

Marktgemeinde Niederaula, Ortsteil Niederjossa

Begründung

14. Änderung des Flächennutzungsplanes

im Bereich „Am Bahnhof“

Vorentwurf

Planstand: 08.05.2025

Projektnummer: 24-2946

Projektleitung: Böttger / Adler

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

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

Inhalt

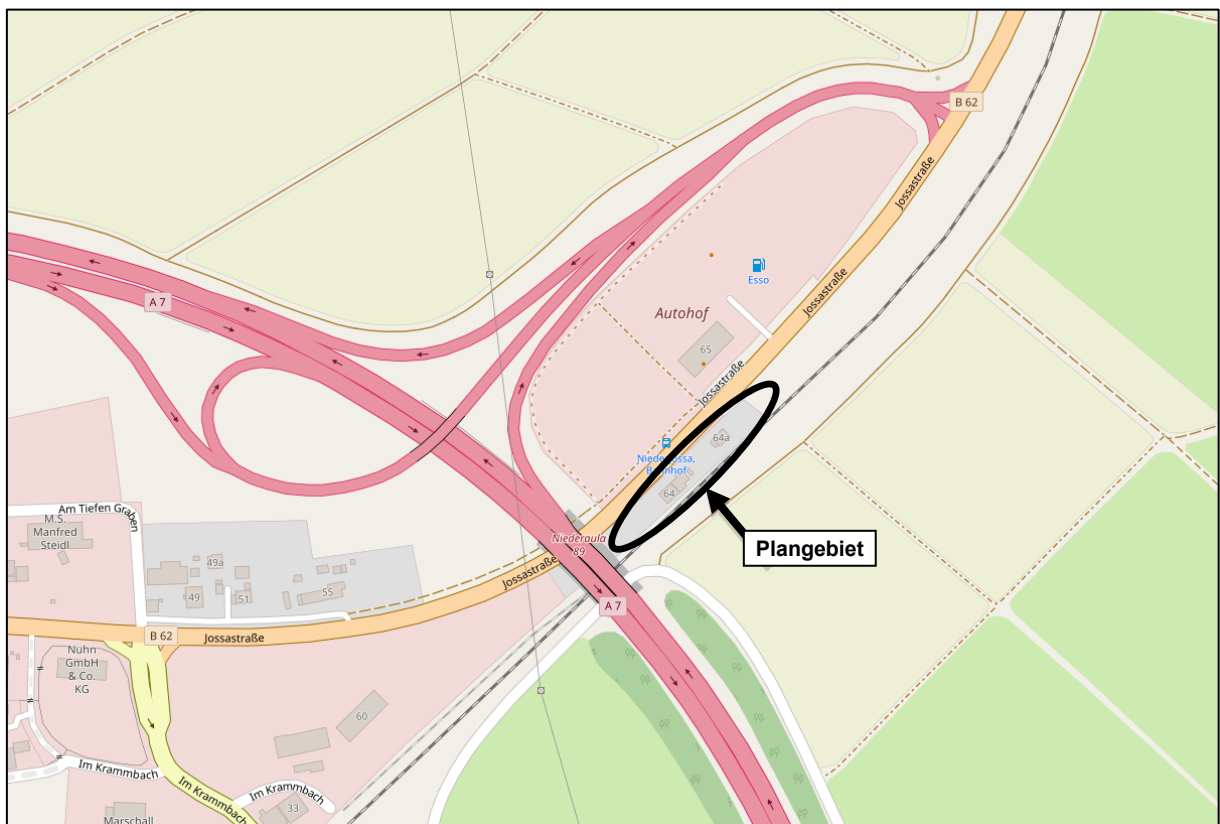
1. Vorbemerkungen	2
1.1 Planerfordernis und -ziel	2
1.2 Räumlicher Geltungsbereich	3
1.3 Regionalplanung	4
1.4 Innenentwicklung und Bodenschutz	5
1.5 Verfahrensart und -stand	5
2. Verkehrliche Erschließung und Anbindung	6
3. Inhalt und Darstellungen der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes	6
4. Berücksichtigung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

1. Vorbemerkungen

1.1 Planerfordernis und -ziel

In der Marktgemeinde Niederaula ist im Bereich südöstlich der Bundesstraße B 62 (Jossastraße) seitens eines privaten Bauherrn die Umgestaltung und Wiedernutzbarmachung der bestehenden Liegenschaften des ehemaligen und derzeit untergenutzten Bahnhofsgebäudes mit zugehörigen Grundstücks- und Freiflächen vorgesehen. Geplant ist die Einrichtung eines Beherbergungsbetriebs mit ergänzenden weiteren gewerblichen Nutzungen, der das mobilitätsbezogene Dienstleistungsangebot an der Anschlussstelle Niederaula der Bundesautobahn BAB 7 um Übernachtungsmöglichkeiten für Lkw-Fahrer, Berufspendler und sonstige Reisende ergänzen soll. Zu den bereits bestehenden sowie vorgesehenen Nutzungen im diesem Bereich gehören ein Mobilitätszentrum einschließlich E-Ladeinfrastruktur für Personen- und Lastkraftwagen und einer Wasserstofftankstelle sowie ein Autohof mit gastronomischem Angebot und Serviceleistungen und weiter nördlich ein Gewerbe- und Logistikpark. Mithin leistet die vorliegende Planung daher einen Beitrag zum bedarfsorientierten Ausbau und zur nachhaltigen Stärkung des Standorts. Zur Umsetzung der Planung bedarf es der Aufstellung eines Bebauungsplanes im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie einer teilräumlichen Änderung des Flächennutzungsplanes der Marktgemeinde Niederaula. Die Gemeindevertretung der Marktgemeinde Niederaula hat in ihrer Sitzung am 27.11.2025 daher die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 53 „Am Bahnhof“ sowie der vorliegenden 14. Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich beschlossen.

Lage des Plangebietes



Quelle: OpenStreetMap (www.openstreetmap.org; 05/2025), bearbeitet

Abbildung genordet, ohne Maßstab

Mit dem Bebauungsplan sollen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Neuordnung im Bereich des Plangebietes sowie für die Umsetzung des geplanten Vorhabens geschaffen werden. Zur Ausweisung gelangt ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO unter Ausschluss von Nutzungen, die an diesem Standort aus städtebaulichen Gesichtspunkten nicht verträglich untergebracht werden können. Darüber hinaus bedürfen insbesondere die immissionsschutzrechtlichen und straßenrechtlichen Vorgaben und Anforderungen im Kontext der an das Plangebiet angrenzenden überörtlichen Verkehrswege sowie der nordwestlich der Bundesstraße B 62 geplanten gewerblichen Nutzungen besonderer Berücksichtigung im Bauleitplanverfahren.

Der Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Niederaula von 2015 stellt für den Bereich des Plangebietes gegenwärtig „Gemischte Bauflächen“ und „Landwirtschaftliche Flächen“ dar und wird gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes teilräumlich geändert. Das Planziel der Flächennutzungsplan-Änderung ist die Darstellung von „Gewerblichen Bauflächen“ zulasten der bisherigen Darstellungen.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst Flächen in der Gemarkung Niederjossa, Flur 7, und wird wie folgt begrenzt:

- Norden: Straßenverlauf der Jossastraße (Bundesstraße B 62) und die Geltungsbereiche des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 52 „Unterm Gleberück II“ sowie des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 45 „Unterm Gleberück“ von 2021
- Osten: Landwirtschaftlich genutzte Flächen
- Süden: Verlauf der Bahntrasse und daran angrenzend Gehölzreihe und landwirtschaftlich genutzte Flächen
- Westen: Brückenabschnitt der Bundesautobahn BAB 7 und darunter liegend Schotterflächen

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von insgesamt rd. 0,3 ha (2.660 m²) und somit die bestehenden Liegenschaften des ehemaligen und derzeit untergenutzten Bahnhofsgebäudes mit zugehörigen Grundstücks- und Freiflächen. Innerhalb des Plangebietes befinden sich zwei Gebäude, wobei eins im südwestlichen Teilbereich und eines im nordöstlichen Teilbereich des Plangebietes liegt. Im Südwesten befindet sich die bestehende Zufahrt auf die Jossastraße (B 62) und am nordöstlichsten Randbereich eine frisch gerodete Baumgruppe. Daran folgt ein arten- und strukturarmer Hausgarten am nördlichen Randbereich des Plangebietes. Unmittelbar nordwestlich des Plangebietes schließen sich die Geltungsbereiche des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 45 „Unterm Gleberück“ von 2021, der hier ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Tank- und Rastanlage (Autohof)“ festsetzt, sowie der Geltungsbereich des sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 52 „Unterm Gleberück II“ an, der hier die Ausweisung eines Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Mobilitätszentrum“ vorsieht. Die Höhenlage des Plangebietes befindet sich auf einem einheitlichen Niveau von rd. 216 m ü.NHN und ist topografisch weitgehend eben.

Der räumliche Geltungsbereich der Flächennutzungsplan-Änderung entspricht dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 53.

Bereich des Plangebietes

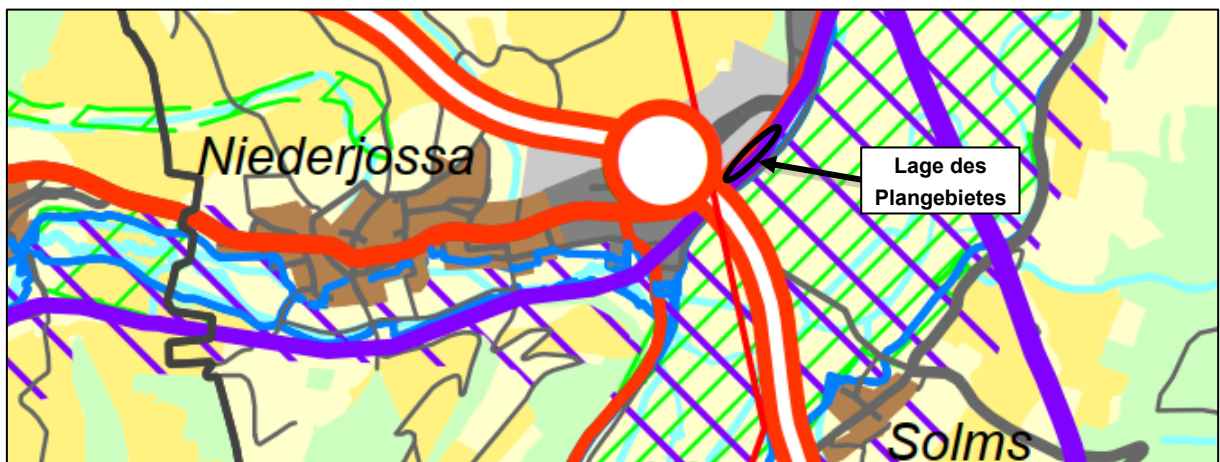


Eigene Aufnahmen (02/2025)

1.3 Regionalplanung

Im Bereich des Plangebietes ist im **Regionalplan Nordhessen 2009** „Fernverkehrsstrecke Bestand“ und „Bundesfernstraße zwei- oder dreistreifig Bestand“ festgelegt. Angesichts der geringen Größe des Plangebietes sowie der Lage unmittelbar angrenzend zu bestehenden gewerblichen Nutzungen im Bereich des Autobahnanschlusses wird davon ausgegangen, dass die geplante Ausweisung eines Gewerbegebietes nicht im Widerspruch zu den einschlägigen Zielen und Grundsätzen der Raumordnung steht.

Regionalplan Nordhessen 2009



Ausschnitt genordet, unmaßstäblich vergrößert

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 nun zusätzlich vor, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird daher in der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB in Satz 4 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 etwa in den Begründungen zu Bauleitplänen darzulegen ist, dass die Gemeinden Bemühungen unternommen haben, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen. Da im Zuge der vorliegenden Planung keine Inanspruchnahme von landwirtschaftlich oder als Wald genutzten Flächen bauplanungsrechtlich vorbereitet wird und die Bauleitplanung der städtebaulichen Umgestaltung und Wiedernutzbarmachung von baulich vorgeprägten und verkehrlich bereits erschlossenen Flächen im Außenbereich dient, kann von einer weitergehenden Begründung abgesehen werden.

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

1.5 Verfahrensart und -stand

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	27.11.2014 Bekanntmachung: __.__.____
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 im „Niederaulaer Wochenblatt“.

2. Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Der Bereich des Plangebietes befindet sich in verkehrsgünstiger Lage im Bereich der Autobahnanschlussstelle Niederaula, von wo aus über die angrenzende Bundesautobahn BAB 7 und die Jossastraße (Bundesstraße B 62) eine überörtliche **Anbindung** erfolgt. Das Plangebiet ist auch für Fußgänger und Radfahrer grundsätzlich erreichbar und über den unmittelbar nördlich gelegenen Haltepunkt an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Die äußere **Erschließung** des Plangebietes soll ausgehend von der Bundesstraße B 62 erfolgen. Die Planung sieht dabei zwei räumlich getrennte Anschlüsse für die Zu- und Ausfahrt vor. Als Zufahrtsbereich ist der bereits bestehende Anschluss auf die B 62 im südwestlichen Bereich des Plangebietes vorgesehen, wohingegen für die Ausfahrt die Herstellung eines neuen Anschlusses im nordwestlichen Bereich des Plangebietes auf die B 62 geplant ist. Die Planung erfordert demnach zwei Anschlüsse an die freie Strecke der Bundesstraße außerhalb der straßenrechtlichen Ortsdurchfahrt. Die Möglichkeiten und Anforderungen der konkreten Ausgestaltung wurden mit Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement Eschwege, bereits vorabgestimmt und sind darüber hinaus Gegenstand der weiteren Erschließungsplanung.

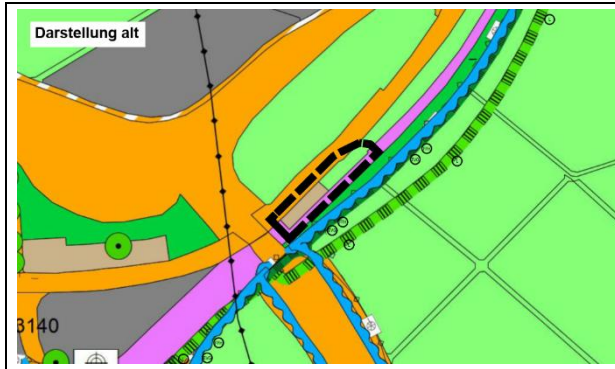
Der Bereich des Plangebietes befindet sich aufgrund der unmittelbar an die Bundesautobahn BAB 7 und die Bundesstraße B 62 angrenzenden Lage innerhalb der **Bauverbotszonen** gemäß § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) sowie der entsprechenden Baubeschränkungszone.

3. Inhalt und Darstellungen der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes

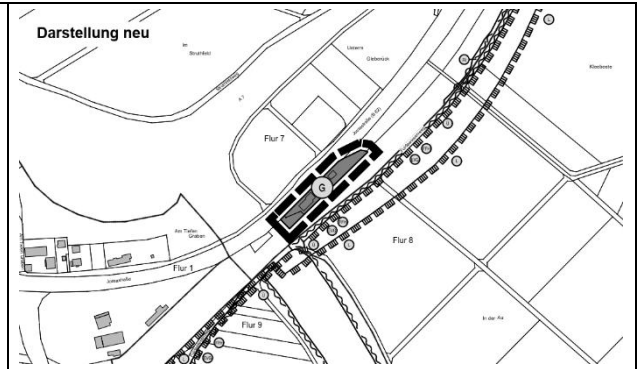
Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte 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 Marktgemeinde Niederaula von 2015 stellt für den Bereich des Plangebietes gegenwärtig „Gemischte Bauflächen“ und „Landwirtschaftliche Flächen“ dar. Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, stehen die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 53 „Am Bahnhof“ 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 Bereich des Plangebietes entsprechend geändert.

Flächennutzungsplan 2015



14. Änderung des Flächennutzungsplanes



Ausschnitte genordet, ohne Maßstab

Das Planziel der **14. Änderung des Flächennutzungsplanes** ist die Darstellung von „Gewerblichen Bauflächen“ zu Lasten der bisherigen Darstellungen. Mit der teilräumlichen Änderung des Flächennutzungsplanes werden auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung somit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine gewerbliche Nutzung des Plangebietes im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 53 „Am Bahnhof“ geschaffen.

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 verbindlichen 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 zur Flächennutzungsplan-Änderung 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.

Südöstlich der Bahntrasse befindet sich jedoch das amtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Fulda (Staatsanzeiger für das Land Hessen Ausgabe Nr. 17/2013, S. 549), welches bei Hochwasser eines oberirdischen Gewässers überschwemmt oder durchflossen oder für Hochwasserentlastung und Rückhaltung beansprucht wird.

5.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz

Bedarfsermittlung

Im Plangebiet entsteht im Rahmen der vorgesehenen gewerblichen Nutzung in begrenztem Umfang ein zusätzlicher Wasserbedarf.

Deckungsnachweis

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser ist bereits Bestand. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist davon auszugehen, dass der Wasserbedarf im Plangebiet auch zukünftig gedeckt und die ausreichende Löschwasserversorgung sichergestellt werden kann.

Die im Bereich der Bundesstraße B 62 bestehende Wasserleitung verläuft unmittelbar entlang des Plangebietes und wird aus den Hochbehältern Niederaula und Niederjossa gespeist. Als Grundschutz für die Löschwasserversorgung stehen aktuell 1.600 l/min zur Verfügung.

Technische Anlagen

Die technischen Anlagen zur Wasserversorgung (Leitungen und Hausanschlüsse) werden sofern erforderlich innerhalb des Plangebietes mit dem erforderlichen Leitungsquerschnitt neu verlegt.

Schutz des Grundwassers

Eine qualitative oder quantitative Beeinträchtigung des Grundwassers durch die im Rahmen der Bauleitplanung zulässigen 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.

Verminderung der Grundwasserneubildung

Der Bebauungsplan Nr. 53 ermöglicht auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung die Umsetzung des geplanten Vorhabens und somit auch eine entsprechende Versiegelung innerhalb des Plangebietes, die jedoch über die festgesetzte Grundflächenzahl begrenzt wird.

Versickerung von Niederschlagswasser

Durch die auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung im Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen zur wasserdurchlässigen Befestigung von Pkw-Stellplätzen und dem Ausschluss von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien zur Freiflächengestaltung wird sichergestellt, dass das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser grundsätzlich versickern kann. Bei der Auswahl der geeigneten Versickerungsmethode ist neben den konkreten örtlichen Verhältnissen auch der Schutz des Grundwassers zu beachten.

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 grundsätzlich nicht zu erwarten.

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.

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 von keiner Beeinträchtigung der Ziele wasserwirtschaftlicher Pläne im Kontext der Europäischen Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) auszugehen.

5.4 Abwasserbeseitigung

Gesicherte Erschließung

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist davon auszugehen, dass die Erschließung auch künftig als gesichert i.S.d. § 30 Abs. 1 BauGB angesehen werden kann.

Anforderungen an die Abwasserbeseitigung

Die Entwässerung im Bereich des Plangebietes ist bereits Bestand und erfolgt durch Anschluss an das bestehende Abwassernetz. Darüber hinaus sind die gesetzlichen Vorgaben des § 55 WHG in Verbindung mit § 37 Hessisches Wassergesetz (HWG) zur Verwertung von Niederschlagswasser zu berücksichtigen. 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.

Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist davon auszugehen, dass die bestehenden Abwasseranlagen im Gemeindegebiet ausreichend bemessen sind und keine Neubauten, Erweiterungen und Ergänzungen der Abwasseranlagen erforderlich und bis zur Nutzung des Baugebietes oder zu einem späteren Zeitpunkt fertig zu stellen sind.

Reduzierung der Abwassermenge

Durch die Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser kann in geeigneten Fällen, beispielsweise durch den Bau einer Zisterne für die Bewässerung der Außenanlagen oder die Brauchwassernutzung, der Verbrauch von sauberem Trinkwasser und zugleich die Abwassermenge verringert werden.

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.

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 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.

Besonderheiten bei Gewerbe- und Industriegebieten

Auf mögliche Einschränkungen und Verbote etwa im Zusammenhang mit der Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser bei einer gewerblichen Nutzung auf dem Baugrundstück wird hingewiesen. Grundsätzlich sind die Abflüsse von Dach-, Pkw-Parkierungs- und Straßenflächen nach den Vorgaben der naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung zu behandeln.

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 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. Ausweisung von Gewerblichen Bauflächen im Kontext der im näheren Umfeld vorhandenen gewerblichen Nutzungen, 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. Besonderer Berücksichtigung bedürfen im Rahmen des weiteren Bauleitverfahrens jedoch die Verkehrslärmeinträge in das Plangebiet. Hierfür wird auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung eine entsprechende Schalltechnische Untersuchung erstellt.

9. Denkmalschutz

Werden bei der Durchführung von Erdarbeiten Bodenverunreinigungen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, sind umgehend die zuständigen Behörden zu informieren.

10. Anlagen

- Umweltbericht, Planungsbüro Fischer, Stand: 08.05.2025

Planstand: 08.05.2025

Projektnummer: 24-2946

Projektleitung: Julia Böttger, M.A. Geographie und M.A. ICBS

Dipl.-Geogr. Julian Adler, Stadtplaner AKH

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

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