PLANUNGSBÜRO FISCHER

Raumplanung | Stadtplanung | Umweltplanung

Marktgemeinde Niederaula, Ortsteil Niederaula

Begründung

5. Änderung des Flächennutzungsplanes

im Bereich „Schlitzer Straße“

Vorentwurf

Planstand: 31.01.2023

Projektnummer: 22-2759

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 ... 5
1.5 Verfahrensart und -stand ... 6
2. Verkehrliche Erschließung und Anbindung ... 6
3. Inhalt und Darstellungen der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes ... 7
4. Berücksichtigung umweltschützender Belange ... 7
5. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz ... 8
5.1 Überschwemmungsgebiete ... 8
5.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz ... 8
5.3 Oberflächengewässer ... 10
5.4 Abwasserbeseitigung ... 10
5.5 Abflussregelung ... 11
6. Altlastenverdächtige Flächen und Baugrund ... 11
7. Kampfmittel ... 12
8. Immissionsschutz ... 12
9. Denkmalschutz ... 12
10. Anlagen ... 13

1. Vorbemerkungen

1.1 Planerfordernis und -ziel

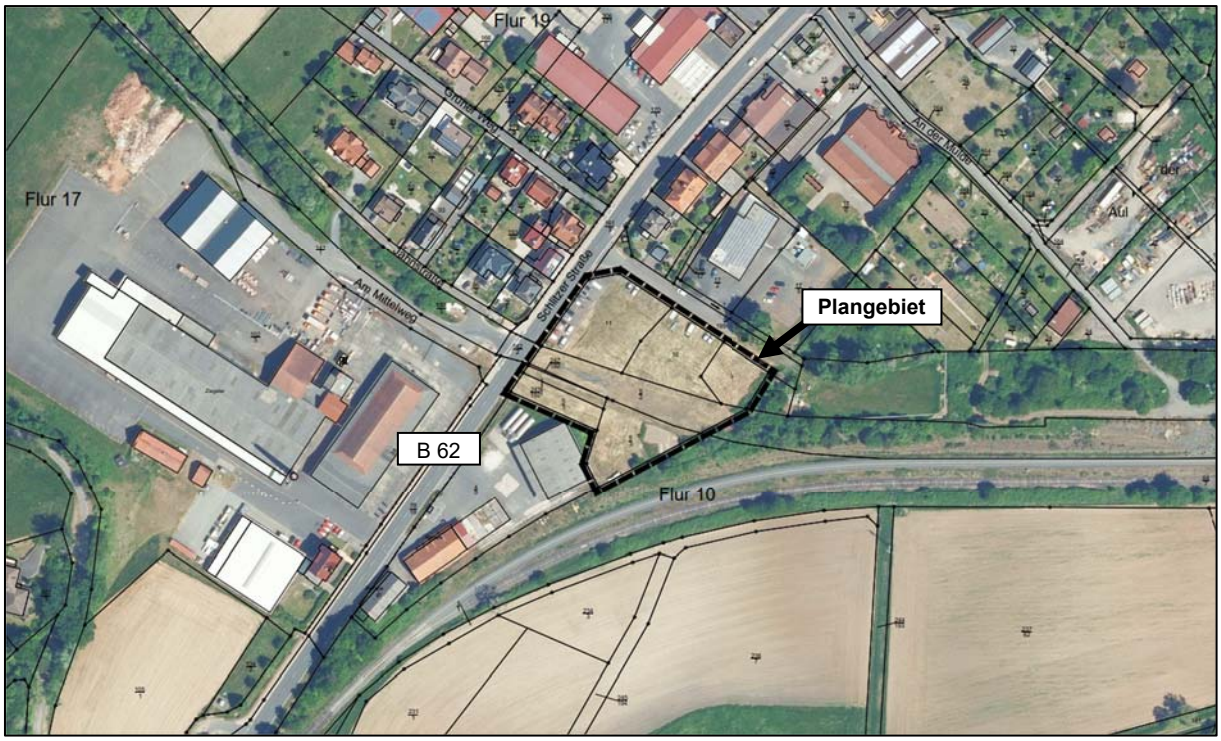
In der Marktgemeinde Niederaula ist im Bereich des Ortseinganges Niederaula südöstlich der Schlitzer Straße (Bundesstraße B 26) die Erschließung und gewerbliche Nutzung bislang baulich ungenutzter Freiflächen vorgesehen. Die gewerbliche Entwicklung von Niederaula war in der Vergangenheit maßgeblich durch den Bau der Bahnstrecke „Bad Hersfeld–Treysa“ und der Nebenbahn „Niederaula–Alsfeld“ begründet. Während die sog. Knüllwaldbahn gelegentlich noch vom Güterverkehr genutzt wird, ist die sog. Gründchenbahn schon lange weitgehend stillgelegt und zurückgebaut. Bereits seit den 1960er Jahren bestehen Überlegungen, die ehemaligen Bahntrassen für eine Ortsumfahrung im Zuge der Bundesstraßen B 62 und B 454 zu nutzen, die jedoch planerisch nicht weiter verfolgt wurden. Von diesen Überlegungen zeugt noch heute die Baulücke an der Schlitzer Straße zwischen der Stichstraße im Norden, die als Zufahrt für das bestehende Autohaus dient und den südlich anschließenden Liegenschaften der Raiffeisen Waren GmbH. Gleichwohl bestehen bereits seit vielen Jahren Überlegungen, diesen baulich bislang nicht genutzten Bereich einer gewerblichen Nutzung zuzuführen und hierfür einen entsprechenden Bebauungsplan aufzustellen. Seitens des privaten Grundstückseigentümers ist in diesem Bereich nunmehr die Errichtung einer kleineren Gewerbehalle als baulicher Lückenschluss zwischen der umgebenden Bebauung geplant.

Lage des Plangebietes

Quelle: OpenStreetMap (www.openstreetmap.org; 01/2023), bearbeitet Abbildung genordet, ohne Maßstab

Zur Umsetzung der Planung ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes sowie eine teilräumliche Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlich. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Bereich des Plangebietes



Quelle: Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation (11/2022) genordet, ohne Maßstab

Das Planziel des Bebauungsplanes Nr. 46 „Schlitzer Straße“ ist die Ausweisung eines Gewerbegebietes, das jedoch dahingehend eingeschränkt wird, dass hier wesentlich störende Gewerbebetriebe und Anlagen unzulässig sind. Die Ausweisung als eingeschränktes Gewerbegebiet unterscheidet sich von der Ausweisung als Gewerbegebiet somit dadurch, dass hier nur solche gewerblichen Nutzungen zugelassen werden, die sinngemäß auch in einem Mischgebiet zugelassen werden können. Mit der festgesetzten Einschränkung wird insbesondere der Lage des Plangebietes im Übergangsbereich zwischen gewerblichen und gemischten Nutzungen sowie dem Schutzanspruch benachbarter Wohnbebauung am Ortseingang Rechnung getragen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes und der geplanten Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes im Umfeld bestehender gewerblicher und gemischter Nutzungen soll mithin eine städtebaulich sinnvolle Ergänzung des bestehenden Siedlungsgefüges im Sinne eines baulichen Lückenschlusses bauplanungsrechtlich vorbereitet werden.

Der Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Niederaula von 2014 stellt den Bereich des Plangebietes überwiegend als „Grünfläche“ sowie im nördlichen Bereich als „Gemischte Baufläche“ dar. Zudem ist im östlichen Bereich des Plangebietes die landschaftsplanbezogene Darstellung zum Erhalt von Bäumen und das Plangebiet querend der Verlauf der ehemaligen Bahntrasse als sonstige Darstellung enthalten. 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, sodass die vorliegende 5. Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich ist, die gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 46 „Schlitzer Straße“ erfolgt.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich unmittelbar südöstlich der Schlitzer Straße (Bundesstraße B 62) am südlichen Ortseingang von Niederaula und stellt sich bislang als baulich ungenutzte Freifläche dar, die randlich teilweise als Parkplatzfläche genutzt wird. Der räumliche Geltungsbereich der Flächennutzungsplan-Änderung umfasst in der Gemarkung Niederaula Flächen in der Flur 10. Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Norden:	Verlauf der Schlitzer Straße (Bundesstraße B 62) sowie Stichstraße zur Erschließung insbesondere des rückwärtig gelegenen Autohauses sowie anschließend gewerbliche und gemischte Nutzungen und Wohnbebauung
Osten:	Gehölzbestand sowie Verlauf der ehemaligen Bahntrasse
Süden:	Bahnanlagen mit Verlauf der bestehenden Bahnstrecke sowie Liegenschaften der Raiffeisen Waren GmbH
Westen:	Verlauf der Schlitzer Straße (Bundesstraße B 62) sowie hieran anschließend gewerbliche und gemischte Nutzungen und Wohnbebauung

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rd. 0,6 ha. Die Höhenlage des Plangebietes befindet sich auf einem einheitlichen Niveau von rd. 211 m ü.NHN und ist topografisch weitgehend eben.

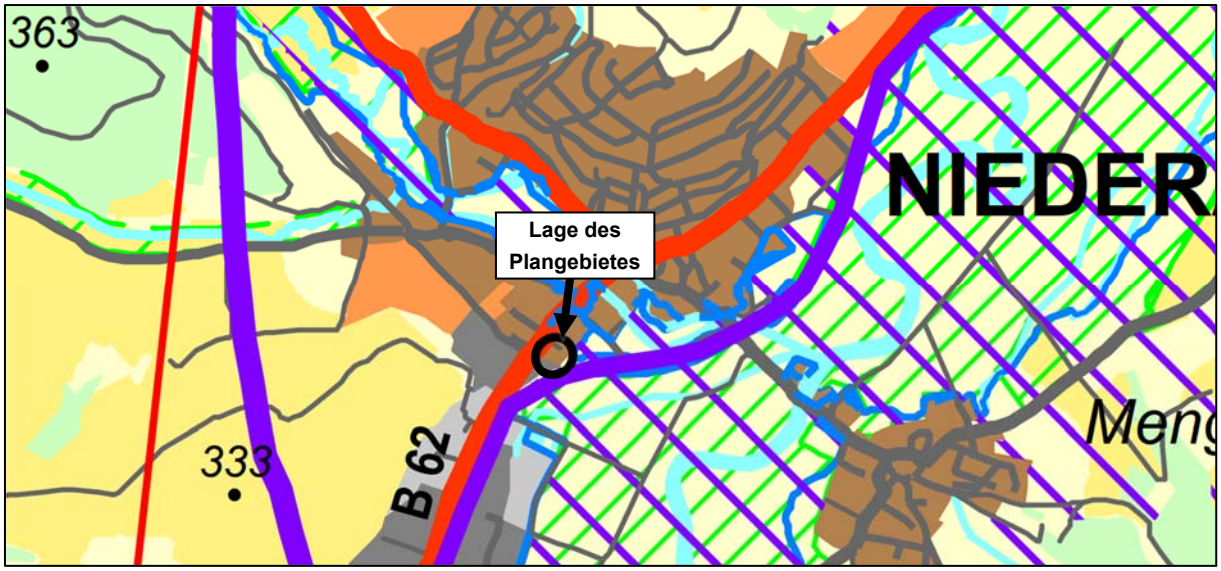
Bereich des Plangebietes

Eigene Aufnahmen (11/2022)

1.3 Regionalplanung

Der nördliche Bereich des Plangebietes ist im **Regionalplan Nordhessen 2009** als „Vorranggebiet Siedlung Bestand“ und der südliche Bereich als „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Bestand“ festgelegt. Angesichts der geringen Größe des Plangebietes sowie der Lage unmittelbar angrenzend zu bestehenden gewerblichen und gemischten Nutzungen im Ortseingangsbereich wird davon ausgegangen, dass die geplante Flächenumwidmung und Ausweisung einer „Gewerblichen Baufläche“ nicht im Widerspruch zu den einschlägigen Zielen und Grundsätzen der Raumordnung steht.

Regionalplan Nordhessen 2009



Ausschnitt genordet, unmaßstäblich vergrößert

1.4 Innenentwicklung und Bodenschutz

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

Die Marktgemeinde Niederaula ist grundsätzlich bestrebt auch kleinere Flächen im Innenbereich einer baulichen Nutzung zuzuführen und so einen Beitrag zur baulichen Innenentwicklung zu leisten, was sich auch anhand bereits durchgeführter Bauleitplanverfahren nachvollziehen lässt. Mit der geplanten Bebauung und gewerblichen Nutzung einer bislang baulich ungenutzten, aber bereits grundsätzlich erschlossenen Freifläche im Umfeld bestehender gewerblicher und gemischter Nutzungen soll eine städtebaulich sinnvolle Ergänzung des bestehenden Siedlungsgefüges im Sinne eines baulichen Lückenschlusses erfolgen.

Mithin dient die geplante städtebauliche Entwicklung auch der Vermeidung einer weitergehenden Flächeninanspruchnahme im Außenbereich und leistet einen Beitrag zu einer baulichen Entwicklung innerhalb des bestehenden Siedlungsgefüges. Hinsichtlich der **Betroffenheit landwirtschaftlicher Belange** kann angemerkt werden, dass die Flächen innerhalb des Plangebietes für die Landwirtschaft und Agrarstruktur nur eine untergeordnete Bedeutung haben. Für die Planung sprechen zudem auch insbesondere die in § 1 Abs. 6 BauGB genannten Belange der Wirtschaft sowie der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen als öffentliche und in der Bauleitplanung ebenfalls beachtliche Belange. Die **Belange des Bodenschutzes** werden im Rahmen der Umweltprüfung und der Erstellung des Umweltberichtes in der fachlich gebotenen und gesetzlich erforderlichen Form berücksichtigt und in die Abwägung der Belange eingestellt.

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

Die Bekanntmachungen erfolgten in den „Niederaulaer Wochenblatt“.

2. Verkehrliche Erschließung und Anbindung

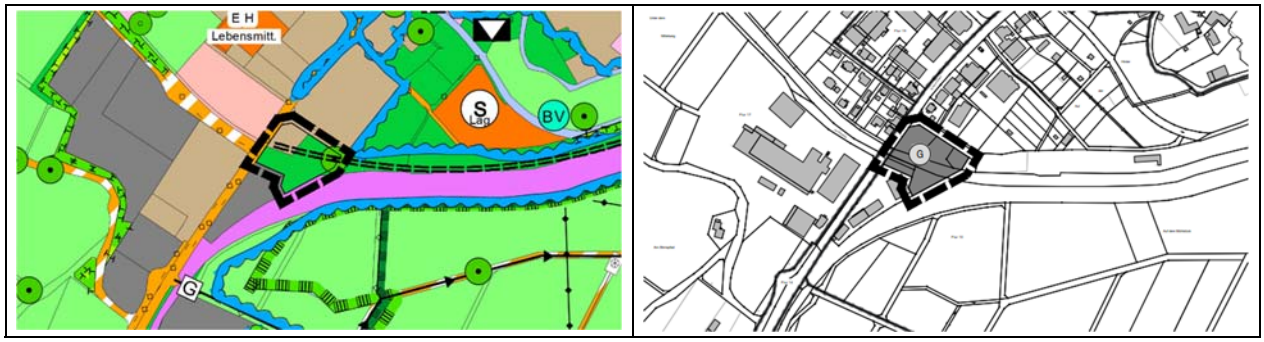
Das Plangebiet befindet sich am südlichen Ortseingang des Ortsteils Niederaula in Richtung Niederjossa. Die äußere verkehrliche **Erschließung** ist bereits Bestand und erfolgt ausgehend von der Schlitzer Straße (Bundesstraße B 62), von wo aus in nordwestlicher Richtung der Anschluss an die Bundesstraße B 454 sowie in südlicher Richtung eine überörtliche **Anbindung** an die Bundesautobahn BAB 7 erfolgen kann. Das Plangebiet ist auch für Fußgänger und Radfahrer erreichbar und über die nächstgelegenen Haltepunkte an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden.

3. Inhalt und Darstellungen der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes

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

Der Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Niederaula von 2014 stellt den Bereich des Plangebietes überwiegend als „Grünfläche“ sowie im nördlichen Bereich als „Gemischte Baufläche“ dar. Zudem ist im östlichen Bereich des Plangebietes die landschaftsplanbezogene Darstellung zum Erhalt von Bäumen und das Plangebiet querend der Verlauf der ehemaligen Bahntrasse als sonstige Darstellung enthalten. 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 Bereich des Plangebietes entsprechend geändert.

Darstellung alt **Darstellung neu**



Ausschnitte genordet, ohne Maßstab

Das Planziel der **5. Änderung des Flächennutzungsplanes** ist die Darstellung von „Gewerblichen Bauflächen“ zu Lasten der bisherigen Darstellungen. Mit der teilräumlichen Änderung des Flächennutzungsplanes werden auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung somit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine gewerbliche Nutzung des Plangebietes im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 46 „Schlitzer Straße“ 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 wird zum Entwurf der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes erstellt und der Begründung als Anlage beigefügt.

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 vom Juli 2014 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 gemäß § 76 Abs. 2 WHG oder in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet gemäß § 46 HWG.

In weiterer nordöstlicher Richtung des Plangebietes befindet sich jedoch das festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Aula (Staatsanzeiger für das Land Hessen Ausgabe Nr. 33/2005, S. 3.217) sowie in südöstlicher Richtung das festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Fulda (Staatsanzeiger für das Land Hessen, Ausgabe Nr. 17/2013, S. 549). Beide Überschwemmungsgebiete bleiben im Zuge der vorliegenden Planung jedoch berührt.

5.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz

Bedarfsermittlung

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

Deckungsnachweis

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

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 gewerbliche 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, dem 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 im Bereich 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 Pkw-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 oder Entwässerungsgräben.

Einhaltung der Bewirtschaftungsziele für Oberflächengewässer

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

5.4 Abwasserbeseitigung

Gesicherte Erschließung

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist davon auszugehen, dass die Erschließung 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 ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen

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

Reduzierung der Abwassermenge

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

Versickerung des Niederschlagswassers

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

Kosten und Zeitplan

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

5.5 Abflussregelung

Abflussregelung und Vorflutverhältnisse

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

Hochwasserschutz und erforderliche Hochwasserschutzmaßnahmen

Im Zuge der vorliegenden Planung besteht diesbezüglich kein weiterer Handlungsbedarf.

Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen

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

Besonderheiten bei Gewerbe- und Industriegebieten

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

6. Altlastenverdächtige Flächen und Baugrund

Altlasten und Bodenbelastungen

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

Baugrund

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen diesbezüglich keine weiteren Informationen vor.

7. Kampfmittel

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen diesbezüglich keine weiteren Informationen vor.

8. Immissionsschutz

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden.

Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung setzt der Bebauungsplan für den Bereich des Plangebietes entsprechend der vorgesehenen Nutzung ein Gewerbegebiet fest. Das Gewerbegebiet wird jedoch dahingehend eingeschränkt, dass hier wesentlich störende Gewerbebetriebe und Anlagen unzulässig sind. Die Ausweisung als **eingeschränktes Gewerbegebiet** unterscheidet sich von der Ausweisung als Gewerbegebiet somit dadurch, dass hier nur solche gewerblichen Nutzungen zugelassen werden, die sinngemäß auch in einem Mischgebiet zugelassen werden können. Mit der festgesetzten Einschränkung wird insbesondere der Lage des Plangebietes im Übergangsbereich zwischen gewerblichen und gemischten Nutzungen sowie dem Schutzanspruch benachbarter Wohnbebauung am Ortseingang Rechnung getragen. Mit der geplanten Zuordnung der Gebietstypen zueinander bzw. der Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes im Kontext der im näheren Umfeld vorhandenen gewerblichen und gemischten Nutzungen, Freiflächen und Verkehrsanlagen kann dem genannten **Trennungsgrundsatz** des § 50 BImSchG entsprochen werden.

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

9. Denkmalschutz

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

10. Anlagen

- Umweltbericht, Planungsbüro Fischer (wird zum Entwurf der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes erstellt)

Planstand: 31.01.2023

Projektnummer: 22-2759

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

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