

Marktflecken Weilmünster, Ortsteil Weilmünster

## **Begründung**

# **Änderung des Flächennutzungsplanes**

im Bereich „Westlich der Feldbergstraße“

Entwurf

Planstand: 15.05.2025

Projektnummer: 22-2766

Projektleitung: Adler / Kempel

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

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

## Inhalt

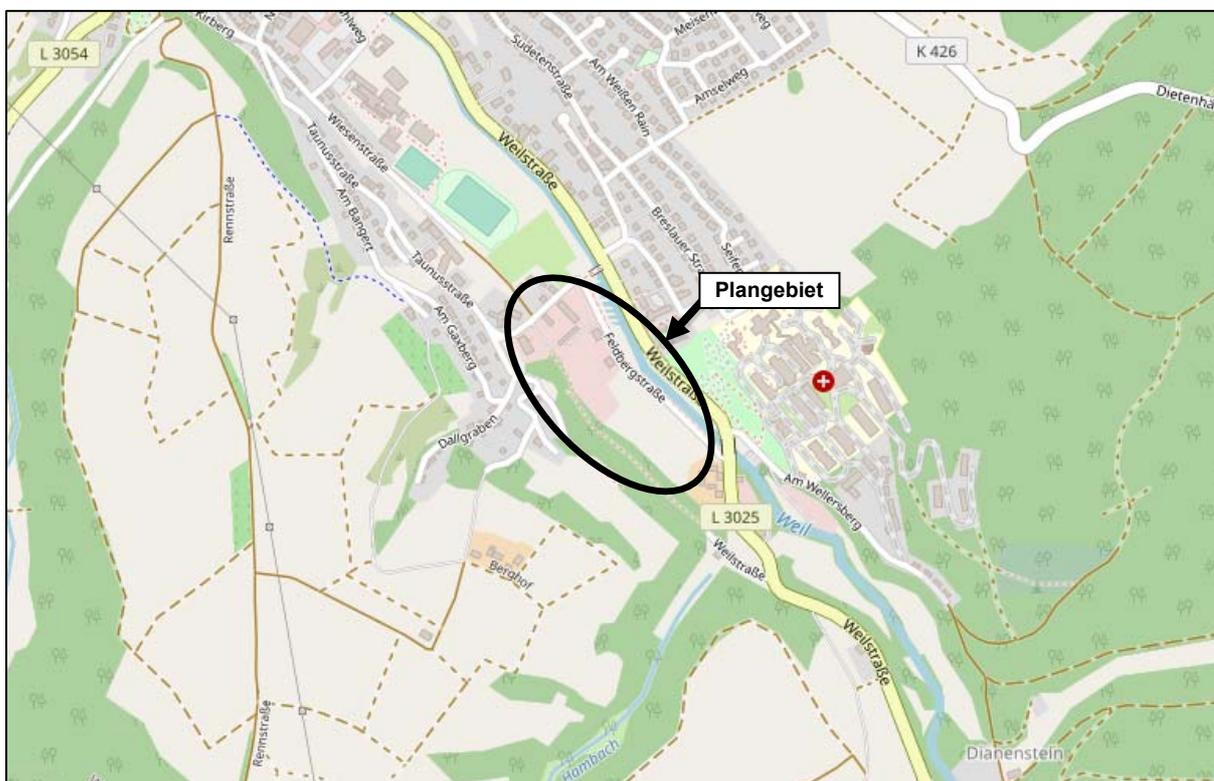
<b>1. Vorbemerkungen</b> .....	<b>2</b>
1.1 Planerfordernis und -ziel .....	2
1.2 Räumlicher Geltungsbereich .....	4
1.3 Regionalplanung .....	5
1.4 Innenentwicklung und Bodenschutz .....	6
1.5 Verfahrensart und -stand .....	11
<b>2. Verkehrliche Erschließung und Anbindung</b> .....	<b>12</b>
<b>3. Inhalt und Darstellungen der Änderung des Flächennutzungsplanes</b> .....	<b>12</b>
<b>4. Berücksichtigung umweltschützender Belange</b> .....	<b>14</b>
4.1 Umweltprüfung und Umweltbericht.....	14
4.2 Artenschutzrechtliche Prüfung und Vorgaben .....	14
<b>5. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz</b> .....	<b>14</b>
5.1 Überschwemmungsgebiete .....	14
5.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz.....	15
5.3 Oberflächengewässer und Gewässerrandstreifen .....	16
5.4 Abwasserbeseitigung.....	16
5.5 Abflussregelung .....	18
<b>6. Altlastenverdächtige Flächen und Baugrund</b> .....	<b>19</b>
<b>7. Kampfmittel</b> .....	<b>21</b>
<b>8. Immissionsschutz</b> .....	<b>21</b>
<b>9. Denkmalschutz</b> .....	<b>22</b>
<b>10. Hinweise und sonstige Infrastruktur</b> .....	<b>22</b>
<b>11. Anlagen und Gutachten</b> .....	<b>23</b>

## 1. Vorbemerkungen

### 1.1 Planerfordernis und -ziel

Im Marktflecken Weilmünster ist im Ortsteil Weilmünster im Bereich westlich der Feldbergstraße die städtebauliche Entwicklung und Erschließung eines neuen Wohngebietes auf derzeit landwirtschaftlich genutzten Freiflächen vorgesehen. Mit dem geplanten Wohnquartier in seiner ursprünglichen Größe sollte in der Kerngemeinde eine kurz- bis mittelfristig bedarfsdeckende Ausweisung von Bauplätzen erfolgen und eine künftige bauliche Eigenentwicklung ermöglicht werden. Als Grundlage für die Vorentwurfsplanung diente dabei eine für diesen Bereich erstellte Machbarkeitsstudie mit den hierin enthaltenen Erschließungsvarianten, die zu einem Bebauungskonzept konkretisiert wurde. Als Ergebnis der zwischenzeitlich erfolgten Untersuchungen des Baugrundes und der Bodenbeschaffenheit im Bereich des Plangebietes hat sich jedoch gezeigt, dass die geplante städtebauliche Entwicklung des zunächst vorgesehenen unbebauten Gesamtbereiches, aufgrund der schwierigen Baugrundverhältnisse, wirtschaftlich nicht umsetzbar ist. Zum Entwurf des Bebauungsplanes wurde daher der räumliche Geltungsbereich deutlich verkleinert, sodass nunmehr nur noch eine Bauzeile entlang der Feldbergstraße für eine Wohnbebauung bauplanungsrechtlich vorbereitet und abgesichert werden soll. Die übrigen rückwärtigen Flächen verbleiben weiterhin als landwirtschaftliche Flächen und sollen im Zuge der weiteren Planung keiner Erschließung und städtebaulichen Entwicklung zugeführt werden. Die in Rede stehende Planung dient somit nunmehr der kurzfristigen Bereitstellung von Bauplätzen, um die anhaltende Nachfrage Bauwilliger in einem ersten Schritt bedienen zu können. Insofern wird die bisherige Siedlungsentwicklung im Südosten der Ortslage Weilmünster zwischen gewerblichen und gemischten Nutzungen fortgeführt und es erfolgt eine aus städtebaulicher und wirtschaftlicher Sicht sinnvolle Ergänzung der Ortslage mit einer offenen Bebauung südlich der Feldbergstraße.

### Lage des Plangebietes



Quelle: OpenStreetMap (www.openstreetmap.org; 01/2023), bearbeitet

Abbildung genordet, ohne Maßstab

Der Bereich des Plangebietes ist bislang als Außenbereich gemäß § 35 Baugesetzbuch (BauGB) zu bewerten, sodass zur Umsetzung der Planung die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich ist.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes war zunächst im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB vorgesehen, das der Bundesgesetzgeber zeitlich befristet eingeführt hatte und das vom Bundesverwaltungsgericht zwischenzeitlich als nicht europarechtskonform und somit für nicht anwendbar erklärt wurde. Mit dem Entwurfs- und Offenlegungsbeschluss wurde daher die Umstellung des Verfahrens auf das zweistufige Regelverfahren mit Umweltprüfung beschlossen.

Den Grundsatzbeschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes sowie der teilräumlichen Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich, deren räumlicher Geltungsbereich nach Nordwesten hin über den Bereich des geplanten Wohngebietes hinausgeht und durch den Einbezug der dortigen Bebauung hier die künftige städtebauliche Ordnung auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung sichert, hat die Gemeindevertretung des Marktfleckens Weilmünster in ihrer Sitzung am 12.12.2022 gefasst. Das Planziel des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie die Sicherung der zugehörigen Erschließung.

Der wirksame Flächennutzungsplan des Marktfleckens Weilmünster aus dem Jahr 2003 stellt den Bereich des eigentlichen Plangebietes als von der Genehmigung ausgenommene Fläche sowie im nordwestlichen Bereich als „Gewerbliche Bauflächen, Bestand“ dar. Im Jahr 2004 wurde zwar gemäß der Abweichungsentscheidung vom 01.12.2004 die Ausweisung einer Siedlungsfläche im Bereich der Feldbergstraße zugelassen, die erforderliche Flächennutzungsplan-Änderung zur Darstellung einer „Gemischten Baufläche“ wurde jedoch nicht durchgeführt. Somit gilt vorliegend die Darstellung des am 12.07.1988 genehmigten Flächennutzungsplanes, der für den Bereich des geplanten Wohngebietes „Fläche für die Landwirtschaft“ darstellt. Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, stehen die geplanten Festsetzungen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes zunächst entgegen. Darüber hinaus soll auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung, neben der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante städtebauliche Entwicklung eines neuen Wohngebietes, auch nördlich des Plangebietes des Bebauungsplanes entsprechend der hier vorherrschenden gemischten Nutzungsstruktur mit vorhandenen Wohnnutzungen, die zum Teil nicht in gewerbegebietstypischer Art betriebsgebunden sind, durch die Umwidmung von „Gewerblichen Bauflächen, Bestand“ in „Gemischte Bauflächen“ Rechtsklarheit und Planungssicherheit geschaffen werden. Daher wird der Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes teilräumlich entsprechend geändert.

Das Planziel der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Darstellung von „Gemischten Bauflächen“ im Bereich der vorhandenen Bebauung im Nordwesten des Plangebietes und von „Wohnbauflächen“ im Bereich des geplanten Wohngebietes im Südosten des Plangebietes jeweils zu lasten der bisherigen Darstellungen. Mit der geplanten Zuordnung der Gebietstypen zueinander kann auch dem sogenannten Trennungsgrundsatz des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) entsprochen werden. Darüber hinaus werden bestandsorientiert „Flächen für die Landwirtschaft“ und „Flächen für Wald“ dargestellt.

## 1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Flächennutzungsplan-Änderung umfasst in der Gemarkung Weilmünster Flächen in der Flur 28 und 29 und wird wie folgt begrenzt:

Norden: Verlauf der Feldbergstraße

Osten: Verlauf der Feldbergstraße mit Grünstreifen und straßenbegleitendem Fußweg sowie Gewässerverlauf der Weil (Gewässer II. Ordnung)

Süden: Liegenschaften und Freiflächen des sogenannten Blumenhofes mit Wohnnutzung sowie unter anderem kulturellen Angeboten in Form von Kindertheater

Westen: Wegeparzelle und Gehölzbestand im Bereich der ehemaligen Bahntrasse

Der räumliche Geltungsbereich der Flächennutzungsplan-Änderung umfasst eine Fläche von insgesamt rd. 5,8 ha.

### Bereich des Plangebietes



Eigene Aufnahmen (05/2022, 11/2022, 01/2023)

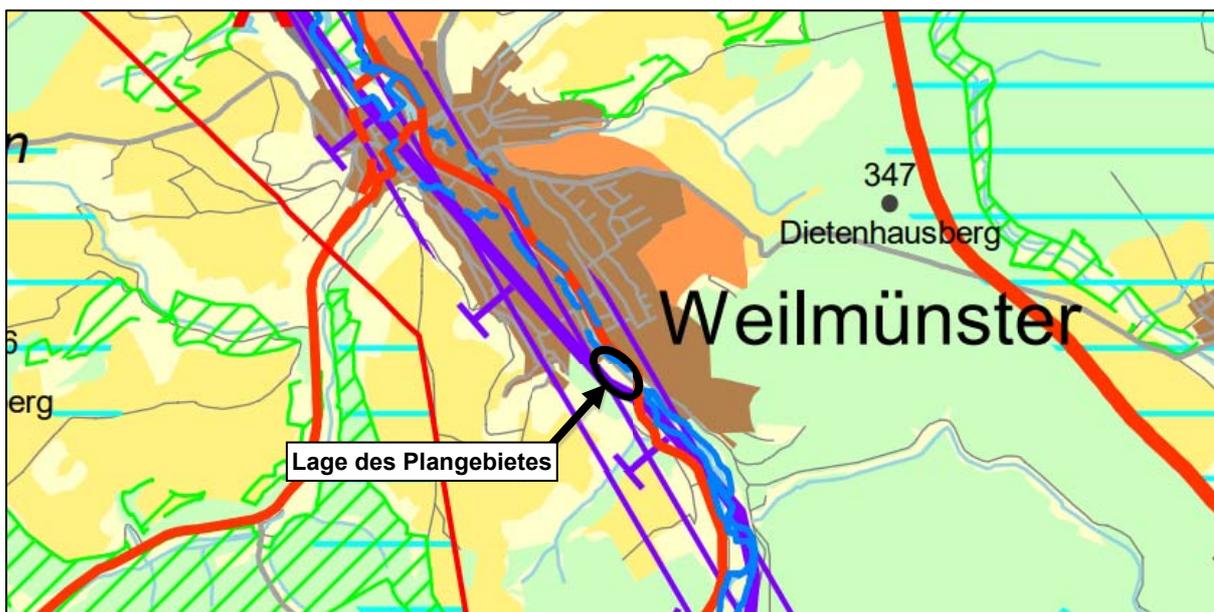
Der Bereich des Plangebietes umfasst eine bislang landwirtschaftlich als Grünland genutzte Freifläche sowie weitere Grün- und Freiflächen mit vorhandenem Obstbaumbestand und eine Halle als Unterstand für Schafe. Hinzu kommen die bestehenden gewerblichen und gemischten Nutzungen im Norden und Nordwesten des Plangebietes einschließlich der vorhandenen Wohngebäude sowie das Feuerwehrhaus und der Bauhof des Marktfleckens Weilmünster.

### 1.3 Regionalplanung

Der **Regionalplan Mittelhessen 2010** legt für den Bereich des Plangebietes „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“ sowie überlagernd „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ fest. Für den Bereich der bestehenden gewerblichen und gemischten Nutzungen im Norden und Nordwesten des Plangebietes wird hingegen „Vorranggebiet Siedlung Bestand“ und ebenfalls überlagernd „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ festgelegt. 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.

Die vorliegende Planung dient der baulichen Eigenentwicklung in der Kerngemeinde Weilmünster, die nunmehr bauleitplanerisch vorbereitet und abgesichert werden soll. Mit der vorgesehenen städtebaulichen Entwicklung und Erschließung eines neuen Wohngebietes soll eine kurzfristige Ausweisung von Bauplätzen erfolgen, um die anhaltende Nachfrage nach Baugrundstücken in einem ersten Schritt bedienen zu können. Insofern wird die bisherige Siedlungsentwicklung im Südosten der Ortslage Weilmünster zwischen gewerblichen und gemischten Nutzungen fortgeführt und es erfolgt eine aus städtebaulicher und wirtschaftlicher Sicht sinnvolle Ergänzung der Ortslage mit einer offenen Bebauung südlich der Feldbergstraße.

#### Regionalplan Mittelhessen 2010



Ausschnitt genordet, unmaßstäblich vergrößert

In den „Vorbehaltsgebieten für besondere Klimafunktionen“ sollen die Kalt- und Frischluftentstehung sowie der Kalt- und Frischluftabfluss gesichert und, soweit erforderlich, wiederhergestellt werden. Diese Gebiete sollen von Bebauung und anderen Maßnahmen, die die Produktion und den Transport frischer und kühler Luft behindern können, freigehalten werden. Planungen und Maßnahmen in diesen Gebieten, die die Durchlüftung von klimatisch bzw. lufthygienisch belasteten Ortslagen verschlechtern können, sollen vermieden werden. Die Festlegung als „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ entspricht einem Grundsatz der Raumordnung und ist im Zuge der Abwägung zu berücksichtigen.

Die höchsten Kaltluftproduktionswerte werden regelmäßig über unversiegelten Freiflächen wie Ackerflächen oder Wiesenflächen erreicht, wobei für die Versorgung von Siedlungsgebieten mit nächtlicher Kaltluft insbesondere auch die topografischen Verhältnisse eine entscheidende Rolle spielen, zumal die Kaltluft von höher gelegenen Flächen dem Geländegefälle folgend zu tieferliegenden Gebieten abfließt. Der Bereich des Plangebietes ermöglicht als Grünland bislang eine entsprechende Kaltluftproduktion. Die Topografie des Geländes fällt nach Norden hin leicht ab, sodass nächtliche Kaltluft in Richtung Weil fließt und sich dort sammelt. Da der Umfang der konkret geplanten städtebaulichen Entwicklung insgesamt begrenzt ist und zudem eine aufgelockerte Bebauung vorgesehen ist, sind im Zuge der vorliegenden Planung keine erheblichen negativen klimatischen Effekte im Umfeld des Plangebietes zu erwarten. Gleichwohl wurden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung verschiedene eingriffsminimierende Festsetzungen und Vorgaben in den Bebauungsplan aufgenommen, die sich auch positiv auf das lokale Siedlungsklima auswirken. Hierzu gehören insbesondere Vorgaben zur wasserdurchlässigen Befestigung von Pkw-Stellplätzen, Garagenzufahrten und Hofflächen, der Ausschluss von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien zur Freiflächengestaltung, Vorgaben zur Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie zur Dachbegrünung und zur naturnahen Gestaltung der Grundstücksfreiflächen. Die hierzu getroffenen Festsetzungen sowie die aufgelockerte und begrenzte Bebauungsdichte innerhalb des Plangebietes sollen dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren und damit auch den Kaltluftabfluss so wenig wie möglich zu behindern.

#### 1.4 Innenentwicklung und Bodenschutz

Das Baugesetzbuch wurde unter anderem 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.

Im Zeitraum von 2014 bis 2016 wurde das gesamte Gemeindegebiet des Marktfleckens Weilmünster in das hessische Dorfentwicklungsprogramm aufgenommen, um im Anschluss ein integriertes kommunales Entwicklungskonzept (IKEK) als zentrales Steuerungselement im Rahmen der Dorfentwicklung zu erstellen. Mit der Aufnahme in das Förderprogramm der hessischen Dorfentwicklung hat sich die Gemeinde dazu verpflichtet, für den Förderzeitraum bis 31.12.2023 keine Baugebiete auszuweisen, die in Konkurrenz zur Innenentwicklung stehen. Dieser Selbstverpflichtung „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ kommt die Gemeinde konsequent nach, sodass in den folgenden Jahren nach der Aufnahme in das Programm bereits verschiedene Entwicklungspotenziale im Innenbereich mobilisiert und die Leerstandsquote reduziert werden konnten.

In der Umsetzung des Integrierten Kommunalen Entwicklungskonzeptes IKEK wurde ein **Baulückenkataster** erstellt, das bestehende Baulücken des gesamten Gemeindegebietes erfasst und deren Verfügbarkeit und städtebauliche Entwicklungsfähigkeit abbildet.

## Übersichtskarte unbebauter Flurstücke in Weilmünster

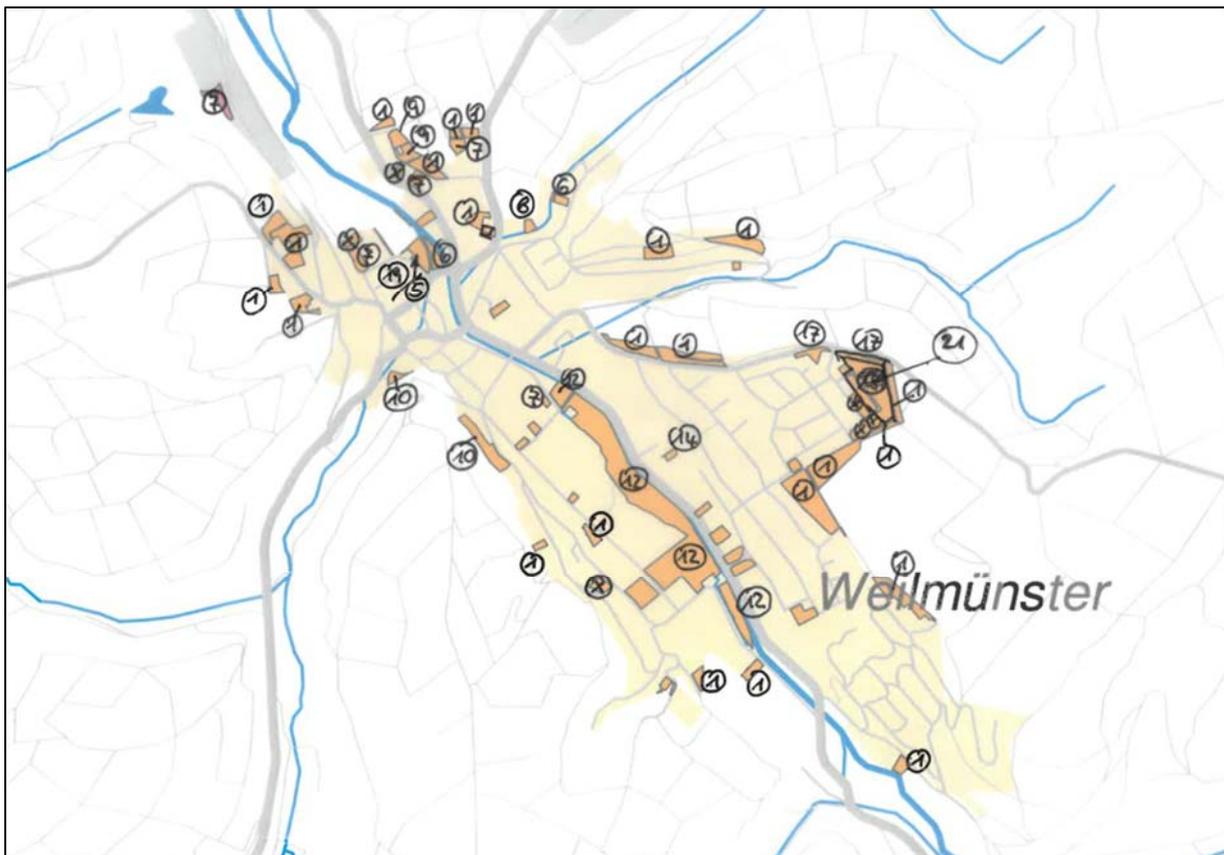


Abbildung genordet, ohne Maßstab

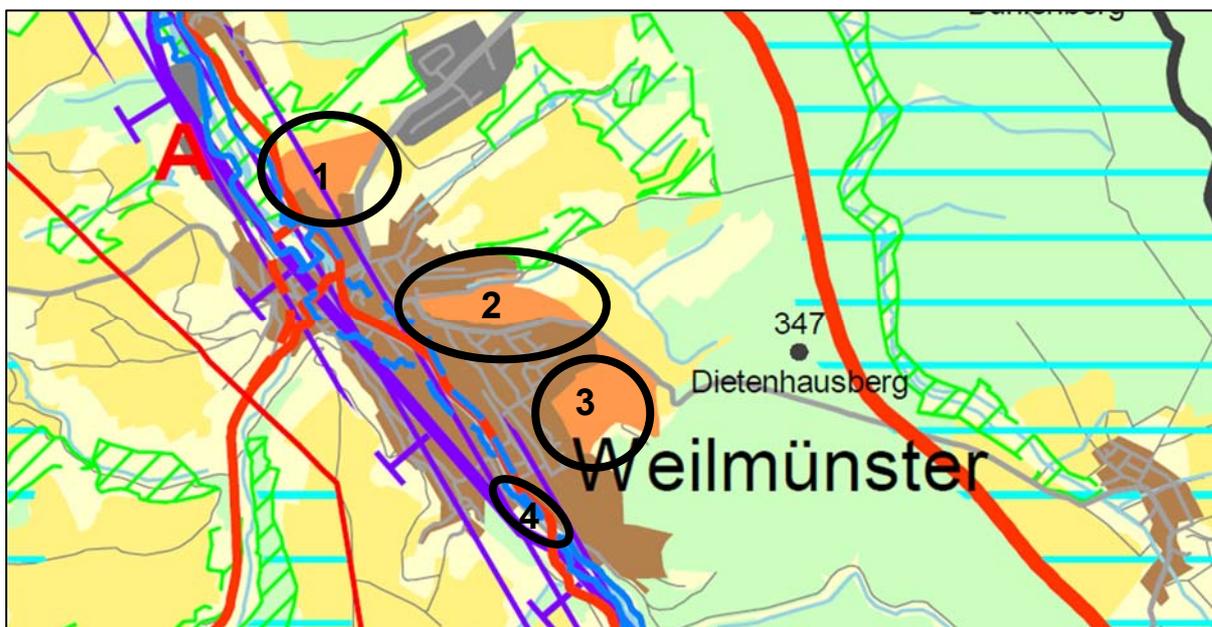
In der Gesamtschau gibt es hierbei einen großen Anteil an bauplanungsrechtlich kurzfristig bebaubaren, jedoch unbebauten Grundstücken im Innenbereich, die sich in Privateigentum befinden. Die Eigentümer dieser Grundstücke sind auf Nachfrage der Gemeinde jedoch entweder nicht verkaufswillig oder aber nicht an einer baulichen Entwicklung interessiert, sodass diese Potenzialflächen seitens der Gemeinde städtebaulich nicht mobilisiert werden können. Zur städtebaulichen Entwicklung anderer sowohl gemeindlicher als auch privater Baulücken im Innenbereich wurden in der Vergangenheit projektbezogene Bauleitplanverfahren durchgeführt, die jedoch von Seiten der genehmigenden Behörden als Innenentwicklung nicht mitgetragen wurden. Somit ist ein weiterer größerer Anteil der bestehenden Potenzialflächen im Siedlungszusammenhang dem bauplanungsrechtlichen Außenbereich zuzuordnen. Diese Freiflächen können demnach nur mit einer Bauleitplanung städtebaulich entwickelt werden, was bislang jedoch der Selbstverpflichtung der Gemeinde im Rahmen des IKEK entgegenstand. Andere Flächen sind gewidmete Grünflächen oder Freiflächen, die zur Sicherung der städtebaulichen Freiraumqualität wichtig sind, oder aber liegen im Überschwemmungsgebiet der Weil und sind somit nicht oder nur begrenzt bebaubar. An mehreren Stellen ist auch festzustellen, dass viele der als Baulücken betrachteten Grundstücke zwischenzeitlich bebaut worden sind. Schließlich sind manche Flächen mit Lagernutzung oder als Parkplätze Bestandteil von Betriebsflächen oder sie sind als betriebsnotwendige Erweiterungsflächen gesichert. Zudem haben viele der als „unbebaute Grundstücke“ aufgenommenen Baulücken in den Ortslagen auch städtebaulich wichtige Freiraumfunktionen, auch ohne ausdrückliche planungsrechtliche Widmung als Freifläche oder Grünfläche. Unter städtebaulichen Gesichtspunkten ist deshalb nicht jede Freifläche unbedingt einer Bebauung zuzuführen. Insgesamt ist das Angebot an Potenzialflächen im Siedlungszusammenhang der Gemeinde sehr beschränkt, gleichwohl ist die Gemeinde weiterhin bemüht, baureife, jedoch unbebaute Grundstücke im Innenbereich verfügbar zu machen.

Dem begrenzten Flächenangebot im Innenbereich steht jedoch eine anhaltend hohe Nachfrage nach Baugrundstücken gegenüber. Der Gemeindeverwaltung liegen derzeit rund 75 Bewerbungen bauwilliger Familien vor, wohingegen keine kurzfristig bebaubaren Baugrundstücke zum Verkauf zur Verfügung stehen.

Die letzten größeren Siedlungserweiterungen in der Kerngemeinde fanden Ende der 1990er Jahre südlich der Dietenhäuser Straße in den Bereichen „Allwies“, „Seifenheck“ und „Verlängerte Sudetenstraße“ statt. Die Baugebiete sind bereits vollständig entwickelt und bebaut, sodass für Bauinteressenten gegenwärtig kein adäquates Angebot an Wohnbaugrundstücken vorhanden ist. Die Notwendigkeit der Entwicklung neuer Wohnbauflächen ist somit offenkundig, weswegen die Gemeinde aufgrund fehlender Entwicklungsmöglichkeiten im Innenbereich nunmehr Neuentwicklungen im Außenbereich anstrebt, zumal der Förderzeitraum des IKEK seit Ende 2023 abgelaufen ist und der Gemeinde somit die Selbstverpflichtung im Rahmen des Dorfentwicklungsprogramms nicht mehr entgegensteht. Hierzu wurden bereits größere Potenzialflächen im baulichen Außenbereich für eine kurzfristige Bereitstellung von Wohnbaugrundstücken im Kernort Weilmünster untersucht.

Grundsätzlich soll sich die Siedlungsentwicklung der Gemeinden dabei in den im Regionalplan Mittelhessen 2010 festgelegten „Vorranggebieten Siedlung, Bestand und Planung“ vollziehen (vgl. Grundsatz 5.2-2 des Regionalplans Mittelhessen 2010). Der zentrale Ortsteil Weilmünster verfügt über mehrere großflächige „Vorranggebiete Siedlung Planung“, die zum Teil auch im Flächennutzungsplan der Gemeinde bereits als geplante „Wohnbauflächen“ dargestellt sind. Innerhalb dieser Bereiche wurden seitens der Gemeinde drei weitere Potenzialflächen für eine Siedlungsentwicklung geprüft.

#### Ausschnitt Regionalplan Mittelhessen 2010, markierte Potenzialflächen



genordet, ohne Maßstab

Die **Potenzialfläche 1 („Auf Gewann“)** liegt mit einer Größe von rd. 5,3 ha am nördlichen Ortsrand von Weilmünster im unmittelbaren Anschluss an den Siedlungszusammenhang. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde stellt einen Teil dieser Fläche bereits als „Wohnbaufläche Planung“ dar. Bei einer städtebaulichen Entwicklung dieser Fläche wäre aufgrund der Topografie grundsätzlich mit einem erhöhten Erschließungsaufwand zu rechnen und durch die Lage an der Landesstraße L 3025 außerhalb der Ortsdurchfahrt auch mit einer aufwendigen verkehrlichen Anbindung.

Zudem befinden sich größere Gehölzbestände auf der Fläche, welche landwirtschaftlich als Ackerland bewirtschaftet wird. Durch die Lage der Fläche unmittelbar östlich angrenzend an das Landschaftsschutzgebiet Nr. 2531018 „Auenverbund Lahn-Dill“ wären zudem auch die Auswirkungen einer baulichen Entwicklung auf das Schutzgebiet näher zu untersuchen. Bei einer Entwicklung dieser Fläche ist daher insgesamt mit einem erhöhten Eingriff in Natur und Landschaft sowie mit einer Betroffenheit der Landwirtschaft in nicht unerheblichem Maße zu rechnen.

Die **Potenzialfläche 2** („Auf der Hohl, Obig Höll“) befindet sich zwischen zwei Ausläufern des Siedlungszusammenhangs am östlichen Ortsrand von Weilmünster auf einer Fläche von rd. 7,4 ha. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde stellt die Fläche hier ebenfalls bereits größtenteils als „Wohnbaufläche Planung“ dar. Auch hier ist bei einer städtebaulichen Entwicklung aufgrund der bewegten Geländetopografie mit einem sehr hohen Erschließungsaufwand zu rechnen und durch die Lage an der Kreisstraße K 426 außerhalb der Ortsdurchfahrt zudem auch mit einer aufwändigen verkehrlichen Anbindung. Die Flächen werden ebenfalls landwirtschaftlich als Ackerflächen bewirtschaftet, sodass im Zuge einer Entwicklung auch der Belang der Landwirtschaft betroffen und in die Abwägung einzustellen wäre. Zudem wären aufgrund der Lage an der Kreisstraße und dem Betrieb des benachbarten Schützenhauses auch immissionsschutzrechtliche Konflikte zu behandeln.

#### Ausschnitt wirksamer Flächennutzungsplan 2003

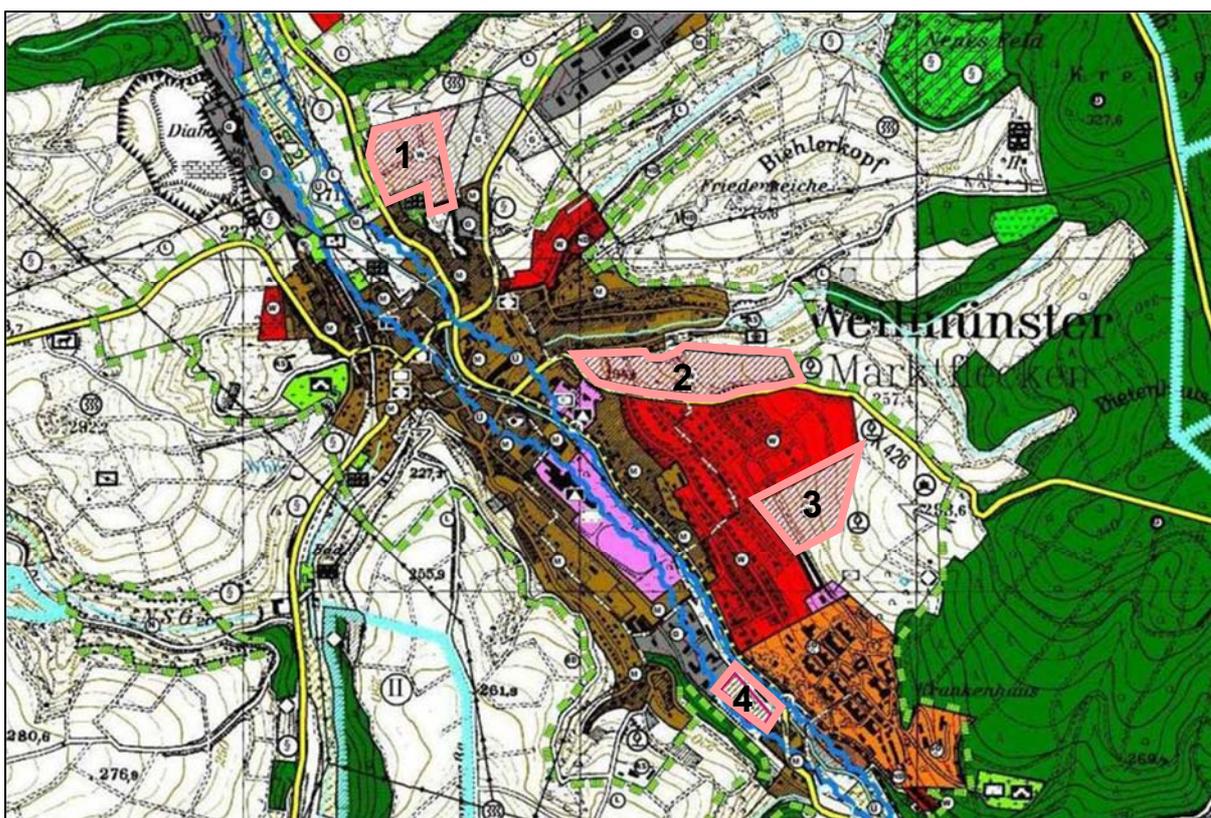


Abbildung genordet, ohne Maßstab

Die **Potenzialfläche 3** ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde zum Teil bereits als „Wohnbaufläche Planung“ dargestellt und liegt am südöstlichen Ortsrand von Weilmünster auf einer Fläche von rd. 5,2 ha. Bei einer städtebaulichen Entwicklung dieser Flächen wäre aufgrund der topografischen Verhältnisse grundsätzlich mit einem hohen Erschließungsaufwand zu rechnen. Zudem werden die Flächen landwirtschaftlich als Ackerland bewirtschaftet, wodurch mit einer Betroffenheit der Landwirtschaft in nicht unerheblichem Maße zu rechnen ist.

Weiterhin befinden sich größere Gehölzbestände auf der Fläche, wodurch es insgesamt zu einem erhöhten Eingriff in Natur und Landschaft käme.

Für die in Rede stehende Fläche im Bereich des vorliegenden Plangebietes (**Potenzialfläche 4**) legt der Regionalplan Mittelhessen 2010 „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“ sowie überlagernd „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ fest. Der wirksame Flächennutzungsplan des Marktfleckens Weilmünster aus dem Jahr 2003 stellt den Bereich des Plangebietes als von der Genehmigung ausgenommene Fläche dar. Im Jahr 2004 wurde zwar gemäß der Abweichungsentscheidung vom 01.12.2004 die Ausweisung einer Siedlungsfläche im Bereich der Feldbergstraße zugelassen, die erforderliche Flächennutzungsplan-Änderung zur Darstellung einer „Gemischten Baufläche“ wurde jedoch nicht durchgeführt. Somit gilt die Darstellung des am 12.07.1988 genehmigten Flächennutzungsplanes, der für den Bereich des geplanten Wohngebietes „Fläche für die Landwirtschaft“ darstellt. Bei einer städtebaulichen Entwicklung dieser rd. 2 ha großen Gesamtfläche wären grundsätzlich neue Straßen und Erschließungsmaßnahmen erforderlich, jedoch mit kurzer Anbindung an die vorhandenen Erschließungsanlagen, was sich im Vergleich zu den anderen Potenzialflächen als deutlich weniger aufwendig darstellt. Zudem handelt es sich um eine bislang landwirtschaftlich als Grünland genutzte Fläche, die für die Landwirtschaft und Agrarstruktur auch aufgrund der Größe und Lage der Fläche nur eine untergeordnete Bedeutung hat.

Die Topografie des Geländes ist weitestgehend eben und es befinden sich keine Gehölze auf der Fläche. Aufgrund der vorgenannten günstigen infrastrukturellen Voraussetzungen, des aktuellen Bedarfs und der bestehenden Nachfrage an Bauplätzen sowie zur Erhaltung einer stabilen Bevölkerungsentwicklung hat der Marktflecken Weilmünster bereits im Jahr 2021 diese Potenzialfläche hinsichtlich der Möglichkeiten einer entsprechenden Erschließung und Bebauung mittels einer Machbarkeitsstudie geprüft. Darin wurden die entsprechenden planerischen Rahmenbedingungen dargestellt und Möglichkeiten zur städtebaulichen Entwicklung aufgezeigt. Zudem wurde für die Fläche bereits eine städtebauliche Konzeption erarbeitet. Die Verträglichkeit der geplanten städtebaulichen Entwicklung neuer Wohnbaugrundstücke im bauplanungsrechtlichen Außenbereich mit den Rahmenbedingungen des Dorfentwicklungsprogramms wurde seinerzeit im Vorfeld beantragt und geprüft. Mit Schreiben vom 20.04.2023 lag der Gemeinde hierzu ein positiver Bescheid seitens des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vor. Mit dem ursprünglich geplanten Wohnquartier sollte in der Kerngemeinde eine kurz- bis mittelfristig bedarfsdeckende Ausweisung von Bauplätzen erfolgen und eine künftige bauliche Eigenentwicklung ermöglicht werden. Als Ergebnis der zwischenzeitlich erfolgten Untersuchungen des Baugrundes und der Bodenbeschaffenheit im Bereich des Plangebietes hat sich jedoch gezeigt, dass die geplante städtebauliche Entwicklung des zunächst vorgesehenen Gesamtbereiches, aufgrund der schwierigen Baugrundverhältnisse, wirtschaftlich nicht umsetzbar ist. Der Geltungsbereich wurde daher zum Entwurf des Bebauungsplanes verkleinert, sodass nunmehr nur noch eine Bauzeile entlang der Feldbergstraße für eine Wohnbebauung bauplanungsrechtlich vorbereitet und abgesichert werden soll. Die übrigen rückwärtigen Flächen verbleiben weiterhin als landwirtschaftliche Flächen und sollen im Zuge der weiteren Planung keiner Erschließung und städtebaulichen Entwicklung zugeführt werden. Die geplanten Erschließungsmaßnahmen reduzieren sich infolgedessen auf die Verbreiterung des Straßenraumes zur Schaffung eines Gehweges zu Lasten der Baugrundstücke und den unmittelbaren Anschluss der Baugrundstücke an die vorhandenen Erschließungsanlagen in der Feldbergstraße. Die vorliegende Planung dient somit nunmehr der kurzfristigen Bereitstellung von Bauplätzen, um die anhaltende Nachfrage Bauwilliger in einem ersten Schritt bedienen zu können. Insofern wird die bisherige Siedlungsentwicklung im Südosten der Ortslage Weilmünster zwischen gewerblichen und gemischten Nutzungen fortgeführt und es erfolgt eine aus städtebaulicher und wirtschaftlicher Sicht sinnvolle Ergänzung der Ortslage mit einer offenen Bebauung südlich der Feldbergstraße, zumal an dieser Stelle sehr günstige infrastrukturelle Voraussetzungen gegeben sind.

Hinsichtlich der **Betroffenheit landwirtschaftlicher Belange** kann angemerkt werden, dass im Zuge der geplanten städtebaulichen Entwicklung und Erschließung einer neuen Wohnbaufläche eine bislang landwirtschaftlich als Grünland genutzte Fläche in Anspruch genommen wird. Die Inanspruchnahme dieser Fläche für eine bauliche Entwicklung führt dementsprechend zu einem Flächenverlust landwirtschaftlicher Nutzflächen, jedoch handelt es sich hierbei nicht um größere zusammenhängende Bewirtschaftungseinheiten, sondern um eine allseitig begrenzte Fläche, die kein Erweiterungspotential aufweist, da die angrenzenden Grundstücke bereits bebaut sind. So ist im Zuge der Planung zwar grundsätzlich eine Betroffenheit öffentlicher und privater Belange der Landwirtschaft gegeben, jedoch stehen der Landwirtschaft im Gemeindegebiet von Weilmünster grundsätzlich zusammenhängende Flächen zur Verfügung, die sich darüber hinaus nicht in direktem Anschluss an das Siedlungsgefüge befinden. Für die Planung sprechen weiterhin 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. Schließlich formuliert der Regionalplan Mittelhessen 2010 raumordnerisch die grundsätzliche Möglichkeit einer Flächeninanspruchnahme im Bereich von festgelegten „Vorbehaltsgebieten für die Landwirtschaft“ zur Eigenentwicklung im Anschluss an bebaute Ortslagen, sodass im Bereich des Plangebietes eine bedarfsorientierte städtebauliche Entwicklung im Ergebnis als vertretbar eingestuft wird.

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 etwa durch die Festsetzungen zur wasserdurchlässigen Befestigung von oberirdischen Pkw-Stellplätzen und zum Ausschluss von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien zur Freiflächengestaltung auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung auch ein Beitrag zum vorsorgenden Bodenschutz geleistet werden.

Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung soll, neben der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante städtebauliche Entwicklung und Erschließung eines neuen Wohngebietes, darüber hinaus auch nördlich des Plangebietes des Bebauungsplanes entsprechend der hier vorherrschenden gemischten Nutzungsstruktur mit vorhandenen Wohnnutzungen, die zum Teil nicht in gewerbegebietstypischer Art betriebsgebunden sind, durch die **Umwidmung** von „Gewerblichen Bauflächen, Bestand“ in „Gemischte Bauflächen“ Rechtsklarheit und Planungssicherheit geschaffen werden. In diesem Bereich erfolgt mithin eine bestandsorientierte Überplanung und keine Neuausweisung von Bauflächen auf bislang baulich nicht genutzten Flächen.

### 1.5 Verfahrensart und -stand

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

Aufstellungsbeschluss gemäß <b>§ 2 Abs. 1 BauGB</b>	12.12.2022 Bekanntmachung: 10.02.2023
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß <b>§ 3 Abs. 1 BauGB</b>	20.02.2023 – 24.03.2023 Bekanntmachung: 10.02.2023
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß <b>§ 4 Abs. 1 BauGB</b>	Anschreiben: 17.02.2023 Frist 24.03.2023

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß <b>§ 3 Abs. 2 BauGB</b>	____.____.____ – ____.____.____ Bekanntmachung: ____.____.____
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß <b>§ 4 Abs. 2 BauGB</b>	Anschreiben: ____.____.____ Frist analog § 3 Abs. 2 BauGB
Feststellungsbeschluss	____.____.____

Die Bekanntmachungen erfolgten in den „Weilmünsterer Nachrichten“.

## 2. Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Weilmünster zwischen der Wohnbebauung im Südosten der Ortslage sowie dem nordwestlichen Verlauf der Feldbergstraße, von wo aus über die innerörtlichen Verkehrswege sowie weiterführend insbesondere über die umliegenden Landesstraßen und die Bundesstraße B 456 eine überörtliche **Anbindung** erfolgen kann. Das Plangebiet ist auch für Fußgänger und Radfahrer erreichbar und über die nächstgelegenen Haltepunkte an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Die verkehrliche **Erschließung** ist bereits Bestand und erfolgt unmittelbar über die Feldbergstraße, die südöstlich des Plangebietes in die Weilstraße (Landesstraße L 3025) mündet. Die Feldbergstraße wird für die geplante Ausgestaltung eines Gehweges baugebietsseitig geringfügig verbreitert. Der Grünstreifen mit straßenbegleitendem Gehweg auf der nördlichen Seite der Feldbergstraße wird beibehalten und bleibt im Zuge der vorliegenden Planung unberührt.

## 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 wirksame Flächennutzungsplan des Marktfleckens Weilmünster aus dem Jahr 2003 stellt den Bereich des Plangebietes als von der Genehmigung ausgenommene Fläche sowie im nordwestlichen Bereich als „Gewerbliche Bauflächen, Bestand“ dar. Im Jahr 2004 wurde zwar gemäß der Abweichungsentscheidung vom 01.12.2004 die Ausweisung einer Siedlungsfläche im Bereich der Feldbergstraße zugelassen, die erforderliche Flächennutzungsplan-Änderung zur Darstellung einer „Gemischten Baufläche“ wurde jedoch nicht durchgeführt. Somit gilt vorliegend die Darstellung des am 12.07.1988 genehmigten Flächennutzungsplanes, der für den Bereich des geplanten Wohngebietes „Fläche für die Landwirtschaft“ darstellt.

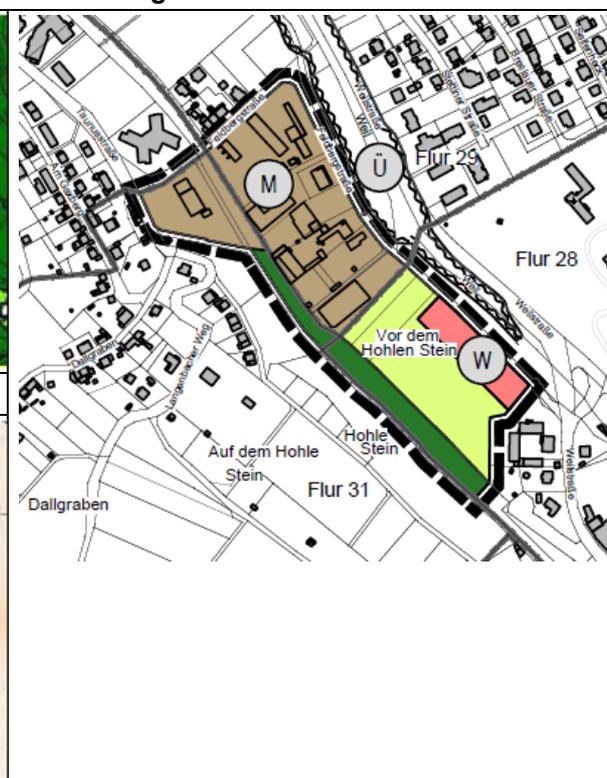
Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, stehen die geplanten Festsetzungen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes „Westlich der Feldbergstraße“ den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes zunächst entgegen.

Darüber hinaus soll auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung, neben der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante städtebauliche Entwicklung eines neuen Wohngebietes, auch nördlich des Plangebietes des Bebauungsplanes entsprechend der hier vorherrschenden gemischten Nutzungsstruktur mit vorhandenen Wohnnutzungen, die zum Teil nicht in gewerbegebietstypischer Art betriebsgebunden sind, durch die Umwidmung von „Gewerblichen Bauflächen, Bestand“ in „Gemischte Bauflächen“ Rechtsklarheit und Planungssicherheit geschaffen werden. Die bestehenden gewerblichen und gemischten Nutzungen umfassen das Feuerwehrgerätehaus der Freiwilligen Feuerwehr Weilmünster, den gemeindlichen Bauhof, einen Sanitärbetrieb, einen Zimmereibetrieb sowie zum Teil betriebsgebundene als auch für sich stehende Wohnnutzungen. Der Bereich des Plangebietes ist bereits seit langer Zeit erschlossen und bebaut. Bauplanungsrechtlich ist die bestehende Bebauung nicht mehr über einen rechtsgültigen Bebauungsplan abgedeckt, sodass sich hier die Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben nach den Bestimmungen des § 34 BauGB ergibt.

**Darstellung Flächennutzungsplan von 2003**



**Darstellung neu**



**Darstellung Flächennutzungsplan von 1988**



Ausschnitte genordet, ohne Maßstab

Das Planziel der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Darstellung von „Gemischten Bauflächen“ im Bereich der vorhandenen Bebauung im Norden und Nordwesten des Plangebietes und von „Wohnbauflächen“ im Bereich des geplanten Wohngebietes im Südosten des Plangebietes jeweils zulasten der bisherigen Darstellungen. Mit der geplanten Zuordnung der Gebietstypen zueinander kann auch dem sogenannten Trennungsgrundsatz des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) entsprochen werden. Im Ergebnis einer schalltechnischen Untersuchung des Schalltechnischen Büros A. Pfeiffer vom 12.09.2023 konnte hierzu nachgewiesen werden, dass die bestehenden Gewerbebetriebe durch die neuen geplanten Wohnnutzungen nicht über das jetzt schon bestehende Maß der Beschränkung der Lärmemission weiter eingeschränkt werden. Darüber hinaus werden bestandsorientiert „Flächen für die Landwirtschaft“ und „Flächen für Wald“ dargestellt.

## **4. Berücksichtigung umweltschützender Belange**

### **4.1 Umweltprüfung und Umweltbericht**

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 wurde daher ein Umweltbericht erarbeitet, dessen Inhalt entsprechend der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB aufbereitet ist. 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 zur Flächennutzungsplan-Änderung liegt der Begründung als **Anlage** bei; auf die dortigen Ausführungen wird entsprechend verwiesen.

### **4.2 Artenschutzrechtliche Prüfung und Vorgaben**

Die Durchführung faunistischer Erhebungen erfolgte auf der Grundlage des „Leitfadens für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen“ auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Die Ergebnisse werden in einem eigenständigen Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zum Bebauungsplan zusammengefasst. Aus der Analyse sind als artenschutzrechtlich besonders zu prüfende Vogelarten Grünfink, Stieglitz, Waldkauz und Wintergoldhähnchen sowie als artenschutzrechtlich besonders zu prüfende Fledermausarten Abendsegler, „Bartfledermaus“, Breitflügelfledermaus, Großes Mausohr, Kleinabendsegler, „Langohr“, Rauhaufledermaus, Wasserfledermaus und Zwergfledermaus hervorgegangen. Nach den Ergebnissen der artenschutzrechtlichen Prüfung kann im Zuge der Umsetzung der vorliegenden Planung das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände jedoch ausgeschlossen werden.

## **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 auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung wie folgt behandelt:

### **5.1 Überschwemmungsgebiete**

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet oder in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet. Jedoch befindet sich östlich des Plangebietes parallel zur Feldbergstraße der Gewässerverlauf der Weil (Gewässer II. Ordnung und Abflussklasse 2). Das zugehörige Abflussgebiet sowie das festgesetzte Überschwemmungsgebiet (HQ100) erstrecken sich jedoch nicht auf das Plangebiet.

## **5.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz**

### *Bedarfsermittlung*

Im Bereich des eigentlichen Plangebietes entsteht ein zusätzlicher Wasserbedarf für die im geplanten Wohngebiet zulässigen Wohnnutzungen. Die gewerblichen und gemischten Nutzungen im Norden und Nordwesten des Plangebietes sind bereits vorhanden, sodass bei der Menge des Trink- und Löschwasserbedarfs nicht von wesentlichen Änderungen auszugehen ist.

### *Deckungsnachweis*

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser erfolgt durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist davon auszugehen, dass der zusätzliche Wasserbedarf im Plangebiet gedeckt und die ausreichende Löschwasserversorgung sichergestellt werden kann.

### *Technische Anlagen*

Die technischen Anlagen zur Wasserversorgung (Leitungen und Hausanschlüsse) sind bereits Bestand oder werden innerhalb des eigentlichen Plangebietes (Hausanschlüsse) neu verlegt.

### *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*

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines festgesetzten oder geplanten Wasser- oder Heilquellenschutzgebietes.

### *Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes*

Das Plangebiet befindet sich nicht im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes.

### *Bemessungsgrundwasserstände*

Im Rahmen einer Baugrunduntersuchung des Büros GEO – CONSULT II. INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR GEOTECHNIK DR. FECHNER MBH wurden auch die hydrogeologischen Verhältnisse im Plangebiet untersucht. Die Ergebnisse der Untersuchung können wie folgt zusammengefasst werden:

*Am Erkundungstag (28.04.2023) wurde in allen Aufschlusspositionen ein Grundwassereinfluss festgestellt. Eine hydraulische Kommunikation des Grundwassers mit dem unmittelbar nordöstlich des Baufeldes parallel verlaufenden Vorfluter „Weil“ ist anzunehmen. Am Erkundungstag lag der Wasserspiegel nach Beendigung der Bohrarbeiten zwischen min. 1,80 m (RKS 4) und max. 2,20 m (RKS 1) unter GOK. Dies entspricht erkundungszeitlichen Grundwasserkoten von min. ca. 178,97 m NN (RKS 4) und max. ca. 179,67 m NN (RKS 2). Die Höhenlage des Grundwasserspiegels ist Schwankungen unterworfen und bei der gegebenen geologischen und morphologischen Situation neben den Wasserständen im Vorfluter „Weil“, auch von der Intensität und Dauer der vorangegangenen Niederschlagsereignisse abhängig. Je nach Jahreszeit und Abflussverhalten des Vorfluter können somit die Grundwasserspiegel-lagen bzw. Druckhöhen variieren. Höhere Grundwasserstände, als am Erkundungstag erkannt, können demnach sowohl nach längeren niederschlagsreichen Perioden als auch im Zuge von Hochwasserereignissen am Vorfluter auftreten.*

*Darüber hinaus ist zu beachten, dass nach Zeiten mit erhöhten Niederschlagstätigkeiten Sickerwassereinflüsse oberhalb der Grundwasserspiegel vorliegen können, welche ausgeprägte Schicht- und Stauwasserbildungen (z.B. in grob- / gemischtkörnigen Auffüllungszonen) oberhalb der Grundwasserlinie bis nahe unter die GOK bedingen können. Auf die besondere Fließgefährdung der grob- / gemischtkörnigen Ablagerungen bzw. stark sandiger Schluffe unter Wassereinfluss, wird nochmals hingewiesen. Der oberflächennah angetroffene schwach bis sehr schwach durchlässige „Lehm“ kann darüber hinaus auch das Aufstauen von Niederschlagswasser auf der GOK bedingen. Als **Bemessungswasserstandshöhen** sollten Koten in Ansatz gebracht werden, welche den derzeitigen GOK-Höhen entsprechen. Aufgrund der vorgenannten Sachverhalte sind somit, im Sinne der ZTV E-StB 17 bzw. RStO 12, „ungünstige Wasserverhältnisse“ gegeben.*

#### *Barrierewirkung von Bauwerken im Grundwasser*

Ein dauerhaftes Aufstauen, Absenken oder Umleiten von Grundwasser ist im Zuge der Umsetzung der Planung nicht zu erwarten.

#### *Einbringen von Stoffen in das Grundwasser*

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen diesbezüglich keine Informationen vor.

### **5.3 Oberflächengewässer und Gewässerrandstreifen**

#### *Oberflächengewässer und Gewässerrandstreifen*

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine oberirdischen Gewässer oder Entwässerungsgräben. Das Plangebiet befindet sich zwar in räumlicher Nähe zum Gewässerverlauf der Weil, der zugehörige gesetzliche Gewässerrandstreifen wird durch die Planung jedoch nicht berührt.

#### *Einhaltung der Bewirtschaftungsziele für Oberflächengewässer*

Im Zuge der vorliegenden Planung ist von keiner Beeinträchtigung der Ziele wasserwirtschaftlicher Pläne im Kontext der Europäischen Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) auszugehen, da keine Einleitung von im Plangebiet anfallendem Niederschlagswasser in das Gewässer Weil geplant ist.

### **5.4 Abwasserbeseitigung**

#### *Gesicherte Erschließung*

Die geplante Wohnbebauung innerhalb der vorgesehenen Bauzeile unmittelbar entlang der Feldbergstraße soll durch Anschluss an den in der Feldbergstraße bestehenden Mischwassersammler in Verbindung mit einer dezentralen Rückhaltung und Verwertung von im Plangebiet anfallendem Niederschlagswasser in Retentionszisternen auf den Baugrundstücken entwässert werden. Die Nennweite des in der Feldbergstraße verlaufenden Mischwassersammlers vergrößert sich auf Höhe des Plangebietes von DN 700 auf DN 1000. Nach Angaben des Marktfleckens Weilmünster als Betreiber des Kanalnetzes ist der Kanal hydraulisch ausreichend dimensioniert, um die Abwassermengen des geplanten Baugebietes aufzunehmen. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist davon auszugehen, dass die Erschließung als gesichert i.S.d. § 30 Abs. 1 BauGB angesehen werden kann. Die gewerblichen und gemischten Nutzungen im Norden und Nordwesten des Plangebietes sind bereits erschlossen.

#### *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 im Rahmen der Bauplanung. 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 geplante Wohnbebauung innerhalb der vorgesehenen Bauzeile unmittelbar entlang der Feldbergstraße soll durch Anschluss an den in der Feldbergstraße bestehenden Mischwassersammler in Verbindung mit einer dezentralen Rückhaltung und Verwertung von im Plangebiet anfallenden Niederschlagswasser in Retentionszisternen auf den Baugrundstücken entwässert werden. Die gewerblichen und gemischten Nutzungen im Norden und Nordwesten des Plangebietes sind bereits erschlossen.

#### *Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen*

Die Ermittlung der im Bereich der geplanten Wohnbebauung innerhalb der vorgesehenen Bauzeile unmittelbar entlang der Feldbergstraße hinzukommenden Abwassermenge und -fracht ist Gegenstand der weiteren Erschließungsplanung auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. 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 des geplanten Wohngebietes oder zu einem späteren Zeitpunkt fertig zu stellen sind. Darüber hinaus sind die gewerblichen und gemischten Nutzungen im Norden und Nordwesten des Plangebietes bereits erschlossen.

#### *Reduzierung der Abwassermenge*

Durch die im Bebauungsplan für den Bereich der geplanten Wohnbebauung innerhalb der vorgesehenen Bauzeile unmittelbar entlang der Feldbergstraße enthaltene Vorgabe zur Errichtung einer Zisterne oder Regenwassernutzungsanlage mit mindestens 3 m<sup>3</sup> Nutzvolumen und mindestens 3 m<sup>3</sup> weiterem Retentionsvolumen kann der Verbrauch von sauberem Trinkwasser und zugleich die Abwassermenge verringert werden. Die Festsetzung mit der Vorgabe zur Errichtung von sogenannten Retentionszisternen trägt somit auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu einem schonenden Grundwasserumgang und zur Reduzierung der Abwassermenge im Bereich des geplanten Wohngebietes 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.

Im Ergebnis des Geotechnischen Gutachtens vom 18.05.2023 wurde festgestellt, dass aufgrund der geringen Wasserdurchlässigkeiten der anstehenden Ablagerungen das Versickern von Niederschlagswasser im Sinne der ATV A 138 nicht möglich ist. Daher ist für den Bereich der geplanten Wohnbebauung innerhalb der vorgesehenen Bauzeile unmittelbar entlang der Feldbergstraße eine dezentrale Rückhaltung und Verwertung von im Plangebiet anfallenden Niederschlagswasser in Retentionszisternen auf den Baugrundstücken vorgesehen.

### *Entwässerung im Trennsystem*

Der Bereich der geplanten Wohnbebauung innerhalb der vorgesehenen Bauzeile unmittelbar entlang der Feldbergstraße soll durch Anschluss an den in der Feldbergstraße bestehenden Mischwassersammler in Verbindung mit einer dezentralen Rückhaltung und Verwertung von im Plangebiet anfallenden Niederschlagswasser in Retentionszisternen auf den Baugrundstücken entwässert werden.

Die Nennweite des in der Feldbergstraße verlaufenden Mischwassersammlers vergrößert sich auf Höhe des Plangebietes von DN 700 auf DN 1000. Nach Angaben des Marktfleckens Weilmünster als Betreiber des Kanalnetzes ist der Kanal hydraulisch ausreichend dimensioniert, um die Abwassermengen des geplanten Baugebietes aufzunehmen. Aus Sicht der Schmutzfrachtsimulation (SMUSI) bzw. der Beckenbelastung der nachfolgenden Entlastungsanlage sind ebenfalls keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Die Erschließung des neuen Wohngebietes erfolgt daher im Mischsystem und die anfallenden Wassermengen aus der Erschließungsmaßnahme werden entsprechend in den vorhandenen Sammler eingeleitet. Eine Erschließung im Trennsystem ist aufgrund der Höhensituation am Entwässerungstiefpunkt technisch nicht ohne weiteres möglich. Der Anschluss eines Regenwasserkanals an das Gewässer Weil wird durch den querenden Mischwassersammler in der Feldbergstraße verhindert. Bei einer erforderlichen Unterquerung dieses Sammlers würde der Kanal unterhalb der Gewässersohle bzw. des Wasserspiegels anschließen, während bei einer Überquerung des Kanals die Verlegetiefe des Kanals weniger als ein Meter betragen würde, sodass Anschlüsse an den Kanal nicht mehr möglich wären.

Die gewerblichen und gemischten Nutzungen im Norden und Nordwesten des Plangebietes sind bereits erschlossen.

### *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 Gemeindegebiet, entstehen.

## **5.5 Abflussregelung**

### *Abflussregelung und Vorflutverhältnisse*

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist davon auszugehen, dass ein durch die auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zulässige Bebauung gegebenenfalls bedingter höherer Abfluss bei Niederschlag schadlos abgeleitet werden kann.

### *Hochwasserschutz und erforderliche Hochwasserschutzmaßnahmen*

Der Überschwemmungsbereich des östlich des Plangebietes verlaufenden Gewässers Weil erstreckt sich nicht auf das Plangebiet. Gleichwohl wird auf ein potenzielles Risiko für Überschwemmungs- und Erosionsereignisse, insbesondere bei Starkregen, hingewiesen, das bauseitig zu berücksichtigen ist.

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

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen getroffen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren, etwa durch die Vorschrift zur wasserdurchlässigen Befestigung von Pkw-Stellplätzen, Garagenzufahrten und Hofflächen, 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*

Das Regierungspräsidium Gießen weist in seiner Stellungnahme vom 30.03.2023 darauf hin, dass für den Planungsbereich der Flächennutzungsplan-Änderung (Feldbergstraße 6) ein Eintrag in der Altflächendatei vorhanden ist. Darüber hinaus grenzt eine ehemalige Bahntrasse direkt an das westliche Planungsgebiet. Diese ist als altlastenverdächtige Fläche einzustufen, da entlang von Gleisanlagen mit sogenannten „bahntypischen“ Schadstoffen (u.a. Pflanzenvernichtungsmitteln) gerechnet werden muss. Seitens des Büros IGU INSTITUT FÜR INDUSTRIELLEN UND GEOTECHNISCHEN UMWELTSCHUTZ GMBH wurde daher eine Erkundung von Altflächen gemäß dem HLNUG Handbuch Altlasten (**Historische Recherche**) für das Planungsgebiet durchgeführt.

Für den Projektbereich des Bebauungsplanes wurde im Hinblick auf die Umweltrelevanz festgestellt, dass der ansässige Holzverarbeitungsbetrieb gemäß Branchenkatolog der Branchenklasse 3 (Branchencode F 45.22.3 – Zimmerei und Ingenieurholzbau) zugeordnet wird. Hier liegt ein mäßiges Gefährdungspotential vor. Die Flurstücke des eigentlichen Plangebietes sind landwirtschaftlich genutzt und sind ebenfalls in der Positivliste des Branchenkatologs zur Erfassung von Altstandorten enthalten. Den Flächen wird ein mäßiges Gefährdungspotential zugeordnet (Branchenklasse 3 (A 01.30.1) gemischte Landwirtschaft ohne ausgeprägten Schwerpunkt). Für den Projektbereich der Flächennutzungsplanänderung wurde festgehalten, dass die ehemalige Bahntrasse grundsätzlich als altlastenverdächtige Fläche einzustufen ist. Der ansässige Klima-, Heizungs- und Sanitärbetrieb auf dem Grundstück Feldbergstraße 8 wird gemäß Branchenkatolog der Branchenklasse 3 (Branchencode F 45.33.0 – Klempnerei, Gas-, Wasser-, Heizungs- und Lüftungsinstallation) zugeordnet. Es liegt ein mäßiges Gefährdungspotential vor. Der Zimmereibetrieb auf den Grundstücken Feldbergstraße 6, bzw. 6a wird gemäß Branchenkatolog der Branchenklasse 3 (Branchencode F 45.22.3 – Zimmerei und Ingenieurholzbau) zugeordnet. Es liegt hier ebenfalls ein mäßiges Gefährdungspotential vor. Das Grundstück der Freiwilligen Feuerwehr, Feldbergstraße 2, kann gemäß Branchenkatolog der Branchenklasse 4 (Branchencode G 50.20.5 – Instandhaltung und Reparatur von Kraftwagen (ohne Lackierung und Autowäsche)) zugeordnet werden. Es liegt hier ein hohes Gefährdungspotential vor. Der Bauhof des Marktfleckens Weilmünster, Feldbergstraße 4, kann gemäß Branchenkatolog der Branchenklasse 4 (Branchencode G 50.20.5 – Instandhaltung und Reparatur von Kraftwagen (ohne Lackierung und Autowäsche) sowie Branchencode F – 45.21.1 Hoch- und Tiefbau, ohne ausgeprägten Schwerpunkt) zugeordnet werden. Es liegt hier ebenfalls ein hohes Gefährdungspotential vor.

Nach Auskunft durch den Leiter des Baubauhofs Weilmünster wurde 2022 der Waschplatz des Bauhofs mit Betondecke und Ölabscheider erneuert. Bei der Erneuerung des Waschplatzes wurden keine schädlichen Bodenverunreinigungen festgestellt. Gemäß der Auskunft durch den Fachdienst Wasser-, Boden- und Immissionsschutz liegen keine Informationen über schädliche Bodenverunreinigungen oder Grundwasserschadensfälle auf den Flächen des Bebauungsplans vor.

Gemäß der Auskunft durch das Regierungspräsidium Gießen liegen keine Informationen zu Altstandorten, Ablagerungen, altlastenverdächtigen Flächen, Altlasten, Grundwasserschadensfällen und schädlichen Bodenveränderungen auf den Flächen des Bebauungsplans vor. Laut der Stellungnahme des Regierungspräsidiums Gießen zur Flächennutzungsplan-Änderung liegt in der Altflächendatei folgender Eintrag zu den untersuchten Flächen vor:

Altflächen-datei-Nr.	Gemarkung/ Gemeinde	Straße u. Hausnr. / UTM Koordinaten	Art der Altfläche / Branche	Gefährdung Branchen-klasse (1-5)	Status/ Bemerkung
533.018.110-001.057	Weilmünster / Weilmünster	Feldbergstr. 6/ UTM-Ost: 456292,762 UTM-Nord: 5586070,911	Altstandort / Steinbildhauerei und Steinmetzerei	2	Fläche nicht bewertet

Nach Auskunft des Gewerbeamtes liegen keine Informationen über eine Steinbildhauerei und Steinmetzerei an der Adresse Feldbergstraße 6 vor.

Im Ergebnisbericht der erstellten Altflächenerkundung (Historische Recherche) ist festzuhalten, dass sich aus gutachterlicher Sicht für die hier untersuchten Flächen „Westlich der Feldbergstraße“ auf Basis der vorliegenden Daten kein Handlungsbedarf ergibt, da das Flurstück 41/1 nicht für eine Bebauung vorgesehen ist und in ihrer Nutzung erhalten bleibt. Die ehemalige Bahntrasse entlang der südwestlichen Grenze des Bebauungsplans liegt außerhalb der für eine Bebauung vorgesehen Flächen, daher ergibt sich hier aus gutachterlicher Sicht ebenfalls kein Handlungsbedarf. Für die übrigen Grundstücke der Flächennutzungsplanänderung ergibt sich aus gutachterlicher Sicht ebenfalls kein Handlungsbedarf. Die bisherige Nutzung der Flächen besteht fort und aus der historischen Erkundung ergaben sich keine Hinweise auf konkrete Belastungen oder Schadensfälle. Für weitergehende Ausführungen wird auf die Historische Recherche verwiesen, welche der Begründung als **Anlage** beigefügt ist.

Sollten im Zuge der Bauarbeiten Anhaltspunkte für das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen oder Altlasten wahrgenommen werden, sind nach § 4 Abs. 1 HAItBodSchG die Bauarbeiten an dieser Stelle abzubrechen und der Sachstand ist unverzüglich dem Regierungspräsidium Gießen, Dezernat 41.4 zur Prüfung anzuzeigen.

Schließlich weist das Regierungspräsidium Gießen auf die nordwestlich angrenzende Altlast Nr. 533.018.110-000.001 hin. Diese liegt auf dem Flurstück 6/5 der Flur 30. Die Fläche ist bereits teilsaniert, die übrige Teilfläche ist weiterhin ein Altstandort im Sinne des § 2 Abs. 5 Nr. 2 BBodSchG eingetragen. Sie ist in der Altflächendatei mit dem Status „Fläche teilsaniert“ registriert. Im Zuge künftiger Erdaus-hubmaßnahmen kann es bei allen – auch bei bereits untersuchten und sanierten – Altflächen sowie im näheren Umfeld punktuell zum Anfall von verunreinigtem Boden aus der Vornutzung kommen. Die Bewertung der Bodenverunreinigungen bzw. Bodenveränderungen beruht auf der jeweiligen Nutzung der Fläche. Bei sensiblen Nachnutzungen wie Wohnbebauung, Nutzgärten und Kinderspielflächen ist eine erneute Beurteilung der Schadstoffsituation erforderlich, wofür ggf. eine Nachuntersuchung notwendig werden kann.

#### Baugrund

Von Seiten des Büros GEO-CONSULT II. INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR GEOTECHNIK DR. FECHNER MBH (Büdingen) wurden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung die Baugrundverhältnisse des geplanten Wohngebietes untersucht und die Ergebnisse in einem **Geotechnischen Gutachten** mit Datum vom 18.05.2023 zusammengefasst.

Im Ergebnis der Untersuchung werden die natürlichen Böden im Bereich des geplanten Baufeldes zunächst von jungen fluviatilen feinkörnigen Auenlehmlagerungen mit geringen bis mäßigen Tragfestigkeiten eingenommen, welche vergleichsweise höher tragfähigen (zumeist gemischtkörnigen) Tal-schuttmassen (Kies) aufliegen. Die Basis des Baufeldes wird von lockersedimentartigen Felsersatz-/Felsverwitterungsmassen des Devons (Ton- und Grauwackenschiefer), mit eingelagerten Quarzitfrag-menten/-bänken, eingenommen. Die natürlichen Bodenabfolgen werden lokal von Auffüllungen überla-gert. An der GOK liegen zumeist Oberböden und lokal auch Asphaltversiegelungen vor.

## **7. Kampfmittel**

Seitens des Regierungspräsidiums Darmstadt, Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen, wird in der Stellungnahme vom 20.03.2023 darauf hingewiesen, dass eine Auswertung vorliegender Luftbilder kei-nen begründeten Verdacht ergeben hat, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorlie-gen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich. Soweit entgegen den vorliegenden Er-kenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, wird darum gebeten, den Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

## **8. Immissionsschutz**

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entspre-chend 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 Auswirkun-gen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeit-gebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfind-liche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden.

Mit der Zuordnung der Gebietstypen zueinander bzw. der geplanten Ausweisung einer „Wohnbaufläche“ im Kontext der im nördlichen und nordwestlichen Bereich des Plangebietes vorhandenen gemischten und gewerblichen Nutzungen kann dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG vor dem Hintergrund der bisherigen Darstellung des Flächennutzungsplanes nicht entsprochen werden. Jedoch erfolgt im Zuge der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren zur Auf-stellung des Bebauungsplanes auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung für diesen Bereich ent-sprechend der hier vorherrschenden gemischten Nutzungsstruktur mit vorhandenen Wohnnutzungen, die zum Teil nicht in gewerbegebietstypischer Art betriebsgebunden sind, eine Umwidmung von „Ge-werblichen Bauflächen, Bestand“ in „Gemischte Bauflächen“, sodass Rechtsklarheit und Planungssi-cherheit geschaffen wird.

Mit der geplanten Zuordnung der Gebietstypen „Wohnbaufläche“ und im weiteren Verlauf der Feldberg-straße sodann einer „Gemischten Baufläche“ kann dem Trennungsgrundsatz künftig entsprochen und insbesondere auch der bestehenden Nutzungsstruktur Rechnung getragen werden.

Da im Zuge der eingestreuten und zum Teil nicht betriebsgebundenen Wohnnutzungen bereits gegenwärtig für die ansässigen Gewerbebetriebe Einschränkungen bezüglich der maßgeblichen Immissionsrichtwerte bestehen, erfolgt durch die geplante Umwidmung auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine weitergehende Einschränkung.

Im Rahmen einer Immissionsberechnung des SCHALLTECHNISCHEN BÜROS A. PFEIFFER vom 02.04.2025 wurden zudem die vom südlich des Plangebietes bestehenden Landhandel und den gewerblich genutzten Flächen nordwestlich des eigentlichen Plangebietes des Bebauungsplanes ausgehenden Schallemissionen bewertet. Weiterhin wurden die durch den Straßenverkehr der Feldbergstraße einwirkenden Geräusche wie auch die Immissionen des Gewerbes berechnet und geprüft, ob die in das eigentliche Plangebiet des Bebauungsplanes einwirkenden Verkehrsgeräusche Schallschutzmaßnahmen erfordern. Im Ergebnis konnte nachgewiesen werden, dass die bestehenden Gewerbebetriebe im Geltungsbereich der vorliegenden Flächennutzungsplan-Änderung durch die Planung auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung nicht über das jetzt schon bestehende Maß der Beschränkung der Lärmemission weiter eingeschränkt werden. Zudem werden die Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. Immissionswerte der TA Lärm (L=55/40 dB(A)) durch den Gewerbelärm an den Immissionsorten im eigentlichen Plangebiet des Bebauungsplanes unterschritten. In Bezug auf den in das eigentliche Plangebiet des Bebauungsplanes einwirkenden Verkehrslärm entstehen im Ergebnis Anforderungen an die Schalldämmung der zur Straße zugewandten Gebäudefassaden, die jedoch von üblicher Bauweise erfüllt werden.

Da im Plangebiet oder im näheren Umfeld 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. Störfallbetriebe i.S.d. sog. Seveso-III-Richtlinie sind im näheren Umfeld des Plangebietes nicht bekannt.

## **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. Hinweise und sonstige Infrastruktur**

Das Regierungspräsidium Gießen, **Bergaufsicht**, weist in seiner Stellungnahme vom 30.03.2023 darauf hin, dass der Geltungsbereich der Bauleitplanung im Gebiet von drei erloschenen Bergwerksfeldern liegt, in denen Untersuchungsarbeiten durchgeführt und das Rohstoffvorkommen nachgewiesen wurden. Bergbauliche Arbeiten haben jedoch außerhalb des Planungsbereiches stattgefunden. Informationen über Art und örtliche Lage des Fundnachweises liegen jedoch nicht vor. Bei Baumaßnahmen im Bereich der Bauleitplanung ist auf Spuren ehemaligen Bergbaus zu achten; gegebenenfalls sind entsprechende bauliche Sicherungsmaßnahmen zu treffen.

Die EAM Netz GmbH weist in ihrer Stellungnahme vom 27.02.2023, dass die Betriebssicherheit der **Versorgungsleitungen (Strom, Erdgas)**, insbesondere der Erdgasleitung, zu keiner Zeit beeinträchtigt werden darf. Sämtliche Bauarbeiten im Bereich der vorhandenen Leitungen sind zwingend mit der EAM Netz GmbH abzustimmen.

#### **11. Anlagen und Gutachten**

- Umweltbericht, Planungsbüro Fischer, Stand: 15.05.2025
- IGU Institut für industriellen und geotechnischen Umweltschutz GmbH, Erkundung von Altflächen gemäß dem HLNUG Handbuch Altlasten – Historische Recherche, Stand: 20.10.2023
- Schalltechnisches Büro A. Pfeiffer, Immissionsberechnung Nr. 5418, Stand: 02.04.2025

Planstand: 15.05.2025

Projektnummer: 22-2766

Projektleitung: Dipl.-Geograph Julian Adler, Stadtplaner AKH  
Shari Kempel, M.Sc. Geographie

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB  
Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg  
T +49 641 98441 22 Mail: [info@fischer-plan.de](mailto:info@fischer-plan.de) [www.fischer-plan.de](http://www.fischer-plan.de)