

Stadt Hadamar, Kernstadt

Begründung

Änderung des Flächennutzungsplanes

im Bereich „In den Pfeiffersgärten“

Vorentwurf

Planstand: 02.02.2024

Projektnummer: 22-2740

Projektleitung: Adler / Schenk

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de

Inhalt

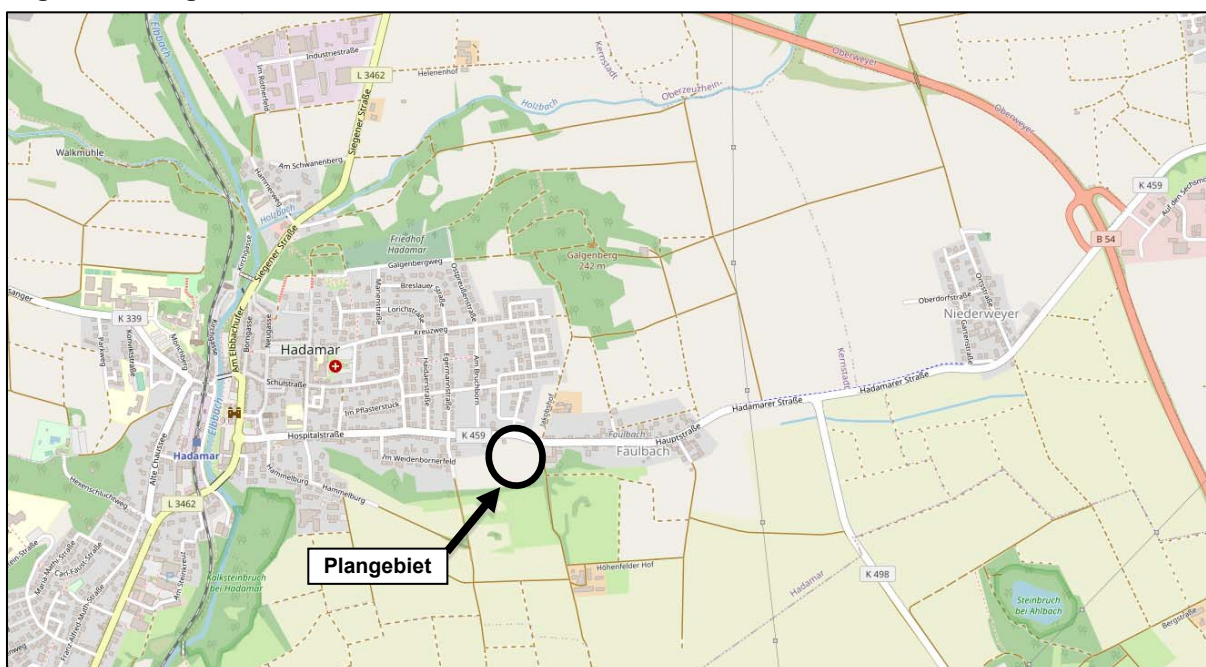
1. Vorbemerkungen	2
1.1 Planerfordernis und -ziel	2
1.2 Räumlicher Geltungsbereich	4
1.3 Regionalplanung	5
1.4 Innenentwicklung und Bodenschutz	6
1.5 Verfahrensart und -stand	7
2. Verkehrliche Erschließung und Anbindung	7
3. Inhalt und Darstellungen der Änderung des Flächennutzungsplanes	8
4. Berücksichtigung umweltschützender Belange	9
5. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	9
5.1 Überschwemmungsgebiete	9
5.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz.....	9
5.3 Oberflächengewässer	11
5.4 Abwasserbeseitigung.....	11
5.5 Abflussregelung	12
6. Altlastenverdächtige Flächen und Baugrund	12
7. Kampfmittel	13
8. Immissionsschutz	13
9. Denkmalschutz	14
10. Anlagen	14

1. Vorbemerkungen

1.1 Planerfordernis und -ziel

In der Stadt Hadamar besteht im Zuge der Errichtung einer zentralen Sportanlage im Bereich „Auf dem Zipfen“ am Waldrand in Niederhadamar die Möglichkeit, dem aus der Zusammenfassung der örtlichen Sportvereine hervorgegangenen Sportverein Rot-Weiß Hadamar e.V. moderne Spiel- und Trainingsmöglichkeiten in einer Lage zur Verfügung zu stellen, die auch künftig einen leistungsfähigen Sportbetrieb ermöglichen und gewährleisten. Mit dem Neubau des Sportplatzes in Niederhadamar besteht darüber hinaus auch die Möglichkeit, den Bereich des bisherigen und nunmehr aufgegebenen Sportplatzes südlich der Faulbacher Straße (Kreisstraße K 459) einer neuen Nutzung zuzuführen. Vor dem Hintergrund der in den letzten Jahrzehnten kontinuierlich ansteigenden Einwohnerzahlen und des damit verbundenen Bedarfs an Wohnungen und entsprechenden Bauplätzen, der mit dem gegenwärtig im Stadtgebiet vorhandenen Angebot nicht gedeckt werden kann, sollen daher im Bereich des ehemaligen Sportplatzgeländes bezahlbare Wohnmöglichkeiten in attraktiver Lage geschaffen werden.

Lage des Plangebietes



Quelle: OpenStreetMap (www.openstreetmap.org; 11/2023), bearbeitet

Abbildung genordet, ohne Maßstab

Die Stadt Hadamar hat zunächst einen Ausschreibungswettbewerb mit Konzeptvergabe durchgeführt, im Zuge dessen die DEPANT BAUTRÄGER GMBH & Co. KG den Zuschlag zum Grundstückserwerb erhalten hat. So soll das Areal nunmehr einer neuen Nutzung zugeführt und im Rahmen des Projektes „Wohnen in den Pfeiffersgärten“ entsprechend der erfolgten Konzeptvergabe als neues Wohnquartier erschlossen und städtebaulich entwickelt werden. Vorgesehen ist die Errichtung von Mehrfamilienhäusern, Doppelhäusern und Reihenhäusern in einer modernen, barrierefreien und energetisch optimierten Bauweise sowie einer Kindertagesstätte mit drei Gruppen in der Trägerschaft des Vereins Lahn-Kinderkrippen e.V., mit der nicht nur ein zusätzliches Betreuungsangebot und dringend benötigte Betreuungsplätze im Stadtgebiet geschaffen, sondern innerhalb des geplanten Gebäudes auch ergänzende Flächen, etwa für Kinderärzte, Logopädie oder Ergo-Therapie, angeboten werden können.

Das geplante Wohnquartier umfasst zudem verschiedene Spiel- und Aufenthaltsflächen sowie Gemeinschaftsanlagen bei einem zugleich möglichst geringen Anteil an Erschließungsflächen und einem Erhalt vorhandener Grünstrukturen in den Randbereichen des Baugrundstückes.

Städtebauliches Konzept



Quelle: Depant Bauträger GmbH & Co. KG, Stand: 05.09.2023

Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

Der Bereich des Plangebietes befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Sportanlage an der Faulbacher Straße“ von 2000. Zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Entwicklung und Erschließung sowie die Umsetzung der vorgesehenen Baukonzeption bedarf es daher der Aufstellung eines Bebauungsplanes im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB), im Zuge dessen der bisherige rechtswirksame Bebauungsplan qualifiziert überplant und entsprechend ersetzt wird. Das Planziel des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie die Sicherung der zugehörigen Erschließung und Freiflächen. Zur Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung werden zudem Festsetzungen unter anderem zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und zu den überbaubaren Grundstücksflächen getroffen sowie bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften formuliert. Als Grundlage für die Festsetzungen des Bebauungsplanes dient das städtebauliche Konzept der DEPANT BAUTRÄGER GMBH & CO. KG, auf dessen Grundlage von der Stadt Hadamar der Zuschlag zur Grundstücksvergabe erteilt wurde.

Da der Flächennutzungsplan der Stadt Hadamar im Bereich des Plangebietes bislang eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ darstellt, ist dieser gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes entsprechend teilräumlich zu ändern. Das Planziel der vorliegenden Flächennutzungsplan-Änderung ist die Darstellung von „Wohnbauflächen“ zulasten der bisherigen Darstellungen. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hadamar hat in ihrer Sitzung am 07.11.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes Wohnquartier „In den Pfeiffersgärten“ sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich beschlossen.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Änderung des Flächennutzungsplans umfasst Flächen in der Gemarkung Hadamar, Flur 31, und wird wie folgt begrenzt:

- Norden: Verlauf der Faulbacher Straße (Kreisstraße K 459) sowie anschließend Wohnnutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Galgenberg / Bruchborn II“ von 2017, landwirtschaftlich genutzte Flächen und Aussiedlerhof nördlich der Faulbacher Straße
- Osten: Wirtschaftsweg sowie anschließend landwirtschaftliche Hofstelle und Bebauung beidseits der Faulbacher Straße
- Süden: Wirtschaftsweg sowie anschließend landwirtschaftlich genutzte Flächen und Gewässerlauf des Faulbachs (Gewässer III. Ordnung) mit begleitenden Gehölzstrukturen
- Westen: Erschließungs- und Wirtschaftsweg sowie anschließend Wohnbebauung, landwirtschaftlich genutzte Flächen mit Gehölzbeständen und Regenrückhaltebecken im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Galgenberg / Bruchborn II“ von 2017

Der räumliche Geltungsbereich der Änderung des Flächennutzungsplans umfasst auf einer Fläche von insgesamt rd. 2,4 ha den Bereich des ehemaligen Sportplatzgeländes mit zugehörigen baulichen Anlagen und Liegenschaften einschließlich der baulich bislang ungenutzten und zum Teil mit Gehölzen überstandenen Grün- und Freiflächen entlang der Grundstücksgrenzen.

Im Hinblick auf die topografischen Gegebenheiten bewegt sich das Höhenniveau zwischen rd. 170 m über Normalhöhennull (ü.NHN) im Nordwesten bis rd. 178 m ü.NHN im Osten des Plangebietes. Das natürliche Gelände fällt nach Westen und Südwesten jeweils leicht ab.

Bereich des Plangebietes





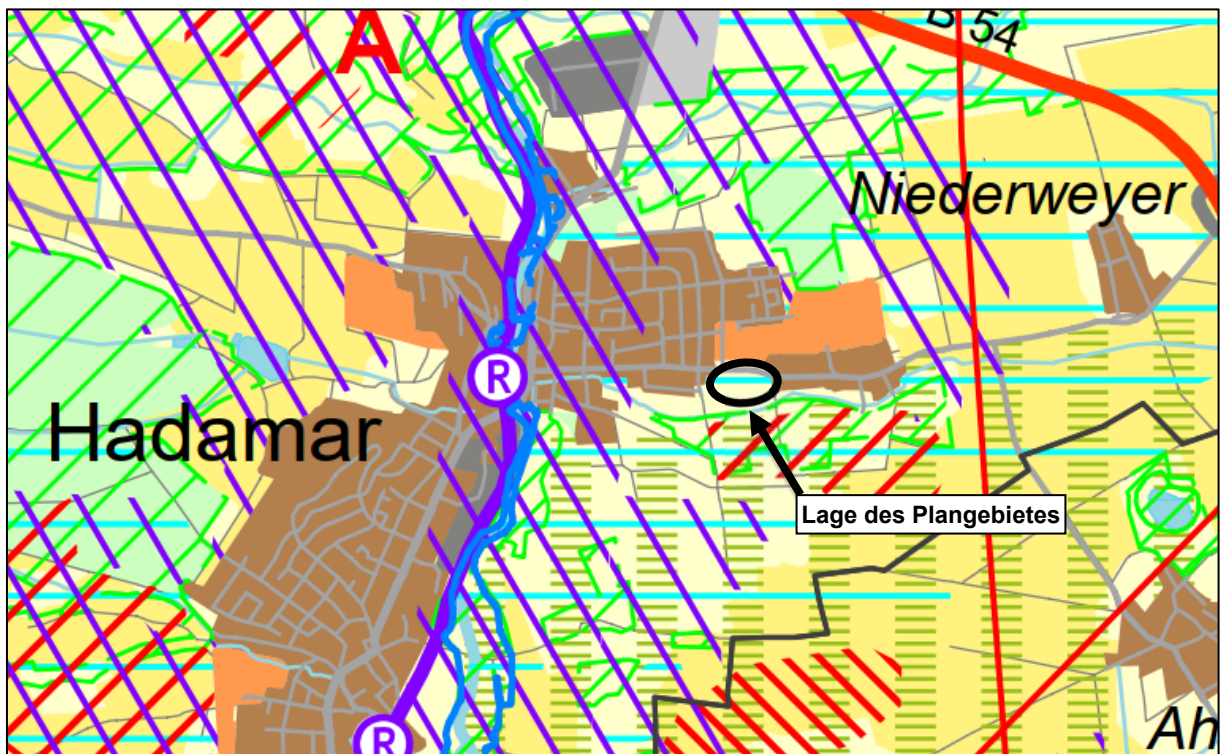
Eigene Aufnahmen (08/2022)

1.3 Regionalplanung

Der **Regionalplan Mittelhessen 2010** legt für den Bereich des Plangebietes „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“ sowie überlagernd „Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz“ fest.

Die „Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft“ sollen gemäß den im Regionalplan Mittelhessen enthaltenen raumordnerischen Zielvorgaben die Offenhaltung der Landschaft durch landwirtschaftliche Bewirtschaftung sichern. Unter Achtung dieses Grundsatzes und unter Berücksichtigung städtebaulicher, denkmal- und landschaftspflegerischer sowie umwelt- und naturschutzfachlicher Belange können „Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft“ jedoch unter anderem auch der Eigenentwicklung im Anschluss an bebaute Ortslagen dienen, sofern sich die Fläche auf weniger als 5 ha erstreckt.

Regionalplan Mittelhessen 2010



Ausschnitt genordet, unmaßstäblich vergrößert

Das überlagernd festgelegte „Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz“ bildet die Lage des Plangebietes in der Schutzgebietszone III des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes Obertiefenbach, Beselich, ab. Hier sind die Nutzungsansprüche dem besonderen Schutz des Grundwassers anzupassen. Die zum Schutz notwendigen Vorkehrungen bzw. aus dem Schutzanspruch resultierenden Ge- und Verbote sind in der Schutzgebietsverordnung des Trinkwasserschutzgebietes bestimmt und bei der Nutzung des Gebietes zu berücksichtigen. Einschränkungen, die die Nutzbarkeit der Fläche des Plangebietes durch die in einem Allgemeinen Wohngebiet zulässigen Vorhaben grundsätzlich in Frage stellen, ergeben sich darüber hinaus nicht. Der Bebauungsplan schließt jedoch die in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Tankstellen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung aus.

1.4 Innenentwicklung und Bodenschutz

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

Die Stadt Hadamar ist grundsätzlich bestrebt auch kleinere Flächen im Innenbereich einer baulichen Nutzung zuzuführen und so einen Beitrag zur baulichen Innenentwicklung zu leisten. Mit der vorliegenden Planung sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Entwicklung eines neuen Wohnquartiers entsprechend der erfolgten Konzeptvergabe „Wohnen in den Pfeiffersgärten“ geschaffen und somit das ehemalige Sportplatzgelände einer neuen Nutzung zugeführt werden.

Der Bereich des Plangebietes umfasst bereits baulich in Anspruch genommene und entsprechend vorgeprägte Flächen innerhalb des Bebauungszusammenhanges, sodass die bodenrechtliche Schutzwürdigkeit teilweise schon eingeschränkt ist. Auch wird im Zuge der vorliegenden Planung keine Inanspruchnahme von landwirtschaftlich oder als Wald genutzten Flächen im Außenbereich bauplanungsrechtlich vorbereitet, der Bebauungsplan dient vielmehr einer städtebaulichen Neuordnung und Nachverdichtung in einem baulich und verkehrlich bereits erschlossenen Bereich südlich der Faulbacher Straße in der Kernstadt und somit im raumordnerisch festgelegten zentralen Ortsteil der Stadt Hadamar. Vor dem Hintergrund der in den letzten Jahrzehnten kontinuierlich ansteigenden Einwohnerzahlen und des damit verbundenen Bedarfs an Wohnungen und entsprechenden Bauplätzen, der mit dem gegenwärtig im Stadtgebiet vorhandenen Angebot nicht gedeckt werden kann, sollen im Bereich des ehemaligen Sportplatzgeländes bezahlbare Wohnmöglichkeiten in attraktiver Lage geschaffen werden. Für die Planung sprechen somit auch die in § 1 Abs. 6 BauGB genannten Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Bevölkerungsentwicklung und die Fortentwicklung vorhandener Ortsteile als öffentliche und in der Bauleitplanung ebenfalls beachtliche Belange.

Die **Belange des Bodenschutzes** werden im Rahmen der Umweltprüfung und der Erstellung des Umweltberichtes in der fachlich gebotenen und gesetzlich erforderlichen Form berücksichtigt und in die Abwägung der Belange eingestellt. Zudem kann durch die Festsetzungen im Bebauungsplan zur wasserdurchlässigen Befestigung von Pkw-Stellplätzen und zum Ausschluss von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien zur Freiflächengestaltung auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ein Beitrag zum vorsorgenden Bodenschutz geleistet werden.

1.5 Verfahrensart und -stand

Die Aufstellung der Flächennutzungsplan-Änderung erfolgt im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	07.11.2022 Bekanntmachung: 19.05.2023
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	____.____.____ – ____.____.____ Bekanntmachung: ____.____.____
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	Anschreiben: ____.____.____ Frist: ____.____.____
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	____.____.____ – ____.____.____ Bekanntmachung: ____.____.____
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	Anschreiben: ____.____.____ Frist analog § 3 Abs. 2 BauGB
Feststellungsbeschluss	____.____.____

Die Bekanntmachungen erfolgten in der Nassauischen Neuen Presse.

2. Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Das Plangebiet befindet sich in der Kernstadt von Hadamar im Bereich südlich der Faulbacher Straße (Kreisstraße K 459). Ausgehend vom Plangebiet kann eine überörtliche **Anbindung** an die Mainzer Landstraße (Landesstraße L 3462) im weiter westlich gelegenen Stadtgebiet sowie im östlichen Verlauf der Faulbacher Straße an die Bundesstraße B 54 erfolgen. Das Plangebiet ist auch für zu Fuß Gehende und Rad Fahrende erreichbar und über die nächstgelegenen Haltepunkte „Hadamar–Sportplatz“ oder „Hadamar–Faulbach“ an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden.

Die äußere verkehrliche **Erschließung** soll ausgehend von der Faulbacher Straße (Kreisstraße K 459) im Norden des Plangebietes erfolgen und in Gegenlage zur Karl-Wilhelm-Diefenbach-Straße eine Einmündung zum geplanten Wohnquartier als vorfahrtgeregelter Knotenpunkt geschaffen werden. Die unmittelbar südlich der Faulbacher Straße geplante Bebauung soll über entsprechende Grundstückszufahrten direkt über die Faulbacher Straße erschlossen werden.

Zur inneren Erschließung sind innerhalb des geplanten Wohnquartiers Stichstraßen als verkehrsberuhigte Mischverkehrsflächen mit einem Straßenquerschnitt von mindestens 6 m vorgesehen.

3. Inhalt und Darstellungen der Änderung des Flächennutzungsplanes

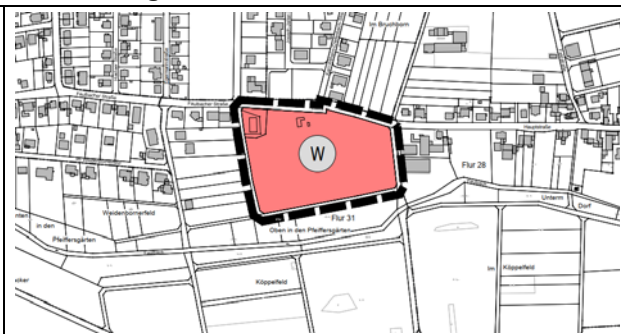
Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Der **Flächennutzungsplan** der Stadt Hadamar stellt für den Bereich des Plangebietes eine „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ dar. Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, stehen die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Art der baulichen Nutzung den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes zunächst entgegen. Der Flächennutzungsplan wird daher gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Ausnahme der Straßenparzelle der Faulbacher Straße (Flurstück 36 teilweise) sowie der gemeindlichen Wegeparzelle im Westen des Plangebietes (Flurstück 48/1) entsprechend geändert.

Darstellung alt



Darstellung neu



Ausschnitte genordet, ohne Maßstab

Das Planziel der **Flächennutzungsplan-Änderung** ist die Darstellung von „Wohnbauflächen“ zulasten der bisherigen Darstellungen einer „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“. Mit der teilräumlichen Änderung des Flächennutzungsplanes werden auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung somit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für städtebauliche Entwicklung und Erschließung des Plangebietes im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Wohnquartier „In den Pfeiffersgärten“ geschaffen.

4. Berücksichtigung umweltschützender Belange

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20.07.2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bauleitplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Im Zuge der vorbereitenden Bauleitplanung wird daher ein Umweltbericht erarbeitet, dessen Inhalt entsprechend der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB aufbereitet wird. Nach § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bauleitplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange). Die Ergebnisse des Umweltberichts und die eingegangenen Anregungen und Hinweise sind in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung entsprechend zu berücksichtigen.

Der Umweltbericht mit integriertem landschaftspflegerischem Planungsbeitrag liegt der Begründung als **Anlage** bei; auf die dortigen Ausführungen wird entsprechend verwiesen.

5. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

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

5.1 Überschwemmungsgebiete

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet oder in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet.

5.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz

Bedarfsermittlung

Im Plangebiet entsteht ein zusätzlicher Wasserbedarf für die im Plangebiet zulässigen Nutzungen. Die abschließende Bedarfsermittlung ist Gegenstand der weiteren Erschließungsplanung.

Deckungsnachweis

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser erfolgt durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz sowie durch einen Ausbau der Versorgungsinfrastruktur innerhalb des Plangebietes entsprechend den Anforderungen der geplanten Nutzungen. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist davon auszugehen, dass der gesamte Wasserbedarf im Plangebiet gedeckt und die ausreichende Löschwasserversorgung sichergestellt werden kann. Die Einzelheiten werden im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung festgelegt.

Technische Anlagen

Die technischen Anlagen zur Wasserversorgung (Leitungen und Hausanschlüsse) werden innerhalb des Plangebietes mit dem erforderlichen Leitungsquerschnitt neu verlegt. Die Einzelheiten werden im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung festgelegt.

Schutz des Grundwassers

Eine qualitative oder quantitative Beeinträchtigung des Grundwassers durch die im Rahmen der Bauleitplanung geplanten Maßnahmen ist grundsätzlich nicht zu erwarten.

Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet oder Heilquellenschutzgebiet

Der räumliche Geltungsbereich der Änderung des Flächennutzungsplanes liegt in der Schutzzone III des amtlich festgesetzten Wasserschutzgebietes Trinkwasserschutzgebiet III Obertiefenbach, Beselich (WSG-ID 533-002). Die in der zugehörigen Verordnung vom 05.03.1965 (StAnz. 14/1965, S. 396) aufgeführten Gebote und Verbote sind zu beachten.

Verminderung der Grundwasserneubildung

Der Bebauungsplan ermöglicht auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung eine Bebauung und Nutzung und somit auch eine entsprechende Versiegelung innerhalb des Plangebietes, die jedoch über die festgesetzte Grundflächenzahl begrenzt wird. Der Bebauungsplan enthält zudem Festsetzungen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren, etwa durch die Vorschrift zur wasserdurchlässigen Befestigung von Pkw-Stellplätzen, den Ausschluss von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien zur Freiflächengestaltung sowie durch die Vorgaben zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und zur Verhinderung von reinen Schotterflächen und Kunstrasen. Insofern werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung Maßnahmen vorgegeben, die auch der Verringerung der Grundwasserneubildung entgegenwirken.

Versickerung von Niederschlagswasser

Durch die auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung im Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen zur wasserdurchlässigen Befestigung von Pkw-Stellplätzen und den Ausschluss von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien zur Freiflächengestaltung wird sichergestellt, dass das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser grundsätzlich versickern kann.

Vermeidung von Vernässungs- und Setzungsschäden

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen diesbezüglich keine Informationen vor.

Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes

Das Plangebiet befindet sich nicht im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes.

Bemessungsgrundwasserstände

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen diesbezüglich keine Informationen vor.

Barrierewirkung von Bauwerken im Grundwasser

Ein dauerhaftes Aufstauen, Absenken oder Umleiten von Grundwasser ist im Zuge der Umsetzung der Planung nicht zu erwarten, zumal die geplante Bebauung nicht unterkellert werden soll.

Einbringen von Stoffen in das Grundwasser

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen diesbezüglich keine Informationen vor.

5.3 Oberflächengewässer

Oberflächengewässer und Gewässerrandstreifen

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Oberflächengewässer; die Planung berührt keine gesetzlichen Gewässerrandstreifen mit entsprechenden Vorgaben. Jedoch befindet sich weiter südlich des Plangebietes der Gewässerverlauf des Faulbaches (Gewässer III. Ordnung).

Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine oberirdischen Gewässer oder Entwässerungsgräben.

Einhaltung der Bewirtschaftungsziele für Oberflächengewässer

Im Zuge der vorliegenden Planung ist nicht von einer Beeinträchtigung der Ziele wasserwirtschaftlicher Pläne im Kontext der Europäischen Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) auszugehen.

5.4 Abwasserbeseitigung

Gesicherte Erschließung

Die Betrachtung und Darlegung der geplanten Abwasserbeseitigung ist Gegenstand der weiteren Erschließungsplanung. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist davon auszugehen, dass die Erschließung als gesichert i.S.d. § 30 Abs. 1 BauGB angesehen werden kann.

Anforderungen an die Abwasserbeseitigung

Verwiesen wird auf die gesetzlichen Vorgaben des § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Verbindung mit § 37 Hessisches Wassergesetz (HWG) zur Verwertung von Niederschlagswasser. Niederschlagswasser soll gemäß § 55 Abs. 2 WHG 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 Einzelheiten werden im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung festgelegt.

Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen

Die Ermittlung der im Bereich des Plangebietes hinzukommenden Abwassermenge und -fracht ist Gegenstand der weiteren Erschließungsplanung. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist davon auszugehen, dass die bestehenden Abwasseranlagen ausreichend bemessen sind und keine Neubauten, Erweiterungen und Ergänzungen der Abwasseranlagen erforderlich und bis zur Nutzung der Baugrundstücke oder zu einem späteren Zeitpunkt fertig zu stellen sind.

Reduzierung der Abwassermenge

Durch die auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung im Bebauungsplan enthaltene Vorgabe zur Errichtung von Zisternen oder Regenwassernutzungsanlagen mit mindestens 5 m³ Nutzvolumen kann der Verbrauch von sauberem Trinkwasser und zugleich die Abwassermenge verringert werden. Die Festsetzung trägt somit zu einem schonenden Grundwasserumgang und zur Reduzierung der Abwassermenge bei.

Versickerung des Niederschlagswassers

Diesbezüglich wird auf die gesetzliche Vorgabe des § 55 Abs. 2 WHG verwiesen, nach der Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden soll, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Entwässerung im Trennsystem

Die Einzelheiten werden im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung festgelegt.

Kosten und Zeitplan

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist davon auszugehen, dass im Zuge der Bauleitplanung im Bereich des Plangebietes keine maßgeblichen Kosten für gegebenenfalls notwendige Folgemaßnahmen für eine ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung, wie z.B. für die Erweiterung einer Kläranlage oder für den Bau von Rückhalteanlagen an anderer Stelle im Stadtgebiet, entstehen.

5.5 Abflussregelung

Abflussregelung und Vorflutverhältnisse

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist davon auszugehen, dass im Zuge der Planung ein durch die zulässige Bebauung gegebenenfalls bedingter höherer Abfluss bei Niederschlag schadlos abgeleitet werden kann.

Hochwasserschutz und erforderliche Hochwasserschutzmaßnahmen

Im Zuge der vorliegenden Planung besteht diesbezüglich kein weiterer Handlungsbedarf.

Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung werden im Bebauungsplan Festsetzungen getroffen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren, etwa durch die Vorschrift zur wasserdurchlässigen Befestigung von Pkw-Stellplätzen, dem Ausschluss von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien zur Freiflächengestaltung sowie durch die Vorgaben zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Weiterführend kann auf die einschlägigen Bestimmungen der Hessischen Bauordnung und hier insbesondere auf § 8 Abs. 1 HBO verwiesen werden.

6. Altlastenverdächtige Flächen und Baugrund

Altlasten und Bodenbelastungen

Altablagerungen, Altstandorte, Verdachtsflächen, altlastverdächtige Flächen, Altlasten und Flächen mit sonstigen schädlichen Bodenveränderungen innerhalb des Plangebietes sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht bekannt. Werden bei der Durchführung von Erdarbeiten Bodenverunreinigungen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, sind jedoch umgehend die zuständigen Behörden zu informieren.

Baugrund

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen diesbezüglich keine weiteren Informationen vor.

7. Kampfmittel

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen diesbezüglich keine weiteren Informationen vor.

8. Immissionsschutz

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden. Mit der geplanten Zuordnung der Gebietstypen zueinander bzw. der Ausweisung von „Wohnbauflächen“ im Kontext der im näheren Umfeld vorhandenen Wohn- und Mischnutzungen, Freiflächen und Verkehrsanlagen kann dem genannten **Trennungsgrundsatz** des § 50 BImSchG entsprochen werden. Störfallbetriebe i.S.d. sog. Seveso-III-Richtlinie sind im näheren Umfeld des Plangebietes nicht bekannt.

Da im Plangebiet oder im näheren Umfeld zudem keine besonders lärmintensiven oder störanfälligen Nutzungen vorhanden sind oder bauplanungsrechtlich vorbereitet werden und das Verkehrsaufkommen im Bereich der bestehenden und zur Erschließung des Gebietes erforderlichen Verkehrswege nicht über ein innerörtlich übliches Maß hinausgehen wird, ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt grundsätzlich nicht von immissionsschutzrechtlichen Konflikten auszugehen.

Aufgrund der unmittelbar östlich sowie im näheren Umfeld des Plangebietes gelegenen landwirtschaftlichen Hofstellen, wurde hinsichtlich möglicher Einflüsse vorhandener Tierhaltungen auf das Plangebiet auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung eine **Geruchsimmissionsprognose** mit Berechnungen zu den Geruchsemissionen und deren Bewertung erstellt.

Die Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) bzw. der Anhang 7 der Neufassung der Ersten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft – TA Luft) führt für Geruchsimmissionen in Allgemeinen Wohngebieten einen Richtwert in Höhe von 10 % der Jahresstunden ein. Gutachterlich wurden zwei Varianten betrachtet und geprüft. Variante 1, welche ein Betrieb mit reduzierter Tierzahl ohne technische Maßnahmen prognostiziert und Variante 2, in welcher dieser Betrieb technische Aufrüstungen an seinen Stallgebäuden vornimmt. Beide Darstellungen zeigen, aufgrund der Windrichtung und des Geländeverlaufs sowie der Quellart, hohe Immissionswerte im direkten Nahbereich zu den tierhaltenden Betrieben und deren Ausbreitung in der Fläche. Im Ergebnis zeigt die Auswertung der Geruchsimmissionen, verursacht durch die vorhandene Tierhaltung im Umkreis des Plangebietes, im Plangebiet in der Variante 1 Geruchsimmissionen zwischen 2 bis maximal 12 % der Jahresstunden. Allerdings sind die mit 12 % der Jahresstunden betroffenen Flächen lediglich Randflächen, die keine Orte aufweisen, wo sich Menschen nicht nur vorübergehend aufhalten, das heißt es sind keine Wohnbauflächen betroffen.

In allen Bereichen mit Wohnbauflächen wird der Richtwert für Allgemeine Wohngebiete in Höhe von maximal 10 % der Jahresstunden sicher eingehalten. In der Variante 2 werden auf den Flächen des Plangebietes Geruchsimmissionen in Höhe von 2 bis maximal 7 % der Jahresstunden erreicht. Der Richtwert für Allgemeine Wohngebiete in Höhe von 10 % der Jahresstunden wird somit auch in dieser Variante sicher eingehalten.

9. Denkmalschutz

Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (hessenArchäologie) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 21 HDSchG).

10. Anlagen

- Umweltbericht, Planungsbüro Fischer, Stand: 02.02.2024

Planstand: 02.02.2024

Projektnummer: 22-2740

Projektleitung: Dipl.-Geograph Julian Adler, Stadtplaner AKH
Annika Schenk, M.Sc. Stadt- und Regionalplanung

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB
Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg
T +49 641 98441 22 Mail: info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de