

Landkreis Fulda • Postfach 16 54 • 36006 Fulda

Herrn
Carsten Wienröder
Odilienstraße 8 a
36124 Eichenzell

DER KREISAUSSCHUSS

Fachdienst: Bauen und Wohnen

Auskunft erteilt: **Frau Schwab**
Zimmer-Nr.: 242
Telefon: 0661 6006-70 53
E-Mail: Julia.Schwab@landkreis-fulda.de
Öffnungszeiten: Mo, Di, Do: 8:30 bis 15:30 Uhr
Mi, Fr: 8:30 bis 12:30 Uhr
Aktenzeichen: **7200-BLP-2025-0854**

Fulda, 9. April 2025

Stellungnahme

Bauleitplanung der Gemeinde Kalbach, OT Heubach

54. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie Bebauungsplan "Tiny-House-Siedlung"

Grundstücke: Gemarkung Heubach, Flur 1, Flurstücke 124, 125/1

Sehr geehrter Herr Wienröder,

gegen die o. g. Bauleitplanung nach Maßgabe der eingereichten Unterlagen werden seitens des Landkreises Fulda keine grundsätzlichen Bedenken geltend gemacht. Seitens der Fachbehörden werden folgende Hinweise und Anregungen gegeben:

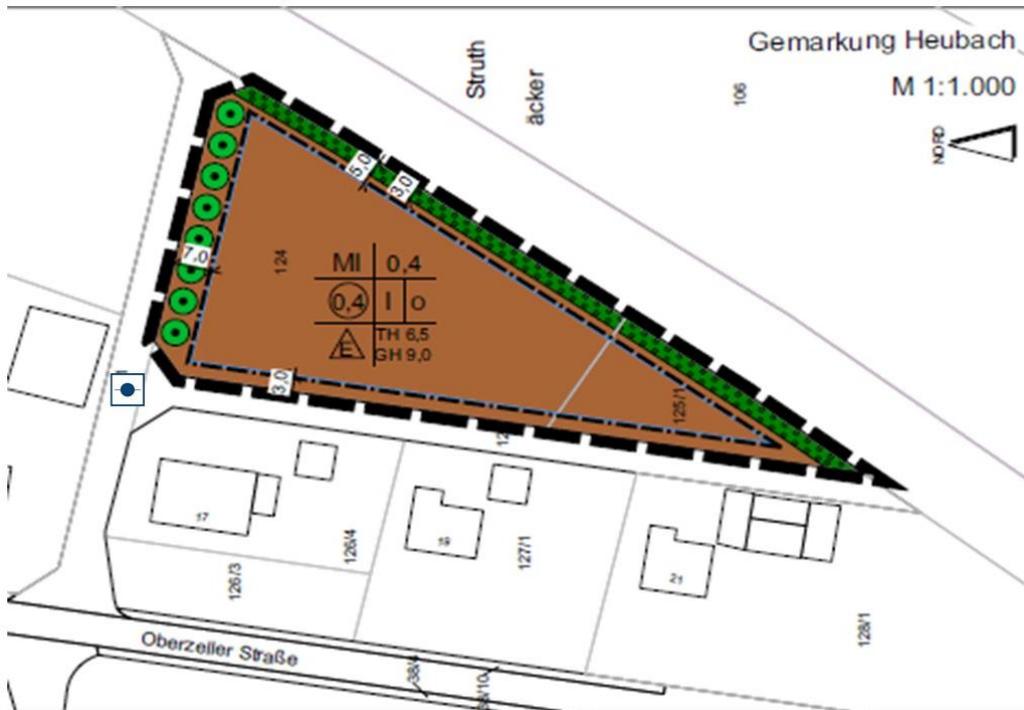
Fachdienst Gefahrenabwehr – Brandschutzdienststelle

Gegen die o. g. Bauleitplanung bestehen aus Sicht des abwehrenden Brandschutzes keine Bedenken, sofern die folgenden Punkte berücksichtigt werden:

- Zur Löschwasserversorgung werden keine ausreichend konkreten Festlegungen getroffen. Aufgrund der Einstufung als „Mischgebiet“ ist von einer vorrangigen Errichtung von Gebäuden der Gebäudeklassen 1 + 2 auszugehen. An die Umfassungen dieser Gebäude werden bauordnungsrechtlich keine brandschutztechnischen Anforderungen gestellt. Gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 ist demnach von einer mittleren Gefahr der Brandausbreitung auszugehen. Aufgrund der maximale Geschossflächenzahl von 0,4 und Art der Nutzung kann eine Löschwasserversorgung von mindestens 48 m³/h für zwei Stunden als den örtlichen Verhältnissen angemessen betrachtet werden.
Feuerwehren müssen Systemtrenner verwenden, um gemäß Trinkwasserverordnung eine Beeinträchtigung des Trinkwassers und des Rohrnetzes bei Löschwasserentnahmen zu verhindern. Diese verursachen bis zu 1 bar Druckverlust. Bei der Wasserentnahme aus dem Trinkwassernetz ist deshalb der Betriebsdruck von 2,5 bar nicht zu unterschreiten.
Sofern die Löschwasserversorgung nicht zentral aus dem Trinkwassernetz sichergestellt werden kann, sind unabhängige Löschwasserentnahmestellen vorzusehen. Hierfür sind insbesondere unterirdische Löschwasserbehälter nach DIN 14230 geeignet. Deren Standorte und die erforderlichen Flächen sollen bereits im Rahmen der Bauleitplanung vorgesehen werden.



- Dem beigefügten Plan können Sie eine Empfehlung für die ungefähren Standorte von Hydranten entnehmen. Die genauen Standorte können nach technischen Erfordernissen festgelegt werden.



Fachdienst Wasser und Bodenschutz

Gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Die Direkteinleitung des Niederschlagswassers in dem nahegelegenen Schmidwasser ist allerdings der Gemeinde Kalbach anzuzeigen.

Fachdienst Landwirtschaft

Für den geplanten externen Eingriff-Ausgleich sollte die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Fläche unterbleiben, da dies mehr und mehr eine erhebliche Verschlechterung der Agrarstruktur bewirkt. Landwirtschaftliche Betriebe im Einzugsgebiet von Heubach und den Nachbarorten haben einen hohen Flächenbedarf. Für den erforderlichen Eingriff-Ausgleich und Ersatz sollte daher die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen unterbleiben.

Fachdienst Natur und Landschaft

Der Eingriff- und Ausgleichsbedarf mit Artenschutz ist in einem Umweltbericht abzuarbeiten.

Fachdienst Bauen und Wohnen – Immissionsschutz

Der Fachdienst Bauen und Wohnen – Immissionsschutz weist darauf hin, dass eine abschließende Stellungnahme erst nach Vorlage der nachstehenden Unterlagen / Forderungen abgegeben werden kann.

Zur immissionsschutzrechtlichen Beurteilung fehlen erforderliche Unterlagen.

Der Wortlaut in der Begründung unter 1. Planungserfordernis „*soll u.a. für Ausstellungszwecke mit – auch temporären – Tiny-Häusern...bebaut werden*“ lässt viel Spielraum für Interpretationen.

Dies könnte in der späteren Nutzung folgende Möglichkeiten bieten:

1. Tiny-Häuser für reine, dauerhafte Wohnnutzung.
2. Tiny-Häuser Ausstellung, vom Hersteller zu Besichtigungszwecken aufgebaut, kein dauerhaftes Wohnen. Die Ausstellungshäuser wechseln, Abbau nach Verkauf.
3. Tiny-Häuser zum Mieten für Erholungssuchende, als Art Ferienhaussiedlung / Camping.

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht werden die genannten Nutzungsvarianten unterschiedlich bewertet:

- Zu 1. Nördlich der Planfläche befindet sich eine aktive Landwirtschaft. Die Errichtung von Tiny-Häusern für dauerhafte Wohnzwecke stellt ein aktives Heranrücken und somit eine Einschränkung des Landwirtes dar. Dies wird kritisch bewertet.
- Zu 2. Tiny-Häuser für Ausstellungszwecke, die dem Verkauf des Herstellers dienen, ohne Wohnnutzung und Kundenfrequenz zur Tagzeit entspricht einer Mischgebietsnutzung. Durch die kurzzeitigen Aufenthalte von Kunden sind die immissionsschutzrechtlichen Belastungen von der angrenzenden Tierhaltung für die Kunden gering.
- Zu 3. Tiny-Häuser als Mietobjekte entsprechen dem Charakter einer Ferienhaussiedlung bzw. Camping. Bauplanungsrechtlich wäre hier ein anderer Gebietscharakter zu wählen. Im Umkehrschluss könnte ein Feriendorf auch für Lärm bei der bestehenden angrenzenden Wohnbebauung sorgen.

Die unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeiten bringen unterschiedliche Schutzziele aus immissionsschutzrechtlicher Sicht hervor. Die Planungsunterlagen sind zu unkonkret.

- Weiterhin wird angemerkt, dass sich die textlichen Festsetzungen im Entwurf zum Bebauungsplan in Bezug auf die Geschossigkeit widersprechen. Im Plan ist die Geschossigkeit mit I dargestellt, in den textlichen Festsetzungen mit II. Dies sollte einheitlich dargestellt werden.
- Des Weiteren wird ein eingeschossiges Tiny-Haus mit max. zulässigen Traufhöhe von 6,50 m und einer max. zul. Firsthöhe von 9,00 m eine Wirkung erzielen von einem Einfamilienwohnhaus. Als Beispiel sei zu nennen, dass gem. Straßenverkehrszulassung mobile Tinyhäuser nur in einer Breite bis 2,55 m und einer Höhe bis 4,00 m ohne Sonderzulassung im Straßenverkehr zulässig sind. Mit der max. Ausreizung von den im Bebauungsplan angegebenen Trauf- und Firsthöhen würde die entstehende Bebauung nicht dem Charakter einer Tiny-Haus-Siedlung entsprechen.

Seitens des Fachdienstes **Bauen und Wohnen - Bauaufsicht** bestehen keine Bedenken gegen die vorgelegte Planung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Gez. Unterschrift

Eskandari-Azari,
Fachdienstleiter

Ø an den Gemeindevorstand der Gemeinde Kalbach