

Stadt Hadamar, Kernstadt

Begründung

Änderung des Flächennutzungsplanes

im Bereich „In den Pfeiffersgärten“

Entwurf

Planstand: 24.06.2026

Projektnummer: 22-2740

Projektleitung: 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

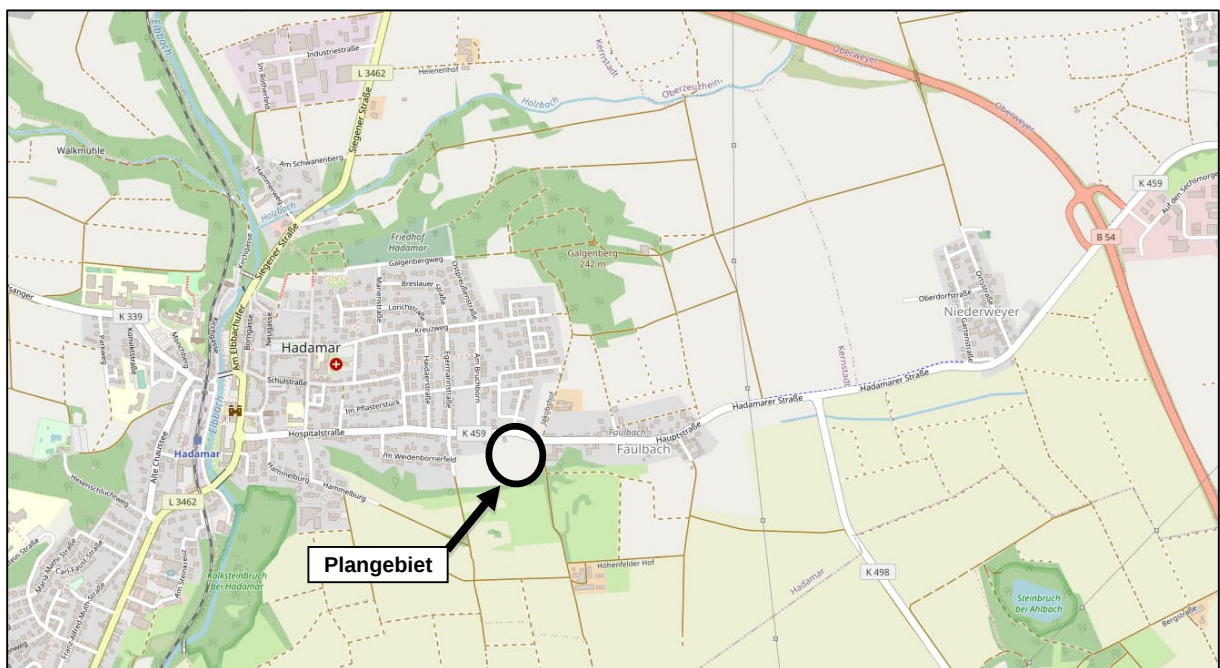
1. Vorbemerkungen	2
1.1 Planerfordernis und -ziel	2
1.2 Räumlicher Geltungsbereich	4
1.3 Regionalplanung	5
1.4 Innenentwicklung und Bodenschutz	8
1.5 Verfahrensart und -stand	9
2. Verkehrliche Erschließung und Anbindung	9
3. Inhalt und Darstellungen der Änderung des Flächennutzungsplanes	10
4. Berücksichtigung umweltschützender Belange	11
4.1 Umweltprüfung und Umweltbericht	11
4.2 Artenschutzrechtliche Prüfung und Vorgaben	11
5. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	11
5.1 Überschwemmungsgebiete	11
5.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz	12
5.3 Oberflächengewässer	14
5.4 Abwasserbeseitigung	15
5.5 Abflussregelung	17
6. Vorsorgender und nachsorgender Bodenschutz sowie Baugrund	17
7. Kampfmittel	18
8. Immissionsschutz	19
8.1 Trennungsgrundsatz	19
8.2 Schalltechnische Untersuchung	19
8.3 Geruchsimmissionsprognose	20
9. Denkmalschutz	21
10. Anlagen	21

1. Vorbemerkungen

1.1 Planerfordernis und -ziel

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

Lage des Plangebietes



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

Abbildung genordet, ohne Maßstab

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

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

Städtebauliches Konzept



Quelle: Depant Bauträger GmbH & Co. KG, Stand: 23.01.2026

Ausschnitt geordnet, ohne Maßstab

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

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

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

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

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

Der räumliche Geltungsbereich der Änderung des Flächennutzungsplans umfasst auf einer Fläche von insgesamt rd. 2,4 ha den Bereich des ehemaligen Sportplatzgeländes einschließlich der baulich bislang ungenutzten und zum Teil mit Gehölzen überstandenen Grün- und Freiflächen entlang der Grundstücksgrenzen. Im Hinblick auf die topografischen Gegebenheiten bewegt sich das Höhengniveau zwischen rd. 170 m über Normalhöhennull (ü.NHN) im Nordwesten bis rd. 178 m ü.NHN im Osten des Plangebietes. Das natürliche Gelände fällt nach Westen und Südwesten jeweils leicht ab.

Bereich des Plangebietes





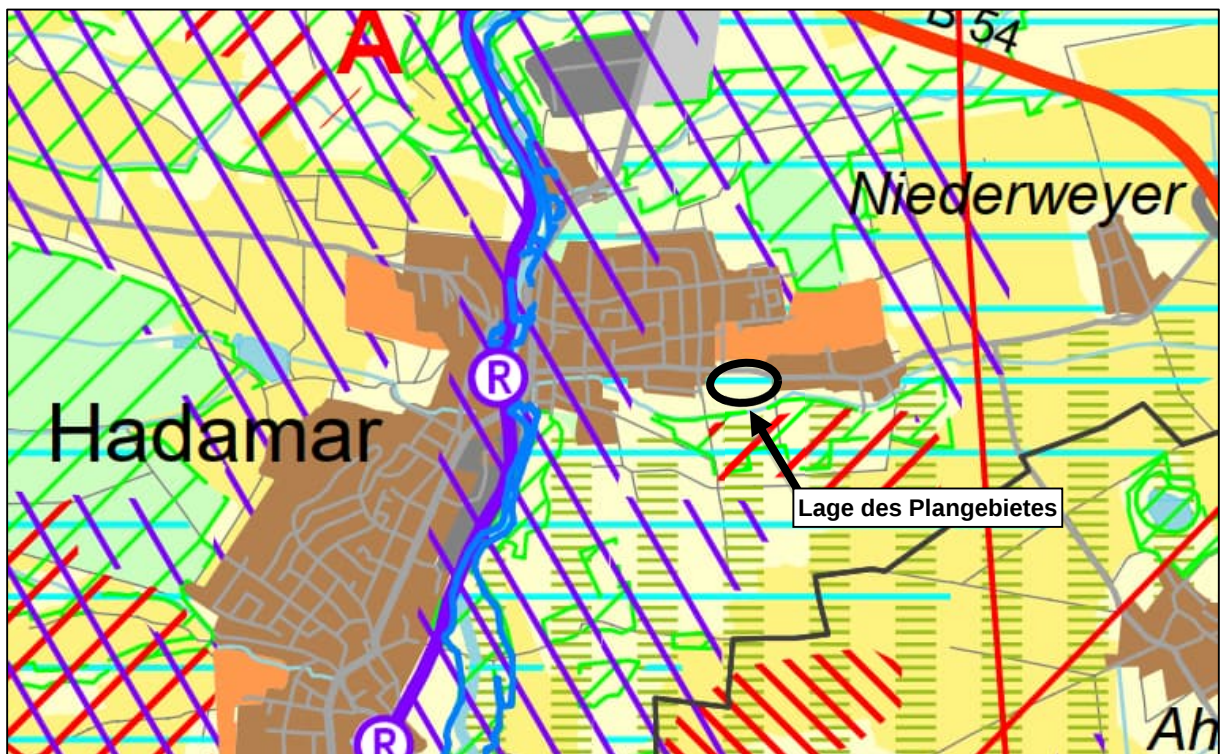
Eigene Aufnahmen (08/2022)

1.3 Regionalplanung

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

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

Regionalplan Mittelhessen 2010



Ausschnitt genordet, unmaßstäblich vergrößert

Nach der raumordnerischen Zielvorgabe 5.2-5 des Regionalplanes Mittelhessen 2010 ist vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen der Bedarf an Siedlungsflächen vorrangig in den „Vorranggebieten Siedlung, Bestand“ durch Verdichtung der Bebauung (Nachverdichtung) und durch Umnutzung von bereits verdichteten Flächen zu decken. Dazu sind die vorhandenen Flächenreserven in Bebauungsplänen und im sogenannten unbeplanten Innenbereich darzustellen sowie ihre Verfügbarkeit und Entwicklungsfähigkeit aufzuzeigen.

Übersicht zur Lage freier städtischer Baugrundstücke



Abbildung genordet, ohne Maßstab

Die Stadt Hadamar verfügt in der Kernstadt derzeit nur noch über drei unbebaute städtische Baugrundstücke. Weitere bislang unbebaute Grundstücke befinden sich entweder in Privateigentum und sind aus Gründen mangelnden Bauinteresses oder fehlender Verkaufsbereitschaft nicht verfügbar, oder es handelt sich um gewidmete Grünflächen oder Freiflächen, die zur Sicherung der städtebaulichen Freiraumqualität und der damit verbundenen Funktionen wichtig sind, wie beispielsweise öffentliche Grünanlagen und Spielplätze. Zudem kann festgehalten werden, 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 Zufahrtsflächen oder Erweiterungsflächen gesichert. Insgesamt ist das Angebot an möglichen Potenzialflächen im Siedlungszusammenhang der Kernstadt sehr beschränkt, gleichwohl ist die Stadt Hadamar weiterhin bestrebt, bislang noch unbebaute und grundsätzlich baureife Grundstücke im Innenbereich verfügbar zu machen und einer entsprechenden Bebauung zuzuführen. Zur Sicherstellung einer zügigen Flächenmobilisierung und Vermeidung von Baulücken wird inzwischen bei der Ausweisung neuer Baugebiete auch vermehrt eine zeitliche Frist zur Realisierung der baulichen Nutzung in entsprechende städtebauliche Verträge oder Bebauungspläne aufgenommen. Dem begrenzten Flächenangebot im Innenbereich steht jedoch eine anhaltende Nachfrage nach Baugrundstücken und Wohnungen, insbesondere auch für soziales Wohnen, gegenüber. Der Stadtverwaltung liegen derzeit 20 Bewerbungen bauwilliger Familien vor, während mit der geplanten städtebaulichen Entwicklung und Erschließung im Bereich „Pfeiffersgärten“ darüber hinaus mit einer starken zusätzlichen Nachfrage gerechnet wird.

Die letzte größere Siedlungserweiterung in der Kernstadt fand im Jahr 2018 nördlich der Faulbacher Straße im Bereich „Galgenberg / Bruchborn II“ statt. Das Baugebiet ist bereits vermarktet und fast vollständig entwickelt, sodass für Bauinteressenten gegenwärtig kein adäquates Angebot an Wohnbaugrundstücken vorhanden ist. Seit Inkrafttreten des Bebauungsplans „Galgenberg / Bruchborn“ im Jahr 1999 verfolgt die Stadt Hadamar das städtebauliche Ziel, die östlich daran anschließenden Flächen einer baulichen Nutzung zuzuführen. Aufgrund der Eigentumsverhältnisse und der fehlenden Verkaufsbereitschaft der übrigen Grundstückseigentümer sowie der Lage eines landwirtschaftlichen Betriebs im östlichen Bereich, ist eine kurzfristige bauliche Entwicklung des Gesamtareals derzeit nicht realisierbar. Die perspektivische Erweiterung des Baugebiets wurde zwar bereits im Bebauungsplan „Galgenberg / Bruchborn II“ konzeptionell berücksichtigt, konnte jedoch aufgrund der fehlenden Grundstücksverfügbarkeit bislang nicht in ein förmliches Bauleitplanverfahren überführt werden. Die Stadt Hadamar strebt angesichts der Notwendigkeit zur Entwicklung neuer Wohnbauflächen nunmehr, vor der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher oder als Wald genutzter Flächen im Außenbereich, die städtebauliche Neuordnung und Nachverdichtung im Bereich baulich bereits in Anspruch genommener und vorgeprägter Flächen innerhalb des Bebauungszusammenhangs an.

Grundsätzlich soll sich die Siedlungsentwicklung aus raumordnerischer Sicht in den im Regionalplan Mittelhessen 2010 festgelegten „Vorranggebieten Siedlung, Bestand und Planung“ vollziehen. Im zentralen Ortsteil Hadamar sind zwei größere „Vorranggebiete Siedlung Planung“ ausgewiesen, die auch im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Hadamar bereits teilweise als „Wohnbauflächen, Planung“ dargestellt sind. Innerhalb dieser Bereiche erfolgte jedoch bislang jeweils keine maßgebliche städtebauliche Entwicklung und Erschließung. Wie bereits dargelegt, ist insbesondere aufgrund der Eigentumsverhältnisse und der fehlenden Verkaufsbereitschaft der übrigen Grundstückseigentümer sowie der Lage eines landwirtschaftlichen Betriebs im östlichen Bereich des Vorranggebietes östlich des bestehenden Baugebietes „Galgenberg / Bruchborn“ eine kurzfristige bauliche Entwicklung derzeit nicht möglich. Die Grundstücke im Bereich des im westlichen Anschluss an die Ortslage anschließenden Vorranggebietes liegen ebenfalls nicht im Eigentum der Stadt Hadamar und werden gegenwärtig noch überwiegend landwirtschaftlich genutzt, sodass auch hier eine entsprechende städtebauliche Entwicklung kurzfristig nicht möglich ist. Gleichzeitig steht die Stadt Hadamar gegenwärtig vor der Herausforderung, die künftige Nutzung des aufgegebenen Sportplatzes südlich der Faulbacher Straße zu steuern und die Flächen entsprechend städtebaulich neu zu ordnen. Dieser Bereich ist zwar im Regionalplan Mittelhessen 2010 nicht als „Vorranggebiet Siedlung, Planung“ vorgesehen und wurde daher auch nicht in der früheren städtischen Wohnsiedlungsflächenplanung berücksichtigt, zumal das städtische Grundstück bisher einer Nutzung als Sportplatz unterlag.

Der Bereich des ehemaligen Sportplatzes umfasst bereits baulich in Anspruch genommene und entsprechend vorgeprägte Flächen innerhalb des Bebauungszusammenhangs, sodass die bodenrechtliche Schutzwürdigkeit teilweise schon eingeschränkt ist, wohingegen bei der Inanspruchnahme neuer landwirtschaftlicher oder als Wald genutzter Flächen die Belange des Bodenschutzes deutlicher betroffen wären. Somit folgt die mit der vorliegenden Planung angestrebte städtebauliche Neuordnung und Nachverdichtung in einem baulich und verkehrlich bereits erschlossenen Bereich auch dem städtebaulichen Gebot der Eingriffsminimierung und des sparsamen Umgangs mit zusätzlichen Flächenversiegelungen, zumal eine Entwicklung auf bisher nicht erschlossenen Freiflächen im baulichen Außenbereich mit deutlich höheren Eingriffen verbunden wäre. Vor dem Hintergrund der in den letzten Jahrzehnten kontinuierlich ansteigenden Einwohnerzahlen und des damit verbundenen Bedarfs an Wohnungen und entsprechenden Bauplätzen, der mit dem gegenwärtig im Stadtgebiet vorhandenen Angebot nicht gedeckt werden kann, sollen daher im Bereich des ehemaligen Sportplatzgeländes kurz- bis mittelfristig differenzierte Wohnmöglichkeiten in attraktiver Lage geschaffen werden.

Das im Regionalplan Mittelhessen 2010 überlagernd festgelegte „Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz“ bildet schließlich die Lage des Plangebietes in der Schutzgebietszone III des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes Obertiefenbach, Beselich, ab. Hier sind die Nutzungsansprüche dem besonderen Schutz des Grundwassers anzupassen. Die zum Schutz notwendigen Vorkehrungen bzw. aus dem Schutzanspruch resultierenden Ge- und Verbote sind in der Schutzgebietsverordnung des Trinkwasserschutzgebietes bestimmt und bei der Nutzung des Gebietes zu berücksichtigen. Einschränkungen, die die Nutzbarkeit der Fläche des Plangebietes durch die in einem Allgemeinen Wohngebiet zulässigen Vorhaben grundsätzlich in Frage stellen, ergeben sich darüber hinaus nicht. Der Bebauungsplan schließt jedoch die in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Tankstellen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung aus.

1.4 Innenentwicklung und Bodenschutz

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

Der Bereich des Plangebietes umfasst bereits baulich in Anspruch genommene und entsprechend vorgeprägte Flächen innerhalb des Bebauungszusammenhangs, sodass die bodenrechtliche Schutzwürdigkeit teilweise schon eingeschränkt ist. Auch wird im Zuge der vorliegenden Planung keine Inanspruchnahme von landwirtschaftlich oder als Wald genutzten Flächen im Außenbereich bauplanungsrechtlich vorbereitet, der Bebauungsplan dient vielmehr einer städtebaulichen Neuordnung und Nachverdichtung in einem baulich und verkehrlich bereits erschlossenen Bereich südlich der Faulbacher Straße in der Kernstadt und somit im raumordnerisch festgelegten zentralen Ortsteil der Stadt Hadamar. Vor dem Hintergrund der in den letzten Jahrzehnten kontinuierlich ansteigenden Einwohnerzahlen und des damit verbundenen Bedarfs an Wohnungen und entsprechenden Bauplätzen, der mit dem gegenwärtig im Stadtgebiet vorhandenen Angebot nicht gedeckt werden kann, sollen im Bereich des ehemaligen Sportplatzgeländes differenzierte Wohnmöglichkeiten in attraktiver Lage geschaffen werden. Für die Planung sprechen somit auch die in § 1 Abs. 6 BauGB genannten Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Bevölkerungsentwicklung und die Fortentwicklung vorhandener Ortsteile als öffentliche und in der Bauleitplanung ebenfalls beachtliche Belange. Darüber hinaus wird auf die Ausführungen in Kapitel 1.3 der vorliegenden Begründung verwiesen. Geeignete **Alternativflächen** an anderer Stelle im Stadtgebiet stehen für die vorgesehene Planung derzeit nicht zur Verfügung.

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

1.5 Verfahrensart und -stand

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

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	07.11.2022 Bekanntmachung: 19.05.2023
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	22.04.2024 – 24.05.2024 Bekanntmachung: 17.04.2024
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	Anschreiben: 15.04.2024 Frist: 24.05.2024
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 im Amts- und Mitteilungsblatt für das Hadamarer Land „Hadamar aktuell“.

2. Verkehrliche Erschließung und Anbindung

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

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

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

3. Inhalt und Darstellungen der Änderung des Flächennutzungsplanes

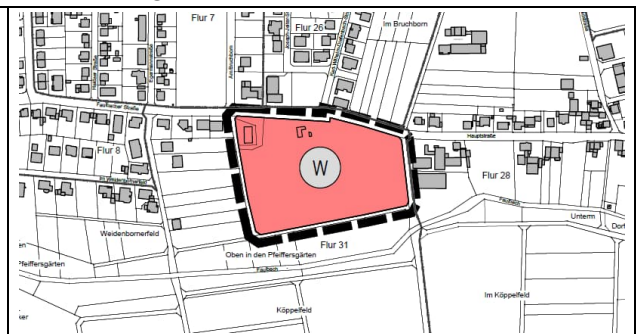
Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte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

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

Darstellung alt



Darstellung neu



Ausschnitte genordet, ohne Maßstab

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

4. Berücksichtigung umweltschützender Belange

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 mit integriertem landschaftspflegerischem Planungsbeitrag 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“. Die Ergebnisse werden in einem eigenständigen Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zusammengefasst, der insbesondere eine naturschutzfachliche Bewertung der Ergebnisse und eine Erörterung der artenschutzrechtlich notwendigen Maßnahmen enthält.

Aus der Analyse sind als artenschutzrechtlich besonders zu prüfende Vogelarten Bluthänfling, Girlitz, Goldammer, Grünfink, Grünspecht, Heckenbraunelle, Star, Stieglitz, Stockente und Teichrohrsänger, als artenschutzrechtlich besonders zu prüfende Fledermausarten Abendsegler, „Bartfledermaus“, Breitflügelfledermaus, Großes Mausohr, Kleinabendsegler, „Langohr“, Rauhaufledermaus und Zwergfledermaus hervorgegangen. Haselmaus und artenschutzrechtlich besonders zu prüfende Reptilien und Amphibien wurden nicht nachgewiesen. Das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände kann jedoch unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden. Die erforderlichen Regelungen zur Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Vorgaben wurden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.

5. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

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

5.1 Überschwemmungsgebiete

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

5.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz

Bedarfsermittlung

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

Deckungsnachweis

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

Im Bereich der Baugebietszufahrt von der Faulbacher Straße erfolgt der Anschluss an das vorhandene Versorgungsnetz. Von dort aus wird eine Versorgungsleitung DN 100 in die Hauptschließungsstraße verlegt. Die drei geplanten seitlichen Stichstraßen werden mittels Stichleitungen DN 100 von der Hauptschließungsstraße aus versorgt. Eine Erschließung mittels Ringleitungen ist aufgrund des Straßen- und Grundstückszuschnittes nicht möglich. Bedingt durch die Lage der Hausanschlussleitungen ist jedoch eine kontinuierliche Abnahme gegeben, sodass es zu keiner Stagnation und daraus resultierender Verkeimung kommen kann. Am Ende der Stichleitungen wird jeweils ein Spülhydrant zur Entlüftung und Spülung des Netzes vorgesehen. Direkt hinter dem Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung ist ein Wasserzählerschacht geplant, da das Areal im Eigentum des Bauträgers verbleibt und nicht an die Stadt Hadamar übergeben wird. Drei weitere Zählerschächte sind jeweils am Beginn der Stichstraßen vorgesehen.

Die erforderliche Löschwassermenge von maximal 1.600 l/min (96 m³/h) für die Dauer von zwei Stunden für das geplante Baugebiet wird aus dem öffentlichen Versorgungsnetz abgedeckt. Im Zuge der Vorplanung der Erschließungsmaßnahmen wurde im Bereich des vorhandenen Schieberkreuzes in der Kreuzung Faulbacher Straße / Karl-Wilhelm-Diefenbach-Straße am dortigen Hydranten eine Leistungsmessung durchgeführt. Die gemessenen Durchflusswerte lagen zwischen 1.814 l/min und 1.841 l/min und somit über den Anforderungen des Brandschutzes. Da im geplanten Baugebiet ähnliche bzw. bessere Druckverhältnisse zu erwarten sind, stehen über die geplanten Hydranten zusätzliche Entnahmepunkte zur Verfügung, um die erforderlichen Radien abzudecken.

Technische Anlagen

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

Schutz des Grundwassers

Eine qualitative oder quantitative Beeinträchtigung des Grundwassers durch die im Rahmen der Bauleitplanung geplanten Maßnahmen und Nutzungen ist grundsätzlich nicht zu erwarten. Vorgesehene Straßenbaumaßnahmen sind jedoch in Anlehnung an die Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten (RiStWag) auszuführen.

Sofern im Zuge von Baumaßnahmen Erdaufschlüsse hergestellt werden, die sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können, ist die Anzeigepflicht nach § 49 Abs. 1 WHG zu beachten.

Sofern Grundwasser unbeabsichtigt erschlossen wird, ist dies der zuständigen Behörde gemäß § 49 Abs. 2 WHG unverzüglich anzuzeigen. Sofern, z.B. durch geothermische oder sonstige Anlagen, Tiefeneingriffe vorgesehen werden, so kann hierfür ebenfalls eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die zuständige Wasserbehörde erforderlich werden.

Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet oder Heilquellenschutzgebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Schutzzone III des amtlich festgesetzten Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlage „Tiefbrunnen III Obertiefenbach“ der Gemeinde Beselich (WSG-ID 533-002). Die entsprechenden Verbote der Schutzgebietsverordnung vom 05.03.1965 (StAnz. 14/1965, S. 396) sind zu beachten.

Verminderung der Grundwasserneubildung

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

Versickerung von Niederschlagswasser

Seitens der GEONORM GMBH wurden im Bereich des Plangebietes Baugrunduntersuchungen durchgeführt und gutachterlich bewertet. Anhand von zwei Versickerungsversuchen wurde die Durchlässigkeit der natürlichen bindigen Ablagerungen der angesprochenen Arenberger Schichten geprüft. Die erbohrten natürlichen Bodenmaterialien sind nach der ermittelten bzw. angenommenen Wasserdurchlässigkeit als „untergeordnet durchlässig“ (sandige Zwischenlagen der Arenberger Schichten) und ganz überwiegend als „schwach“ bis „sehr schwach durchlässig“ (Arenberger Schichten) und als „sehr schwach durchlässig“ (Hang- und Lößlehme) zu bezeichnen. Aufgrund des hohen Feinkornanteils (Ton, Schluff) in den erkundeten natürlichen Bodenmaterialien von Hang- und Lößlehm sowie den Ablagerungen der Arenberger Schichten und der damit verbundenen geringen bis sehr geringen Wasserdurchlässigkeit der Materialien wird gutachterlich von einer gezielten Versickerung in diese Schichten abgeraten. Durch die auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung im Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen zur wasserdurchlässigen Befestigung von oberirdischen, nicht überdachten Pkw-Stellplätzen und den Ausschluss von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien zur Freiflächengestaltung wird zumindest sichergestellt, dass das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser grundsätzlich versickern kann.

Vermeidung von Vernässungs- und Setzungsschäden

Seitens der GEONORM GMBH wurden im Bereich des Plangebietes Baugrunduntersuchungen durchgeführt und gutachterlich bewertet. Bei allen gutachterlich empfohlenen Bodenverbesserungsverfahren ist mit Bauwerkssetzungen von erfahrungsgemäß weniger als 2,0 cm zu rechnen.

Bei nicht vollständiger Nachverdichtung der vorhandenen Auffüllungen direkt unterhalb des geplanten Neubaus besteht generell ein Restrisiko für Setzungsschäden, sodass gutachterlich empfohlen wird, die gesamte Auffüllung unter dem Fußboden zu verbessern.

Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes

Das Plangebiet befindet sich nicht im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes.

Bemessungsgrundwasserstände

Seitens der GEONORM GMBH wurden im Bereich des Plangebietes Baugrunduntersuchungen durchgeführt und gutachterlich bewertet. Während den Außenarbeiten wurde in nicht allen Aufschlüssen messbares Grundwasser angetroffen. Weiterhin gaben aufgeweichte bzw. nasse Auffüllungs- und natürliche Bodenmaterialien einen weiteren Hinweis auf zumindest zeitweise vorhandenes Schichtwasser. Bei den eingemessenen Wasserständen handelt es sich erfahrungsgemäß um Hangschichtwasser, welches sich innerhalb gut durchlässiger Schichten bewegt und sich auf weniger durchlässigen Bodenmaterialien aufstaut. In niederschlagsreichen Witterungsperioden sowie insbesondere während des Winterhalbjahres ist mit dem vermehrten Auftreten von Schicht- und Stauwasser innerhalb der angetroffenen Auffüllungs- und natürlichen Bodenmaterialien zu rechnen. Nach den Untersuchungsergebnissen wurde messbares Schichtwasser vor allem auf einer Höhe von ca. 168,5 bis 169,8 m ü.NHN angetroffen. Unter Berücksichtigung eines üblichen Aufschlags von 1,0 m auf diesen Schichtwasserbereich ist von einem vorläufigen Bemessungswasserstand von maximal 170,8 m ü.NHN auszugehen.

Im Hinblick auf die festgestellten Boden- und Grundwasserverhältnisse werden bei den angenommenen Aushubtiefen und den gemessenen Wasserständen grundwasserhaltende Maßnahmen nicht erforderlich sein.

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

Oberflächengewässer und Gewässerrandstreifen

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

Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine oberirdischen Gewässer oder Entwässerungsgräben.

Einhaltung der Bewirtschaftungsziele für Oberflächengewässer

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

5.4 Abwasserbeseitigung

Gesicherte Erschließung

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.

Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen

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

Reduzierung der Abwassermenge

Durch die auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung im Bebauungsplan enthaltene Vorgabe zur Errichtung von Zisternen oder Regenwassernutzungsanlagen 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

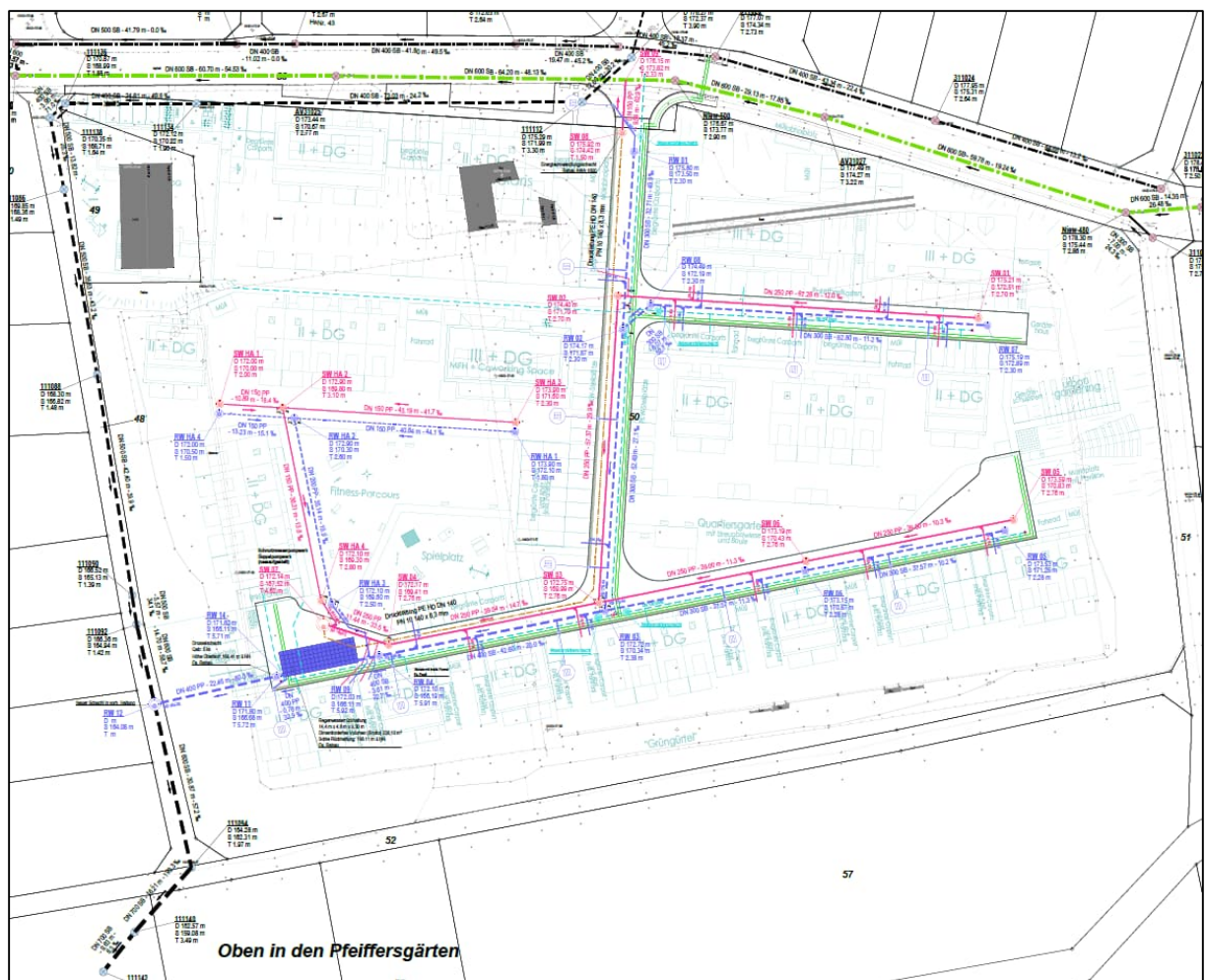
Diesbezüglich wird auf die gesetzliche Vorgabe des § 55 Abs. 2 WHG verwiesen, nach der Niederschlagswasser ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden soll, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige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

Entwässerung im Trennsystem

Das geplante Baugebiet wird im Trennsystem erschlossen. Gemäß der von ZICK-HESSLER INGENIEURE erstellten ingenieurtechnischen Erschließungsplanung wird das anfallende Schmutzwasser in einem separaten Kanal mit einer Nennweite von DN 250 gesammelt und in Richtung der südwestlichen Wendeanlage abgeleitet.

Dort fließt das Schmutzwasser einer Hebeanlage zu und wird über eine Druckleitung DN 140 in einen Energieumwandlungsschacht im Bereich der Baugebietszufahrt gepumpt. Von dort fließt das Schmutzwasser dann im Freispiegelgefälle in den vorhandenen Abwassersammler DN 600 des Abwasserverbandes Limburg in der Faulbacher Straße. Eine komplette Entwässerung des geplanten Baugebietes im Freispiegelgefälle ist aufgrund der vorherrschenden Topografie und der Lage der Anschlusskanäle nicht möglich. Das anfallende Oberflächenwasser wird in Regenwasserkanälen DN 300 bis DN 400 gesammelt und ebenfalls in Richtung der südwestlichen Wendeanlage abgeleitet, in einer Rückhalteanlage gesammelt und gepuffert. Die Rückhalteanlage wird als Kunststoff-Boxensystem hergestellt und verfügt über ein Rückhaltevolumen von ca. 230 m³. Von dort wird das Regenwasser auf eine Menge von maximal 5 l/s gedrosselt (Drosselspende 2 l/s*ha) und an den Regenwasserkanal, welcher im vorhandenen Wirtschaftsweg westlich des geplanten Baugebietes verläuft, abgeleitet. Der Regenwasserkanal entwässert das nördlich der Faulbacher Straße gelegene Baugebiet und mündet ca. 50 m südlich des Anschlusspunktes aus dem geplanten Baugebiet in das bestehende Regenrückhaltebecken. An dem vorhandenen Rückhaltebecken und der dort verbauten Drosseleinrichtung müssen aufgrund der geringen Wassermenge grundsätzlich keine Änderungen vorgenommen werden, sodass lediglich der bestehende Einleiteantrag angepasst bzw. ein Änderungsantrag gestellt wird.

Lageplan Kanalplanung



Ingenieurbüro Zick-Hessler, Stand: 09.10.2025

Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

Kosten und Zeitplan

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

5.5 Abflussregelung

Abflussregelung und Vorflutverhältnisse

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

Hochwasserschutz und erforderliche Hochwasserschutzmaßnahmen

Im Zuge der vorliegenden Planung besteht diesbezüglich kein weiterer Handlungsbedarf.

Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen

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

6. 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. Anfallender Bodenaushub sollte vorrangig wieder an dem Ort, an dem er ausgehoben wurde, für Bauzwecke wiederverwendet werden. Ist eine Wiederverwendung innerhalb des Bauvorhabens nicht möglich, ist eine ordnungsgemäße und schadlose Verwertung des Bodenaushubs in örtlicher Nähe anzustreben.

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 im Zuge von Bauarbeiten Anhaltspunkte für das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen oder Altlasten wahrgenommen, sind nach § 4 Abs. 1 und 2 HAltBodSchG die Bauarbeiten an dieser Stelle abubrechen und der Sachstand ist unverzüglich dem Regierungspräsidium Gießen, Dezernat 41.4, zur Prüfung anzuzeigen.

Baugrund

Seitens der GEONORM GMBH wurden im Bereich des Plangebietes Baugrunduntersuchungen durchgeführt und gutachterlich bewertet. Gemäß den Ergebnissen der Außenarbeiten und der geologischen Karte wird der gewachsene Untergrund im Untersuchungsgebiet von quartären Hanglehmen und Lößlehm gebildet. Direkt darunter folgen die überwiegend tonigen Ablagerungen der Arenberger Schichten aus dem Tertiär in größerer Mächtigkeit. Als jüngste Ablagerungen wurden anthropogene Auffüllungen vor allem aus der Geländeanschlüttung erbohrt. Gemäß der Geländeansprache können im Wesentlichen folgende Bodenhorizonte unterschieden werden:

- Oberboden, aufgefüllt
- Oberflächenbefestigung
- Auffüllung
- Hanglehm
- Lößlehm
- Arenberger Schichten

Die punktuelle Untersuchung des Geländes mittels Ramm- und Rammkernsondierungen ergibt insgesamt ein repräsentatives Bild von der Untergrundsituation. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass sich in Bezug auf die Schichtenbeschreibung und die angegebenen Schichtgrenzen Abweichungen zwischen den einzelnen Aufschlusspunkten ergeben.

7. Kampfmittel

Seitens des Regierungspräsidiums Darmstadt, Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen, wird in der Stellungnahme vom 02.05.2024 darauf hingewiesen, dass eine Auswertung vorliegender Luftbilder ergeben hat, dass sich das Plangebiet am Rande eines ehemaligen Bombenabwurfgebietes befindet. Es gibt jedoch keinen begründeten Verdacht, 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

8.1 Trennungsgrundsatz

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

8.2 Schalltechnische Untersuchung

An das Plangebiet grenzen Wohn- und Mischgebietsflächen sowie landwirtschaftlich genutzte Flächen. Entlang der nördlichen Grenze des Plangebietes verläuft die Faulbacher Straße (Kreisstraße K 459). Daraus leitet sich eine Geräuschvorbelastung ab, wonach in der Abwägung der städtebaulichen Planung auch Lärmschutzbelange zu prüfen sind. Daher erfolgte auf Ebene der verbindlichen bauleitplanung zum Entwurf des Bebauungsplanes seitens der INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR AKUSTIK UND BAUPHYSIK MBH & Co. KG eine schalltechnische Untersuchung hinsichtlich der Geräuscheinwirkungen auf das Plangebiet. Mit dem Gutachten werden die Lärmeinwirkungen auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch die unterschiedlichen Lärmquellen ermittelt und beurteilt. Darüber hinaus werden mögliche aktive Lärmschutzmaßnahmen diskutiert und Vorgaben zu passiven Lärmschutzmaßnahmen einschließlich der Notwendigkeit schallgedämmter Lüftungseinrichtungen angegeben und festgelegt.

Nach Einschätzung der örtlichen Gegebenheiten sind seitens des Gutachters als maßgeblich schall-emittierende Betriebe eine Kfz-Werkstatt und ein landwirtschaftlicher Betrieb begutachtet worden. Dabei zeigt sich die Verträglichkeit mit der geplanten Wohnnutzung im Sinne der Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm). Aufgrund der Verkehrslärmeinwirkungen ergeben sich jedoch erhöhte Anforderungen an passive Schallschutzmaßnahmen für die zur Straße gewandten Fassaden. Darüber hinaus bestehen in einem Teilbereich des nordöstlichen Baufelds Beschränkungen für ungeschützte Außenwohnbereiche. Aus schalltechnischer Sicht ist das Plangebiet aufgrund der Geräuschvorbelastung insofern nicht uneingeschränkt zu Wohnzwecken nutzbar, sodass Maßnahmen vorzusehen sind, welche einen ausreichenden Schutz gegenüber dem in das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärm bieten. Hierzu erforderliche passive und bauliche Schallschutzmaßnahmen werden im Rahmen des Gutachtens beschrieben. Die zu berücksichtigenden Schallschutzmaßnahmen sehen unter anderem vor, dass Einschränkungen zur Lage öffentlicher Wohnraumfenster bestehen. Dies wird im Rahmen des vorgesehenen Baukonzeptes bereits berücksichtigt, wonach hier keine schutzbedürftigen Wohn- oder Schlafräume vorgesehen sind. Außenwohnbereiche unmittelbar entlang der Faulbacher Straße sind in Teilbereichen des Plangebietes nur mit Schallschutzmaßnahmen möglich. Dies wird im Rahmen des vorgesehenen Baukonzeptes ebenfalls berücksichtigt, wonach hier keine Außenwohnbereiche vorgesehen sind. Schließlich sind passive Schallschutzmaßnahmen nach den Vorgaben der DIN 4109 erforderlich; die Fassaden liegen innerhalb der Lärmpegelbereiche II bis IV.

Nach der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ ist die Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte wünschenswert, um die mit der Eigenart des betreffenden Baugebietes verbundenen Erwartungen auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen zu erfüllen. Die Orientierungswerte sind jedoch bewusst nicht als Grenzwerte angelegt, sondern können im Einzelfall einer begründeten Abwägung zugeführt werden. Die Abwägung kann dann in bestimmten Fällen zu einer Zurückstellung des Schallschutzes führen. In vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und in Gemengelagen, lassen sich die Orientierungswerte oftmals nicht einhalten. Wo im Rahmen der Abwägung mit plausibler Begründung von den Orientierungswerten abgewichen werden soll, weil andere Belange überwiegen, ist dann jedoch möglichst ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen vorzusehen und planungsrechtlich abzusichern. Angesichts der bestehenden Vorbelastung und der Lage des Plangebietes sowie, wird der Schallschutz gegenüber Straßenverkehrslärmeinträgen daher vorliegend im Hinblick auf die Einhaltung der Orientierungswerte nach DIN 18005 zurückgestellt. Ein Ausgleich der sich gegenüberstehenden Belange erfolgt jedoch unter anderem über die auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung im Bebauungsplan festgesetzten Vorgaben zum passiven Schallschutz.

8.3 Geruchsimmissionsprognose

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

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

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

9. Denkmalschutz

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

10. Anlagen

- Umweltbericht, Planungsbüro Fischer, Stand: 24.06.2026

Planstand: 24.06.2026

Projektnummer: 22-2740

Projektleitung: Dipl.-Geograph 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