

Zusammenfassende Erklärung gem. § 6a Abs. 1 BauGB

**Bauleitplanung der Gemeinde Malsfeld
41. Änderung des Flächennutzungsplanes
im Ortsteil Beiseförth**



Planungsbüro Rupp

Büro für Stadt- und Landschaftsplanung

Schulstraße 43
63654 Büdingen
Tel. 06041 3899645
planung@buero-rupp.de

Februar 2026

Zusammenfassende Erklärung gem. § 6a Abs. 1 BauGB

Zusammenfassende Erklärung gem. § 6a Abs. 1 BauGB, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung und Behördenbeteiligung berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

1. Begründung der Planungsabsicht

Auf Grund der steten Nachfrage nach Wohnraum im Ortsteil Beiseförth soll über einen Angebotsbebauungsplan im Bereich der Mühlenstraße 30 im Ortsteil Beiseförth die Errichtung von Wohnbebauung ermöglicht werden.

Der geplante Änderungsbereich umfasst ca. 0,33 ha (Flurstücke 1/1, 1/2, 1/3, 3, 228 und 348//2 von Flur 5, Gemarkung Beiseförth).

Der Regionalplan Nordhessen 2009 weist den Bereich bereits als „Siedlung Bestand“ aus, im Flächennutzungsplan wird der Bereich als gemischte Baufläche, Dorfgebiet dargestellt.

Um die Planung rechtlich zu ermöglichen, sind die Aufstellung eines Bebauungsplans und die vorliegende 41. Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Malsfeld notwendig.

Geplant ist die Darstellung von Wohnbaufläche.

2. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Mit der Umweltprüfung werden alle umweltrelevanten Belange zusammengefasst und im Umweltbericht den Behörden zur Stellungnahme vorgelegt. Wesentliche Arbeitsschwerpunkte sind:

- a) Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes
- b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung
- c) Prüfung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen
- d) Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Änderungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind

Folgende Beeinträchtigungen sind nicht zu vermeiden bzw. nur bedingt zu minimieren:

- Verlust von unversiegelten Offenflächen
- Verlust von Böden und Einschränkung der Regelungsfunktionen durch Überbauung bzw. Vollversiegelung (s.o.)

Die Wirkungs- und Risikoanalyse zeigt auf, dass die Eingriffswirkungen auf spezifische Schutzgüter wie folgt einzustufen sind:

- auf das Schutzgut Fläche als gering bis mittel
- auf das Schutzgut Boden einschließlich dessen Regelungsfunktionen als mittel bis hoch, und auf das Relief als gering
- auf das Schutzgut Wasser bzw. auf den lokalen Grundwasserhaushalt als mittel
- auf das Schutzgut Vegetation/Biotope als gering, auf die Fauna ebenfalls als gering
- auf das Schutzgut Klima/Klimafunktionen als gering
- auf das Schutzgut Landschaftsbild und auf Erholungs-/Freiraumnutzung als gering bis mittel
- auf das Schutzgut Mensch/Bevölkerung als gering
- auf Kultur- und Sachgüter als nicht relevant

Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zur Kompensation erfolgen auf Bebauungsplanebene. Ein Eingriff ist ausgeglichen, wenn nach seiner Beendigung keine erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung des Naturhaushaltes zurückbleibt und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neugestaltet ist.

Zusammenfassende Einschätzung für den Artenschutz

Mit den vorliegenden Erläuterungen der artenschutzrechtlichen Einschätzung inkl. Habitatpotenzialanalyse zum Bebauungsplan Nr. 11 „Mühlenstraße 30“ der Gemeinde Malsfeld OT Beiseförth (BANU, Angersbach, R., Cloos, T., Holzhauer, E. (31.10.2025) werden die artenschutzrechtlichen Vorgaben gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG i. V. m. mit § 44 Abs. 5 BNatSchG für das o.g. BPlangebiet bearbeitet. Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG kann bei Beachtung der o.g. Vorgaben und Maßnahmen für alle geprüften Arten/Artengruppen auf Grundlage der o.g. Vor-

gaben des BPlanes ausgeschlossen werden. Sollten sich bei der Um-setzung des Vorhabens gegen-über der o.g. Beschreibung erhebliche inhaltliche Änderungen er-geben, so ist jedoch eine erneute ar-tenschutzrechtliche Beurteilung nötig.

**3. Art und Weise der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bebauungsplanverfahren
Aufstellungsbeschluss**

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 27.03.2025 durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Malsfeld gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst und am 18.07.2025 ortsüblich bekannt gemacht.

Beteiligung der Öffentlichkeit

§ 3 Abs. 1

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit vom 21.07.2025 bis einschließlich 22.08.2025 (Bekanntmachung am 18.07.2025).

§ 3 Abs. 2

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgt in der Zeit vom 08.12.2025 bis einschließlich 16.01.2026, ortsüblich bekannt gemacht am 27.11.2025.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind

§ 4 Abs. 1

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Anschreiben vom 18.07.2025 in der Zeit bis einschließlich dem 22.08.2025.

§ 4 Abs. 2

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Anschreiben vom 01.12.2025 in der Zeit bis einschließlich dem 16.01.2026

4. Anregungen und Hinweise im Rahmen der Beteiligung (Parallelverfahren mit Bebauungsplan Nr. 11 „Mühlenstraße 30“)

Die Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung und Behördenbeteiligung wurden wie folgt be-rücksichtigt bzw. abgewogen:

Frühzeitige Beteiligung:

Angeschriebene TÖB's Ifd. Nr.	Geäußerte Anregungen, Hinweise Datum der Stellungnahme	Empfehlung zur Behandlung der Stellungnahmen (Vermerke, Erläuterungen, Be- ratungs- und Beschlussvor- schlag)
3 / Hessen Mobil Straßen- und Ver- kehrsmanagement	<p>Stellungnahme vom 14.08.2025 Im Rahmen der o.g. Beteiligung gebe ich mei-ne Stellungnahme ab. Die Stellungnahme be-inhaltet die Belange der integrierten Sied-lungs- und Verkehrsplanung und die der be-troffenen Straßenbaulasträger. Von der gleichzeitig durchgeführten öffentlichen Aus-legung habe ich Kenntnis genommen.</p> <p>Ziel der Bauleitplanung ist die planungsrechtli-chen Voraussetzungen für die Errichtung einer Wohnbebauung zu schaffen. Im Süden des Plangebiets verläuft die K 20 von NK 4923 017 nach NK 4923 015. Die verkehrliche Er-schließung erfolgt über eine vorhandene Ge-meindestraße, die an die K 20 anbindet. Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit und beabsichtigte eigene Planungen habe ich zum gegenwärtigen Zeitpunkt zu dem Plan nicht vorzubringen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genom-men.</p>

Angeschriebene TÖB's lfd. Nr.	Geäußerte Anregungen, Hinweise Datum der Stellungnahme	Empfehlung zur Behandlung der Stellungnahmen (Vermerke, Erläuterungen, Beratungs- und Beschlussvorschlag)
	<p>Folgende fachliche Informationen habe ich anzuführen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Von der K 20 gehen schädliche Immissionen (Lärm und Luftverunreinigungen) aus. Es ist Sache des Trägers der Bauleitplanung die erforderlichen Nachweise zu führen und ggf. Vorkehrungen zu treffen. Kosten oder anteilige Kosten hierfür werden durch die Straßenbaulastträger nicht übernommen. <p>Ich bitte darum, mir den Beschluss der Gemeindevertretung zuzusenden an das Funktionspostfach: strassenverwaltung.nordhessen@mobil.hessen.de .</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet.</p> <p>Der Bitte wird entsprochen.</p>
6 / Deutsche Telekom AG	<p>Stellungnahme vom 24.07.2025 zur 41 Änderung des FNP</p> <p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Aktuelle Bestandsunterlagen erhalten Sie über unser Web Portal https://trassenauskunftkabel.telekom.de/start.html oder per E-Mail bei planauskunft.mitte@telekom.de</p> <p>Im Planbereich befinden sich - Telekommunikationslinien der Telekom.</p> <p>Die Belange der Telekom - z. B. das Eigentum der Telekom, die ungestörte Nutzung ihres Netzes sowie ihre Vermögensinteressen – sind betroffen.</p> <p>Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.</p> <p>Für zukünftige Erweiterung des Telekommuni-</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird beachtet.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird an den Vorhabenträger zur Beachtung weitergegeben.</p>

Angeschriebene TÖB's lfd. Nr.	Geäußerte Anregungen, Hinweise Datum der Stellungnahme	Empfehlung zur Behandlung der Stellungnahmen (Vermerke, Erläuterungen, Beratungs- und Beschlussvorschlag)
	kationsnetzes sind in allen Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.	Der Hinweis wird an den Vorhabenträger zur Beachtung weitergegeben.
Kreisausschuss des Schwalm-Eder-Kreises		
19 <i>Fachbereich 60 – Bauen und Umwelt</i>	<p>a) Flächennutzungsplan</p> <p>aa) AG 60.2 – Untere Bauaufsichts- und Denkmalschutzbehörde</p> <p>Gegen die o.g. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Malsfeld bestehen keine baurechtlichen und keine grundsätzlichen denkmalschutzrechtlichen Bedenken.</p> <p>bb) AG 60.3 – Umwelt</p> <p>Aus wasseraufsichtlicher Sicht bestehen gegen den Vorentwurf zur 41. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Malsfeld, Ortsteil Beiseförth, keine Bedenken.</p> <p>Trinkwasserschutz- und Überschwemmungsgebiete werden nicht berührt. Gegen die 41. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Malsfeld zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes bestehen aus naturschutzrechtlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p>Durch die Änderung des Flächennutzungsplans als vorbereitenden Bauleitplan ergeben sich zunächst keine direkten Beeinträchtigungen für das Landschaftsbild und die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes. Hierdurch ändern sich die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen, um die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung umsetzen zu können.</p> <p>Im parallel durchgeführten Bauleitverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 11 „Mühlenstraße 30“ im Ortsteil Beiseförth sind für die im Umweltbericht beschriebenen Eingriffe in Natur und Landschaft geeignete naturschutzrechtliche und ggf. artenschutzrecht-</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Angeschriebene TÖB's lfd. Nr.	Geäußerte Anregungen, Hinweise Datum der Stellungnahme	Empfehlung zur Behandlung der Stellungnahmen (Vermerke, Erläuterungen, Beratungs- und Beschlussvorschlag)
	liche Ausgleichsmaßnahmen festzulegen. Die naturschutzfachliche Stellungnahme hierzu erfolgt auf der Ebene der frühzeitigen Behördenbeteiligung zum Vorentwurf des vorgenannten Bebauungsplans.	Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.
31 / Regierungspräsidium Kassel	<p>Stellungnahme Dezernat 31.5 (Kommunales Abwasser, Gewässergüte, Industrielles Abwasser, Wassergefährdende Stoffe) vom 18.07.2025</p> <p>Liegt in der Zuständigkeit der UWB.</p> <p>Stellungnahme Dezernat 31.3 Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz vom 28.07.2025</p> <p>Im Hinblick auf die durch das Dezernat Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz zu vertretenden Belange bestehen unter Berücksichtigung nachfolgender Anmerkungen keine Bedenken gegen die o. a. Bauleitplanung der Gemeinde Malsfeld.</p> <p>Die Baugrenzen liegen außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Beise und tangieren weder den Gewässerrandstreifen der Beise noch des nördlich angrenzenden Mühlengrabens.</p> <p>Ich verweise vorsorglich darauf, dass sich die Breite des Gewässerrandstreifens ab der Linie des Mittelwasserstandes, bei Gewässern mit einer ausgeprägten Böschungsoberkante ab der Böschungsoberkante (§ 38 Abs. 2 WHG) bemisst.</p> <p>Der zugehörige Bebauungsplan (Planzeichnung) erweckt den Anschein, dass der Abstand des Gewässerrandstreifens ab der Mitte des Gewässers / Gewässerparzelle bemessen wurde. Ich bitte dies entsprechend zu korrigieren.</p> <p>Stellungnahme der Oberen Forstbehörde vom 28.07.2025</p> <p>Gegen die Planung bestehen keine forstrechtlichen Bedenken.</p> <p>Rechtsgrundlage: Hessisches Waldgesetz (HWaldG) vom 27.06.2013 (GVBl. S. 458), zu-</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Es erfolgt eine Überprüfung und ggf. Korrektur. Der Uferstrandstreifen wurde aus dem Natureg entnommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Angeschriebene TÖB's lfd. Nr.	Geäußerte Anregungen, Hinweise Datum der Stellungnahme	Empfehlung zur Behandlung der Stellungnahmen (Vermerke, Erläuterungen, Beratungs- und Beschlussvorschlag)
	<p> zuletzt geändert durch Art. 1 G vom 22.02.2022 (GVBl. S. 126) Stellungnahme Dez. 31.1 (Grundwasserschutz, Wasserversorgung, Altlasten, Bodenschutz) vom 05.08.2025 Bezugnehmend auf die o.g. Beteiligungen übersende ich meine Stellungnahme für den Fachbereich „Altlasten, Bodenschutz“: Aus Sicht der von mir zu vertretenden Belange bestehen keine Bedenken gegen das Vorhaben. Seitens des Fachbereichs „Grundwasserschutz, Wasserversorgung“ meines Dezernates ergeht zudem folgender Hinweis: Aufgrund von personellen Ausfällen kann derzeit keine Stellungnahme abgegeben werden. Stellungnahme Dezernat 34 (Bergbau) vom 12.08.2025 Vom Dezernat 34 zu vertretende öffentlich-rechtliche Belange des Bergbaus stehen dem o.g. Vorhaben, nach Prüfung der hier vorliegenden Unterlagen, nicht entgegen. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass das Vorhabengebiet von dem Berechtigungsfeld „Tannenbergr 2“ überdeckt wird. Es wird empfohlen die Bergwerkseigentümergegruppe 11 Exploration GmbH, Flötebrink 3, 37412 Herzberg/Harz, zum Vorhaben zu hören. Diese Stellungnahme schließt die Belange anderer Dezernate des Regierungspräsidiums Kassel nicht ein. Regionalplanerische Stellungnahme vom 15.08.2025 Der ca. 0,3 ha große Geltungsbereich der vorliegenden Planung ist im Regionalplan Nordhessen 2009 (RPN) als Vorranggebiet Siedlung Bestand festgelegt. Der Planung stehen damit keine Ziele des RPNs entgegen. Diese Stellungnahme berührt keine Entschei- </p>	<p> Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, die Bergwerkseigentümergegruppe im weiteren Verfahren beteiligt. Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen. </p>

Angeschriebene TÖB's lfd. Nr.	Geäußerte Anregungen, Hinweise Datum der Stellungnahme	Empfehlung zur Behandlung der Stellungnahmen (Vermerke, Erläuterungen, Be- ratungs- und Beschlussvor- schlag)
	dungen nach anderen Rechtsvorschriften.	men.
36 / Vodafone	<p>Mitteilung vom 15.08.2025 zum Bebauungsplan Nr. 11 Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 18.07.2025.</p> <p>Ihre Anfrage wurde zur Weiterbearbeitung an die zuständige Fachabteilung weitergeleitet, die sich bei Bedarf mit Ihnen zu gegebener Zeit in Verbindung setzen wird.</p> <p>Vor Baubeginn sind aktuelle Planunterlagen vom ausführenden Tiefbauunternehmen anzufordern. Unsere kostenlosen Planauskünfte sind erreichbar via Internet über die Seite: https://www.vodafone.de/immobilienwirtschaft/hilfe/planauskunft/index.html Dort kann man sich einmalig registrieren lassen und Planauskünfte einholen. Bitte beachten Sie: Es müssen aktuell immer zwei Planauskünfte für Bestandsnetz der Vodafone Deutschland GmbH und Vodafone GmbH / Vodafone West GmbH angefordert werden.</p> <p>Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere obenstehende Vorgangsnummer an.</p> <p>Bitte beachten Sie: Bei einer Stellungnahme, z.B. wegen Umverlegung, Mitverlegung, Baufeldfreimachung, etc. oder eine Koordinierung/Abstimmung zum weiteren Vorgehen, dass die verschiedenen Vodafone-Gesellschaften trotz der Fusion hier noch separat Stellung nehmen. Demnach gelten weiterhin die bisherigen Kommunikationswege. Wir bitten dies für die nächsten Monate zu bedenken und zu entschuldigen.</p> <p>Anlagen: - VF Kabelschutzanweisungen 10.11.2022 - Vf GmbH Kabelschutzanweisungen Juni 2021 - VF Planauskunft Datenschutz 10.11.2022 - Nutzungsbedingungen 10.11.2022</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet.</p> <p>Die Hinweise werden zur Beachtung an den Vorhabenträger weitergegeben.</p> <p>Die Anlagen werden zur Kenntnis genommen und beachtet bzw. zur Beachtung weitergegeben.</p>

Angeschriebene TÖB's lfd. Nr.	Geäußerte Anregungen, Hinweise Datum der Stellungnahme	Empfehlung zur Behandlung der Stellungnahmen (Vermerke, Erläuterungen, Beratungs- und Beschlussvorschlag)
	<p>Stellungnahme vom 15.08.2025 zur 41. Änderung des Flächennutzungsplans. Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 18.07.2025. Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone-Gesellschaft(en) gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist in dem angefragten Planbereich derzeit nicht geplant.</p> <p>Vor Baubeginn sind aktuelle Planunterlagen vom ausführenden Tiefbauunternehmen anzufordern. Unsere kostenlosen Planauskünfte sind erreichbar via Internet über die Seite: https://www.vodafone.de/immobilienwirtschaft/hilfe/planauskunft/index.html Dort kann man sich einmalig registrieren lassen und Planauskünfte einholen. Bitte beachten Sie: Es müssen aktuell immer zwei Planauskünfte für Bestandsnetz der Vodafone Deutschland GmbH und Vodafone GmbH / Vodafone West GmbH angefordert werden.</p> <p>Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere obenstehende Vorgangsnummer an.</p> <p>Bitte beachten Sie: Bei einer Stellungnahme, z.B. wegen Umverlegung, Mitverlegung, Baufeldfreimachung, etc. oder eine Koordination/Abstimmung zum weiteren Vorgehen, dass die verschiedenen Vodafone-Gesellschaften trotz der Fusion hier noch separat Stellung nehmen. Demnach gelten weiterhin die bisherigen Kommunikationswege. Wir bitten dies für die nächsten Monate zu bedenken und zu entschuldigen.</p> <p>Anlagen: - VF Kabelschutzanweisungen 10.11.2022</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Einwände bestehen und im Planbereich aktuell keine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen geplant ist.</p> <p>Die Hinweise werden zur</p> <p>Kenntnis genommen und beachtet.</p> <p>Die Hinweise werden zur Beachtung an den Vorhabenträger weitergegeben.</p>

Angeschriebene TÖB's lfd. Nr.	Geäußerte Anregungen, Hinweise Datum der Stellungnahme	Empfehlung zur Behandlung der Stellungnahmen (Vermerke, Erläuterungen, Be- ratungs- und Beschlussvor- schlag)
	<ul style="list-style-type: none"> - Vf GmbH Kabelschutzanweisungen Juni 2021 - VF Planauskunft Datenschutz 10.11.2022 - Nutzungsbedingungen 10.11.2022 	<p>Die Anlagen werden zur Kenntnis genommen und beachtet bzw. zur Beachtung weitergegeben.</p>

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Angeschriebene TÖB's lfd. Nr.	Geäußerte Anregungen, Hinweise Datum der Stellungnahme	Empfehlung zur Behandlung der Stellungnahmen (Vermerke, Erläuterungen, Be- ratungs- und Beschlussvor- schlag)
6 / Deutsche Telekom AG	<p>Stellungnahme vom 02.12.2025</p> <p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Im Planbereich befindet sich im südlichen Planungsbereich eine Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich ist.</p> <p>Die Errichtung neuer Telekommunikationslinien durch die Telekom ist zurzeit nicht geplant.</p> <p>Zur Versorgung neuer Gebäude mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich. Bitte beteiligen Sie uns an der weiteren Planung.</p> <p>Zur Erstversorgung der neuen Gebäude wen-</p>	<p>Der Hinweis wird beachtet.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Telekom wird in der weiteren Planung beteiligt.</p>

Angeschriebene TÖB's lfd. Nr.	Geäußerte Anregungen, Hinweise Datum der Stellungnahme	Empfehlung zur Behandlung der Stellungnahmen (Vermerke, Erläuterungen, Be- ratungs- und Beschlussvor- schlag)
	<p>den Sie sich an die Bauherrenberatung unter der kostenfreien Telefonnummer 0800 330 1903 oder unter www.telekom.de/umzug/bauherrenberatung .</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. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. 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>Diese Stellungnahme gilt sinngemäß auch für die Änderung des Flächennutzungsplanes. Gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes haben wir keine Einwände.</p>	<p>Der Hinweis wird an den Vorhabenträger weitergeleitet.</p> <p>Die Hinweise werden beachtet und / oder zur Beachtung an den Vorhabenträger weitergeleitet. Die Kabelschutzanweisung der Telekom wird eingehalten.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
Kreisausschuss des Schwalm- Eder-Kreises	<p>Stellungnahme vom 12.01.2026</p> <p>Anbei übersenden wir die gemeinsame Stellungnahme unseres Hauses zur Bauleitplanung der Gemeinde Malsfeld OT Beiseförth. Für ergänzende Rückfragen und Auskünfte stehen Ihnen die Kolleginnen und Kollegen der Fachbereiche bzw. Arbeitsgruppen selbstverständlich gern zur Verfügung.</p>	
19 <i>Fachbereich 60 – Bauen und Um- welt</i>	<p>4.1 Flächennutzungsplan</p> <p>a) AG 60.2 – Untere Bauaufsichts- und Denkmalschutzbehörde Gegen die geplante Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen aus baurechtlicher Sicht keine und aus denkmalschutzrechtlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p>b) AG 60.3 – Umwelt Aus wasseraufsichtlicher Sicht bestehen gegen die o.a. Maßnahme keine Bedenken. Trinkwasserschutz- und Überschwemmungs-</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genom-</p>

Angeschriebene TÖB's lfd. Nr.	Geäußerte Anregungen, Hinweise Datum der Stellungnahme	Empfehlung zur Behandlung der Stellungnahmen (Vermerke, Erläuterungen, Beratungs- und Beschlussvorschlag)
	<p>gebiete werden nicht berührt. Im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) zum Planentwurf des oben genannten Bauleitplans nehmen wir zu den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege wie folgt Stellung: Gegen die 41. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Malsfeld bestehen aus unserer Sicht weiterhin keine grundsätzlichen Bedenken. Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf unsere Stellungnahme aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung, weitere Anregungen oder Hinweise werden nicht vorgebracht.</p>	<p>men.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
31 / Regierungspräsidium Kassel	<p>Stellungnahme der Oberen Forstbehörde vom 01.12.2025 Mein Gz.: 0030-26-088h21-00109#2025-00005 Zu der vorgelegten Planung nehme ich als Obere Forstbehörde wie folgt Stellung: Gegen die Planung bestehen keine forstrechtlichen Bedenken.</p> <p>Rechtsgrundlage: Hessisches Waldgesetz (HWaldG) vom 27.06.2013 (GVBl. S. 458), zuletzt geändert durch Art. 1 G vom 22.02.2022 (GVBl. S. 126)</p> <p>Stellungnahme Dezernat 31.3, Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz vom 05.12.2025 Im Hinblick auf die durch das Dezernat Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz, zu vertretenden Belange bestehen keine Bedenken gegen die o. a. Bauleitplanung der Gemeinde Malsfeld. Die Baugrenzen liegen außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Beise und tangieren weder den Gewässerrandstreifen der Beise noch des nördlich angrenzenden Mühlengrabens.</p> <p>Stellungnahme des Dezernates 34 (Bergbau) vom 17.12.2025 Vom Dezernat 34 zu vertretende öffentlich-</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Angeschriebene TÖB's lfd. Nr.	Geäußerte Anregungen, Hinweise Datum der Stellungnahme	Empfehlung zur Behandlung der Stellungnahmen (Vermerke, Erläuterungen, Beratungs- und Beschlussvorschlag)
	<p>rechtliche Belange des Bergbaus stehen dem o.g. Vorhaben, nach Prüfung der hier vorliegenden Unterlagen, nicht entgegen.</p> <p>Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Ausgleichsfläche in der Gemarkung Beenhausen von dem Berechtigungsfeld „Tannenberg 2“ überdeckt wird. Es wird empfohlen die Bergwerkseigentümerin zum Vorhaben zu hören. Als Ansprechpartner kann ich Ihnen Herrn Jackson (Group 11 Exploration GmbH, Flötebrink 3, 37412 Herzberg/Harz, E-Mail: mjackson@greenxmetals.com) benennen.</p> <p>Diese Stellungnahme schließt die Belange anderer Dezernate des Regierungspräsidiums Kassel nicht ein.</p> <p>Stellungnahme des Fachbereichs Altlasten, Bodenschutz, Grundwasserschutz, Wasserversorgung vom 30.12.2025</p> <p>Altlasten: In dem beim HLNUG geführten Fachinformationssystem Altflächen und Grundwasserschadensfälle (FIS AG) – werden Informationen über Altflächen (Altablagerungen oder Altstandorte im Sinne von § 2 Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17.03.1998 (BGBl. 98 Nr.16, S. 502) sowie Flächen mit sonstigen schädlichen Bodenveränderungen vorgehalten, soweit diese von den Kommunen im Rahmen ihrer gesetzlichen Pflichtaufgaben gemeldet* oder der zuständigen Behörde auf sonstigem Wege übermittelt wurden. Nach entsprechender Recherche in dem danach vorliegenden Datenbestand ist festzustellen, dass für den Planungsraum Gemarkung Beiseförth, Flur 5, F1St. 1/1, 1/2, 1/3, 3, 228 keine Einträge erfasst sind. Aus altlastenfachlicher und –rechtlicher Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die geplante Maßnahme.</p> <p>Hinweise : 1.„Sollten sich bei den Bauarbeiten farbliche und geruchliche Auffälligkeiten ergeben, sind die Bauarbeiten unverzüglich einzustellen und das Dez. 31.1 des RP Kassel „Grundwasserschutz, Wasserversorgung, Altlasten, Boden-</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wurde beachtet, die Bergwerkseigentümerin gehört.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Angeschriebene TÖB's lfd. Nr.	Geäußerte Anregungen, Hinweise Datum der Stellungnahme	Empfehlung zur Behandlung der Stellungnahmen (Vermerke, Erläuterungen, Beratungs- und Beschlussvorschlag)
	<p>schutz“ zu informieren. Maßnahmen, die die Feststellung des Sachverhalts oder die Sanierung behindern können, sind bis zur Freigabe durch die Bodenschutzbehörde zu unterlassen (§ 4 HAltBodSchG).“</p> <p>2.„Die allgemeinen Pflichten zur Gefahrenabwehr nach § 4 BBodSchG, die allgemeinen Vorsorgepflichten nach § 7 BBodSchG und die Mitwirkungspflichten nach § 4 HAltBodSchG sind zu beachten.“</p> <p><i>*§ 8 Abs. 4 Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz (HAltBodSchG) gibt den Gemeinden und öffentlich-rechtlichen Entsorgungspflichtigen seit dem Jahr 2007 auf, „ihnen vorliegende Erkenntnisse über schadstoffbedingte Verdachtsflächen, Altablagerungen und Altstandorte unverzüglich dem Hessischen Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) mitzuteilen bzw. bereits erhobene Daten fortzuschreiben (Erfassungspflicht).“ Bitte prüfen Sie, ob die Erfassung für das Plangebiet bzw. für die Gemeinde aktuell ist. Dies ist zwingend erforderlich, um weiterhin verlässliche Aussagen zur Altlastensituation im Plangebiet machen zu können.</i></p> <p>Bodenschutz: Aus bodenschutzfachlicher Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken und Anregungen. Auf Grund der vorgelegten Unterlagen lassen sich keine Verbots- bzw. genehmigungspflichtige Tatbestände erkennen, die dem o. a. Planungsvorhaben entgegenstehen würden.</p> <p>Grundwasserschutz, Wasserversorgung: Aufgrund von personellen Ausfällen in diesem Fachbereich kann derzeit keine Prüfung von Antragsunterlagen bzw. eine Stellungnahme abgegeben werden.</p> <p>Mitteilung Dezernat Regionalplanung, Bauleitplanung, Bauaufsicht, Regionalentwicklung vom 14.01.2026 Eine erneute regionalplanerische Stellung-</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und wurde im Bebauungsplan bereits unter „Hinweise“ aufgenommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet.</p> <p>Der Hinweis wird beachtet, s.o..</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Angeschriebene TÖB's lfd. Nr.	Geäußerte Anregungen, Hinweise Datum der Stellungnahme	Empfehlung zur Behandlung der Stellungnahmen (Vermerke, Erläuterungen, Beratungs- und Beschlussvorschlag)
	nahme zu der o.g. Bauleitplanung ist verzichtbar.	Wird zur Kenntnis genommen.
36 / Vodafone	<p> Stellungnahme vom 22.12.2025 zur 41. Änderung des Flächennutzungsplans. Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 01.12.2025. Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone-Gesellschaft(en) gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist in dem angefragten Planbereich derzeit nicht geplant. </p> <p> Vor Baubeginn sind aktuelle Planunterlagen vom ausführenden Tiefbauunternehmen anzufordern. Unsere kostenlosen Planauskünfte sind erreichbar via Internet über die Seite: https://www.vodafone.de/immobilienwirtschaft/hilfe/planauskunft/index.html Dort kann man sich einmalig registrieren lassen und Planauskünfte einholen. Bitte beachten Sie: Es müssen aktuell immer zwei Planauskünfte für Bestandsnetz der Vodafone Deutschland GmbH und Vodafone GmbH / Vodafone West GmbH angefordert werden. </p> <p> Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere obenstehende Vorgangsnummer an. </p> <p> Bitte beachten Sie: Bei einer Stellungnahme, z.B. wegen Umverlegung, Mitverlegung, Baufeldfreimachung, etc. oder eine Koordinierung/Abstimmung zum weiteren Vorgehen, dass die verschiedenen Vodafone-Gesellschaften trotz der Fusion hier noch separat Stellung nehmen. Demnach gelten weiterhin die bisherigen Kommunikationswege. Wir bitten dies für die nächsten Monate zu bedenken und zu entschuldigen. </p>	<p> Wird zur Kenntnis genommen. </p> <p> Die Hinweise werden beachtet. </p> <p> Die Hinweise werden beachtet. </p>

Angeschriebene TÖB's lfd. Nr.	Geäußerte Anregungen, Hinweise Datum der Stellungnahme	Empfehlung zur Behandlung der Stellungnahmen (Vermerke, Erläuterungen, Beratungs- und Beschlussvorschlag)
	<p>Anlagen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - VF Kabelschutzanweisungen 10.11.2022 - Vf GmbH Kabelschutzanweisungen Juni 2021 - VF Planauskunft Datenschutz 10.11.2022 - Nutzungsbedingungen 10.11.2022 	
37 / RP Darmstadt, Kampfmittelräumdienst	<p>Stellungnahme vom 16.01.2025</p> <p>Über die in Ihrem Lageplan bezeichnete Fläche liegen dem Kampfmittelräumdienst aussagefähige Luftbilder vor. 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.</p> <p>Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, bitte ich Sie, den Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.</p> <p>Sie werden gebeten, diese Stellungnahme in allen Schritten des Bauleit- bzw. Planfeststellungsverfahrens zu verwenden, sofern sich keine wesentlichen Flächenänderungen ergeben.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Kampfmittelräumdienst wird in diesem Fall unverzüglich benachrichtigt.</p> <p>Der Bitte wird entsprochen.</p>
Bürgerinnen und Bürger	Geäußerte Anregungen, Hinweise Datum der Stellungnahme	Empfehlung zur Behandlung der Stellungnahmen (Vermerke, Erläuterungen, Beratungs- und Beschlussvorschlag)
BürgerIn 2	<p>Stellungnahme vom 15.01.2026</p> <p>Ich schreibe diese Stellungnahme als betroffene Einwohnerin von Beiseförth — und als Mensch, dem die Sicherheit unserer Kinder, die Lebensqualität der Nachbarschaft und der Charakter unseres Dorfes am Herzen liegen. Es geht hier nicht nur um Pläne auf Papier, sondern um unseren Alltag: um Schulwege, um den Weg zum Spielplatz, um das Gefühl, seine Kinder draußen laufen lassen zu können, ohne ständig Angst haben zu müssen.</p>	

Bürgerinnen und Bürger	Geäußerte Anregungen, Hinweise Datum der Stellungnahme	Empfehlung zur Behandlung der Stellungnahmen (Vermerke, Erläuterungen, Be- ratungs- und Beschlussvor- schlag)
	<p>Die Mühlenstraße ist Schulweg und der Weg zum Kinderspielplatz. Viele Kinder gehen hier täglich entlang — zu Fuß, mit dem Roller oder mit dem Fahrrad. Eltern schieben Kinderwagen, begleiten ihre Kinder an der Hand. Für uns ist die Mühlenstraße der sichere Weg, denn die Brunnenstraße ist es nicht: regelmäßiger Lkw-Verkehr, überfahrene Bordsteine, enge und unübersichtliche Situationen. Wer einmal erlebt hat, wie ein Lkw so dicht am Gehweg vorbeifährt, dass man sein Kind instinktiv an sich reißt, weiß, wie sich Angst anfühlt.</p> <p>Umso unverständlicher ist es für mich, dass die Planung zusätzliche Verkehre genau in diese Straße lenkt. In den Planungsunterlagen wird die Erschließung über die Mühlenstraße als ausreichend dargestellt — doch wo wird konkret beschrieben, wie unsere Kinder geschützt werden sollen? Wie gedenkt die Gemeinde, Bauverkehr, zusätzlichen Anwohnerverkehr und Lieferfahrzeuge von den täglichen Wegen unserer Kinder zu trennen? Welche Maßnahmen sind geplant, um die Mühlenstraße weiterhin als sicheren Schul- und Spielplatzweg zu erhalten?</p> <p>Diese Fragen bleiben in den Unterlagen unbeantwortet — dabei betreffen sie genau den sensibelsten Bereich unseres Dorflebens.</p> <p>Neben der Verkehrssicherheit kommen weitere Belastungen hinzu: mehr Lärm, mehr Licht, mehr Unruhe. Wir wohnen hier bewusst ländlich. Wir pflegen unsere Gärten, halten Tiere, verbringen Zeit draußen. Diese Ruhe ist kein Zufall, sondern über Jahrzehnte gewachsen. Sie ist Teil dessen, warum Familien hier leben und bleiben. In den Planungsunterlagen ist zwar allgemein von Rücksichtnahme die Rede, doch verbindliche Schutzmaßnahmen für die bestehende Nachbarschaft sind kaum festgesetzt. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen sollen auch außerhalb der Baugrenzen zulässig sein. Was bedeutet das für die angrenzenden Gärten? Für Schlafzimmerfenster? Für die Nachtruhe?</p> <p>Wie möchte die Gemeinde sicherstellen, dass Licht von Scheinwerfern, Rangierverkehr am frühen Morgen oder späten Abend und dauerhafte Geräuschkulissen nicht zur Normalität</p>	<p>Eine deutliche Erhöhung der Gefahr für Fußgänger wird nicht gesehen.</p> <p>Es handelt sich um eine Wohnstraße mit geringen gefahrenen Geschwindigkeiten. Auch durch das zusätzliche Wohnangebot ist hier keine höhere Gefährdung zu erwarten.</p> <p>Das Rücksichtnahmegebot gegenüber Nachbarn wird nicht verletzt.</p> <p>Es sind keine Belästigungen</p>

Bürgerinnen und Bürger	Geäußerte Anregungen, Hinweise Datum der Stellungnahme	Empfehlung zur Behandlung der Stellungnahmen (Vermerke, Erläuterungen, Be- ratungs- und Beschlussvor- schlag)
	<p>werden?</p> <p>Auch der Charakter unseres Dorfes steht auf dem Spiel. Die Planung beschreibt die Umge- bung als heterogen. Als Anwohnerin erlebe ich Beiseförth jedoch als klar geprägt: durch traditionelle und denkmalgeschützte Wohn- häuser, Sattel- und Walmdächer, Freiflächen, Gärten. Das auf verbindliche Festsetzungen zur Dachform verzichtet wird, weckt die Sorge, dass neue Gebäude sich nicht einfügen, son- dern das Ortsbild dominieren. Wie will die Gemeinde sicherstellen, dass der dörfliche Charakter nicht verloren geht? Be- sonders schmerzt mich der Umgang mit der Natur im Plangebiet.</p> <p>Die Fläche wird in den Unterlagen als intensiv genutztes Grünland beschrieben. Wer hier lebt, weiß: Diese Wiese wird seit Jahrzehnten extensiv bewirtschaftet, ungedüngt, arten- reich. Sie ist Lebensraum, Kühlfläche, Rück- zugs- und Ruheort für Tiere — auch für unse- re Kinder, die hier Natur unmittelbar erleben können.</p> <p>Die artenschutzrechtliche Einschätzung ba- siert im Wesentlichen auf einem einzigen Ortstermin. Arten werden ausgeschlossen, die Fläche wird als wenig bedeutsam dargestellt. Ist das der Anspruch der Gemeinde an den Schutz von Natur? Wie will die Gemeinde ihrer Verantwortung gegenüber kommenden Generationen gerecht werden, wenn Lebensräume auf einer so schmalen Datengrundlage bewertet werden?</p> <p>Auch die Entwässerungssituation bereitet Sorge. Der angrenzende Mühlgraben führt entgegen mancher Darstellung Wasser. Starkregenereignisse nehmen zu. Konkrete Aussagen, wie zusätzliche Versiegelung ohne Nachteile für angrenzende Grundstücke be- wältigt werden soll, bleiben vage.</p>	<p>oder Störungen zu erwarten, die nach der Eigenart des Baugebietes oder dessen Umgebung (gemischte Bau- fläche – Dorfgebiet im Flä- chennutzungsplan, real Wohnbebauung im Umfeld) unzumutbar sind.</p> <p>Der dörfliche Charakter Bei- seförths wird durch die Pla- nung nicht beeinträchtigt.</p> <p>Eine Dominierung des Orts- bildes durch eine Hinterlie- gerbebauung auf einer 2.345 m² großen Fläche Allgemei- nen Wohngebietes kann nicht nachvollzogen werden.</p> <p>Die Wiese wird seit mehreren Jahren mehrfach jährlich gemäht. Von einer extensiven Nutzung kann hier aktuell nicht die Rede sein. Die Flä- che befindet sich zudem in Privateigentum und ist keine öffentliche Grünfläche. Es bestehen aktuell auch keinerlei Bewirtschaftungs- auflagen.</p> <p>Die Datengrundlage ist zur artenschutzrechtlichen Beur- teilung der Fläche hinrei- chend erhoben worden.</p> <p>Erläuterung: Der Mühlgraben wird durch die Errichtung der Wohnbe- bauung nicht tangiert. Das Oberflächenwasser soll der Beise zugeführt werden. Ein- zelvorhaben bis 600 m² zu-</p>

Bürgerinnen und Bürger	Geäußerte Anregungen, Hinweise Datum der Stellungnahme	Empfehlung zur Behandlung der Stellungnahmen (Vermerke, Erläuterungen, Beratungs- und Beschlussvorschlag)
	<p>Wer trägt die Verantwortung, wenn Wasser künftig dort steht, wo heute noch Wiesen sind?</p> <p>Insgesamt entsteht der Eindruck, dass die Planung vor allem darauf ausgerichtet ist, Baurecht zu schaffen — während die Belastungen von Familien, Anwohnern und Natur in Kauf genommen werden. Doch die Gemeinde ist verpflichtet, das Wohl ihrer Einwohnerinnen und Einwohner zu fördern. Dazu gehört aus meiner Sicht, zuzuhören, Sorgen ernst zu nehmen und Schutz nicht nur zu versprechen, sondern verbindlich festzuschreiben.</p> <p>Ich bitte die Gemeinde Malsfeld daher nachdrücklich, sich zu fragen: Was bedeutet diese Planung für die Kinder von Beiseförth?</p> <p>Was bedeutet sie für das Sicherheitsgefühl von Eltern?</p> <p>Und was bleibt von unserem Dorf, wenn Ruhe, Natur und Rücksichtnahme Schritt für Schritt verloren gehen?</p> <p>Ich wünsche mir eine Planung, die diese Fragen nicht übergeht, sondern beantwortet — im Sinne der Menschen, die hier leben.</p>	<p>sätzlich versiegelter Fläche werden von der UWB als geringfügig eingestuft. Bei versiegelten Flächen über dieser Größe ist auf dem Baugrundstück eine Rückhaltung in geeigneter Form vorzusehen. Die Gemeinde Malsfeld ist als Eigentümerin des Mühlgrabens unterhaltungspflichtig. Unabhängig von einer Bebauung soll das Wasser des Mühlgrabens nicht in die tieferliegenden Grundstücke laufen. Vorhandene Undichtigkeiten sollen abgedichtet bzw. kanalisiert werden.</p>
BürgerIn 3	<p>Stellungnahme vom 15.01.1025 Mit Bezugnahme öffentlich zugängliche Dokumente sowie Informationen aus öffentlichen Ortsbeiratssitzungen gebe ich nachfolgende Stellungnahme mit Einwendungen zu dem oben genannten Vorhaben ab.</p> <p>Neben den Eingriffen in das Ökosystem ist zu erwarten, dass die direkten und umliegenden</p>	<p>Das Rücksichtnahmegebot</p>

Bürgerinnen und Bürger	Geäußerte Anregungen, Hinweise Datum der Stellungnahme	Empfehlung zur Behandlung der Stellungnahmen (Vermerke, Erläuterungen, Be- ratungs- und Beschlussvor- schlag)
	<p>Anwohnerinnen und Anwohner durch erhebliche Licht- und Lärmemissionen übermäßig belastet werden. Hier möchte ich auf S 1 HGO Abs. 1 verweisen: „Sie (die Gemeinde) fördert das Wohl ihrer Einwohner.“ Der Schutz der Anwohnerschaft ist durch die HGO gefordert und hat oberste Priorität.</p> <p>Darüber hinaus ist aus persönlichen Gesprächen bekannt, dass viele Beiseförther:innen gegen die seinerzeit vorgestellte Bebauung sind. Diese Stellungnahme erfolgt stellvertretend für diejenigen Beiseförther:innen, die sich aus verschiedenen Gründen nicht trauen, eine Stellungnahme abzugeben, weil sie persönliche Nachteile befürchten. Dies sollte zu denken geben, insbesondere im Hinblick auf den hohen Wahlergebnissen einer rechtspopulistischen Partei in Beiseförth. Politisches Handeln sollte dem Wohl der Einwohner dienen; finanzielle Interessen von Investoren sind dem unterzuordnen.</p> <p>In unserem Dorfleben Menschen, die sich bewusst für das Landleben entschieden haben. Sie betreiben Landwirtschaft und halten Tiere. Sie pflegen ihre Gärten und genießen Spaziergänge in der umliegenden Natur. Das sollten wir bewahren und nicht durch ortsuntypische Bebauung zerstören.</p> <p>Fast die Hälfte der 3.335 m* im Planbereich kann bebaut werden (50%-Überschreitung der GRZ). Dies verändert das dörfliche Umfeld nachhaltig negativ.</p> <p>Es ist festzustellen, dass wesentliche Fragen und Anmerkungen aus der „Stellungnahme Andre Grebe, Ortsbeirat (OB), vom 19.02.2024“ in der Planung nicht berücksich-</p>	<p>gegenüber Nachbarn wird nicht verletzt. Es sind keine Belästigungen oder Störungen zu erwarten, die nach der Eigenart des Baugebietes oder dessen Umgebung unzumutbar sind.</p> <p>Die maximal überbaubare Fläche (einschließlich Überschreitung der GRZ für Nebenanlagen) beträgt 1.407 m². Der Bebauungsplan lässt mit einer GRZ von 0,4 eine für Wohngebiete normale Bebauung zu, welche den Orientierungswerten nach § 17 BauNVO entspricht und aus welcher sich keine übertriebene Verdichtung oder gar negative Veränderung des Ortsbildes ergibt.</p>

Bürgerinnen und Bürger	Geäußerte Anregungen, Hinweise Datum der Stellungnahme	Empfehlung zur Behandlung der Stellungnahmen (Vermerke, Erläuterungen, Be- ratungs- und Beschlussvor- schlag)
	<p>tigt sind.</p> <p>Ich bitte um Berücksichtigung der dort aufgezeigten Punkte in diesem Planungsverfahren — die Stellungnahme ist beigefügt.</p> <p>Soweit das Bauvorhaben Mühlenstraße 30 weiterhin in dem genannten Umfang geplant ist - auch zu einem späteren Zeitpunkt —, halte ich an den Einwendungen fest. Sollte sich das Bauvorhaben geändert haben, bitte ich um Erläuterung des geänderten Vorhabens.</p> <p>Nach den Vorgaben von § 1a Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) sind Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich der voraussichtlich erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes im Aufstellungsverfahren zu berücksichtigen. Welche Maßnahmen zur Vermeidung erheblichen Beeinträchtigungen wurden getroffen?</p>	<p>Erläuterung: Die Stellungnahme ist den Unterlagen als Anhang beigefügt und enthält im Wesentlichen die in der aktuellen Stellungnahme aufgeführten Bedenken.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Baubedingte Umweltauswirkungen: Zügige Durchführung der Arbeiten zwecks Minimierung des Störungszeitraumes für die Schutzgüter Tier und Mensch, eine Minimierung der durch Maschinenfahrzeuge entstehenden Geruchs- und Lärmemissionen durch Nutzung von Fahrzeugen aktueller Abgasnormen und möglichst sparsamen Einsatz sowie Schutz und Sicherungsmaßnahmen beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (Lagerung von Kraftstoffen und Ölen sowie das Betanken von Baufahrzeugen und Maschinen nur auf versiegelten Flächen oder sonstigen gegen Leckagen im Erdreich gesicherten Flächen und nicht im Nahbereich von Oberflächengewässern). Zur Vermeidung von Umweltauswirkungen sind aktiv von den Bauplanenden und Bauausführenden die nachfol-</p>

Bürgerinnen und Bürger	Geäußerte Anregungen, Hinweise Datum der Stellungnahme	Empfehlung zur Behandlung der Stellungnahmen (Vermerke, Erläuterungen, Beratungs- und Beschlussvorschlag)
		<p>gend aufgeführten Maßnahmen und Vorgaben umzusetzen:</p> <p>Maßnahmen unter besonderer Berücksichtigung des Bodenschutzes und Minderungsmaßnahmen</p> <p>Bei allen Arbeiten ist auf eine bodenschonende Ausführung zu achten, dies ist insbesondere:</p> <ul style="list-style-type: none">- abgehobener Oberboden ist bei Veränderungen der Erdoberfläche in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen- es ist auf eine flächensparende Baustelleneinrichtung zu achten- bei temporärer Nutzung von Böden (Anlage von Baustelleneinrichtungsflächen und Baustraßen) sind geeignete Maßnahmen zu ergreifen, um das Bodengefüge vor schädlichen Verdichtungen zu schützen, zudem sind ggf. Tabuzonen auszuweisen- Durchführung der Arbeiten bei geringer Bodenfeuchte und mit geeigneten Maschinen- Behandlung des Bodens nach DIN 18915, so Abschieben und getrennte Lagerung des humosen Oberbodens, Wiederherstellung des typischen Bodenprofils, Lockerung offen gefahrener verdichteter Flächen, Rekultivierung aller Bauflächen. Eine ggf. Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht (Rekultivierung) hat nach den folgenden Vorgaben zu erfolgen: Es soll Bodenmaterial mit standorttypischen Eigenschaften sowie in entspre-

Bürgerinnen und Bürger	Geäußerte Anregungen, Hinweise Datum der Stellungnahme	Empfehlung zur Behandlung der Stellungnahmen (Vermerke, Erläuterungen, Beratungs- und Beschlussvorschlag)
		<p>chender Mächtigkeit beim Auftrag verwendet werden. Die Einhaltung der Vorgaben nach § 7 BBodSchG ist zu gewährleisten. Es sind bodenschonende Einbauverfahren (z.B. rückschreitender Streifeneinbau mit Hilfe eines Kettenbaggers mit Einhaltung von Befahrungslinien zur Vermeidung unnötiger Rangier- und Überfahrten) zu verwenden. Es ist auf eine geringe Flächenpressung sowie geringe Bodenfeuchte beim Einbau zu achten.</p> <p>- Bodenschutz unter Einhaltung der DIN 19731</p> <p>Anlagen- und betriebsbedingten Auswirkungen soll unter anderem begegnet werden durch Anlage von Grünflächen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen und Anpflanzung von Laubbäumen (Hochstämme).</p> <ul style="list-style-type: none"> • Festsetzungen zur Grünordnung wie Anlage strukturreicher Gärten usw. • Verwendung möglichst hoher Anteile wasserdurchlässiger Oberflächenmaterialien • Um den Individuenschutz (Tötungsverbot) der Avifauna gewährleisten zu können, sind sämtliche Gehölzentfernungen und auch die Baufeldräumung außerhalb der Brutsaison also im Winterhalbjahr zwischen Anfang Oktober und Ende Februar durchzuführen <p>Zur Kompensation werden die folgenden Flächen in der Gemeinde Ludwigsau dem Bebauungsplan zugeordnet (Grünlandextensivierung): Flurstück 29/2 (1.922 m²) und</p>

Bürgerinnen und Bürger	Geäußerte Anregungen, Hinweise Datum der Stellungnahme	Empfehlung zur Behandlung der Stellungnahmen (Vermerke, Erläuterungen, Be- ratungs- und Beschlussvor- schlag)
	<p>Das Rücksichtnahmegebot des Bauplanungsrechts (vgl. § 15 Abs. 1 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 6-7 BauGB) verpflichtet Bauherren und Planungsträger, die Belange der Nachbarschaft und der Allgemeinheit angemessen zu berücksichtigen und nachteilige Auswirkungen auf Wohnruhe, Umwelt und Gemeinwohl zu vermeiden bzw. zu minimieren. Vor diesem Hintergrund bitte ich Sie darzulegen, welche konkreten Maßnahmen/Festsetzungen im Bebauungsplan zum Schutz der Anwohnerschaft vorgesehen sind, insbesondere hinsichtlich Verschattung, Anordnung von Stellplätzen sowie Licht- und Lärmimmissionsschutz sowie Sichtschutz.</p> <p>Bitte teilen Sie mit, wer die Kosten der Planaufstellung (inkl. Planerhonorare, Gutachten, Umweltprüfung) trägt und ob hierzu ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB bzw. — falls einschlägig - ein Durchführungsvertrag nach § 12 BauGB besteht.</p> <p>Ich bitte um Offenlegung der planungsrelevanten Vertragsinhalte (insbesondere Kostentragung und Zusicherungen), um die Unabhängigkeit der Abwägung (§ 1 Abs. 7 BauGB) nachvollziehen zu können.</p> <p>Ferner bitte ich um Klarstellung, welche späteren Kosten/Beiträge (Erschließungs- und Anschlussbeiträge sowie potenzielle Kosten für Entwässerung/Trockenlegung im Planbereich) nach den einschlägigen Satzungen voraussichtlich anfallen und wen diese treffen. Ange-</p>	<p>eine 2.101 m² große Teilfläche des benachbarten Flurstücks 29/1, beide Flur 3, Gemarkung Beenhausen (Auf den Wüsten Wiesen), im Nordosten von Beenhausen und westlich des Langenbaches. Die nach Osten mäßig abfallenden Flächen (ca. 370 bis 363 m ÜNN) befinden sich in der Langenbachau, einem schmalen Wiesental zwischen Waldflächen.</p> <p>Das Rücksichtnahmegebot gegenüber Nachbarn wird nicht verletzt. Es sind keine Belästigungen oder Störungen zu erwarten, die nach der Eigenart des Baugebietes oder dessen Umgebung unzumutbar sind.</p> <p>Die Planungskosten werden vom Vorhabenträger übernommen.</p> <p>Die Bitte wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Erläuterung: Der Gemeinde Malsfeld obliegt als Eigentümerin des Mühlgrabens die Unterhaltungspflicht am Gewässer. Daraus resultiert die Ver-</p>

Bürgerinnen und Bürger	Geäußerte Anregungen, Hinweise Datum der Stellungnahme	Empfehlung zur Behandlung der Stellungnahmen (Vermerke, Erläuterungen, Be- ratungs- und Beschlussvor- schlag)
	<p>sichts der angespannten Haushaltslage der Gemeinde Malsfeld: Wie ist dieses Vorhaben finanziell zu bewerten, und sind negative Auswirkungen auf die Gemeinde zu erwarten?</p> <p>Die bestehende Grünfläche begünstigt die klimawirksame Verdunstungsleistung und Kaltluftproduktion im Nahbereich; deren Kühlungsverlust kann bei einer Bebauung nicht ausgeglichen werden.</p> <p>Zur Beurteilung der artenschutzrechtlichen Auswirkungen erscheint die Erfassungsmethodik in Form eines einzelnen Ortstermins Ende März nicht ausreichend.</p> <p>Die Entwässerungssituation ist nicht hinreichend berücksichtigt und wird durch das Vorhaben verschärft, welche Maßnahmen sind geplant insbesondere bei Starkregenereignissen?</p>	<p>pflichtung gegenüber allen Grundstückseigentümern entlang des Mühlgrabens, Beeinträchtigungen durch austretendes Wasser zu unterbinden. Erschließungs- und Anschlussbeiträge werden nach geltendem Satzungsrecht erhoben. Es sind finanziell keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Das Bauvorhaben hat positive Auswirkungen hinsichtlich Schaffung von Wohnraum und Einwohnerzuwachs.</p> <p>Siehe hierzu Kap. 5.2.5 des Umweltberichtes: Der Geltungsbereich hat Siedlungsklimatisch eine geringe Bedeutung. Durch die Planänderung sind geringe Eingriffswirkungen auf Klima und Klimafunktionen zu erwarten. Der Eingriff auf das Schutzgut Klima/Klimafunktionen wird als gering gewertet.</p> <p>Die Datengrundlage ist zur artenschutzrechtlichen Beurteilung der Fläche hinreichend erhoben worden.</p> <p>Durch die Bebauung können aufgrund der Topographie keine Beeinträchtigungen am Mühlgraben bei Starkregen entstehen. Gemäß Ingenieurgeologischen Gutachten (Erde Boden, Mai 2025) ist eine Versickerung des Niederschlagswassers erfolgt. Die Versickerung des Nieder-</p>

Bürgerinnen und Bürger	Geäußerte Anregungen, Hinweise Datum der Stellungnahme	Empfehlung zur Behandlung der Stellungnahmen (Vermerke, Erläuterungen, Be- ratungs- und Beschlussvor- schlag)
	<p>Sind Nachfolgelasten für die Gemeinde ermit- telt worden? Ist die Übernahme dieser Kosten durch den Investor vertraglich abgesichert?</p> <p>Eine mehrjährige Bauphase ist den Anwohne- rinnen und Anwohnern nicht zuzumuten. Ein zeitlicher Rahmen ist vertraglich festzu-</p>	<p>schlagswassers kann über Mulden erfolgen. Die nicht überbauten bzw. nicht versiegelten Flächen der Grundstücke sind als struktureicher Hausgarten anzulegen. Intensiv genutzte Flächen, wie Sitzbereiche, Rasenflächen und Nutzgär- ten, dürfen 30 % dieser Flä- chen nicht übersteigen. Frei- flächen, die nicht als Stell- plätze, Zufahrten, Terrassen oder Wege genutzt werden, sind unversiegelt zu belassen und gärtnerisch anzulegen. Großflächig mit Steinen be- deckte Flächen, auf denen hauptsächlich Steine zur Ge- staltung verwendet werden und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten), sind im Be- reich dieser Freiflächen nicht zulässig.</p> <p>Das Baugebiet befindet sich außerhalb von Über- schwemmungsgebieten. Von den zuständigen Behör- den wurden hier auch keine Bedenken geäußert.</p> <p>Erläuterung: Durch die Be- bauung können aufgrund der Topographie keine Beein- trächtigungen am Mühlgra- ben bei Starkregen entste- hen. Daher wurden auch keine entstehenden Kosten ermit- telt. Es wurde kein Vertrag hinsichtlich möglicher Kos- tenbeteiligung durch den In- vestor abgeschlossen.</p> <p>Die Forderung wird zur Kenntnis genommen.</p>

Bürgerinnen und Bürger	Geäußerte Anregungen, Hinweise Datum der Stellungnahme	Empfehlung zur Behandlung der Stellungnahmen (Vermerke, Erläuterungen, Be- ratungs- und Beschlussvor- schlag)
	<p>setzen.</p> <p>Der Schallschutz für die direkten Anwohner sowie die Anwohner auf der gegenüberliegenden Hangseite ist nicht berücksichtigt. Schon heute besteht bedingt durch die Tallage eine hohe Lärmbelastung.</p> <p>Die Planung berücksichtigt offensichtlich überwiegend die Interessen des Investors. Für die Beiseförther Bevölkerung bringt sie nur Lasten und keine erkennbaren Vorteile. Hat der Investor Referenzen in der Entwicklung von Wohngebieten vorgewiesen?</p> <p>Reichen Wassermengen und Wasserdruck für die Löschwasserversorgung im Planbereich aus?</p> <p>Wer trägt die Kosten für Hydranten und Löschwasserleitungen?</p> <p>Sind geeignete Rettungsgeräte für die Feuerwehr vorhanden, insbesondere Anleitungen für Gebäudehöhen über 8 m? Mit welchen Kosten rechnet die Gemeinde Malsfeld für Beschaffung und Wartung?</p> <p>Das Plangebiet grenzt an den Mühlgraben mit gelegentlichem Wasserdurchtritt auf das Planungsgebiet. Plant die Gemeinde, Kosten für Trocknungs- /Entwässerungsmaßnahmen im Planbereich zu übernehmen?</p>	<p>Das Rücksichtnahmegebot gegenüber Nachbarn wird nicht verletzt. Es sind keine Belästigungen oder Störungen zu erwarten, die nach der Eigenart des Baugebietes oder dessen Umgebung unzumutbar sind.</p> <p>Die Schaffung von Wohnraum ist im Interesse der Gemeinde.</p> <p>Die Wassermengen und der Wasserdruck sind ausreichend.</p> <p>Die Verantwortung der Löschwasserversorgung obliegt der Gemeinde Malsfeld.</p> <p>Bei den Feuerwehren der Gemeinde Malsfeld sind bereits Leitern mit entsprechender Rettungshöhe vorhanden. Die Wartung erfolgt turnusgemäß nach Vorgabe. Es entstehen hier keine Kosten im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben.</p> <p>Erläuterung: Der Gemeinde Malsfeld obliegt als Eigentümerin des Mühlgrabens die Unterhaltungspflicht am Gewässer. Daraus resultiert die Verpflichtung gegenüber allen Grundstückseigentümern entlang des Mühlgrabens, Beeinträchtigungen durch austretendes Wasser zu unterbinden.</p>

Bürgerinnen und Bürger	Geäußerte Anregungen, Hinweise Datum der Stellungnahme	Empfehlung zur Behandlung der Stellungnahmen (Vermerke, Erläuterungen, Be- ratungs- und Beschlussvor- schlag)
	<p>Die notwendigen Kompensationsflächen als naturschutzrechtlicher Ausgleich sollten in der Gemeinde Malsfeld liegen und damit der Naherholung der Bürgerinnen und Bürger dienen - und nicht in der Gemeinde Ludwigsau. Warum werden diese nicht in der Gemeinde Malsfeld als Beitrag zur Naherholung bereitgestellt?</p> <p>Die artenschutzrechtliche Einschätzung wurde im Wesentlichen durch einen einzigen Vor-Ort-Termin im März erstellt. Dadurch kann der Planbereich nicht ausreichend gut bewertet werden; bereits hinsichtlich der Ermittlung der Haselmausbestände ist Kritik angezeigt. Die Gemeinde Malsfeld sollte zum Schutz der Natur eine detailliertere Bewertung fordern.</p> <p>Es scheint willentlich falsch über die Bewirtschaftung der Grünfläche informiert worden zu sein und damit das Gutachten in eine bestimmte Richtung beeinflusst worden zu sein. Entgegen der Darstellung einer intensiven Bewirtschaftung erfolgt die Pflege der Grünfläche seit Jahrzehnten extensiv und ohne Düngung.</p> <p>Weiter wird in der artenschutzrechtlichen Einschätzung beschrieben, die Planfläche befindet sich in Nordexposition. Diese Aussage ist falsch; die Planfläche befindet sich in Südexposition im Tal und bietet damit ein vollkommen anderes Bild bezüglich möglicher Artenvorkommen. Diese beiden Auffälligkeiten erwecken den Eindruck, der Planbereich solle als Ödnis dargestellt werden. Daher noch einmal die Forderung: Die Gemeinde Malsfeld sollte zum Schutz der Natur eine detailliertere Bewertung veranlassen.</p>	<p>Erläuterung: Es sind aktuell keine geeigneten Flächen im Gemeindegebiet verfügbar.</p> <p>Die Forderung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die im privaten Eigentum befindliche Wiese wird seit mehreren Jahren mehrfach jährlich gemäht. Von einer extensiven Nutzung kann hier aktuell nicht die Rede sein. Es bestehen aktuell auch keinerlei Bewirtschaftungsauflagen.</p> <p>Die Ausführung wird zur Kenntnis genommen. Die fachliche Beurteilung der Eignung des Gutachtens obliegt der Unteren Natur-schutzbehörde.</p>

Bürgerinnen und Bürger	Geäußerte Anregungen, Hinweise Datum der Stellungnahme	Empfehlung zur Behandlung der Stellungnahmen (Vermerke, Erläuterungen, Beratungs- und Beschlussvorschlag)
	<p>Nachfolgend nehme ich zu einzelnen Kapiteln im Dokument „B-Plan 11 - Begründung“ Stellung:</p> <p>Kapitel 1. Anlass und Begründung „Aufgrund der steten Nachfrage nach Wohnraum im Ortsteil Beiseförth soll über einen Angebotsbebauungsplan im Bereich der Mühlenstraße 30 im Ortsteil Beiseförth die Errichtung von Wohnbebauung ermöglicht werden.“</p> <p>Aus eigener Beobachtung weiß ich, dass ein dringender Wohnungsbedarf in Malsfeld nicht vorliegt; Mietwohnungen und Häuser stehen teilweise über Monate leer. Darüber hinaus hat die Gemeinde Malsfeld ein Neubaugebiet „Am Loh“ ausgewiesen; fast alle Bauplätze sind noch verfügbar.</p> <p>Teilweise befindet sich der Planungsbereich im Außenbereich. Gemäß Rückmeldung des Regierungspräsidiums auf meine Anfrage muss bei einer Planung im Außenbereich „ein städtebauliches Erfordernis zur Bebauung und zu Art und Maß der Bebauung vorliegen. Weiter ist zu prüfen und darzulegen, welche anderen Möglichkeiten innerhalb der Ortslage zur Bebauung vorhanden sind und weshalb sie nicht genutzt werden können.“</p> <p>Die Änderung von einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu einem Angebotsbebauungsplan lässt an einem städtebaulichen Erfordernis zweifeln. Wie begründet die Gemeinde Malsfeld diese Planungsmaßnahme? Welche konkrete Nachfrage nach zusätzlichem Wohnraum über das bereits vorhandene Angebot hinaus wurde durch die Gemeinde ermittelt?</p>	<p>Erläuterung: Für das betreffende Vorhaben mit Angebot an bezahlbarem Wohnraum zur Miete liegen mehrere Anfragen vor. Das Baugebiet „Loh“ richtet sich an eine andere Zielgruppe mit Wohneigentum. Vorhandener Leerstand an Mietwohnungen in Malsfeld besteht, da es sich zumeist um Gebäude handelt, die von Ausstattung und energetischem Zustand schwierig zu vermieten sind. Die Gemeinde hat hier keinen Einfluss auf entsprechende Sanierungsmaßnahmen.</p> <p>Es handelt sich um eine Baulücke innerhalb der Ortslage, welche sowohl im Flächennutzungsplan bereits als Baufläche ausgewiesen ist als auch im Regionalplan Nordhessen 2009 als Siedlungsfläche Bestand dargestellt ist.</p> <p>Siehe hierzu Abwägung weiter oben.</p>

Bürgerinnen und Bürger	Geäußerte Anregungen, Hinweise Datum der Stellungnahme	Empfehlung zur Behandlung der Stellungnahmen (Vermerke, Erläuterungen, Beratungs- und Beschlussvorschlag)
	<p>Wurde das Regierungspräsidium Kassel über die Planung im Außenbereich unterrichtet und wurde die Rechtskonformität bestätigt, sodass sichergestellt ist, dass die Gemeinde Malsfeld rechtskonform handelt und bei eventuellen Rechtsklagen keinen Schaden erleidet?</p> <p>Kapitel 2. Lage und Raum „Die Fläche wird überwiegend als Grünland/gemähte Grünfläche intensiv genutzt.“ Diese Aussage ist falsch. Als Anwohner beobachte ich seit Jahrzehnten eine extensiv, ungedüngte Bewirtschaftung des Planbereichs (maximal zwei Schnitte jährlich mit spätem Erstschnitt und Abfuhr des Mähguts). Dadurch hat sich ein struktur- und artenreiches Vegetationsmosaik mit hohem Blühangebot entwickelt. Diese Aussage ist richtigzustellen, damit die Öffentlichkeit, beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange nicht durch eine falsche Aussage in einer wichtigen naturschutzrechtlichen Bewertung des Planungsbereichs getäuscht werden. Weitere Kapitel und Dokumente mit dieser Falschaussage (insbesondere Umweltbericht) sind zu korrigieren.</p> <p>Kapitel 5.1 Städtebauliches Konzept „Die umliegende Bebauung ist sehr heterogen und wird durch unterschiedliche Gebäudetypen geprägt.“ Allerdings zeichnet sich die umliegende Wohnbebauung durch Sattel- und Walmdachbauten aus und ist insoweit als homogen zu bezeichnen.</p> <p>Nach § 34 BauGB muss sich das Vorhaben in Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubarer Grundstücksfläche in die nähere Umgebung einfügen. Die Umgebung ist nicht durch Bebauung in zweiter Reihe geprägt; eine Hinterliegerbebauung stellt daher keinen vorherrschenden Charakter dar und fügt sich städtebaulich nicht ein (insbesondere Baufluchten, Blockinnerräume, Freiraumstruktur). Auch bei heterogener Bebauung sind die prägenden, vorherrschenden Parameter maßgeblich. Eine Bebauung im Blockinneren würde diese überschreiten und das Orts- und Quartiersbild stö-</p>	<p>Das Regierungspräsidium Kassel ist im Verfahren in allen Beteiligungsschritten beteiligt worden und hat keine Bedenken geäußert.</p> <p>Siehe hierzu Abwägung weiter oben.</p> <p>§ 34 BauGB findet im vorliegenden Fall keine Anwendung, es wird ein Bebauungsplan aufgestellt. Ungeachtet dessen wäre das Vorhaben auch nach § 246 c i.V. m. § 34 Abs. 3b BauGB zulässig. Mit dem neuen Absatz 3b im § 34 besteht die Möglichkeit, Wohngebäude im Innenbereich zuzulassen, auch wenn sie sich nicht vollständig in die nähere Umgebung einfügen. Voraussetzung: Das Projekt dient der Wohnraum-</p>

Bürgerinnen und Bürger	Geäußerte Anregungen, Hinweise Datum der Stellungnahme	Empfehlung zur Behandlung der Stellungnahmen (Vermerke, Erläuterungen, Be- ratungs- und Beschlussvor- schlag)
	<p>ren.</p> <p>Zusätzliche Immissionen (Lärm, Licht) durch Zufahrten und Stellplätze im rückwärtigen Bereich beeinträchtigen Privatsphäre und Ruhe der Nachbarschaft. Die rückwärtigen Garten- und Grünbereiche dienen dem Quartier als Erholungs- und Versickerungsräume; eine Hinterliegerbebauung würde diese Funktionen mindern.</p> <p>Aus den genannten Gründen (fehlendes Einfügen nach § 34 BauGB, nicht gesicherte Erschließung, Abstandsflächen-/Immissionskonflikte nach HBO) sollte die beantragte Hinterliegerbebauung gestrichen und alternativ der Beginn der Baulinie für Gebäude im Planbereich in 15-17 m Entfernung von der Mühlenstraße in südlicher Richtung festgelegt werden.</p> <p>Welche verkehrstechnischen Maßnahmen plant die Gemeinde Malsfeld für die Mühlenstraße als einzige Zufahrtsstraße zum Planbereich, um sicherzustellen, dass die Verkehrsinfrastruktur nicht überfordert wird? In der Mühlenstraße ist verkehrstechnisch ein Begegnungsverkehr gerade noch möglich; sie ist nicht für zusätzlichen Verkehr ausgelegt. Außerdem befindet sich der aufwendig neu gestaltete Hauptspielplatz in unmittelbarer Nähe zum Planbereich mit Hauptzugang über die Mühlenstraße. Ein Bürgersteig ist nicht vorhanden und gefährdet somit das Wohl unserer Kinder. Welches verkehrstechnische Konzept plant die Gemeinde Malsfeld im Zusammenhang mit diesem Bebauungsplan, um die schwächsten Verkehrsteilnehmer - unsere Kinder - zu schützen?</p>	<p>schaffung. Der Abs. 3 wurde insbesondere aufgenommen, um in Bestandsquartieren, Hinterhöfen, Baulücken und innerstädtischen Restflächen Wohnraum schaffen zu können.</p> <p>Das Rücksichtnahmegebot gegenüber Nachbarn wird nicht verletzt. Es sind keine Belästigungen oder Störungen zu erwarten, die nach der Eigenart des Baugebietes oder dessen Umgebung unzumutbar sind.</p> <p>Zu § 34 BauGB siehe Abwägung weiter oben. Die Erschließung ist gesichert. Es bestehen städtebaulich keine Konflikte in Hinblick auf Immissionen.</p> <p>Durch die kleinflächige Wohnbebauung mit Stellplatzflächen innerhalb des Plangebietes wird die Verkehrsinfrastruktur nicht gefährdet.</p> <p>Eine Gefahr für Fußgänger wird nicht gesehen. Es handelt sich um eine Wohnstraße mit geringen gefahrenen Geschwindigkeiten. Auch durch das zusätzliche Wohnangebot ist hier keine höhere Gefährdung zu erwarten.</p>

Bürgerinnen und Bürger	Geäußerte Anregungen, Hinweise Datum der Stellungnahme	Empfehlung zur Behandlung der Stellungnahmen (Vermerke, Erläuterungen, Beratungs- und Beschlussvorschlag)
	<p>Kapitel 5.2 Ver- und Entsorgung „Die Versorgung der Baugebiete mit elektrischer Energie ist durch den Anschluss an das Verbundnetz der EAM sichergestellt.“</p> <p>Ist durch die EAM bestätigt, dass ein ausreichendes Leitungsnetz für das Laden von E-Fahrzeugen zur Verfügung steht, ohne die bestehenden Anwohner zu beeinträchtigen (z. B. durch Drosselung der Ladeleistung auf unter 11 kW)?</p> <p>Kapitel 5.6 Gebäudehöhen „Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass von der maximal zulässigen Gebäudehöhe für solartechnische Anlagen um maximal 2,5 m abgewichen werden darf.“ Die maximale Gebäudehöhe von 10,5 m soll festgesetzt werden, „um ein Einfügen in die umliegende Bebauung zu ermöglichen“. Eine zusätzliche Erhöhung um 2,5 m sorgt für zusätzliche Verschattung und fügt sich nicht in das Ortsbild ein. Zum Schutz der Nachbarschaft sollte die Erhöhung um 2,5 m für Solaranlagen gestrichen werden. Die zu befürwortenden Solarflächen können auf den vorgeschlagenen Sattel-/Walmdächern ohne Erhöhung der maximalen Bauhöhen montiert werden.</p> <p>Kapitel 5.8 Stellplätze, Carports, Garagen „Stellplätze, Garagen und Carports sowie weitere, dem Baugebiet dienende Nebenanlagen sind innerhalb und außerhalb der Baugrenze zulässig.“ Ich rege an, im Bebauungsplan festzusetzen, dass Carports, Garagen und Stellplätze ausschließlich innerhalb der Baugrenzen zulässig sind und hierbei die Stellplatzordnung der Gemeinde Malsfeld Anwendung findet. Die Festsetzung ist städtebaulich geboten, rechtlich zulässig und verhältnismäßig. Die Stellplatzordnung der Gemeinde Malsfeld legt Anforderungen an Zahl, Größe, Ausführung und Lage von Stellplätzen fest. Eine Festsetzung „nur innerhalb der Baugrenzen“ sorgt für Kohärenz zwischen Bebauungsplan und kommunalem Stellplatzrecht, verhindert Wertungswidersprüche und erleichtert den Vollzug. Nachbarschaftsverträglichkeit in der</p>	<p>Die EAM wurde im Verfahren beteiligt, hat jedoch keine Stellungnahme abgegeben.</p> <p>Eine Verletzung des Rücksichtnahmegebotes durch die Festsetzung ist nicht ableitbar.</p> <p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Die Stellplatzordnung der Gemeinde Malsfeld findet vollständig Anwendung. Hinweis: Auch auf den Nachbargrundstücken sind Carports, Garagen und Stellplätze an der Grundstücksgrenze zulässig.</p>

Bürgerinnen und Bürger	Geäußerte Anregungen, Hinweise Datum der Stellungnahme	Empfehlung zur Behandlung der Stellungnahmen (Vermerke, Erläuterungen, Beratungs- und Beschlussvorschlag)
	<p>Nachverdichtung:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Immissionsschutz: Stellplätze und Garagen außerhalb der Baugrenzen führen häufig zu zusätzlichen Lärm- und Lichtimmissionen (Motorgeräusche, Türen, Scheinwerfer) in Vorgarten- und Grenzbereichen. Die Konzentration innerhalb der Baugrenzen reduziert Konflikte zu sensiblen Nachbarbereichen. - Abstandsflächen/Brandschutz (HBO): Anlagen außerhalb der Baugrenzen erhöhen das Risiko von Abstandsflächenkonflikten und brandschutztechnischen Problemlagen an der Grundstücksgrenze. Die Verortung innerhalb der Baugrenzen erleichtert die Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Mindestabstände. - Privatsphäre/Sichtschutz: Stellflächen unmittelbar an Nachbargrenzen beeinträchtigen die Privatsphäre; eine Lage innerhalb der Baugrenzen ermöglicht bessere Abschirmung und Gestaltung. <p>Kapitel 5.10 Gestaltung der Dächer,, Zulässig sind alle Dachformen. Auf die Festsetzung bestimmter Dachformen wurde verzichtet.“ Aus § 34 BauGB ist abzuleiten, dass sich Bauvorhaben in Art und Maß einzufügen haben. Daher sollte im Bebauungsplan die Dachform geregelt sein, da sich die umliegende Wohnbebauung durch Sattel- und Walmdachbauten auszeichnet.</p> <p>Damit sich die Bebauung einfügt, sollten folgende Dachformen vorgeschrieben sein: de Hauptdächer sind als Satteldach oder Walmdach auszuführen.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Flachdächer sind nur für eindeutig untergeordnete Nebenanlagen (z. B. Garagen/Carports, Technik) zulässig. e Dachaufbauten (Gauben) sind maßvoll zu gestalten; die Gaubenbreite je Dachfläche max. 1/3, der First der Gauben unterhalb des Hauptfirsts. <p>Stellungnahmen zum Artenschutzrechtliche Einschätzung zum Bebauungsplan Nr. 11</p>	<p>Bzgl. Immissionsschutz siehe Abwägung weiter oben.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Es werden keine brandschutztechnischen Probleme erwartet.</p> <p>Eine Verletzung des Rücksichtnahmegebotes kann nicht hergeleitet werden.</p> <p>Siehe hierzu Abwägung weiter oben.</p> <p>Die gestalterischen Vorschläge werden zur Kenntnis genommen.</p>

Bürgerinnen und Bürger	Geäußerte Anregungen, Hinweise Datum der Stellungnahme	Empfehlung zur Behandlung der Stellungnahmen (Vermerke, Erläuterungen, Beratungs- und Beschlussvorschlag)
	<p>„Mühlenstraße 30“ der Gemeinde Malsfeld, OT Beiseförth Kapitel 2.2:</p> <p>„Das Plangebiet befindet sich im Ortsbereich von Beiseförth und liegt zwischen der Beise und dem ehemaligen Mühlengraben.“</p> <p>Hierdurch wird der Eindruck vermittelt, der Mühlengraben führe kein Wasser mehr und biete für wasserliebende Arten keinen Lebensraum.</p> <p>Das Gegenteil ist der Fall: Der Mühlengraben führt ganzjährig Wasser. Es gibt Vorkommen von Schlangen, Flussneunaugen, Krebsen und Eisvögeln. Diese Arten würden durch das Vorhaben maßgeblich gestört.</p> <p>Kapitel 3: Reptilien „Als artenschutzrechtlich relevante Art unter den Reptilien ist die Zauneidechse im Plangebiet auszuschließen, da die Nordexposition und die Biotopausstattung die Fläche für die Art unattraktiv machen.“</p> <p>Die Planfläche befindet sich nicht in Nordexposition, sondern in Südexposition. Gemäß Bundesamt für Naturschutz besiedelt die Zauneidechse eine Vielzahl durch den Menschen geprägter Lebensräume (u. a. Gärten, Parkanlagen, Felldraine, Wegränder, Böschungen, Dämme, wenig genutzte Wiesen und Weiden, Abgrabungs- und Rohbodenflächen: entscheidend sind geeignete Sonnen- und Versteckplätze sowie geeignete Eiablageplätze). Der Planungsbereich umfasst genau solche Habitatmerkmale.</p> <p>Die Gemeinde Malsfeld sollte zum Schutz der Natur eine detailliertere Bewertung fordern bzw. durchführen lassen.</p> <p>Weitere relevante Arten Es ist nicht nachvollziehbar, wie aus einem einzigen Ortstermin im März folgende Schlussfolgerung getroffen werden kann: „Im Plangebiet konnten keine Hinweise auf mögliche Vorkommen von weiteren artenschutzrelevanten Arten gefunden</p>	<p>Das ehemalg bezieht sich auf die Nutzung für eine Mühle.</p> <p>Die Aussage kann nicht nachvollzogen werden. Der Mühlengraben liegt zudem außerhalb des Geltungsbereiches und im Bebauungsplan wird ein Abstand zum Baugebiet durch eine 10,0 m breite Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (Auflage: Zulassen der natürlichen Sukzession) eingehalten.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Ausführung wird zur Kenntnis genommen. Die fachliche Beurteilung der Eignung des Gutachtens obliegt der Unteren Naturschutzbehörde.</p>

Bürgerinnen und Bürger	Geäußerte Anregungen, Hinweise Datum der Stellungnahme	Empfehlung zur Behandlung der Stellungnahmen (Vermerke, Erläuterungen, Be- ratungs- und Beschlussvor- schlag)
	<p>werden (fehlende Biotope und Habitats). Auch Hinweise auf mögliche Vorkommen von FFH-Arten unter den Schmetterlingen konnten nicht gefunden werden. Dies liegt v. a. daran, dass im Plangebiet entsprechende Ressourcen wie die Wirtspflanzen der Ameisenbläulinge nicht vorhanden sind. Grundsätzlich ist der Standort aus insektenkundlicher Sicht als eher artenarm zu betrachten.“</p> <p>Als Anwohner beobachte ich seit Jahrzehnten eine extensiv, ungedüngte Bewirtschaftung des Planbereichs (maximal zwei Schnitte Jährlich mit spätem Erstschnitt und Abfuhr des Mähguts). Dadurch hat sich ein struktur- und artenreiches Vegetationsmosaik mit hohem Blühangebot entwickelt. Hecken- und Gehölzsäume entlang der Grundstücksgrenzen sowie gebüschreiche Randbereiche bilden zusammen mit dem extensiv bewirtschafteten Grünland wertvolle Habitat- und Vernetzungselemente. Die Fläche dient nachweislich als Brut-, Nahrungs- und Rückzugsraum für Insekten, Reptilien, Vögel und Kleinsäuger. Die Gemeinde Malsfeld sollte zum Schutz der Natur eine detailliertere Bewertung fordern bzw. durchführen lassen.</p> <p>Stellungnahme zu Bebauungsplan Nr. 11 „Mühlenstraße 30“ im OT Beiseförth 2. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) „Gem. § 23 Abs. 2 BauNVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß (bis max. 0,5 m) ist zulässig.“ Zum Schutz der angrenzenden Anlieger und Grünflächen sollte strikt auf die Einhaltung der Baugrenzen geachtet werden. Eine Überschreitung - auch geringfügig - sollte zum Schutz der Nachbarschaft nicht erlaubt werden, da:</p> <p>- Abstandsflächen: Nach Hessischer Bauordnung (HBO, u. a. § 6) dürfen Abstandsflächen nicht unterschritten werden. Ein nicht untergeordnetes Vortreten außerhalb der Baugrenze kann neue Abstandsflächen beanspruchen</p>	<p>Bzgl. der Bewirtschaftung des Grünlandes siehe oben.</p> <p>Die Ausführung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Festsetzung erfolgt nach BauGB. Zudem ist nur untergeordnetes Vortreten zulässig.</p>

Bürgerinnen und Bürger	Geäußerte Anregungen, Hinweise Datum der Stellungnahme	Empfehlung zur Behandlung der Stellungnahmen (Vermerke, Erläuterungen, Be- ratungs- und Beschlussvor- schlag)
	<p>und Konflikte auslösen.</p> <p>- Belichtung/Verschattung: Vor die Bauflucht tretende Bauteile verursachen insbesondere in den Morgen- und Abendstunden merkliche Verschattungen von Gärten, Terrassen und Wohnräumen der Nachbarn.</p> <p>- Privatsphäre/Einsicht: Vorstehende Bauteile (z. B. Balkone/Erker) intensivieren Einsichten in private Bereiche. Die Überschreitung der Baugrenze - auch nur geringfügig - im Planungsbereich sollte nicht zugelassen werden. Nachbarliche Interessen wären nicht gewahrt; das Rücksichtnahmegebot (§ 15 Abs. 1 BauNVO) würde verletzt. Eine Zulassung würde den planerischen Ordnungsrahmen relativieren und eine Vorbildwirkung (Präzedenzfall) für weitere Überschreitungen begründen.</p> <p>6. Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) „Stellplätze, Garagen und Carports sowie weitere, dem Baugebiet dienende Nebenanlagen sind innerhalb und außerhalb der Baugrenze zulässig.“ Ich rege an, im Bebauungsplan festzusetzen, dass Carports, Garagen und Stellplätze ausschließlich innerhalb der Baugrenzen zulässig sind und hierbei die Stellplatzordnung der Gemeinde Malsfeld Anwendung findet. Die Festsetzung ist städtebaulich geboten, rechtlich zulässig und verhältnismäßig. Die Stellplatzordnung der Gemeinde Malsfeld legt Anforderungen an Zahl, Größe, Ausführung und Lage von Stellplätzen fest. Eine Festsetzung „nur innerhalb der Baugrenzen“ sorgt für Kohärenz zwischen Bebauungsplan und kommunalem Stellplatzrecht, verhindert Wertungswidersprüche und erleichtert den Vollzug. Nachbarschaftsverträglichkeit in der Nachverdichtung:</p> <p>- Immissionsschutz: Stellplätze und Garagen außerhalb der Baugrenzen führen häufig zu zusätzlichen Lärm- und Lichtimmissionen (Motorgeräusche, Türen, Scheinwerfer) in Vorgarten- und Grenzbereichen. Die Konzentration innerhalb der Baugrenzen reduziert Konflikte zu sensiblen Nachbarbereichen. e Abstands-</p>	<p>Eine merkliche Verschattung wie genannt bzw. eine erhebliche Beeinträchtigung ist nicht ableitbar.</p> <p>Das Rücksichtnahmegebot gegenüber Nachbarn wird nicht verletzt. Es sind keine Belästigungen oder Störungen zu erwarten, die nach der Eigenart des Baugebietes oder dessen Umgebung unzumutbar sind.</p> <p>Zur Abwägung der Thematik siehe weiter oben.</p>

Bürgerinnen und Bürger	Geäußerte Anregungen, Hinweise Datum der Stellungnahme	Empfehlung zur Behandlung der Stellungnahmen (Vermerke, Erläuterungen, Beratungs- und Beschlussvorschlag)
	<p>flächen/Brandschutz (HBO): Anlagen außerhalb der Baugrenzen erhöhen das Risiko von Abstandsflächenkonflikten und brandschutztechnischen Problemlagen an der Grundstücksgrenze. Die Verortung innerhalb der Baugrenzen erleichtert die Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Mindestabstände.</p> <p>e Privatsphäre/Sichtschutz: Stellflächen unmittelbar an Nachbargrenzen beeinträchtigen die Privatsphäre; eine Lage innerhalb der Baugrenzen ermöglicht bessere Abschirmung und Gestaltung.</p> <p>Ich bitte um die Berücksichtigung meiner Stellungnahme und der geschilderten Einwendungen.</p>	<p>Zur Abwägung der Thematik siehe weiter oben.</p>

5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten Alternativen

Die Bebauungsplanaufstellung erfolgt als Maßnahme der Nachverdichtung mit dem Ziel, wenig zusätzliche Fläche zu beanspruchen.

Der Änderungsbereich ist im Flächennutzungsplan bereits als gemischte Bauflächen dargestellt.

Der Landschaftsplan führt die Fläche in der Entwicklungskarte als bewertete Siedlungserweiterungsfläche auf.

Der Erläuterungsbericht führt zu der Fläche auf, dass es sich um eine sinnvolle Baulückenschließung handelt.

Der potentielle Eingriff wird aus naturschutzfachlichen Gesichtspunkten als gering bis mittel bewertet (Verlust des Grünlandes).

Aktivierbarer Leerstand oder verfügbare Baulücken sind nicht vorhanden, so dass sich die Fläche anbietet.

Nullvariante / Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Die Fläche würde voraussichtlich weiterhin überwiegend als Grün(land)fläche genutzt werden.