

Stadt Gersfeld (Rhön)

Bebauungsplan Nr. 32 Stadtteil Rengersfeld-„Töpfenmühle“

## **Ergebnisprotokoll der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung;**

**A- der Öffentlichkeit, Unterrichtung und Erörterung  
gemäß § 3 Abs. 1 BauGB**

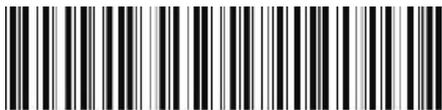
**B- der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4  
Abs. 1 BauGB) und der frühzeitigen  
Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)**

**C- Stellungnahme der unmittelbar betroffenen  
Bewohner der Weiler „Töpfenmühle“**

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. (FH) M.Eng. Majeed Shams

**Planungsbüro Shams Consult  
Architektur und Stadtplanung**



**SHAMSCONSULT**

**Dipl.-Ing. (FH) Majeed Shams  
Freier Architekt & Stadtplaner**

Carl-Zeiss-Str.43  
63322 Rödermark

Tel. +49 607 423 987 82  
Fax +49 607 423 987 83

[www.shams-consult.de](http://www.shams-consult.de)  
[office@shams-consult.de](mailto:office@shams-consult.de)

## Erläuterung

Das vorliegende Protokoll fasst das Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung des Bebauungsplanverfahrens (Bebauungsplan Nr. 32 Stadtteil Rengersfeld-„Töpfenmühle“) zusammen. Das frühzeitige Beteiligungsverfahren und dessen Protokollierung wurde gemäß §4 b BauGB im Auftrag der Stadt Gersfeld (Rhön) durchgeführt.

**A-** Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand durch amtliche Bekanntmachung am 30.06.2023 im Zeitraum vom 10.07.2023 bis zum 11.08.2023 statt. (Siehe Anlage)

**Ergebnis: Es wurden keine Stellungnahmen seitens der Öffentlichkeit innerhalb der festgelegten Fristen abgegeben.**

**B-** Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange fand mit Schreiben vom 07.07.2023 (elektronisch per Email) mit Frist bis zum 11.08.2023 statt. Das vorliegende Dokument fasst alle Stellungnahmen aus den frühzeitigen Beteiligungen sowie deren Einfluss auf den bisherigen Planentwurf und etwaige Abwägungen zusammen.

Eingegangene Stellungnahmen ohne Hinweise und Bedenken werden nicht doppelt aufgeführt.

Die Behörden und Institutionen, welche keine Stellungnahme abgegeben haben, werden in der Übersichtstabelle aufgezeigt.

Umweltrelevante Stellungnahmen sind ebenfalls aufgeführt. Alle Umweltrelevanten Stellungnahmen sind in Ihrer Originalfassung im Anhang angefügt.

**C-** Stellungnahme der unmittelbar betroffenen Bewohner der „Töpfenmühle“

Die betroffenen Bewohner der Töpfenmühle haben sich am 14.08.2023 einstimmig für die Aufstellung des vorbezeichneten Bebauungsplans „Töpfenmühle“ entschieden. Zudem haben die Bewohner der Stadt Gersfeld (Rhön) eine Planskizze für die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen als Vorschlag vorgelegt. (Siehe Anlage: das Protokoll Stellungnahme und die Skizze der Bewohner)

Die Bewohner haben die zuständigen Behörden um eine zeitnahe Abhandlung der Bebauungsplan gebeten.

## Inhalt

1	Übersicht der Stellungnahmen .....	5
2	Behörden und Träger öffentlicher Belange.....	7
2.1	Übergeordnete Behörden .....	7
2.1.1	Regierungspräsidium Kassel, Lfd.-Nr. 1.....	7
2.1.1.1	Regierungspräsidium Kassel, Abteilung III, Umweltschutz – Standort Bad Hersfeld - Dezernat 31.4 Kommunales Abwasser, Gewässergüte, Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz, Lfd.-Nr. 1b .....	7
2.1.1.2	Regierungspräsidium Kassel Dezernat Regierungspräsidium Kassel, Dezernat Regionalplanung, Bau- und Wohnungswesen, Wirtschaft, Lfd.-Nr. 1d .....	8
2.1.1.3	Regierungspräsidium Kassel Dezernat Regierungspräsidium Kassel, Dezernat Regionalplanung, Bauleitplanung, Bauaufsicht, Regionalentwicklung, Lfd.-Nr. 1e .....	8
2.1.1.4	Regierungspräsidium Kassel Dezernat Regierungspräsidium Kassel, Dezernat 31.2 Grundwasserschutz, Wasserversorgung, Lfd.-Nr. 1f .....	8
2.1.1.5	Regierungspräsidium Kassel Dezernat Regierungspräsidium Kassel, Dezernat 31.2 Altlasten, Bodenschutz, Lfd.-Nr. 1g.....	9
2.1.2	Landkreis Fulda, Lfd.-Nr. 2 .....	10
2.1.2.1	Landkreis Fulda, Fachdienst Bauen und Wohnen, Lfd.-Nr. 2a.....	10
2.1.2.2	Landkreis Fulda, Fachdienst Wasser und Bodenschutz, Lfd.-Nr. 2b .....	11
2.1.2.3	Landkreis Fulda, Fachdienst Natur und Landschaft, Lfd.-Nr. 2c .....	12
2.1.2.4	Landkreis Fulda, Fachdienst Bauen und Wohnen – Denkmalschutz, Lfd.-Nr. 2d .....	14
2.1.2.5	Landkreis Fulda, Fachdienst Bauen und Wohnen – Immissionsschutz, Lfd.-Nr. 2e.....	15
2.1.3	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Lfd.-Nr. 4 15	
2.1.4	RP Darmstadt – Kampfmittelräumdienst, Lfd.-Nr. 8.....	15
2.2	Ver- und Entsorgung .....	16
2.2.1	Osthessennetz GmbH – Lfd.-Nr. 16 .....	16
2.2.2	GASCADE Gastransport GmbH, Lfd.-Nr. 21 .....	16
2.2.3	Deutsche Telekom Technik NL Südwest, Lfd.-Nr. 24 .....	17
2.3	Verkehr.....	17
2.3.1	Deutsche Bahn, Lfd.-Nr. 29 .....	17
2.3.2	HessenMobil, Lfd.-Nr. 30 .....	18
2.4	Landschaftspflege und Naturschutz .....	18
2.4.1	Hessen Forst Forstamt Fulda, Lfd.-Nr. 33 .....	18
2.5	Benachbarte Gemeinden .....	18
2.6	Sonstige.....	18
2.6.1	Ortsbeirat Rengersfeld., Lfd.-Nr. 56.....	18

## **Anhang**

- Umweltrelevante Stellungnahmen in der Originalfassung
- Stellungnahme der Bewohner in Originalfassung
- Stellungnahme der des Regierungspräsidium Kassel, Dezernat 24 und 27  
(verspäteter Eingang am 25.09.2023)

## 1 Übersicht der Stellungnahmen

Lfd.-Nr.	Behörde	Stellungnahme	Bedenken	Hinweise
1	Regierungspräsidium Kassel Dez 21_2L			
1a	Dezernat Forsten, Jagd	10.07.2023	nein	nein
1b	Dezernat Kommunales Abwasser, Gewässergüte, Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz	17.07.2023	nein	ja
1c	Dezernat Bergaufsicht	20.07.2023	nein	nein
1d	Dezernat Regionalplanung, Bau- und Wohnungswesen, Wirtschaft	04.08.2023	nein	ja
1e	Dezernat Regionalplanung, Bauleitplanung, Bauaufsicht, Regionalentwicklung	10.08.2023	nein	ja
1f	Dezernat Grundwasserschutz, Wasserversorgung	10.08.2023	nein	ja
1g	Dezernat Altlasten, Bodenschutz	10.08.2023	nein	ja
1h	Dezernat Immissionsschutz und Energiewirtschaft	09.08.2023	nein	ja
2	Landkreis Fulda	08.08.2023		
2a	Fachdienst Bauen und Wohnen	08.08.2023	ja	ja
2b	Fachdienst Wasser und Bodenschutz	08.08.2023	ja	ja
2c	Fachdienst Natur und Landschaft	08.08.2023	ja	ja
2d	Fachdienst Bauen und Wohnen – Denkmalschutz	08.08.2023	nein	ja
2e	Fachdienst Bauen und Wohnen – Immissionsschutz	08.08.2023	nein	ja
2f	Fachdienst Gefahrenabwehr - Brandschutzdienststelle	08.08.2023	nein	nein
2h	Fachdienst Landwirtschaft	08.08.2023	nein	nein
3	Amt für Bodenmanagement Fulda	keine		
4	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (BAIUDBw)	10.07.2023	nein	ja
5	Bundesamt für Immobilienaufgaben-Verwaltungsaufgaben	keine		
6	Landesbetrieb Bau und Immobilien Hessen	keine		
7	Landesbetrieb Bau und Immobilien Hessen / Fulda	keine		
8	RP Darmstadt - Kampfmittelräumdienst	02.08.2023	nein	ja
9	Polizeipräsidium Osthessen	10.07.2023	nein	nein
	Polizeipräsidium Osthessen	08.07.2023	nein	nein
10	Industrie- und Handelskammer	keine		
11	IHK, Koordin.-Büro Raumordnung + Stadtentwicklung	keine		
12	Kreishandwerkerschaft Fulda	keine		
13	Bischöfliches Generalvikariat Fulda	keine		
14	Evangelischer Kirchenkreis Fulda - Dekanat	keine		
15	Abwasserverband Oberes Fuldataal	keine		
16	OsthessenNetz GmbH	19.07.2023	nein	ja
17	RhönEnergie Fulda GmbH	keine		
18	Avacon AG	10.07.2023	nein	nein
19	TenneT TSO GmbH	10.07.2023	nein	nein

20	NRM Netzdienste Mainova	keine		
21	GASCADE Gastransport GmbH	10.07.2023	nein	ja
22	Deutsche Telekom Technik GmbH	keine		
23	Deutsche Post AG Bauen GmbH	keine		
24	Deutsche Telekom Technik NL Südwest	31.07.2023	nein	ja
25	Deutsche Telekom Technik NL Süd	keine		
26	Unitymedia Hessen GmbH & Co. KG	keine		
27	KNETTENBRECH + GURDULIC Entsorgung GmbH	keine		
28	LNG	keine		
29	Deutsche Bahn Immobilien Region Mitte	10.07.2023	nein	nein
30	Hessen Mobil, Standort Fulda	12.07.2023	nein	ja
31	Fernstraßen-Bundesamt	keine		
32	Autobahn GmbH	10.07.2023	nein	nein
33	Hessen Forst Forstamt Fulda	10.07.2023	nein	ja
34	Hessen Forst Forstamt Hofbieber	keine		
35	Hessen Forst Forstamt Burghaun	keine		
36	Wasser- und Bodenverband Fuldaer Land	keine		
37	AG anerk. NatSchVerbände Umweltzentrum Fulda (AGN)	keine		
38	Verband Hessischer Fischer e.V.	keine		
39	Hess. Ges. für Ornithologie + Naturschutz	keine		
40	Botanische Vereinigung für Naturschutz Hessen	keine		
41	BUND LV Hessen	keine		
42	Wanderverband Hessen e.V.	keine		
43	Landesjagdverband Hessen e.V.	keine		
44	Naturschutzbund Deutschland LV Hessen	keine		
45	Schutzgemeinschaft Deutscher Wald LV Hessen	keine		
46	Kreisarchäologe LK Fulda im Vonderau Museum	keine		
47	Hess. LA für Denkmalpflege	keine		
48	Gemeinde Poppenhausen	keine		
49	Stadt Gersfeld	keine		
50	Markt Oberelsbach	keine		
51	Gemeinde Ebersburg	20.07.2023	nein	nein
52	Gemeindevertretung der Gemeinde Ehrenberg (Rhön)	13.07.2023	nein	nein
53	Stadt Bischofsheim i.d.Rhön	keine		
54	Markt Wildflecken	keine		
55	Kreisbauernverband Fulda-Hünfeld e.V.	keine		
56	Ortsbeirat Rengersfeld	08.09.2022	nein	ja

## 2 Behörden und Träger öffentlicher Belange

### 2.1 Übergeordnete Behörden

#### 2.1.1 Regierungspräsidium Kassel, Lfd.-Nr. 1

2.1.1.1 *Regierungspräsidium Kassel, Abteilung III, Umweltschutz – Standort Bad Hersfeld -  
Dezernat 31.4 Kommunales Abwasser, Gewässergüte, Oberirdische Gewässer,  
Hochwasserschutz, Lfd.-Nr. 1b*

<b>Stellungnahme vom 17.07.2023</b>	<b>Auswertung</b>
<p>Nach Maßgabe der vorgelegten Unterlagen bestehen aus Sicht der von mir zu vertretenden Belange hinsichtlich oberirdischer Gewässer und zum Hochwasserschutz grundsätzlich keine Bedenken gegen die Bauleitplanung. Jedoch sind die folgenden Hinweise zu beachten: Gemäß § 23 Abs. 2 Nr. 4 Hessisches Wassergesetz (HWG) ist die Ausweisung von Baugebieten durch Bauleitpläne oder sonstige Satzungen nach dem Baugesetzbuch im Gewässerrandstreifen verboten. Der Gewässerrandstreifen ist nach § 23 Abs. 1 HWG im Außenbereich zehn Meter und im Innenbereich im Sinne der §§ 30 und 34 des Baugesetzbuches fünf Meter breit. Das Gewässer Kippelbach bzw. Sparboder Wasser und ein namenloses Gewässer verlaufen durch den Geltungsbereich des Bebauungsplans Stadtteil Rengersfeld – Töpfenmühle – der Stadt Gersfeld. An diesen Gewässern ist der fünf Meter Breite Gewässerrandstreifen zu berücksichtigen. Insbesondere betroffen sind die Flurstücke 23 und 36, Flur 11, Gemarkung Rengersfeld.</p> <p>Die wasserrechtliche Beurteilung zur Einhaltung des Verbotstatbestandes nach § 23 Abs. 2 Nr. 4 HWG obliegt zuständigshalber der Unteren Wasserbehörde beim Kreisausschuss des Landkreises Fulda.</p>	<p>Der Hinweis wird beachtet.</p> <p>Die betroffenen Baufenster werden angepasst. Das geschieht durch Verschiebung des als bebaubar festgelegten aber bisher nicht bebauten Bereiches in den beiden Baufenstern.</p>

2.1.1.2 *Regierungspräsidium Kassel Dezernat Regierungspräsidium Kassel, Dezernat Regionalplanung, Bau- und Wohnungswesen, Wirtschaft, Lfd.-Nr. 1d*

<b>Stellungnahme vom 04.08.2023</b>	<b>Auswertung</b>
<p>Regionalplanerische Stellungnahme im Rahmen der 1. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. BauGB</p> <p>Die bauliche Erweiterung von Weilern kann laut Ziel 6 des Kapitels 3.1.1 des RPN im Rahmen der Eigenentwicklung und in einem dem örtlichen Bedarf und Bestand angemessenen Umfang erfolgen, wenn der siedlungstypische Charakter gewahrt bleibt. Gegenüber der vorliegenden Planung werden keine regionalplanerischen Bedenken geltend gemacht.</p>	<p>Der Hinweis wird beachtet.</p>

2.1.1.3 *Regierungspräsidium Kassel Dezernat Regierungspräsidium Kassel, Dezernat Regionalplanung, Bauleitplanung, Bauaufsicht, Regionalentwicklung, Lfd.-Nr. 1e*

<b>Stellungnahme vom 10.08.2023</b>	<b>Auswertung</b>
<p>Zum o.a. Vorentwurf rege ich an den Geltungsbereich auf den nachvollziehbaren Bedarf zu reduzieren. Im Vorentwurf sind sehr viele nicht überbaubare Flächen enthalten. So z.B. die ‚Spitze‘ im SW des Geltungsbereiches die auch einen waldähnlichen Bereich umfasst. Oder die ‚Spitzen‘ im NW und NO, die ebenfalls unnötig in den Geltungsbereich einbezogen wurden.</p>	<p>Der Stellungnahme wird gefolgt</p>
<p>Dafür sind dann die Baugrenzen sehr eng gezogen. Die Baugrenzen sollten – auch aus Gründen der Gleichbehandlung – weiter gefasst werden, anstatt sie direkt an der Hinterkante der vorhandenen Gebäude festzusetzen</p>	<p>Der Stellungnahme wird gefolgt.</p>

2.1.1.4 *Regierungspräsidium Kassel Dezernat Regierungspräsidium Kassel, Dezernat 31.2 Grundwasserschutz, Wasserversorgung, Lfd.-Nr. 1f*

<b>Stellungnahme vom 10.08.2023</b>	<b>Auswertung</b>
<p>Ein Ziel der o. a. Bauleitplanung ist, den Erhalt und die Weiterentwicklung des Weilers „Topfenmühle“ zu sichern. Dabei sollen zwei zusätzliche Bauflächen geschaffen und durch die Festlegung von Baufenstern bestehende Gebäude erweitert werden können.</p> <p>Der ca. 2,37 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplans „Töpfenmühle“ erstreckt sich über die Flurstücke 20, 21, 22, 23, 25 (tlw.), 26 (tlw.), 36, 37, 38/1, 38/2, 39, 40/1, 47 (tlw.), 63 (tlw.), 64 (tlw.), 65/1 und 65/2 in der Flur 11 der Gemarkung Rengersfeld.</p>	

<p>Das v. g. Areal liegt außerhalb amtlich festgesetzter und geplanter Wasser- und Heilquellenschutzgebiete (vgl. nachfolgende Abb. 1) und gleichfalls in keinem nach dem gültigen Regionalplan Nordhessen 2009 ausgewiesenen „Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz“. Die Beurteilung des Vorhabens hinsichtlich der Belange des allgemeinen Grundwasser-schutzes i. S. des § 5 WHG obliegt der Unteren Wasserbehörde des Kreisausschusses des Landkreises Fulda. Die v. g. Zuständigkeitsregelung ergibt sich aus § 65 Abs. 1 HWG.</p>	
<p><u>Hinweis:</u> Falls durch die Aufstellung der o. a. Bauleitplanung ein vorhabenbezogener Ausgleich insbesondere auf Flächen außerhalb des besagten Geltungsbereiches realisiert werden soll, wäre eine Beurteilung dieser Kompensationsmaßnahme aus Sicht des Grundwasserschutzes erst mit einer detaillierten Maßnahmenbeschreibung möglich.</p>	<p>Hinweis wird beachtet.</p>

2.1.1.5 *Regierungspräsidium Kassel Dezernat Regierungspräsidium Kassel, Dezernat 31.2  
Altlasten, Bodenschutz, Lfd.-Nr. 1g*

<b>Stellungnahme vom 10.08.2023</b>	<b>Auswertung</b>
<p><u>Nachsorgender Bodenschutz:</u> Für den Planungsbereich sind mir nach aktueller Recherche im zentral geführten Fachinformationssystem Altflächen und Grundwasserschadensfälle des Landes Hessen (FIS AG) weder Altablagerungen oder Altstandorte im Sinne von § 2 BBodSchG noch Grundwasserschadensfälle (Gewässerverunreinigungen im Sinne von § 57 HWG) bekannt. Bezüglich des nachsorgenden Bodenschutzes ergeben sich somit keine Vorgaben oder Einschränkungen.</p>	<p>Der Hinweis wird beachtet.</p>
<p><u>Vorsorgender Bodenschutz:</u> In Bezug auf den gem. § 1 HAltBodSchG geforderten vorsorgenden Bodenschutz werden die Ausführungen im Umweltbericht hinsichtlich Umfangs und Detaillierungsgrad grundsätzlich als ausreichend beurteilt. In Bezug auf die Bestandsaufnahme der Böden im Planungsgebiet wird zudem auf die Daten des Bodenviewers Hessen (Layer Bodenschutz in der Planung – Bodenfunktions-bewertung) hingewiesen.</p>	<p>Der Hinweis wird beachtet. Das Planungsbüro Neubert wird den Hinweis prüfen und den Umweltbericht anpassen.</p>

<p><u>Vorsorgender Bodenschutz:</u> Um bauzeitliche Einflüsse zu minimieren und um einen schonenden Umgang mit dem Boden nach den einschlägigen Fachnormen DIN 18915, DIN 19731 sowie DIN 19639 zu gewährleisten wird empfohlen in den textlichen Festsetzungen unter „C. Hinweise und Empfehlungen – 4. Bodenschutz“ nachstehende Ergänzung aufzunehmen: <i>Bei der Umsetzung der Planung sind die vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV, 2018) herausgegebenen Merkblätter „Bodenschutz für Bauausführende“ und „Bodenschutz für Häuslebauer“ zu beachten.</i></p>	<p>Der Hinweis wird beachtet. Die Ergänzung wird in die Festsetzung aufgenommen.</p>
<p><u>Vorsorgender Bodenschutz:</u> Grundlegend ist dem Umweltbericht im Zuge der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung eine bodenfunktionale Kompensationsbetrachtung auf Grundlage der „Arbeitshilfe zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden in Hessen und Rheinland-Pfalz“ des HLNUG, Wiesbaden (Böden und Bodenschutz in Hessen, Heft 14) beizufügen. In diesem Zusammenhang verweise ich auf den Erlass des HMUKLV vom 22. Mai 2018, AZ: III 8 – 089b 06.03 an alle hessischen Städte und Gemeinden, in dem auch ein Hinweis auf die Internetseite zum Herunterladen der Arbeitshilfe einschließlich einem zugehörigen Berechnungswerkzeug gegeben wird.</p>	<p>Der Hinweis wird beachtet. Das Planungsbüro Neubert wird den Hinweis prüfen und den Umweltbericht entsprechend anpassen.</p>

## 2.1.2 Landkreis Fulda, Lfd.-Nr. 2

### 2.1.2.1 Landkreis Fulda, Fachdienst Bauen und Wohnen, Lfd.-Nr. 2a

<b>Stellungnahme vom 08.08.2023</b>	<b>Auswertung</b>
<p>Es bestehen grundsätzliche Bedenken. Ein einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB ist ungeeignet, weil er das Planungsziel, nämlich Baurecht auf einem Außenbereichsgrundstück für die nicht privilegierte Wohnbebauung zu schaffen, nicht erreichen kann (Bay. VGH, Urteil vom 31. März 2004 – 1 N 01.1157). Ein einfacher Bebauungsplan reicht in der Regel nicht aus, die Beschränkungen des §35 aufzuheben.</p>	<p>Der Stellungnahme wird gefolgt. Der Bebauungsplan wird um die nötigen Festsetzungen ergänzt.</p>

<b>Stellungnahme vom 08.08.2023</b>	<b>Auswertung</b>
<p>Wasserrechtliche Belange, Gewässer und Gewässerrandstreifen Kippelbach (GWZ: 42114) und Rodenbacher Wasser (GWZ: 4211416) wurde nicht berücksichtigt.</p> <p>Gemäß § 23 Abs. 2, Nr.4 Hessisches Wassergesetz (HWG) ist die Ausweisung von Baugebieten (wie Wohngebiete, Mischgebiete und Gewerbegebiete) die entsprechend § 1 Abs. 2 BauNVO für eine Bebauung vorgesehen und entsprechend der besonderen Art der baulichen Nutzung charakterisiert sind, im Gewässerrandstreifen und im Gewässer unzulässig.</p> <p>Im bebauten Bereich ist die Ausdehnung des Geltungsbereiches auf die legal vorhandene Bebauung zu reduzieren. In den übrigen Bereichen sind die gesetzlich vorgeschrieben Gewässerrandstreifen gem. § 23 Abs. 1 HWG für den Innenbereich von 5 m und den Außenbereich von 10 m zu berücksichtigen.</p>	<p>Der Stellungnahme wird gefolgt. Die Baugrenzen werden angepasst.</p>

2.1.2.3 Landkreis Fulda, Fachdienst Natur und Landschaft, Lfd.-Nr. 2c

Stellungnahme vom 08.08.2023	Auswertung
<p>Der Planungsbereich befindet sich im Landschaftsschutzgebiet „Hessische Rhön“. Die Entlassung aus dem Schutzgebiet durch die Obere Naturschutzbehörde ist somit Voraussetzung für die Aufstellung eines Bebauungsplans in dem Bereich.</p>	<p>Dem Hinweis wurde gefolgt. Das Regierungspräsidium Kassel, als Obere Naturschutzbehörde, wurde ordnungsgemäß am Verfahren beteiligt. Da das gesamte Plangebiet im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Gersfeld (Rhön) als Bereich für gemischte Nutzung festgesetzt ist, ist davon auszugehen, dass eine Entlassung des Bereiches aus dem Landschaftsschutzgebiet bereits durch die Genehmigung des Flächennutzungsplans durch die Behörde in Aussicht gestellt wurde.</p>
<p>Der Fachdienst für Natur und Landschaft sieht das Vorhaben kritisch und kann eine Erweiterung des Weilers nicht befürworten. Im Zusammenhang verweist der Fachdienst auf eine abgelehnte Bauvoranfrage für das oben genannte Grundstück (Az.:7200-VA-2022—3277) aus November 2022 bei der der Fachdienst seine Bedenken bzgl. der Auswirkung auf das Landschaftsbild, einer weiteren Zersiedelung und erheblichen Eingriffen in den Hangbereich bereits geäußert hat.</p>	<p>Der Stellungnahme wird gefolgt. Alle geäußerten Bedenken im Rahmen der Ablehnung der genannten Bauvoranfrage werden berücksichtigt. Durch die Festlegungen des Bebauungsplans werden die beschriebenen Beeinträchtigungen vermieden. In nachfolgendem Tabellenabschnitt wird die besagte Stellungnahme vollumfänglich zitiert und auf einzelne Punkte eingegangen.</p>
<p>Stellungnahme des LK Fulda vom 19.Januar 2023, „Anhörung vor Ablehnung“ zur Bauvoranfrage 7200-VA-2022—3277 vom 1. November 2022</p> <p><i>„Bei dem Bauvorhaben handelt es sich um einen Eingriff gemäß § 14 Abs. 1 BNatSchG. Das Bauvorhaben liegt im Außenbereich, eine Privilegierung gemäß § 35 Abs. 1 BauGB ist nicht gegeben.</i></p> <p><i>Zielsetzung von § 35 BauGB ist es, den Außenbereich von nicht privilegierten baulichen Anlagen und Nutzungen soweit wie möglich freizuhalten.</i></p> <p><i>Eine Bebauung dieses Grundstückes würde eine Vorbildwirkung für andere Bauvorhaben im Außenbereich darstellen. Es wird weitere Bauten in den Außenbereich hinein nach sich ziehen. Dies widerspricht einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.</i></p> <p><b>Gemäß § 15 Abs. 1 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffes verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Beeinträchtigungen sind vermeidbar, wenn</b></p>	<p>Der Stellungnahme wird gefolgt.</p> <p>Gemäß Ziel 6 des Kapitels 3.1.1 des RPN kann die bauliche Erweiterung von Weilern im Rahmen der Eigenentwicklung und in einem dem örtlichen Bedarf und Bestand angemessenen Umfang erfolgen, wenn der siedlungstypische Charakter gewahrt bleibt. Mit Verweis auf Kapitel 2.1.1.2 werden vom Regierungspräsidium Kassel, Dezernat Regionalplanung keine Bedenken zum vorgeschlagenen Umfang der Planung geäußert.</p> <p>Die Begründung des Eingriffs, die Analyse der Beeinträchtigung und die Festlegung der Ausgleichsmaßnahmen sind in der vorliegenden Begründung und Umweltbericht zur Bauleitplanung beschreiben.</p> <p>Der gesamte bereits bebaute Bereich des Weilers befindet sich im genannten</p>

**zumutbare Alternativen, den mit dem Eingriff verfolgten Zweck am gleichen Ort ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erreichen, gegeben sind. Darüber hinaus darf gemäß § 15 Abs. 5 BNatSchG ein Eingriff nicht zugelassen oder durchgeführt werden, wenn die Beeinträchtigungen nicht zu vermeiden oder nicht in angemessener Frist auszugleichen oder zu ersetzen sind und die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege bei der Abwägung aller Anforderungen an Natur und Landschaft anderen Belangen im Range vorgehen.**

*Die Errichtung eines Bauvorhabens im Außenbereich ist nicht zwingend erforderlich. Zielsetzung ist die Schonung des Außenbereiches von nicht privilegierten baulichen Anlagen.*

**Die zur Bebauung vorgesehene Fläche liegt im Landschaftsschutzgebiet Hessische Rhön.**

**Gemäß § 26 Abs. 1 und 2 BNatSchG sind Landschaftsschutzgebiete ausgewiesene Gebiete, in denen ein**

**besonderer Schutz von Natur und Landschaft erforderlich ist. Alle Handlungen, die den Charakter des Gebietes verändern, das Landschaftsbild beeinträchtigen oder dem besonderen Schutzzweck zuwiderlaufen, sind verboten.**

**Daneben befindet sich das Baugrundstück im festgesetzten Vogelschutzgebiet.**

**Vogelschutzgebiete sind Schutzgebiete in Natur- und Landschaft, die dem besonderen Schutz von wildlebenden Vögeln dienen. Diese durch die Europäische Union ausgewiesenen Gebiete sind Bestandteil des EU-Schutzgebietssystem Natura 2000. Das Vogelschutzgebiet hat den Zweck, Vögeln insbesondere durch Erhaltung ihrer Nahrungs-, Vermehrungs-, Mauser-, Rast- und Überwinterungsstätten zu schützen.**

**Die bisher vorgelegte Planung stellt nicht den Eingriff in den Hangbereich dar. Eine Ortsbesichtigung zeigte jedoch, dass durch den Bau des Wohnhauses massiv in den Hangbereich eingegriffen werden muss. Derartige Erdbewegungen mit einer dreigeschossigen Bebauung stellen einen negativen Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild dar.“**

Landschaftsschutzgebiet. Die in der Umweltprüfung erarbeiteten und im Bebauungsplan festgelegten Maßnahmen führen zu einer Erweiterung zur Eigenentwicklung des Weilers im Einklang mit dem Landschaftsbild. Dabei werden nur vorbelastete Flächen innerhalb des, von vorhandenen Gebäuden umschlossenen Bereichs neu bebaut. Für alle neu bebaubaren Flächen wird die aus früherer Bebauung bereits vorhandene Erschließung genutzt. Es wird keine Vergrößerung des Siedlungskörpers nach Außen angestrebt, sondern es werden lediglich die Zwischenräume gezielt nach dem Leitbild der „geordneten städtebaulichen Entwicklung“ mit drei zusätzlichen Baufenstern im Sinne des zusammenhängenden Ortsteiles ergänzt. Dabei werden die Belange von Natur- und Landschaftsschutz berücksichtigt. Für die fachlichen Untersuchungen zu den Belangen des Natur- und Landschaftsschutzes wurden bereits qualifizierte Fachplaner für die artenschutzrechtliche Untersuchung und Umweltuntersuchung beauftragt. Das Untersuchungsergebnis wird mit den entsprechenden Kompensation- und Ausgleichsmaßnahmen den zuständigen Behörden bereitgestellt.

Der vorgelegte Vorentwurf und die Vorgehensweise wurden mit der Gemeinde und mit dem Regierungspräsidium (informell) abgestimmt.

Die Untersuchungen der Fachplaner werden das Ausmaß und die tatsächliche Betroffenheit der oben aufgeführten Belange konkretisieren und als Entscheidungsgrundlage für eine ordentliche Abwägung dienen. So werden die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes sichergestellt und gewahrt.

Das besagte Baufenster wurde in der weiteren Planung aus der Hanglage genommen und näher an die vorhandene Bebauung gezogen. Die Zulässigkeit von Art und Maß der Bebauung wird im Bebauungsplan nach dem Grundsatz des Einfügungsgebotes in die nähere Umgebung festgelegt und überschreitet die Größe vorhandener Bebauung folglich nicht.

<b>Stellungnahme vom 08.08.2023</b>	<b>Auswertung</b>
<p><u>Allgemeine Informationen:</u> Der genannte Geltungsbereich umfasst ein Kulturdenkmal nach § 2 Abs. 1 Hessisches Denkmalschutzgesetz. Somit bedürfen bauliche Maßnahmen am Äußeren und im Inneren der Genehmigung durch die Denkmalschutzbehörde nach § 18 Hess. Denkmalschutzgesetz. Der genannte Geltungsbereich liegt in der unmittelbaren Umgebung eines Kulturdenkmals nach § 2 Abs.1 Hess. Denkmalschutzgesetz. Bauliche Maßnahmen bedürfen ggf. der Genehmigung durch die Denkmalschutzbehörde (Umgebungsschutz nach § 18 Abs. 2 Hess. Denkmalschutzgesetz.).</p> <p><u>Hinweise:</u> Innerhalb des genannten Geltungsbereiches befindet sich das Einzelkulturdenkmal Töpfenmühle 3 (Flur: 11, Flurst. 37). Dies wird in der textlichen Begründung bereits aufgeführt und wurde erkannt. Nachfolgende Beschreibung findet sich zu dem denkmalgeschützten Objekt in der Denkmaltopographie: Die Töpfenmühle im gleichnamigen Weiler liegt ca. 500 m nordöstlich von Rengersfeld. Das zum Betrieb eines Mahlgangs, einer Kreissäge, einer Putzerei und einer Dreschmaschine erforderliche Wasser wurde dem Sparbroder Wasser, dem Rodenbacher Wasser und einer Quelle entnommen.</p> <p>Das Hauptgebäude der Töpfenmühle besteht aus einem großvolumigen, zweigeschossigen, vollflächig verkleideten Fachwerkhaus. An den dreizonigen Wohntrakt schließen sich die Wirtschaftsräume an. Dem Gebäude kommt eine siedlungs- und baugeschichtliche Bedeutung als stattliche Mühle vermutlich der Zeit um 1800 zu.</p>	<p>Der Hinweis wird beachtet. Die Beschreibung wird in den Bebauungsplan übernommen.</p>

2.1.2.5 Landkreis Fulda, Fachdienst Bauen und Wohnen – Immissionsschutz, Lfd.-Nr. 2e

<b>Stellungnahme vom 08.08.2023</b>	<b>Auswertung</b>
<p>Es wird empfohlen in den textlichen Festsetzungen auf den Punkt 9 - Immissionsschutz – komplett zu verzichten.  <u>Begründung:</u>                      Dem Textinhalt kann so nicht gefolgt werden. Der bauliche Schallschutz nach DIN 4109 ist zwar nicht zu vernachlässigen, jedoch liegt bei einem Betrieb einer Luftwärmepumpe oder Klimaanlage das Lärmproblem oft nicht bei der eigenen technischen Anlage, sondern in der Regel stört die des Nachbarn. Ob die nachbarliche LWP zu laut ist oder die zulässigen Immissionsrichtwerte einhält, wird in der TA Lärm geregelt, die auch ohne textliche Festsetzungen gilt.</p>	<p>Der Stellungnahme wird gefolgt.</p>

2.1.3 Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Lfd.-Nr. 4

<b>Stellungnahme vom 10.07.2023</b>	<b>Auswertung</b>
<p>Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage werden Verteidigungsbelange nicht beeinträchtigt. Es bestehen daher zum angegebenen Vorhaben seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.                      Wir bitten Sie uns im weiteren Verfahren zu beteiligen und uns mitzuteilen, wenn die Häuser über 10m gebaut werden sollen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird beachtet und das Bundesamt wird im weiteren Verfahren beteiligt.</p>
<p>Es wird darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Truppenübungsplatz ausgehenden Emissionen wie Fluglärm, Schießlärm etc. beziehen, nicht anerkannt werden. Durch die Lage des Gebietes am Truppenübungsplatz können die durch die militärische Nutzung verursachten Lärm und Abgasimmissionen zu einer Beeinträchtigung der Wohnnutzung führen. Diese Immissionen sind jedoch nicht vermeidbar.</p>	<p>Der Hinweis wird beachtet.</p>

2.1.4 RP Darmstadt – Kampfmittelräumdienst, Lfd.-Nr. 8

<b>Stellungnahme vom 02.08.2023</b>	<b>Auswertung</b>
<p>Über die in Ihrem Lageplan bezeichnete Fläche liegen dem Kampfmittelräumdienst aussagefähige Luftbilder vor.</p>	<p>Dem Hinweis wird gefolgt und der Kampfmittelräumdienst wird entsprechend berücksichtigt.</p>

<p>Eine Auswertung dieser Luftbilder hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich. Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, bitte ich Sie, den Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen. Sie werden gebeten, diese Stellungnahme in allen Schritten des Bauleit- bzw. Planfeststellungsverfahrens zu verwenden, sofern sich keine wesentlichen Flächenänderungen ergeben.</p>	
---	--

## 2.2 Ver- und Entsorgung

### 2.2.1 Osthessennetz GmbH – Lfd.-Nr. 16

<b>Stellungnahme vom 19.07.2023</b>	<b>Auswertung</b>
<p>Die bestehende Bebauung innerhalb des Geltungsbereichs wird derzeit über das dort vorhandene 1-kV-Ortsnetz der OsthessenNetz GmbH aus der vorhandenen Trafostation „Rengersfeld/Töpfenmühle“ mit elektrischer Energie versorgt. Ebenso können im Geltungsbereich geplante Bauvorhaben grundsätzlich über die vorgenannten Versorgungsanlagen mit elektrischer Energie versorgt werden. Hierfür sind jedoch unter Umständen zusätzliche Kabelverlegungen zur Verstärkung bzw. Erweiterung des 1-kV-Ortsnetzes notwendig. Sollten durch geplante Bauvorhaben Änderungen an vorhandenen Stromanschlüssen erforderlich werden oder müssen gegebenenfalls neue Hausanschlüsse hergestellt werden, so sollte der jeweilige Bauherr bzw. das beauftragte Planungsbüro frühzeitig mit der OsthessenNetz GmbH, zwecks Abstimmung von Einzelheiten, Verbindung aufnehmen.</p>	<p>Der Hinweis wird beachtet.</p>

### 2.2.2 GASCADE Gastransport GmbH, Lfd.-Nr. 21

<b>Stellungnahme vom 19.07.2023</b>	<b>Auswertung</b>
<p>Nach Prüfung des Vorhabens im Hinblick auf eine Beeinträchtigung unserer Anlagen teilen wir</p>	<p>Der Hinweis wird beachtet.</p>

<p>Ihnen mit, dass unsere Anlagen zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht betroffen sind. Dies schließt die Anlagen der v. g. Betreiber mit ein.</p> <p>Für Kompensationsmaßnahmen muss sichergestellt sein, dass diese unsere Anlagen nicht beeinträchtigen und nicht im Schutzstreifen unserer Anlagen stattfinden werden. Sollten externe Flächen zur Deckung des Kompensationsbedarfs erforderlich sein, sind uns diese ebenfalls mit entsprechenden Planunterlagen zur Stellungnahme vorzulegen.</p>	
---	--

### 2.2.3 Deutsche Telekom Technik NL Südwest, Lfd.-Nr. 24

<b>Stellungnahme vom 31.07.2023</b>	<b>Auswertung</b>
<p>Zum genannten Bebauungsplan haben wir keine Einwände vorzubringen.</p> <p>Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.</p>	<p>Der Hinweis wird beachtet.</p>

## 2.3 Verkehr

### 2.3.1 Deutsche Bahn, Lfd.-Nr. 29

<b>Stellungnahme vom 10.07.2023</b>	<b>Auswertung</b>
<p>Seit dem 15.08.2022 haben wir unsere Kommunikationsstruktur zur besseren Bearbeitung Ihrer immobilienbezogenen Anliegen angepasst. Darüber hinaus sind uns Datenschutz und IT – Sicherheit sehr wichtig. Um Ihre Anfrage bearbeiten zu können, bitten wir Sie, sich direkt an das zuständige Bearbeitungsteam zu wenden.</p> <p>Die Kontaktdaten finden Sie je nach Bundesland unter den folgenden Weblinks: Für Bau- und Planungsvorhaben auf oder in der Nähe von Bahnflächen und Bahnanlagen, wie z.B. Bauanträge oder Beteiligungsverfahren, besuchen Sie bitte diese Internetseite:</p>	<p>Der Hinweis wird beachtet. In der Formellen Beteiligung wird die DB unter <a href="mailto:baurecht-mitte@deutschebahn.com">baurecht-mitte@deutschebahn.com</a> beteiligt.</p>

<a href="http://www.deutschebahn.com/Baurechtsverfahren">www.deutschebahn.com/Baurechtsverfahren</a> ; Wenn Sie Fragen zu Kabeln und Leitungen haben, finden Sie alle Informationen unter: <a href="http://www.deutschebahn.com/Kabel_und_Leitungsanfragen">www.deutschebahn.com/Kabel_und_Leitungsanfragen</a>	
--	--

### 2.3.2 HessenMobil, Lfd.-Nr. 30

Stellungnahme vom 12.07.2023	Auswertung
Über die Inkraftsetzung des Bauleitplanes bitte ich mich zu informieren.	Der Hinweis wird beachtet.

## 2.4 Landschaftspflege und Naturschutz

### 2.4.1 Hessen Forst Forstamt Fulda, Lfd.-Nr. 33

Stellungnahme vom 10.07.2023	Auswertung
Das betrifft offensichtlich das FA Hofbieber.	Der Hinweis wird beachtet.

## 2.5 Benachbarte Gemeinden

## 2.6 Sonstige

### 2.6.1 Ortsbeirat Rengersfeld., Lfd.-Nr. 56

Stellungnahme vom 08.09.2022	Auswertung
<p>Hier möchte ich gerne zu oben genanntem Thema eine Stellungnahme des Ortsbeirat Rengersfeld abgeben.</p> <p>Der Ortsbeirat Rengersfeld spricht sich für einen Bebauungsplan in Töpfenmühle/ Rengersfeld aus. Wir sind der Ansicht das dies eine gute Maßnahme für die Weiterentwicklung von Rengersfeld und Töpfenmühle ist. Durch die Schaffung von Bauplätzen geben wir gebürtigen Rengersfeldern die Möglichkeit wieder heimzukehren und somit das Dorf mit Leben zu füllen.</p>	



Regierungspräsidium Kassel · 34112 Kassel

Geschäftszeichen 21/2L – 93d 30/09 b – 21520

Magistrat der  
Stadt Gersfeld  
Marktplatz 19

36129 Gersfeld

Internet [www.rp-kassel.hessen.de](http://www.rp-kassel.hessen.de)  
Planungsbüro Shams Consult  
Ihre Nachricht 07.07.2023

Besuchsanschrift Am Alten Stadtschloss 1, Kassel

Datum 04.08.2023

**Bauleitplanung der Stadt Gersfeld, Stt Rengersfeld  
Aufstellung des Bebauungsplanes „Töpfenmühle“**

Regionalplanerische Stellungnahme im Rahmen der 1. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. BauGB

Die bauliche Erweiterung von Weilern kann laut Ziel 6 des Kapitels 3.1.1 des RPN im Rahmen der Eigenentwicklung und in einem dem örtlichen Bedarf und Bestand angemessenen Umfang erfolgen, wenn der siedlungstypische Charakter gewahrt bleibt.

Gegenüber der vorliegenden Planung werden keine regionalplanerischen Bedenken geltend gemacht.

Diese Stellungnahme berührt keine Entscheidung nach anderen Rechtsvorschriften.

Im Auftrag



Wir sind telefonisch mo. - do. von 08:00 - 16:30 Uhr und fr. von 08:00 - 15:00 Uhr ständig erreichbar. Besuche bitte möglichst mo. - do. in der Zeit von 09:00 - 12:00 Uhr und von 13:30 - 15:30 Uhr, fr. von 09:00 - 12:00 Uhr, oder nach tel. Vereinbarung.

Postanschrift: Am Alten Stadtschloss 1 34117 Kassel Vermittlung: 0561 106-0.  
Das Dienstgebäude Am Alten Stadtschloss 1 ist mit den Straßenbahnlinien 3, 4, 6, 7 und 8 (Haltestelle Altmarkt), den RegioTrams 1 und 4 (Haltestelle Altmarkt/Regierungspräsidium) sowie verschiedenen Buslinien zu erreichen.



Per Email  
Magistrat  
der Stadt Gersfeld  
Marktplatz 19

36129 Gersfeld (Rhön)

Geschäftszeichen RPKS - 31.4-61 d 01/14-2018/6

Internet [www.rp-kassel.hessen.de](http://www.rp-kassel.hessen.de)  
Ihr Zeichen  
Ihre Nachricht  
Besuchsanschrift Hubertusweg 19, Bad Hersfeld

Datum 17.07.2023

**Bauleitplanung der Stadt Gersfeld;  
hier: Stellungnahme zum Bebauungsplan „Töpfenmühle“ im Stadtteil Rengersfeld**

**Schreiben des Büros Shams Consult vom 07.07.2023**

Sehr geehrte Damen und Herren,

Zu den o. g. Planungsabsichten nehme ich aus wasserwirtschaftlicher Sicht Stellung:

**Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz  
(Bearbeiterin Frau Kunigk Durchwahl 2843)**

Nach Maßgabe der vorgelegten Unterlagen bestehen aus Sicht der von mir zu vertretenden Belange hinsichtlich oberirdischer Gewässer und zum Hochwasserschutz grundsätzlich keine Bedenken gegen die Bauleitplanung. Jedoch sind die folgenden Hinweise zu beachten:

Gemäß § 23 Abs. 2 Nr. 4 Hessisches Wassergesetz (HWG) ist die Ausweisung von Baugebieten durch Bauleitpläne oder sonstige Satzungen nach dem Baugesetzbuch im Gewässerrandstreifen verboten. Der Gewässerrandstreifen ist nach § 23 Abs. 1 HWG im Außenbereich zehn Meter und im Innenbereich im Sinne der §§ 30 und 34 des Baugesetzbuches fünf Meter breit. Das Gewässer Kippelbach bzw. Sparoder Wasser und ein namenloses Gewässer verlaufen durch den Geltungsbereich des Bebauungsplans Stadtteil Rengersfeld – Töpfenmühle – der Stadt Gersfeld. An diesen Gewässern ist der fünf Meter Breite Gewässerrandstreifen zu berücksichtigen. Insbesondere betroffen sind die Flurstücke 23 und 36, Flur 11, Gemarkung Rengersfeld.

Wir sind telefonisch mo. - do. von 08:00 - 16:30 Uhr und fr. von 08:00 - 15:00 Uhr ständig erreichbar. Besuche bitte möglichst mo. - do. in der Zeit von 09:00 - 12:00 Uhr und von 13:30 - 15:30 Uhr, fr. von 09:00 - 12:00 Uhr, oder nach tel. Vereinbarung.

Postanschrift: Hubertusweg 19 36251 Bad Hersfeld Vermittlung 06621 406-6.  
Das Dienstgebäude Hubertusweg 19 ist vom Bahnhof zu Fuß in ca. 10 Minuten zu erreichen.

Die wasserrechtliche Beurteilung zur Einhaltung des Verbotstatbestandes nach § 23 Abs. 2 Nr. 4 HWG obliegt zuständigkeithalber der Unteren Wasserbehörde beim Kreisausschuss des Landkreises Fulda.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag



Dieses Dokument habe ich in der Hessischen eDokumentenverwaltung (HeDok) elektronisch schlussgezeichnet. Es ist deshalb auch ohne meine handschriftliche Unterschrift gültig.



Regierungspräsidium Kassel 34112 Kassel

Architekturbüro Shams Consult  
Carl-Zeiss-Str.43  
63322 Rödermark

per Mail an:

office@shams-consult.de

bauabteilung@gersfeld.de

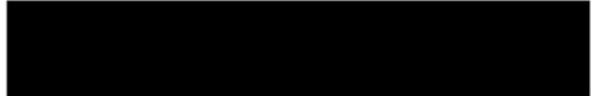
Geschäftszeichen: RPKS - 31.2-200 d 631/27-2023/1

Dokument-Nr.: 2023/972906

Ihr Zeichen:

Ihre Nachricht: 07.07.2023

#### Grundwasserschutz, Wasserversorgung



#### Altlasten, Bodenschutz



Internet: [www.rp-kassel.hessen.de](http://www.rp-kassel.hessen.de)

Besuchsanschrift Hubertusweg 19, Bad Hersfeld

Datum: 10.08.2023

### Bauleitplanung der Stadt Gersfeld (Rhön), Stadtteil Rengersfeld

#### Bebauungsplan „Töpfenmühle“

hier: Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

das o. g. Vorhaben wird aus Sicht des Dezernates 31.2 - Grundwasserschutz, Wasserversorgung, Altlasten, Bodenschutz wie folgt beurteilt:

#### Grundwasserschutz, Wasserversorgung

Ein Ziel der o. a. Bauleitplanung ist, den Erhalt und die Weiterentwicklung des Weilers „Töpfenmühle“ zu sichern. Dabei sollen zwei zusätzliche Bauflächen geschaffen und durch die Festlegung von Baufenstern bestehende Gebäude erweitert werden können.

Der ca. 2,37 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplans „Töpfenmühle“ erstreckt sich über die Flurstücke 20, 21, 22, 23, 25 (tlw.), 26 (tlw.), 36, 37, 38/1, 38/2, 39, 40/1, 47 (tlw.), 63 (tlw.), 64 (tlw.), 65/1 und 65/2 in der Flur 11 der Gemarkung Rengersfeld.

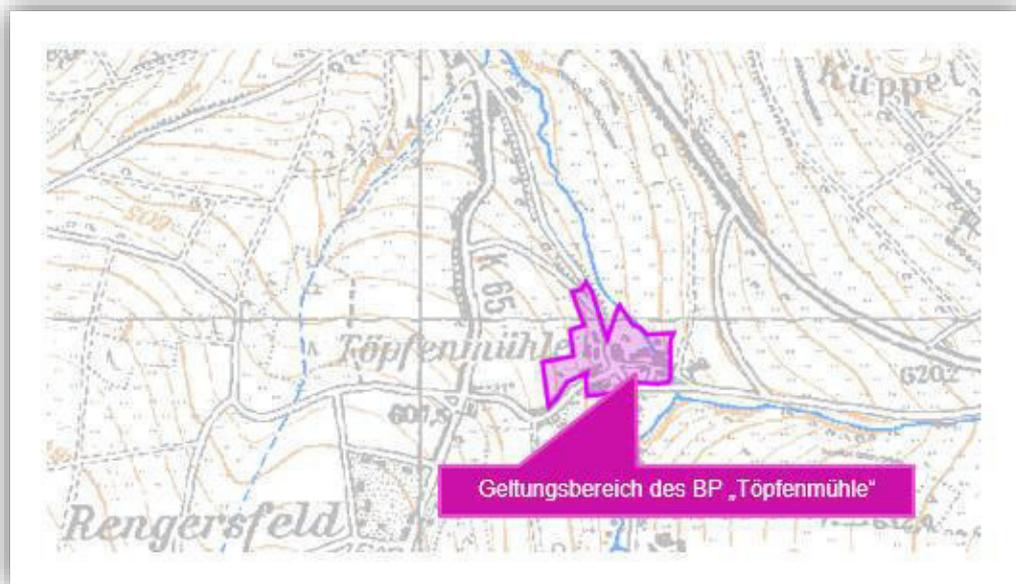
Das v. g. Areal liegt außerhalb amtlich festgesetzter und geplanter Wasser- und Heilquellenschutzgebiete (vgl. nachfolgende Abb. 1) und gleichfalls in keinem nach dem gültigen Regionalplan Nordhessen 2009 ausgewiesenen „Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz“.

Wir sind telefonisch mo. - do. von 08:00 - 16:30 Uhr und fr. von 08:00 - 15:00 Uhr ständig erreichbar. Besuche bitte möglichst mo. - do. in der Zeit von 09:00 - 12:00 Uhr und von 13:30 - 15:30 Uhr, fr. von 09:00 - 12:00 Uhr, oder nach tel. Vereinbarung.

Postanschrift: Hubertusweg 19 36251 Bad Hersfeld Vermittlung 0561 106-0.

Das Dienstgebäude Hubertusweg 19 ist vom Bahnhof zu Fuß in ca. 10 Minuten zu erreichen.





**Abb. 1** Quelle: Fachinformationssystem Grund- und Trinkwasserschutz Hessen (GruSchu mit Ergänzungen vom Dez. 31.2)

Die Beurteilung des Vorhabens hinsichtlich der Belange des allgemeinen Grundwasserschutzes i. S. des § 5 WHG obliegt der Unteren Wasserbehörde des Kreisausschusses des Landkreises Fulda. Die v. g. Zuständigkeitsregelung ergibt sich aus § 65 Abs. 1 HWG.

#### Hinweis:

Falls durch die Aufstellung der o. a. Bauleitplanung ein vorhabenbezogener Ausgleich insbesondere auf Flächen außerhalb des besagten Geltungsbereiches realisiert werden soll, wäre eine Beurteilung dieser Kompensationsmaßnahme aus Sicht des Grundwasserschutzes erst mit einer detaillierten Maßnahmenbeschreibung möglich.

#### **Altlasten, Bodenschutz**

##### Nachsorgender Bodenschutz:

Für den Planungsbereich sind mir nach aktueller Recherche im zentral geführten Fachinformationssystem Altflächen und Grundwasserschadensfälle des Landes Hessen (FIS AG) weder Altablagerungen oder Altstandorte im Sinne von § 2 BBodSchG noch Grundwasserschadensfälle (Gewässerverunreinigungen im Sinne von § 57 HWG) bekannt. Bezüglich des nachsorgenden Bodenschutzes ergeben sich somit keine Vorgaben oder Einschränkungen.

Vorsorgender Bodenschutz:

In Bezug auf den gem. § 1 HAltBodSchG geforderten vorsorgenden Bodenschutz werden die Ausführungen im Umweltbericht hinsichtlich Umfang und Detaillierungsgrad grundsätzlich als ausreichend beurteilt.

In Bezug auf die Bestandsaufnahme der Böden im Planungsgebiet wird zudem auf die Daten des Bodenviewers Hessen (Layer Bodenschutz in der Planung – Bodenfunktionsbewertung) hingewiesen.

Um bauzeitliche Einflüsse zu minimieren und um einen schonenden Umgang mit dem Boden nach den einschlägigen Fachnormen DIN 18915, DIN 19731 sowie DIN 19639 zu gewährleisten wird empfohlen in den textlichen Festsetzungen unter „C. Hinweise und Empfehlungen – 4. Bodenschutz“ nachstehende Ergänzung aufzunehmen:

*Bei der Umsetzung der Planung sind die vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV, 2018) herausgegebenen Merkblätter „Bodenschutz für Bauausführende“ und „Bodenschutz für Häuslebauer“ zu beachten.*

Grundlegend ist dem Umweltbericht im Zuge der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung eine bodenfunktionale Kompensationsbetrachtung auf Grundlage der „Arbeitshilfe zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden in Hessen und Rheinland-Pfalz“ des HLNUG, Wiesbaden (Böden und Bodenschutz in Hessen, Heft 14) beizufügen.

In diesem Zusammenhang verweise ich auf den Erlass des HMUKLV vom 22. Mai 2018, AZ: III 8 – 089b 06.03 an alle hessischen Städte und Gemeinden, in dem auch ein Hinweis auf die Internetseite zum Herunterladen der Arbeitshilfe einschließlich einem zugehörigen Berechnungswerkzeug gegeben wird.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Dieses Dokument habe ich in der Hessischen eDokumentenverwaltung (HeDok) elektronisch schlussgezeichnet. Es ist deshalb auch ohne meine handschriftliche Unterschrift gültig.

## Anhang

### Abkürzungs- und Fundstellenverzeichnis

Abkürzung	Name	Fundstelle	letzte Änderung
BauGB	Baugesetzbuch	03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)	12.07.2023 (BGBl. I Nr. 184)
BBodSchG	Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz)	17.03.1998 (BGBl. I S. 502)	25.02.2021 (BGBl. I S. 306)
HAltBodSchG	Hessisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes und zur Altlastensanierung	28.09.2007 (GVBl. I S. 652)	30.09.2021 (GVBl. S. 602, ber. S. 701)
HWG	Hessisches Wassergesetz	14.12.2010 (GVBl. I S. 548)	28.06.2023 (GVBl. S. 473)
	Regionalplan Nordhessen 2009 (Karte „Südblatt“)	15.03.2010 (StAnz. Nr. 11)	
WHG	Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz)	31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)	03.07.2023 (BGBl. I Nr. 176)

Landkreis Fulda • Postfach 16 54 • 36006 Fulda

DER KREISAUSSCHUSS

Fachdienst: Bauen und Wohnen

Architekturbüro Shams Consult  
Herrn Majeed Shams  
Carl-Zeiss-Straße 43  
63322 Rödermark

Offnungszeiten: Mo, Di, Do: 8:30 bis 15:30 Uhr  
Mi, Fr: 8:30 bis 12:30 Uhr  
Aktenzeichen: **7200-BLP-2023-1889**

Fulda, 8. August 2023

## Stellungnahme

### Bebauungsplan der Stadt Gersfeld, Stadtteil Rengersfeld "Töpfenmühle"

**Grundstücke: Gemarkung Rengersfeld, Flur 11, Flurstücke 20, 21, 22, 23, 25, 26, 36, 37, 38/1, 38/2, 39, 40/1, 47, 63, 64, 65/1, 65/2**

Sehr geehrter Herr Shams,

gegen die o. g. Bauleitplanung nach Maßgabe der eingereichten Unterlagen werden seitens des Landkreises Fulda folgende Bedenken geltend gemacht.

#### Fachdienst Bauen und Wohnen – Bauaufsicht

Es bestehen grundsätzliche Bedenken.

Ein einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB ist ungeeignet, weil er das Planungsziel, nämlich Baurecht auf einem Außenbereichsgrundstück für eine nicht privilegierte Wohnbebauung zu schaffen, nicht erreichen kann (Bay. VGH, Urteil vom 31. März 2004 – 1 N 01.1157). Ein einfacher Bebauungsplan reicht in der Regel nicht aus, die Beschränkungen des § 35 aufzuheben.

#### Fachdienst Wasser und Bodenschutz

Wasserrechtliche Belange, Gewässer und Gewässerrandstreifen Kippelbach (GWZ: 42114) und Rodenbacher Wasser (GWZ: 4211416) wurden nicht berücksichtigt.

Gemäß § 23 Abs. 2. Nr. 4 Hessisches Wassergesetz (HWG) ist die Ausweisung von Baugebieten (wie Wohngebiete, Mischgebiete und Gewerbegebiete) die entsprechend § 1 Abs. 2 BauNVO für eine Bebauung vorgesehen und entsprechend der besonderen Art der baulichen Nutzung charakterisiert sind, im Gewässerrandstreifen und im Gewässer unzulässig.



Im bebauten Bereich ist die Ausdehnung des Geltungsbereiches auf die legal vorhandene Bebauung zu reduzieren. In den übrigen Bereichen sind die gesetzlich vorgeschriebenen Gewässerrandstreifen gem. § 23 Abs. 1 HWG für den Innenbereich von 5 m und für den Außenbereich von 10 m zu berücksichtigen.

### **Fachdienst Natur und Landschaft**

Der Planungsbereich befindet sich im Landschaftsschutzgebiet „Hessische Rhön“. Die Entlassung aus dem Schutzgebiet durch die Obere Naturschutzbehörde ist somit Voraussetzung für die Aufstellung eines Bebauungsplans in dem Bereich.

Der Fachdienst Natur und Landschaft sieht das Vorhaben kritisch und kann eine Erweiterung des Weilers nicht befürworten. In diesem Zusammenhang verweist der Fachdienst auf eine abgelehnte Bauvoranfrage für das oben genannte Grundstück (Az.: 7200-VA-2022-3277) aus November 2022 bei der der Fachdienst seine Bedenken bzgl. der Auswirkungen auf das Landschaftsbild, einer weiteren Zersiedelung und erheblichen Eingriffen in den Hangbereich bereits geäußert hat.

Seitens der Fachbehörden werden folgende Hinweise und Anregungen gegeben:

### **Fachdienst Bauen und Wohnen – Denkmalschutz**

#### Allgemeine Informationen:

- Der genannte Geltungsbereich umfasst ein **Kulturdenkmal** nach § 2 Abs.1 Hessisches Denkmalschutzgesetz. Somit bedürfen bauliche Maßnahmen am Äußeren und im Inneren der Genehmigung durch die Denkmalschutzbehörde nach § 18 Hess. Denkmalschutzgesetz.
- Der genannte Geltungsbereich liegt **in der unmittelbaren Umgebung eines Kulturdenkmals** nach § 2 Abs.1 Hess. Denkmalschutzgesetz. Bauliche Maßnahmen bedürfen ggf. der Genehmigung durch die Denkmalschutzbehörde (Umgebungsschutz nach § 18 Abs. 2 Hess. Denkmalschutzgesetz.).

#### Hinweise:

- Innerhalb des genannten Geltungsbereiches befindet sich das Einzelkulturdenkmal Töpfenmühle 3 (Flur: 11, Flurst. 37). Dies wird in textlichen Begründung bereits aufgeführt und wurde erkannt.
- Nachfolgende Beschreibung findet sich zu dem denkmalgeschützten Objekt in der Denkmaltopographie:

Die Töpfenmühle im gleichnamigen Weiler liegt ca. 500 m nordöstlich von Rengersfeld. Das zum Betrieb eines Mahlgangs, einer Kreissäge, einer Putzerei und einer Dreschmaschine erforderliche Wasser wurde dem Sparbroder Wasser, dem Rodenbacher Wasser und einer Quelle entnommen.

Das Hauptgebäude der Töpfenmühle besteht aus einem großvolumigen, zweigeschossigen, vollflächig verkleideten Fachwerkhaus. An den dreizonigen Wohntrakt schließen sich die Wirtschaftsräume an. Dem Gebäude kommt eine siedlungs- und baugeschichtliche Bedeutung als stattliche Mühle vermutlich der Zeit um 1800 zu.

## **Fachdienst Bauen und Wohnen – Immissionsschutz**

Es wird empfohlen in den textlichen Festsetzungen auf den Punkt 9 – Immissionsschutz – komplett zu verzichten.

### **Begründung:**

Dem Textinhalt kann so nicht gefolgt werden. Der bauliche Schallschutz nach DIN 4109 ist zwar nicht zu vernachlässigen, jedoch liegt bei einem Betrieb einer Luftwärmepumpe oder Klimaanlage das Lärmproblem oft nicht bei der eigenen technischen Anlage, sondern in der Regel stört die des Nachbarn. Ob die nachbarliche LWP zu laut ist oder die zulässigen Immissionsrichtwerte einhält, wird in der TA Lärm geregelt, die auch ohne textliche Festsetzungen gilt.

Seitens der folgenden beteiligten Fachdienste bestehen keine Bedenken gegen die vorgelegte Planung:

Fachdienst Gefahrenabwehr – Brandschutzdienststelle  
Fachdienst Landwirtschaft

Mit freundlichen Grüßen



Ø an den Magistrat der Stadt Gersfeld

An den Magistrat der Stadt Gersfeld (Rhön)  
Bauabteilung  
Schachener Straße 7  
36129 Gersfeld (Rhön)

Rengersfeld, den 15.08.2023

### **Stellungnahme zum Bebauungsplan Stadtteil Rengersfeld – „Töpfenmühle“**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir möchten als Bewohner der Töpfenmühle geschlossen Stellungnahme zum Bebauungsplan Stadtteil Rengersfeld – „Töpfenmühle“ beziehen. Wir begrüßen die Erstellung eines Bebauungsplans sehr und erachten den Bebauungsplan als notwendig für den mittelfristigen und langfristigen Erhalt unseres Heimatortes. Die jetzige Einstufung des gesamten Ortes als Außenbereich macht Weiterentwicklung und Erhalt kompliziert bis unmöglich. Das betrifft nicht nur die Schaffung von neuem und notwendigem Wohnraum innerhalb der Grenzen des Ortes, sondern auch die Umnutzung vorhandener Gebäude, den Bau von nicht privilegierten Anlagen für Land- und Forstwirtschaft im Nebenerwerb und den Ersatzbau oder die Sanierung ganzer Gebäude im Zuge neuer Anforderungen an Energieeffizienz und Nachhaltigkeit. Da aktuell für den gesamten Ort nach §35 BauGB – Außenbereich entschieden werden muss, gibt es für die bestehenden Gebäude keinen Bestandschutz. Der Bebauungsplan ist aus unserer Sicht also dringend erforderlich.

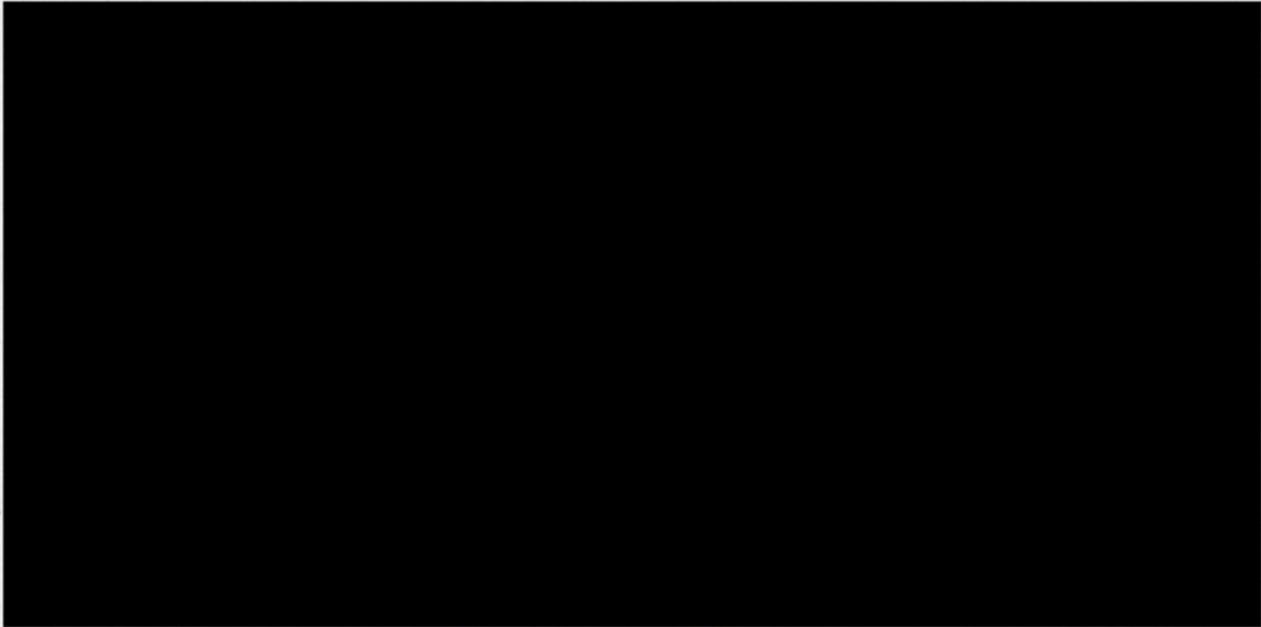
Wir wünschen keine wesentliche Vergrößerung unseres Wohnortes, sondern den Erhalt der jetzigen Größe und Struktur der Töpfenmühle. Deshalb sollen nur vorhandene Freiflächen innerhalb des Ortes als überbaubar festgesetzt werden und Ersatzbauten ermöglicht werden. Auch in Bereichen die früher bereits bebaut waren soll Baurecht geschaffen werden. So kann die noch vorhandene Erschließung weiter genutzt werden.

Zusammen mit dem Planungsbüro für Landschaftsgestaltung und Freianlagen Neubert haben wir die Maßnahmen im Umweltbericht erarbeitet die zur dauerhaften Erhaltung des Landschaftsbildes und der natürlichen Umgebung des Weilers führen. Die genannten Maßnahmen zusammen mit der ergänzenden Bebauung verbessern das Einfügen des Ortes in das Landschaftsbild, gegenüber dem aktuellen Stand und sichern es langfristig ab. Wir begrüßen eine verbindliche Festsetzung der Maßnahmen im Bebauungsplan.

Da eine Vergrößerung des Ortes als geschlossene Einheit nicht unser Interesse ist, schlagen wir eine vom bisherigen Entwurf abweichende Festsetzung der Baugrenzen fest. Dabei soll die äußere Umrundung der vorhandenen Bebauung die Außengrenzen des bebaubaren Bereichs festlegen. Die angefügte Skizze zeigt unseren Vorschlag für die Baugrenzen und die für Bepflanzung und für Erhalt von Natur und Landschaftsbild vorgesehenen Bereiche.

Wir bitten die Behörden um ihr Verständnis eine zeitnahe Abhandlung der Bauleitplanung.

Mit freundlichen Grüßen



[REDACTED]

Sehr geehrte Damen und Herren,

auch wenn verspätet, erhalten Sie die Stellungnahme der Oberen Naturschutzbehörde, Dezernat 24 und Dezernat 27 zu dem Bebauungsplan Stadtteil Rengersfeld – Töpfenmühle.

*Der Bereich Töpfenmühle hat sich um den alten Mühlenstandort entwickelt. Er stellt keinen eigenen Ortsteil dar und kann als Weiler bezeichnet werden. Die in der Rhön typischen Weiler haben sich i.d.R. aus landwirtschaftlichen Gehöften/Anwesen entwickelt, hier bildet die Ausgangslage die Mühle am Kippelbach. Zum Schutz der **historisch gewachsenen Kulturlandschaft** wurde das Landschaftsschutzgebiet Hessische Rhön ausgewiesen. Dieses wurde mehrfach überarbeitet, die Weiler und Einzelhöfe verblieben i.d.R. innerhalb des Geltungsbereiches der Verordnung. Die letzte Innenabgrenzung (Herausnahme/Abgrenzung der Ortslagen zum Geltungsbereich der Verordnung) erfolgte für den Stadtbereich Gersfeld in 2013. Eine Herausnahme dieses Bereiches ist auch weiterhin nicht vorgesehen. Die Weiler Sparbrod, Sommerberg, Güntersberg, Schwarzerden ect. wurden nicht aus der Geltungsbereich entlassen. Für einen Bebauungsplan ist eine Entlassung allerdings eine rechtliche Voraussetzung. Damit wäre eine im Rahmen der Eigenentwicklung und im angemessenen Umfang eine landschaftlich angepasste bauliche Entwicklung möglich. Sie unterliegt allerdings erhöhten Anforderungen an die Anpassung an Landschaftsbild und Landschaftsstrukturen. Der typische Charakter des Weiler darf nicht überprägt werden und ist zu bewahren. Hier ist somit nach einer anderen Form zu suchen (Satzung o.ä.?).*

*Die Töpfenmühle liegt östlich der Ortslage Rengersfeld in der Tallage des Kippelbaches. Insbesondere nach Westen steigt das Gelände steil an. Die vorgesehenen baulichen Erweiterungen östlich der Straße Töpfenmühle fügen sich in die vorhandene Bebauung ein, auch sind Umbauten an den vorhandenen Gebäuden westlich der Straße mit den Zielen der LSG-VO vereinbar. Problematisch stellen sich die Erweiterungen auf den Flurstücken 23 und 20 dar. Diese sind aus landschaftspflegerischer Sicht problematisch:*

**Flurstück 23** (südlich am Waldrand) – hier steht ein Schuppen am Hang. Dieser wirkt im Luftbild relativ groß. Ein „richtiges“ Gebäude würde hier über der vorhandenen Bebauung „thronen“.

**Flurstück 20** – hier müsste das Gebäude in den Hang gegraben werden oder es würde ebenfalls über der vorhandenen Bebauung „thronen“.

Dies kann nicht als landschaftsangepasste Entwicklung angesehen werden. Diese beiden Flurstücke sind aus der Planung herauszunehmen.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

[REDACTED]

Dezernat  
Naturschutz bei Planungen und Zulassungen, Naturschutzdaten



Regierungspräsidium Kassel  
Am Alten Stadtschloss 1  
34117 Kassel

[REDACTED]

## **Hinweis zur Auswertung der Stellungnahme:**

(Die Kurzhinweis dient lediglich dem Verständnis. Die Anpassungen werden in der Begründung und dem Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr.32 Rengersfeld- „Töpfenmühle“ beschrieben.)

Der Bebauungsplan wird nach Vorabsprache zwischen dem Dezernat Regionalplanung, Bauleitplanung, Bauaufsicht, Regionalentwicklung des Regierungspräsidiums Kassel und der Bauabteilung der Stadt Gersfeld (Rhön) aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Gersfeld (Rhön) setzt den Geltungsbereich als gemischte Baufläche bzw. Bereich für gemischte Nutzung (Bezeichnung M) fest. Somit ist die rechtliche Grundlage für die Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan nach §8 Abs. 2 BauGB iVm. §7 BauGB gegeben.

Nach Absprache mit der Behörde wurde der Bebauungsplan angepasst um, eine Überhöhung einzelner Gebäude und einen Eingriff in die Hanglage nun vollständig auszuschließen. Um eine Überprägung zu verhindern und den typischen Charakter des Weilers dauerhaft zu bewahren, ist die bindende Festsetzung von Art und Maß sowie zulässiger Gestaltung der Gebäude im gesamten Bereich des Weilers durch einen Bebauungsplan das am besten geeignete Mittel.