

Gemeinde Biebertal, Ortsteil Rodheim-Bieber

Begründung

Änderung des Flächennutzungsplanes

im Bereich „Hinter dem Rillscheidt II“

Entwurf

Planstand: 21.11.2025

Projektnummer: 23-2897

Projektleitung: Adler / Kempel

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

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

Inhalt

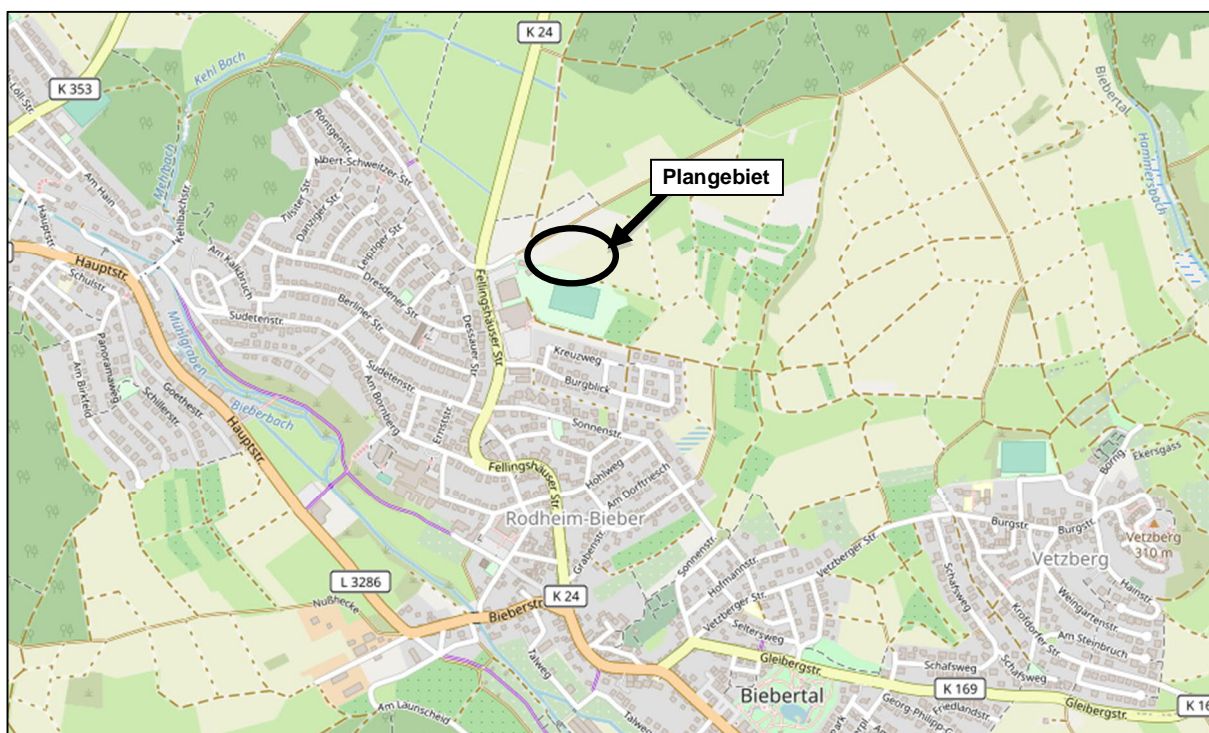
1. Vorbemerkungen.....	2
1.1 Planerfordernis und -ziel.....	2
1.2 Räumlicher Geltungsbereich.....	3
1.3 Regionalplanung	4
1.4 Innenentwicklung und Bodenschutz.....	5
1.5 Verfahrensart und -stand.....	7
2. Verkehrliche Erschließung und Anbindung.....	8
3. Inhalt und Darstellungen der Änderung des Flächennutzungsplanes	8
4. Berücksichtigung umweltschützender Belange	9
5. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	9
5.1 Überschwemmungsgebiete	9
5.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz.....	9
5.3 Oberflächengewässer.....	11
5.4 Abwasserbeseitigung	11
5.5 Abflussregelung	12
6. Vorsorgender und nachsorgender Bodenschutz sowie Baugrund.....	13
7. Kampfmittel	13
8. Immissionsschutz	14
9. Denkmalschutz.....	14
10. Sonstige Hinweise.....	15
11. Anlagen.....	15

1. Vorbemerkungen

1.1 Planerfordernis und -ziel

In der Gemeinde Biebertal ist im zentralen Ortsteil Rodheim-Bieber im Bereich nordöstlich der Großsporthalle die städtebauliche Entwicklung und Erschließung von bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen im Außenbereich als Standort für den Neubau einer Kindertagesstätte, eines Ärztehauses und einer Apotheke sowie einer Tagespflege-Einrichtung vorgesehen. Anlass der Planung ist der im Ortsteil Rodheim-Bieber seitens der ansässigen Praxisgemeinschaft von Hausärzten seit mehreren Jahren bestehende Erweiterungsbedarf, der sowohl am bisherigen Standort als auch an anderer Stelle im Bereich des bestehenden Siedlungsgefüges der geschlossenen Ortslage insbesondere aufgrund der Anforderungen an die barrierefreie Zugänglichkeit sowie der verkehrlichen Erreichbarkeit und dem erforderlichen Stellplatzbedarf nicht in der erforderlichen Form gedeckt werden kann. Da der bisherige Standort nicht barrierefrei ist und über Treppen verfügt, die insbesondere für ältere oder in ihrer Mobilität eingeschränkte Personen eine erhebliche Hürde darstellen, sowie auch aus energetischer Sicht aktuellen Anforderungen nicht entspricht, werden seit mittlerweile etwa fünf Jahren die Möglichkeiten zur Nutzung eines alternativen Standortes im Gemeindegebiet diskutiert. Geplant ist die Errichtung eines Ärztehauses für fünf Hausärzte und einer Praxis für Physiotherapie in Verbindung mit der Unterbringung einer Apotheke unter einem gemeinsamen Dach, sodass hier die entsprechenden ärztlichen Versorgungsangebote und Dienstleistungen räumlich gebündelt und sowohl aus Betreibersicht sowie auch aus Sicht der Patienten deutliche Synergieeffekte genutzt werden können und somit auch künftig ein wirtschaftlicher Betrieb gewährleistet werden kann.

Lage des Plangebietes



Quelle: OpenStreetMap (www.openstreetmap.org; 09/2023), bearbeitet

Abbildung genordet, ohne Maßstab

Hinzu kommt, dass die von der Gemeinde Biebertal betriebene Tagespflege-Einrichtung aufgrund von Brandschutzaufgaben und Baumängeln bereits im Frühjahr 2024 ihren bisherigen Standort in der „Alten Schule“ in der Gießener Straße 46 aufgeben musste und übergangsweise in einer Containeranlage im Ortsteil Fellingshausen untergebracht wurde.

Im Zuge der vorliegenden Planung soll innerhalb des Plangebietes daher auch die Möglichkeit geschaffen werden, die Tagespflege-Einrichtung langfristig in einem modernen und ebenerdig gestalteten Gebäude nach den aktuellen Vorgaben und Anforderungen unterbringen zu können. Schließlich ist es aufgrund der aktuellen sowie der künftig zu erwartenden Kinderzahlen zwingend erforderlich, im zentralen Ortsteil Rodheim-Bieber zusätzliche Kinderbetreuungsplätze zu schaffen. Derzeit bestehen im Bereich der Kinderbetreuung im Wesentlichen nur Übergangslösungen, die im Ergebnis weder den Bedarfszahlen und der aktuell bereits knapp 100 Kinder umfassenden Warteliste noch den pädagogischen Ansprüchen und Konzepten insgesamt gerecht werden. Vor diesem Hintergrund sollen im Bereich des Plangebietes die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung und Nutzung der jeweils erforderlichen Gebäude und Außenanlagen einschließlich zugehöriger Park- und Stellplätze an einen zentralen und auf kurzem Wege erreichbaren Standort geschaffen werden.

Mit dem Bebauungsplan „Hinter dem Rillscheidt II“ sollen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Entwicklung und Erschließung der Flächen innerhalb des Plangebietes und somit für die Umsetzung der geplanten Vorhaben an einem räumlich konzentrierten Standort im zentralen Ortsteil Rodheim-Bieber geschaffen werden. Das Planziel des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes gemäß § 11 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit der Zweckbestimmung „Gesundheit, Pflege und Betreuung“ und Regelungen zu den im Einzelnen zulässigen Nutzungen. Zudem wird die nördlich und östlich an das Baugrundstück anschließende Wegeparzelle bauplanungsrechtlich als Wirtschaftsweg gesichert. Besonderer Berücksichtigung bedürfen im Bauleitplanverfahren die naturschutzfachlichen und artenschutzrechtlichen Vorgaben und Anforderungen.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Biebertal von 2006 stellt für den Bereich des Plangebietes „Grünflächen (Bestand)“ mit der Zweckbestimmung „Sportplatz (Bestand)“ und „Parkplatz“ sowie „Grünflächen (Planung)“ mit der Zweckbestimmung „Sportplatz (Planung)“ dar. Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, stehen die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Art der baulichen Nutzung den Darstellungen des Flächennutzungsplanes zunächst entgegen. Der Flächennutzungsplan wird daher gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes entsprechend geändert. Das Planziel der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Darstellung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Gesundheit, Pflege und Betreuung“ zulasten der bisherigen Darstellungen.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes „Hinter dem Rillscheidt“ von 2020 wurden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung im Bereich unmittelbar nördlich des Plangebietes bereits die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Stützpunktfeuerwehr sowie einer Konzentration vormals über das Gemeindegebiet verstreuter baulicher Anlagen und Nutzungen des gemeindlichen Bauhofes geschaffen. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde auch der Flächennutzungsplan entsprechend teilträumlich geändert. Das Planziel der rechtswirksamen Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Hinter dem Rillscheidt“ von 2020 ist die Darstellung von „Flächen für den Gemeinbedarf“ gemäß § 5 Abs. 2 BauGB mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr und Bauhof“. Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes wurden somit auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebaulich geordnete Entwicklung gemäß den Planzielen des Bebauungsplanes „Hinter dem Rillscheidt“ geschaffen.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Flächennutzungsplan-Änderung entspricht dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes und umfasst in der Gemarkung Rodheim-Bieber Flächen in der Flur 2.

Der räumliche Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

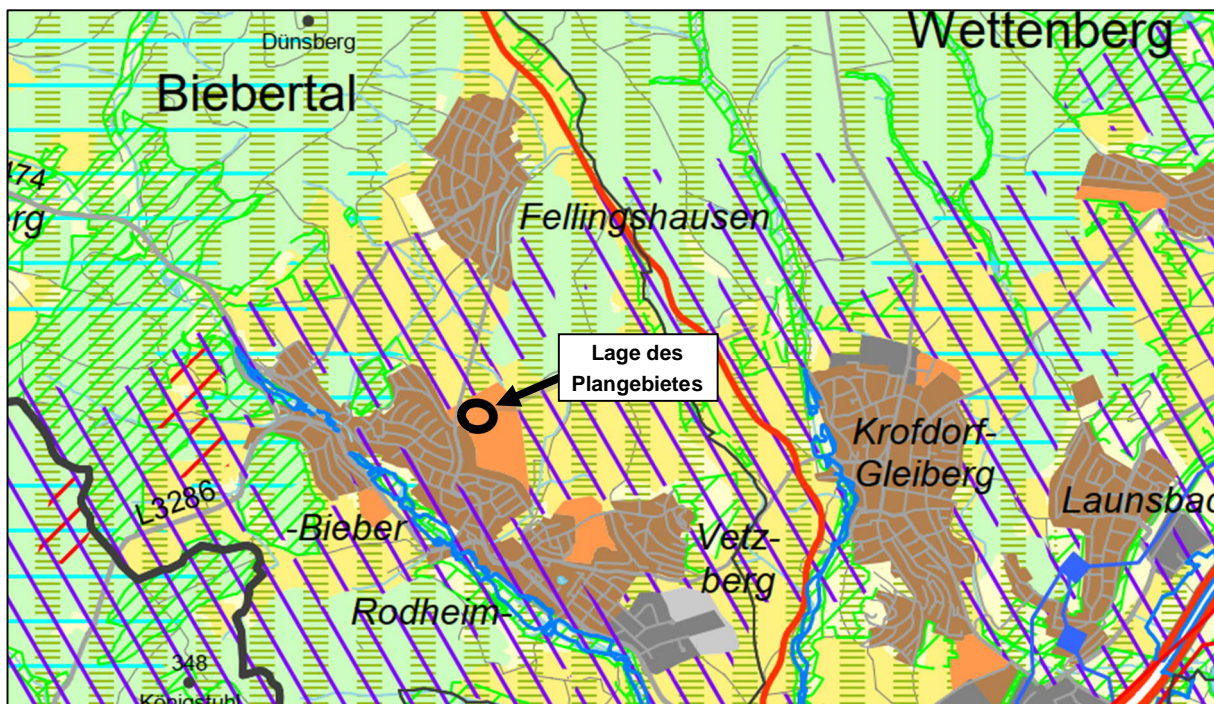
- Norden: Verlauf der angrenzenden Erschließungsstraße und der Wegeparzelle Flurstück 214/1 sowie Stützpunkt für die Feuerwehr und den gemeindlichen Bauhof im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Hinter dem Rillscheidt“ von 2020
- Osten: Verlauf der Wegeparzelle Flurstück 214/1 sowie landwirtschaftlich genutzte Flächen
- Süden: Baumhecke und Sportplatz sowie südwestlich angrenzende Salzhalle und Großsport-halle im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 12 „Sportplatz“ von 1991
- Westen: Verlauf der angrenzenden Erschließungsstraße

Der räumliche Geltungsbereich der Flächennutzungsplan-Änderung umfasst auf einer Fläche von insgesamt rd. 1,2 ha ausschließlich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im Hinblick auf die topografischen Gegebenheiten bewegt sich das Höhenniveau zwischen rd. 239 m ü.NHN im Südwesten bis rd. 243 m ü.NHN im Nordosten. Das natürliche Gelände fällt somit nach Südwesten leicht ab.

1.3 Regionalplanung

Der Bereich des Plangebietes ist im derzeit rechtsgültigen **Regionalplan Mittelhessen 2010** als „Vorranggebiet Siedlung Planung“ festgelegt, sodass die Planung hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB grundsätzlich an die Ziele der Raumordnung angepasst ist.

Regionalplan Mittelhessen 2010



Ausschnitt genordet, unmaßstäblich vergrößert

Nach der entsprechenden raumordnerischen Zielvorgabe 5.2-1 des Regionalplanes Mittelhessen 2010 umfassen die „Vorranggebiete Siedlung Bestand und Planung“ die bestehenden Siedlungen und Standorte für notwendige neue Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen, kleinere gewerbliche Bauflächen, Sonderbauflächen und Flächen für den Gemeinbedarf sowie die für diese Flächen aus städtebaulicher Sicht notwendigen ergänzenden Grünflächen.

Gemäß der raumordnerischen Zielvorgabe 5.2-5 des Regionalplanes Mittelhessen 2010 ist jedoch vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen durch die Gemeinden der Bedarf an Siedlungsflächen vorrangig in den „Vorranggebieten Siedlung Bestand“ durch Verdichtung der Bebauung (Nachverdichtung) und durch Umnutzung von bereits bebauten Flächen zu decken. Dazu sind die vorhandenen Flächenreserven in Bebauungsplänen und in den sogenannten unbeplanten Innenbereichen darzustellen sowie ihre Verfügbarkeit und Entwicklungsfähigkeit aufzuzeigen. Dieser Nachweis ist durch die planende Gemeinde auch bei Flächeninanspruchnahme innerhalb der „Vorranggebiete Siedlung Planung“ zu erbringen.

In der Gemeinde Biebertal sind innerhalb des bestehenden Siedlungsgefüges im Ortsteil Rodheim-Bieber keine hinsichtlich der erforderlichen zentralen Lage, der Größe von mindestens einem Hektar und der für alle Verkehrsteilnehmer günstigen Erreichbarkeit vergleichbaren Flächen verfügbar, die als Alternative zum vorgesehenen Standortbereich in Betracht kommen und kurzfristig für die geplanten Nutzungen städtebaulich entwickelt werden können. Dies betrifft sowohl bislang unbebaute Grundstücke im sogenannten unbeplanten Innenbereich, die entweder nicht über eine entsprechende Standorteignung im vorgenannten Sinne verfügen oder aber eigentumsrechtlich schlicht nicht verfügbar sind. Auch im Bereich der Gießener Straße sind im Zuge der hier seitens privater Bauherren jeweils geplanten städtebaulichen Neuordnung und Nachverdichtung, für die in den vergangenen Jahren zum Teil auch mit der Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplanes die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen wurden, keine hinreichend geeigneten Flächen für die Umsetzung der nunmehr im Bereich des vorliegenden Plangebietes räumlich an zentraler Stelle gebündelt vorgesehenen Vorhaben verfügbar. Darüber hinaus spricht gegen eine Standortwahl im Bereich der vielbefahrenen Gießener Straße insbesondere das mit dem geplanten Gesamtvorhaben verbundene Ziel- und Quellverkehrsaufkommen, das im Bereich des nunmehr gewählten Standortes erheblich sicherer, leichter und leistungsfähiger vom Straßennetz aufgenommen werden kann, wie dies mittels einer direkten Grundstückszufahrt auf die Ortsdurchfahrt der Kreisstraße K 24 der Fall wäre. Auch im Geltungsbereich rechtswirksamer Bebauungspläne, die im Hinblick auf die getroffenen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung grundsätzlich in Betracht kämen, sind jeweils keine geeigneten Baugrundstücke verfügbar. Schließlich sind innerhalb der beiden im derzeit rechtsgültigen Regionalplan Mittelhessen 2010 an anderer Stelle im zentralen Ortsteil Rodheim-Bieber raumordnerisch festgelegten „Vorranggebiete Siedlung Planung“ bislang bauplanungsrechtlich keine Möglichkeiten für eine entsprechende städtebauliche Entwicklung und Erschließung eröffnet.

Im Entwurf des Regionalplanes Mittelhessen zur erneuten Beteiligung von 2025 wird der Bereich des Plangebietes entgegen der bisherigen raumordnerischen Festlegung als „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“ ausgewiesen.

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.

Die Gemeinde Biebertal ist grundsätzlich bestrebt auch kleinere Flächen im Innenbereich einer baulichen Nutzung zuzuführen und so einen Beitrag zur baulichen Innenentwicklung zu leisten. Mit der vorliegenden Planung sollen auf Ebene der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung jedoch bedarfsorientiert die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Entwicklung und Erschließung von bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen im Außenbereich als Standort für den Neubau einer Kindertagesstätte, eines Ärztehauses und einer Apotheke sowie einer Tagespflege-Einrichtung an einem räumlich konzentrierten Standort im zentralen Ortsteil Rodheim-Bieber geschaffen werden. Anlass der Planung ist der im Ortsteil Rodheim-Bieber seitens der ansässigen Praxisgemeinschaft von Hausärzten seit mehreren Jahren bestehende Erweiterungsbedarf, der sowohl am bisherigen Standort als auch an anderer Stelle im Bereich des bestehenden Siedlungsgefüges der geschlossenen Ortslage insbesondere aufgrund der Anforderungen an die barrierefreie Zugänglichkeit sowie der Verkehrlichen Erreichbarkeit und dem erforderlichen Stellplatzbedarf nicht in der erforderlichen Form gedeckt werden kann. Da der bisherige Standort nicht barrierefrei ist und über Treppen verfügt, die insbesondere für ältere oder in ihrer Mobilität eingeschränkte Personen eine erhebliche Hürde darstellen, sowie auch aus energetischer Sicht aktuellen Anforderungen nicht entspricht, werden seit mittlerweile etwa fünf Jahren die Möglichkeiten zur Nutzung eines alternativen Standortes im Gemeindegebiet diskutiert. Geplant ist die Errichtung eines Ärztehauses für fünf Hausärzte und einer Praxis für Physiotherapie in Verbindung mit der Unterbringung einer Apotheke unter einem gemeinsamen Dach, sodass hier die entsprechenden ärztlichen Versorgungsangebote und Dienstleistungen räumlich gebündelt und sowohl aus Betreibersicht sowie auch aus Sicht der Patienten deutliche Synergieeffekte genutzt werden können und somit auch künftig ein wirtschaftlicher Betrieb gewährleistet werden kann. Hinzu kommt, dass die von der Gemeinde Biebertal betriebene Tagespflege-Einrichtung aufgrund von Brandschutzauflagen und Baumängeln bereits im Frühjahr 2024 ihren bisherigen Standort in der „Alten Schule“ in der Gießener Straße 46 aufgeben musste und übergangsweise in einer Containeranlage im Ortsteil Fellingshausen untergebracht wurde. Im Zuge der vorliegenden Planung soll innerhalb des Plangebietes daher auch die Möglichkeit geschaffen werden, die Tagespflege-Einrichtung langfristig in einem modernen und ebenerdig gestalteten Gebäude nach den aktuellen Vorgaben und Anforderungen unterbringen zu können. Schließlich ist es aufgrund der aktuellen sowie der künftig zu erwartenden Kinderzahlen zwingend erforderlich, im zentralen Ortsteil Rodheim-Bieber zusätzliche Kinderbetreuungsplätze zu schaffen. Derzeit bestehen im Bereich der Kinderbetreuung im Wesentlichen nur Übergangslösungen, die im Ergebnis weder den Bedarfszahlen und der aktuell bereits knapp 100 Kinder umfassenden Warteliste noch den pädagogischen Ansprüchen und Konzepten insgesamt gerecht werden. Vor diesem Hintergrund sollen im Bereich des Plangebietes die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung und Nutzung der jeweils erforderlichen Gebäude und Außenanlagen einschließlich zugehöriger Park- und Stellplätze an einen zentralen und auf kurzem Wege erreichbaren Standort geschaffen werden.

Das Plangebiet wird derzeit noch landwirtschaftlich genutzt, sodass im Zuge der Planung eine Betroffenheit öffentlicher **Belange der Landwirtschaft** und der Agrarstruktur gegeben ist. Für die Planung sprechen neben der raumordnerischen Festlegung als „Vorranggebiet Siedlung Planung“ auch die in § 1 Abs. 6 BauGB genannten sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen als öffentliche und in der Bauleitplanung ebenfalls beachtliche Belange. Zwar wird die landwirtschaftliche Bodennutzung im Bereich des Plangebietes künftig ausgeschlossen, jedoch insgesamt nicht in einem für den einzelnen Betrieb Existenz bedrohenden Maße eingeschränkt.

Zudem sind innerhalb des bestehenden Siedlungsgefüges im Ortsteil Rodheim-Bieber keine hinsichtlich der erforderlichen zentralen Lage, der Größe von mindestens einem Hektar und der für alle Verkehrsteilnehmer günstigen Erreichbarkeit vergleichbaren Flächen verfügbar, die als Alternative zum vorgesehenen Standortbereich in Betracht kommen und kurzfristig für die geplanten Nutzungen städtebaulich entwickelt werden können. Darüber hinaus wird auf die diesbezüglichen Ausführungen in Kapitel 1.3 der vorliegenden Begründung verwiesen.

Die **Belange des Bodenschutzes** werden im Rahmen der Umweltprüfung und der Erstellung des Umweltberichtes in der fachlich gebotenen und gesetzlich erforderlichen Form berücksichtigt und in die Abwägung der Belange eingestellt. Zudem kann durch die auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung getroffenen 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. Die Eingriffswirkungen auf das Schutzgut Boden sind insgesamt als „mittel“ zu bewerten. Bei Umsetzung der vorgeschlagenen Minimierungsmaßnahmen lassen sich die Eingriffswirkungen auf das Schutzgut Boden reduzieren. Darüber hinaus kann angemerkt werden, dass im Rahmen des bislang für den Bereich des Plangebietes maßgeblichen rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 12 „Sportplatz“ bereits Versiegelungen zulässig sind. Die Flächen würden dann als Zufahrt, Pkw-Stellplätze, öffentliche Grünfläche, Tennenspielfeld sowie als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern entwickelt werden.

1.5 Verfahrensart und -stand

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

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	08.02.2023 Bekanntmachung: 08.11.2024
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	11.11.2024 – 13.12.2024 Bekanntmachung: 08.11.2024
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	Anschreiben: 04.11.2024 Frist: 13.12.2024
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	____.____.____ – ____.____.____ Bekanntmachung: ____.____.____
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	Anschreiben: ____.____.____ Frist analog § 3 Abs. 2 BauGB
Feststellungsbeschluss	____.____.____

Die Bekanntmachungen erfolgten in den „Biebertaler Nachrichten“.

2. Verkehrliche Erschließung und Anbindung

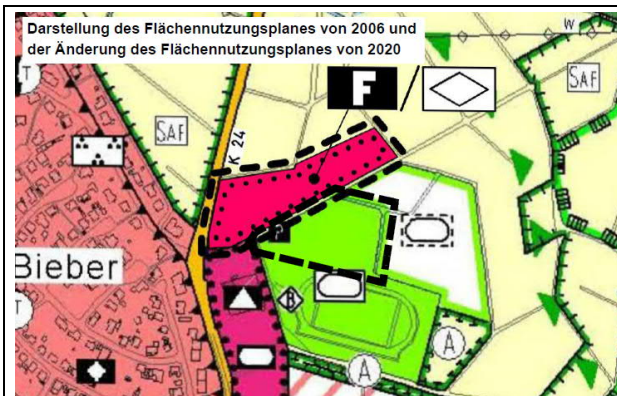
Das Plangebiet befindet sich im nordöstlichen Bereich der Ortslage des zentralen Ortsteils Rodheim-Bieber zwischen dem Stützpunkt für die Feuerwehr und dem gemeindlichen Bauhof sowie dem bestehenden Sportplatz, von wo aus über die innerörtlichen Verkehrswege und die umliegenden Landesstraßen sowie weiterführend auch über die Bundesstraße B 429 und die Bundesautobahn BAB 480 („Gießener Ring“) eine überörtliche **Anbindung** erfolgen kann. Das Plangebiet ist auch für Fußgänger und Radfahrer über die umliegenden Straßen erreichbar. Der nächstgelegene Haltepunkt „Sonnenstraße“ liegt in rd. 400 m Entfernung und wird von den Buslinien 42, 43 und 81 angeordnet. Die äußere verkehrliche **Erschließung** erfolgt über die angrenzende Erschließungsstraße, die westlich des Plangebietes leistungsfähig an die Fellingshäuser Straße (Kreisstraße K 24) angebunden ist.

3. Inhalt und Darstellungen der Änderung des Flächennutzungsplanes

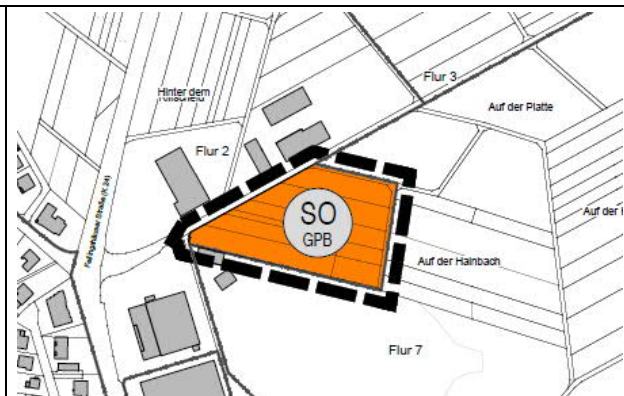
Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte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

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Biebertal von 2006 stellt für den Bereich des Plangebietes „Grünflächen (Bestand)“ mit der Zweckbestimmung „Sportplatz (Bestand)“ und „Parkplatz“ sowie „Grünflächen (Planung)“ mit der Zweckbestimmung „Sportplatz (Planung)“ dar. Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, stehen die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Art der baulichen Nutzung den Darstellungen des Flächennutzungsplanes zunächst entgegen. Der Flächennutzungsplan wird daher gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes entsprechend geändert.

Darstellung Flächennutzungsplan 2006 und
Änderung des Flächennutzungsplanes 2020



Änderung des Flächennutzungsplanes



Ausschnitte genordet, ohne Maßstab

Das Planziel der Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Darstellung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Gesundheit, Pflege und Betreuung“ zulasten der bisherigen Darstellungen.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes werden auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung somit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Entwicklung und Erschließung des Plangebietes im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes „Hinter dem Rillscheidt II“ geschaffen.

4. Berücksichtigung umweltschützender Belange

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20.07.2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bauleitplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Im Zuge der vorbereitenden und 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 zum Bebauungsplan sowie 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 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.

5.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz

Bedarfsermittlung

Im Plangebiet entsteht im Rahmen der vorgesehenen Nutzungen in entsprechendem Umfang ein zusätzlicher Wasserbedarf. Zum derzeitigen Zeitpunkt kann der künftige Bedarf an Trinkwasser noch nicht abschließend benannt werden.

Deckungsnachweis

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser erfolgt durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz. Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser ist über den Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz und somit an die Anbindung an den Hochbehälter Rodheim-Bieber sichergestellt.

Technische Anlagen

Die technischen Anlagen zur Wasserversorgung (Leitungen und Hausanschlüsse) werden 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 ermöglicht auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung eine zweckentsprechende Bebauung und Nutzung und somit auch eine entsprechende Versiegelung innerhalb des Plangebietes, die jedoch über die festgesetzte Grundflächenzahl begrenzt wird. Der Bebauungsplan enthält zudem Festsetzungen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren, etwa durch die Vorschrift zur wasserdurchlässigen Befestigung von Park- und Stellplätzen, dem Ausschluss von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien zur Freiflächengestaltung sowie durch die Vorgaben zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und zur Gestaltung der Außenanlagen. Insofern werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung Maßnahmen vorgegeben, die auch der Verringerung der Grundwasserneubildung entgegenwirken.

Versickerung von Niederschlagswasser

Durch die im Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen zur wasserdurchlässigen Befestigung von Park- und Stellplätzen und dem Ausschluss von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien zur Freiflächengestaltung wird auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung 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. Im westlichen Bereich des Plangebietes befindet sich jedoch ein Einlaufbauwerk mit einem verrohrten Durchlass, der anfallendes Oberflächenwasser der umliegenden Flächen zum bestehenden Regenrückhaltebecken im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Hinter dem Rillscheidt“ von 2020 führt.

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 als gesichert i.S.d. § 30 Abs. 1 BauGB angesehen werden kann.

Anforderungen an die Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch einen Anschluss an das zentrale Kanalisationsnetz, sodass anfallendes Schmutzwasser in der öffentlichen Kläranlage gereinigt werden kann. 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 ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Die Einzelheiten werden im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung berücksichtigt.

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

Versickerung des Niederschlagswassers

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

Entwässerung im Trennsystem

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem. Dabei soll das im Plangebiet anfallende und nicht verwertete Niederschlagswasser dem bestehenden Regenrückhaltebecken im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Hinter dem Rillscheidt“ von 2020 zugeführt werden. Das anfallende Schmutzwasser kann durch Anschluss an den Schmutzwasserkanal in der angrenzenden Erschließungsstraße abgeleitet werden.

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 bedingter höherer Abfluss bei Niederschlag schadlos abgeleitet werden kann. Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem. Dabei soll das im Plangebiet anfallende und nicht verwertete Niederschlagswasser dem bestehenden Regenrückhaltebecken im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Hinter dem Rillscheidt“ von 2020 zugeführt werden. Die gedrosselte Ableitung erfolgt dann über die östliche Straßenmulde der Kreisstraße K 24 und weiterführend durch Einleitung in den Fellingshäuser Bach (Kehlbach).

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 Park- und Stellplätzen, dem Ausschluss von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien zur Freiflächengestaltung sowie durch die Vorgaben zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und zur Gestaltung der Außenanlagen. Weiterführend kann auf die einschlägigen Bestimmungen der Hessischen Bauordnung und hier insbesondere auf § 8 Abs. 1 HBO verwiesen werden.

6. Vorsorgender und nachsorgender Bodenschutz sowie Baugrund

Vorsorgender Bodenschutz

Bei der Umsetzung der Planung und Baudurchführung sind die einschlägigen Vorgaben und Normen sowie insbesondere die vom Hessischen Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt, Weinbau, Forsten, Jagd und Heimat herausgegebenen Merkblätter „Bodenschutz für Bauausführende“ und „Bodenschutz für Häuslebauer“ sowie die DIN-Vorschriften DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“, DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“ und DIN 19731 „Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial“ zu beachten.

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Altlasten und Bodenbelastungen

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

Baugrund

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen diesbezüglich keine weiteren Informationen vor.

7. Kampfmittel

Seitens des Regierungspräsidiums Darmstadt, Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen, wird in der Stellungnahme vom 03.12.2024 darauf hingewiesen, dass eine Auswertung vorliegender Luftbilder keinen begründeten Verdacht ergeben hat, dass auf der Fläche mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich.

Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen 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 entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden. Mit der geplanten Zuordnung der Gebietstypen zueinander bzw. der Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Gesundheit, Pflege und Betreuung“ im Kontext der im näheren Umfeld vorhandenen Gemeinbedarfsnutzungen und Sportanlagen, Freiflächen sowie Verkehrsanlagen kann dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG grundsätzlich entsprochen werden. Störfallbetriebe i.S.d. sogenannten Seveso-III-Richtlinie sind im näheren Umfeld des Plangebietes nicht bekannt.

Die Nutzungszeiten der geplanten Vorhaben im Bereich des Plangebietes werden sich künftig im Wesentlichen auf die Tageszeit im Zeitraum außerhalb der Wochenenden beschränken. Darüber hinaus ist beachtlich, dass die Einwirkungen des Anlagenlärms durch das benachbarte Feuerwehrhaus zwar grundsätzlich in Anlehnung an die Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) beurteilt werden, gleichwohl aber Einsatzfahrten nicht unter den Regelungsinhalt der TA Lärm fallen. Da Einsatzfahrten immer der Gefahrenabwehr dienen, sind damit verbundene Auswirkungen wie Lärmemissionen grundsätzlich hinzunehmen. Damit ist sowohl das Ausrücken als auch die Rückkehr von Einsatzfahrzeugen bei nächtlichen Einsatzfahrten nicht beurteilungsrelevant. Schließlich entspricht der Schutzstatus des Sonstigen Sondergebietes vorliegend nicht dem erhöhten Anspruch etwa eines Allgemeinen Wohngebietes, sondern aufgrund der Lage und dem Kontext der umgebenden Nutzungen sowie auch der innerhalb des Gebietes geplanten Nutzungen selbst vielmehr einem Mischgebiet.

9. Denkmalschutz

Im Plangebiet und dem unmittelbaren Umfeld befinden sich vorgeschichtliche Siedlungshinterlassenschaften. Daher ist damit zu rechnen, dass durch die Bebauung Kulturdenkmäler i.S.d. § 2 Abs. 2 HDSchG (**Bodendenkmäler**) zerstört werden. Um Qualität und Quantität der archäologischen Befunde zu überprüfen und um später zu fundierten Stellungnahmen im Rahmen von bauordnungsrechtlichen oder denkmalschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren zu gelangen, erfolgten bereits archäologische Untersuchungen (geophysikalische Prospektion) als vorbereitende Untersuchung gemäß § 20 Abs. 1 Satz 2 HDSchG. Ziel der Untersuchung ist die Detektion obertägig nicht sichtbarer, archäologischer Strukturen, um eine Basis für eine bodendenkmalpflegerische Beurteilung des Plangebietes zu erhalten.

Nach Durchführung der vorbereitenden Untersuchung sind als weiteres Teilgutachten voraussichtlich Prospektionsschnitte erforderlich, die Auskunft über die Befunderhaltung der im Messbild deutlich gemachten Anomalien geben sollen. Nach dem Ergebnis kann seitens des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen entschieden werden, ob weitere archäologische Untersuchungen erforderlich sind.

Nach den Ergebnissen der geophysikalischen Untersuchung (POSSELT & ZICKGRAF PROSPEKTIONEN, Abschlussbericht vom 30.01.2026) wurde festgestellt, dass mit Hilfe der Magnetometerprospektion auf dem untersuchten Areal neben einem verfüllten Graben unbekannter Zeitstellung und einigen Relikten einer früheren Flurnutzung oder -einteilung auch eine größere Zahl positiver Anomalien nachgewiesen werden konnten. Die geringe Varianz in Größe, Form und Messwertcharakteristik sprechen, wie eine zum Teil unscharfe Abgrenzung zur Umgebung, die relativ regelmäßige Verteilung und das Fehlen ansprechbarer Verteilungsmustern, eher gegen eine anthropogene Ursache bzw. eine archäologische Relevanz. Die eindeutige Bestimmung der Ursache dieser Anomalien, wie auch der Zeitstellung oder Funktion des Grabens wird erst durch weitere Untersuchungen möglich sein. Auf Basis der Magnetometerprospektion ist es möglich diese Untersuchungen gezielt durchzuführen.

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. Sonstige Hinweise

Seitens des Regierungspräsidiums Gießen, **Bergaufsicht**, wird in der Stellungnahme vom 13.12.2024 darauf hingewiesen, dass bei Baumaßnahmen im Bereich des Plangebietes auf Spuren ehemaligen Bergbaus zu achten ist und gegebenenfalls entsprechende bauliche Sicherungsmaßnahmen zu treffen sind. Der Geltungsbereich der Änderung des Flächennutzungsplanes liegt im Gebiet von vier erloschenen Bergwerksfeldern, in denen das Vorkommen von Erz nachgewiesen wurde. Informationen über Art und örtliche Lage der Nachweise liegen der Bergaufsicht jedoch nicht vor.

11. Anlagen

- Umweltbericht, Planungsbüro Fischer, Stand: 21.11.2025

Planstand: 21.11.2025

Projektnummer: 23-2897

Projektleitung: Dipl.-Geogr. 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 www.fischer-plan.de