wassersparnachweise sind im Rahmen der Ausführung und späteren Nutzungsverhalten zu beachten.

#### **Deckungsnachweis**

Für das Gebiet besteht bereits Bauplanungsrecht, vorliegend wird lediglich die interne Aufteilung redaktionell aktualisiert, sodass von einer gesicherten Erschließung auszugehen ist.

#### **Technische Anlagen**

Die technischen Anlagen zur Wasserversorgung müssen ggf. neu verlegt werden (Leitung und Hausanschlüsse).

### **8.3 Grundwasserschutz**

#### **Schutz des Grundwassers**

Die gesetzlichen Vorgaben des § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in Verbindung mit § 37 Hessisches Wassergesetz (HWG) zur Regelung der Flächenversiegelung und der Verwertung und Versickerung des Niederschlagswassers sind im Rahmen der nachfolgenden Planungsebenen (Erschließungsplanung, Baugenehmigungsverfahren und Bauausführung) zu berücksichtigen. Regenwasser von Dachflächen sowie Drainagewasser ist gemäß § 55 WHG ortsnah zu versickern, zu verrieseln oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

#### **Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet**

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes oder Heilquellenschutzgebietes.

#### **Verminderung der Grundwasserneubildung**

Durch die Festsetzung zur Befestigung der Gehwege und Pkw-Stellplätze in wasserdurchlässiger Weise, kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser, wie bisher, versickern.

Die gesetzlichen Vorgaben des § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in Verbindung mit § 37 Hessisches Wassergesetz (HWG) zur Regelung der Flächenversiegelung und der Verwertung und Versickerung des Niederschlagswassers sind im Rahmen der nachfolgenden Planungsebenen (Erschließungsplanung, Baugenehmigungsverfahren und Bauausführung) zu berücksichtigen. Regenwasser von Dachflächen sowie Drainagewasser ist gemäß § 55 WHG ortsnah zu versickern, zu verrieseln oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

#### **Versickerung von Niederschlagswasser**

Durch die Festsetzung zur Befestigung der Gehwege und Pkw-Stellplätze in wasserdurchlässiger Weise, kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser, wie bisher, versickern.

#### **Vermeidung von Vernässungs- und Setzungsschäden**

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Mitteilungen vor.

#### **Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes**

Die Fläche liegt nicht in einem Bereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes.

#### **Bemessungsgrundwasserstände**

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

## **Bauwerke im Grundwasser**

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

## **Landesgrundwassermessstellen/-dienst**

Laut Karten des Geoportals Hessen liegen im Plangebiet keine Grundwassermessstellen (Abruf 03/2026).

## **8.4 Schutz oberirdischer Gewässer**

### **Gewässerrandstreifen und Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben**

Im Plangebiet befinden sich im Bestand gemäß Kartendarstellung keine oberirdischen Gewässer (im wasserrechtlichen Sinne) oder Gewässerrandstreifen. Im Gelände lässt sich im südlichen Bereich des Flurstückes 50/2 eine Grabenstruktur / ein Wegeseitengraben entlang der vorhandenen Ackerfläche in Ost-West Richtung als Vertiefung feststellen.

Im Bebauungsplan wird ein offen geführter Entwässerungsgraben festgesetzt und in seiner Lage optimiert. Die Baugrenzen sind mit einem Abstand von 5 Metern zur geplanten Grabenstruktur festgesetzt.

### **Gewässerentwicklungsflächen**

Laut Karten des Geoportals Hessen liegen im Plangebiet keine Gewässerentwicklungsflächen (Abruf 06/2025).

### **Anlagen in, an, über und unter oberirdischen Gewässern**

Im Plangebiet befinden sich im Bestand gemäß Kartendarstellung keine oberirdischen Gewässer (im wasserrechtlichen Sinne) oder Gewässerrandstreifen. Im Gelände lässt sich im südlichen Bereich des Flurstückes 50/2 eine Grabenstruktur / ein Wegeseitengraben entlang der vorhandenen Ackerfläche in Ost-West Richtung als Vertiefung feststellen.

## **8.5 Abwasserbeseitigung**

### **Gesicherte Erschließung**

Nach derzeitigem Planstand ist die Erschließung durch Anschluss an das bestehende Ortsnetz gesichert. Details obliegen der Erschließungsplanung im Vollzug des Bebauungsplanes. Für das Gebiet besteht bereits Bauplanungsrecht, vorliegend wird lediglich die interne Aufteilung redaktionell aktualisiert, sodass von einer gesicherten Erschließung auszugehen ist.

### **Anforderungen an die Abwasserbeseitigung**

Das Abwasser wird im vorhandenen System entsorgt.

### *Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen*

Für das Gebiet besteht bereits Bauplanungsrecht, vorliegend wird lediglich die interne Aufteilung redaktionell aktualisiert, sodass von einer gesicherten Erschließung auszugehen ist.

#### *Verwertung von Niederschlagswasser und Grauwasser*

Durch die Festsetzungen und Hinweise zur Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser kann in geeigneten Fällen, beispielsweise durch den Bau einer Zisterne für die Gartenbewässerung oder der Brauchwassernutzung im Haushalt, der Verbrauch von sauberem Trinkwasser und zugleich die Abwassermenge verringert werden. Die ausreichende Dimensionierung und die Ablaufmenge sind im jeweiligen Bauantragsverfahren in den Unterlagen (Entwässerungsplan) nachzuweisen.

Die im Bebauungsplan festgesetzten textlichen Festsetzungen tragen zusätzlich zu einem schonenden Grundwasserumgang und somit zur Reduzierung der Abwassermenge bei.

#### *Versickerung des Niederschlagswassers*

Die im Bebauungsplan festgesetzten textlichen Festsetzungen ermöglichen eine Versickerung und tragen somit zu einem schonenden Grundwasserumgang bei.

#### *Entwässerung im Trennsystem*

Die Entwässerung erfolgt im bestehenden System.

#### *Kosten und Zeitplan*

Zum jetzigen Planungszeitpunkt können hierzu keine Aussagen getroffen werden.

## **8.6 Abflussregelung**

### **Abflussverhältnisse im Gewässer**

Im Plangebiet befindet sich kein Vorfluter.

### **Hochwasserschutz**

Das Plangebiet ist dem Siedlungsbereich zuzuordnen. Ein Gewässer wird durch die Planung nicht tangiert.

### **Erforderliche Hochwasserschutzmaßnahmen**

Entfällt.

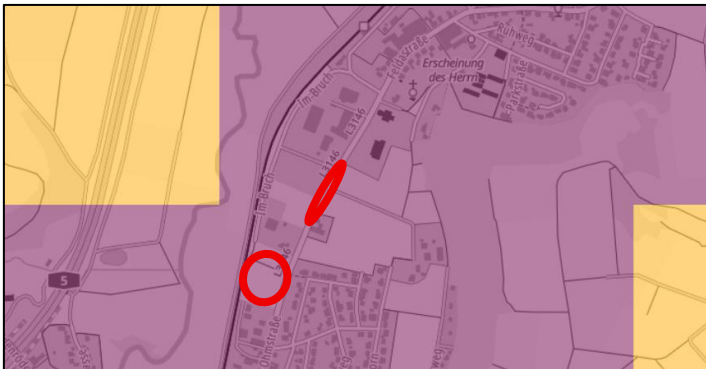
### **Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen**

Die im Bebauungsplan festgesetzten textlichen Festsetzungen tragen zu einem schonenden Grundwasserumgang und somit zur Reduzierung der Abwassermenge bei. Eine Entsiegelung von Flächen kann im Plangebiet nicht erfolgen.

### **Starkregen**

In der Starkregenhinweiskarte des Landes Hessen ist der vorliegende Bereich des Plangebietes im Index als *hoch* bewertet. Im Vulnerabilitäts-Index ist die Vulnerabilität als *nicht erhöht* gekennzeichnet.

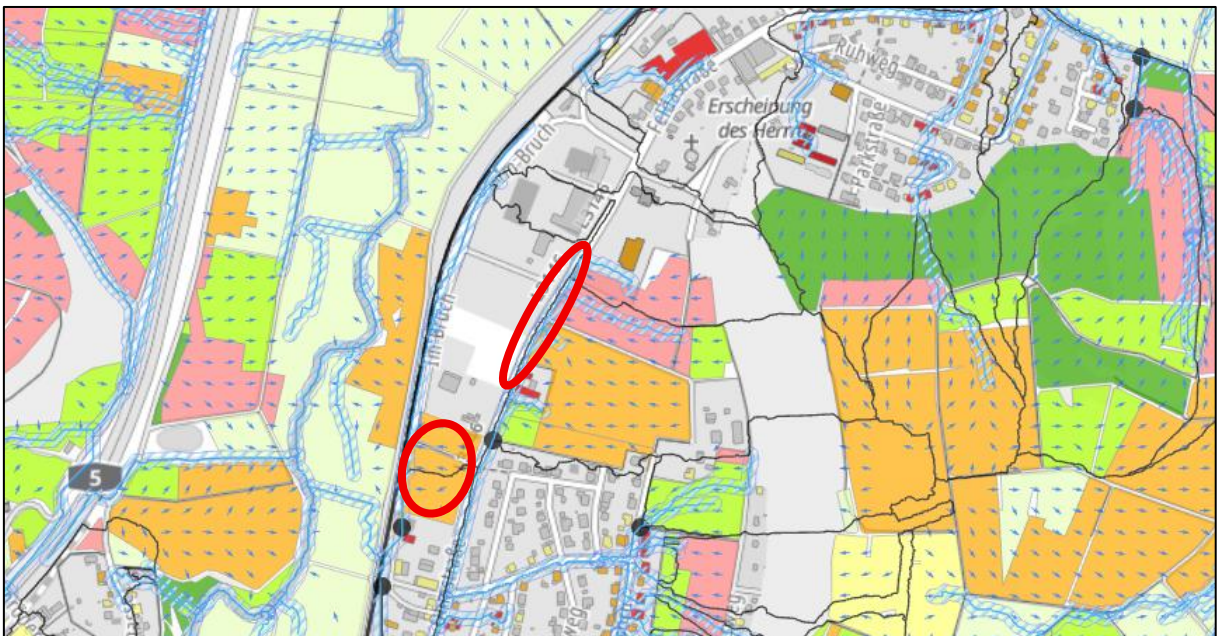
Abb. 15: Karte zum Starkregenhinweis-Index



(Quelle: Starkregenviewer Hessen, HLNUG, Abruf 03/2026)

Das Plangebiet wird durch Fließpfade im Norden tangiert. Bei der Bebauung des Plangebietes ist auf die mögliche Fließrichtung bei Starkregenereignissen zu achten und die Freiflächengestaltung entsprechend auszurichten. Der vorliegende Bebauungsplan hat Festsetzungen mit aufgenommen, um der Gefährdung von Starkregenereignissen und das Überflutungsrisiko zu minimieren bzw. dem entgegenzutreten. Auch im Zuge der nachfolgenden Erschließungs- und Infrastrukturplanung sind auf die oben genannten Parameter beziehungsweise Kartendarstellungen zu achten. Hier kommt besonders dem Entwässerungskonzept im Rahmen der einzelnen Bauanträge eine besondere Bedeutung zu.

Abb. 16: Fließpfadkarte



(Quelle: Starkregenviewer Hessen, HLNUG, Abruf 03/2026)

## 9. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz

### Altlasten

Altlasten oder Altstandorte sind der Gemeinde Gemünden (Felda) im Plangebiet nicht bekannt.

### *Baugrund*

Es wird die Erstellung eines Baugrundgutachtens empfohlen.

### *Vorsorgender Bodenschutz*

Nachfolgend werden verschiedene Empfehlungen zum vorsorgenden Bodenschutz aufgeführt, die als Hinweise für die Planungsebenen der Bauausführung und Erschließungsplanung vom Bauherrn / Vorhabenträger zu beachten sind:

1. Maßnahmen zum Bodenschutz bei der Baudurchführung, beispielsweise Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB. Von stark belasteten / befahrenen Bereichen ist zuvor der Oberboden abzutragen.
2. Vermeidung von Bodenverdichtungen durch Aufrechterhaltung eines durchgängigen Porensystems bis in den Unterboden, d.h. Erhaltung des Infiltrationsvermögens. Bei verdichtungsempfindlichen Böden (Feuchte) und Böden mit einem hohen Funktionserfüllungsgrad hat die Belastung des Bodens so gering wie möglich zu erfolgen, d.h. ggf. der Einsatz von Baggermatten / breiten Rädern / Kettenlaufwerken etc. und die Berücksichtigung der Witterung beim Befahren von Böden (siehe Tab. 4-1, Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen -HMUKLV, Stand März 2017).
3. Ausreichend dimensionierte Baustelleneinrichtung und Lagerflächen nach Möglichkeit im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Boden anlegen (ggf. Verwendung von Geotextil, Tragschotter).
4. Ausweisung von Bodenschutz- / Tabuflächen bzw. Festsetzungen nicht überbaubarer Grundstücksflächen.
5. Wo es logistisch möglich ist, sind Flächen vom Baustellenverkehr auszunehmen, z. B. durch Absperrung mit Bauzäunen, Einrichtung fester Baustraßen oder Lagerflächen. Bodenschonende Einrichtung und Rückbau.
6. Vermeidung von Fremdzufuss, z.B. zufließendes Wasser von Wegen. Der ggf. vom Hang herabkommende Niederschlag ist während der Bauphase – beispielsweise durch einen Entwässerungsgraben an der hangaufwärts gelegenen Seite des Grundstückes –, um das unbegrünte Grundstück heranzuleiten. Anlegen von Rückhalteeinrichtungen und Retentionsflächen.
7. Technische Maßnahmen zum Erosionsschutz.
8. Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731).
9. Lagerflächen vor Ort sind aussagekräftig zu kennzeichnen. Die Höhe der Boden-Mieten darf 2 m bzw. 4 m (bei Ober- bzw. Unterboden) nicht übersteigen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden und sind bei mehrmonatiger Standzeit zu profilieren (ggf. Verwendung von Geotextil, Erosionsschutzmatte), gezielt zu begrünen und regelmäßig zu kontrollieren.
10. Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Wiederverwertung des Bodenaushubs am Eingriffsort. Ober- und Unterboden separat ausbauen, lagern und in der ursprünglichen Reihenfolge wieder einbauen.
11. Angaben zu Ort und Qualität der Verfüllmaterialien.
12. Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden, d.h. verdichteter Boden ist nach Abschluss der Bauarbeiten und vor Auftrag des Oberbodens und der Eingrünung zu lockern (Tiefenlockerung). Danach darf der Boden nicht mehr befahren werden.
13. Zuführen organischer Substanz und Kalken (Erhaltung der Bodenstruktur, hohe Gefügestabilität, hohe Wasserspeicherfähigkeit sowie positive Effekte auf Bodenorganismen).
14. Zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht kann die Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen -HMUKLV Stand März 2017“ hilfsweise herangezogen werden.

Für die zukünftigen Bauherren sind nachfolgende Infoblätter des Hessischen Ministeriums für Landwirtschaft und Umwelt (HMLU) zu beachten:

- Boden - mehr als Baugrund, Bodenschutz für Bauausführende (HMLU 2024)

- Boden - damit der Garten funktioniert, Bodenschutz für Häuslebauer (HMLU 2024)

## 10. Kampfmittel

Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs.6 BauGB, **Hinweise und Empfehlungen** verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

### Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst

Eine Auswertung der Luftbilder hat ergeben, dass sich das bezeichnete Gelände am Rande eines Bombenabwurfgebietes befindet. Vom Vorhandensein von Kampfmittel auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 5m durchgeführt wurden, sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig.

Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (sondieren auf Kampfmittel) vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen bis zu einer Tiefe von 5m (ab GOK IIWK) erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen. Sofern die Fläche nicht sondierfähig sein sollte (z.B. wegen Auffüllungen, Versiegelungen oder sonstigen magnetischen Anomalien), sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräummaßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich.

Es ist dann notwendig, einen evtl. vorgesehenen Baugrubenverbau (Spundwand, Berliner Verbau usw.) durch Sondierungsbohrungen in der Verbauachse abzusichern. Sofern eine sondierfähige Messebene vorliegt, sollen die Erdaushubarbeiten mit einer Flächensondierung begleitet werden.

Zu Ihrer eigenen Sicherheit sollten Sie sich bescheinigen lassen, dass die Kampfmittelräumarbeiten nach dem neuesten Stand der Technik durchgeführt wurden. Der Bescheinigung ist ein Lageplan beizufügen, auf dem die untersuchten Flächen dokumentiert sind. Weiterhin ist das verwendete Detektionsverfahren anzugeben.

Für die Dokumentation der Räumdaten beim Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen wurde das Datenmodul KMIS-R entwickelt. Wir bitten Sie, bei der Beauftragung des Dienstleisters auf die Verwendung des Datenmoduls KMIS-R hinzuweisen. Hierfür ist es erforderlich, dass die überprüften und geräumten Flächen örtlich mit den Gauß/Krüger Koordinaten eingemessen werden.

Wir bitten Sie nach Abschluss der Arbeiten um Übersendung des Lageplans und der KMIS-R Datei, welche Sie durch die von Ihnen beauftragte Fachfirma erhalten. Das Datenmodul KMIS-R können Sie kostenlos von der nachstehenden Internetseite des Kampfmittelräumdienstes downloaden: <http://www.rp-darmstadt.hessen.de> (Sicherheit und Ordnung, Gefahrenabwehr, Kampfmittelräumdienst).

Die Kosten für die Kampfmittelräumung (Aufsuchen, Bergen, Zwischenlagern) sind vom Antragsteller/Antragstellerin, Interessenten/Interessentin oder sonstigen Berechtigten (z.B. Eigentümer/Eigentümerin, Investor/Investorin) zu tragen. Die genannten Arbeiten sind daher von diesen selbst bei einer Fachfirma in Auftrag zu geben und zu bezahlen.

Für die Dokumentation der durchgeführten Kampfmittelräumung werden die örtlichen Gauß/Krüger-Koordinaten benötigt.

Bei der Angebotseinholung oder der Beauftragung einer Fachfirma bitte ich das **Aktenzeichen I 18 KMRD 6b 06/05 – G 1882-2019** anzugeben und eine Kopie dieser Stellungnahme beizufügen.

Da Kampfmittelräumarbeiten im Voraus schwer zu berechnen sind, halte ich die Abrechnung der Leistungen nach tatsächlichem Aufwand für unumgänglich. Dies ist in jedem Falle Voraussetzung für eine positive Rechnungsprüfung zum Zwecke der Kostenerstattung durch den Bund gem. Nr. 3. der Allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung. Eine Kopie des Auftrages bitte ich mir zur Kenntnisnahme zuzusenden.

Den Abtransport - ggf. auch die Entschärfung - und die Vernichtung der gefundenen Kampfmittel wird das Land Hessen -Kampfmittelräumdienst- weiterhin auf eigene Kosten übernehmen.

### 11. Immissionsschutz

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Die Art der baulichen Nutzung oder die Zuordnung zur umgebenden Art der baulichen Nutzung wird durch die vorliegende Planung nicht geändert. Fokus der vorliegenden Bebauungsplanänderung ist die interne Aufteilung bzgl. der Querung des Entwässerungsgrabens. Demnach wird an dieser Stelle von keinen immissionsschutzrechtlichen Konflikten ausgegangen.

### 12. Denkmalschutz

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, zum Beispiel Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden, so ist dies gemäß § 21 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind gemäß § 21 Abs. 3 HDSchG bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

### 13. Bodenordnung

Ein Verfahren zur Bodenordnung i.S.d. § 45ff BauGB ist nicht vorgesehen.

### 14. Flächenbilanz

Um die künftige Nutzungsaufteilung im Baugebiet zu dokumentieren und den Eingriff in Natur und Landschaft besser bewerten zu können, wird für das Plangebiet eine Flächenbilanz (digital errechnet) aufgestellt.

<b>Geltungsbereich des Bebauungsplans</b>	<b>17.059 m<sup>2</sup></b>
Verkehrsfläche	4.875 m <sup>2</sup>
Davon landwirtschaftlicher Weg	601 m <sup>2</sup>
Gewerbegebiet	11.659 m <sup>2</sup>
Flächen für Natur und Landschaft	526 m <sup>2</sup>

Planstand: 21.04.2026

Projektnummer: 25-3125

Projektleitung: Wolf / Dipl.-Geogr. Stadtplaner (AKH / SRL)

Will / M. Sc. Stadt- und Raumplanung

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail: [info@fischer-plan.de](mailto:info@fischer-plan.de) [www.fischer-plan.de](http://www.fischer-plan.de)