

Stadt Rauschenberg, Stadtteil Bracht (Bracht-Siedlung)

Begründung

37. Änderung des Flächennutzungsplanes

im Bereich „Am Bahndamm“

Feststellungsexemplar

Planstand: 17.07.2023

Projektnummer: 21-2597

Projektleitung: Adler / Schenk

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	6
1.5 Verfahrensart und -stand	8
2. Verkehrliche Erschließung und Anbindung	9
3. Inhalt und Darstellungen der 37. Änderung des Flächennutzungsplanes	9
4. Berücksichtigung umweltschützender Belange	10
5. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	11
5.1 Überschwemmungsgebiete	11
5.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz.....	11
5.3 Oberflächengewässer und Gewässerrandstreifen	13
5.4 Abwasserbeseitigung.....	14
5.5 Abflussregelung	15
6. Altlastenverdächtige Flächen und Baugrund	16
7. Kampfmittel	16
8. Immissionsschutz	17
9. Denkmalschutz	18
10. Sonstige Angaben	18
11. Anlagen	18

1. Vorbemerkungen

1.1 Planerfordernis und -ziel

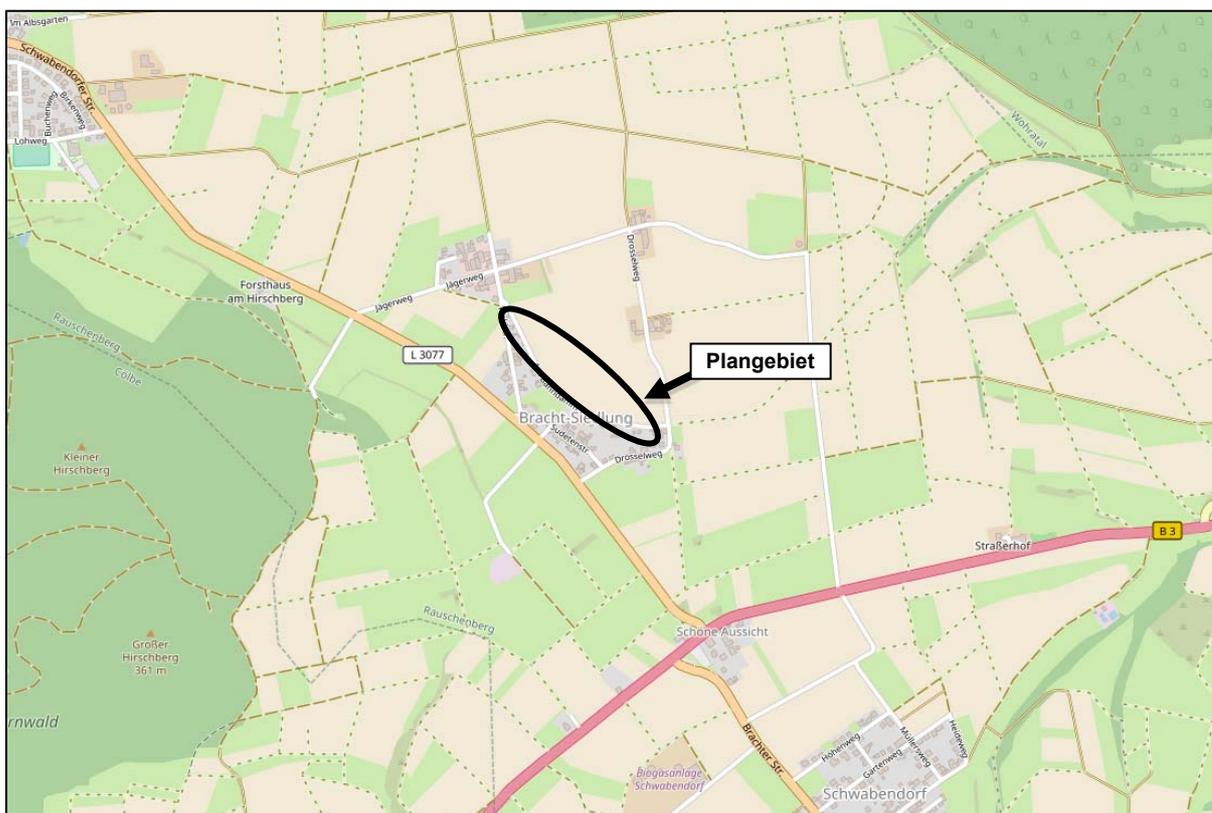
In der Stadt Rauschenberg erfolgt im nördlichen Anschluss an die Ortslage des Stadtteils Rauschenberg derzeit die städtebauliche Entwicklung eines größeren Wohngebietes im Bereich „Auf dem Kalk II“ mit insgesamt 41 Baugrundstücken. Mit der in zwei Bauabschnitten vorgesehenen Baugebietsentwicklung sollte zunächst nicht nur der kurzfristige, sondern darüber hinaus auch ein mittelfristiger Bedarf an Wohnbaugrundstücken im Stadtgebiet gedeckt werden. Im Zuge der überaus erfolgreichen Vermarktung hat sich jedoch gezeigt, dass die hohe Nachfrage das konkrete Angebot an Bauplätzen deutlich übersteigt, sodass im Stadtgebiet von Rauschenberg weiterhin ein nachgewiesener Bedarf besteht. Zugleich konnten in den vergangenen Jahren auch in den weiteren Stadtteilen zur Eigenentwicklung einzelne Baugrundstücke geschaffen und entsprechend entwickelt werden. So wurden auch in Bracht-Siedlung zuletzt im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes „Westlich der Waldstraße“ von 2017 und des Bebauungsplanes „Südlich des Drosselweges“ von 2019 einzelne Grundstücke für eine Wohnbebauung und für nicht störende gewerbliche Nutzungen unmittelbar angrenzend an den bestehenden Bebauungszusammenhang ausgewiesen, zumal innerörtliche Freiflächen oder unbebaute Grundstücke im Sinne einer baulichen Innenentwicklung nicht mobilisiert und entsprechend bebaut werden können.

Die Stadt Rauschenberg verfolgt demnach aus stadtentwicklungspolitischer Sicht sowohl die bedarfsorientierte Ausweisung neuer Bauflächen, aktuell in Form eines größeren Baugebietes in Rauschenberg als zentralem Ortsteil, und einzelner Bauplätze in den weiteren Stadtteilen, ist aber zugleich bestrebt, auch Flächen im Innenbereich einer baulichen Nutzung zuzuführen sowie auch leerstehende und untergenutzte Gebäude dem Grundstücksmarkt zuzuführen und so einen Beitrag zur baulichen Innenentwicklung zu leisten. Vor diesem Hintergrund sowie angesichts des ohnehin erforderlichen Ausbaus der Straße Am Bahndamm, die bislang nur einer einseitigen Erschließung dient, ist in Bracht-Siedlung nunmehr die städtebauliche Entwicklung von bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen für eine Wohnnutzung sowie für ergänzende nicht störende gewerbliche und sonstige dorftypische Nutzungen in Form einer durchgehenden Bauzeile entlang der Straße vorgesehen. Während einzelne Baugrundstücke im Norden des Plangebietes künftig in privatem Eigentum verbleiben, erfolgt die Erschließung und Vermarktung im Übrigen aus städtischer Hand. Mit der angestrebten Planung soll die bisherige Siedlungsentwicklung in Bracht-Siedlung perspektivisch fortgeführt werden und eine aus städtebaulicher und wirtschaftlicher Sicht sinnvolle Ergänzung und Erweiterung der vorhandenen Ortslage erfolgen. Hierbei wird nicht verkannt, dass Bracht-Siedlung als Weiler erst nach Ende des Zweiten Weltkrieges als Flüchtlingssiedlung im Bereich eines vormaligen Militärflugplatzes entstanden ist und somit historisch kein über die Jahrhunderte gewachsener Stadtteil mit einer Altortslage und jüngeren Neubaugebieten darstellt, sondern funktional immer auch mit dem Stadtteil Bracht zu sehen ist. Gleichwohl soll auch in Bracht-Siedlung künftig eine bauliche Eigenentwicklung erfolgen, die nunmehr bauleitplanerisch und vor allem auch perspektivisch gesteuert werden soll. Neben der mittel- bis langfristig bedarfsdeckenden Ausweisung von Bauplätzen wird somit insgesamt auch Planungs- und Rechtssicherheit geschaffen.

Da der Bereich des Plangebietes bislang bauplanungsrechtlich als Außenbereich i.S.d. § 35 Baugesetzbuch (BauGB) zu bewerten ist, bedarf es zur Umsetzung der Planung der Aufstellung eines Bebauungsplanes im zweistufigen Regelverfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Das Planziel des Bebauungsplanes Nr. 9 ist die Ausweisung eines im Zuge der Städtebaurechtsnovellierung 2021 neu in die Baunutzungsverordnung (BauNVO) eingeführten Dörflichen Wohngebietes nach § 5a BauNVO sowie die Sicherung der Erschließung und des ohnehin erforderlichen Ausbaus der Straße Am Bahndamm. 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.

Dörfliche Wohngebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein. Mit der Wahl der Baugebietskategorie kann vorliegend der ländlichen Prägung weiter Teile des Stadtgebietes in Rauschenberg und insbesondere der Bebauungs- und Nutzungsstruktur in Bracht-Siedlung Rechnung getragen werden. So ist die Siedlungsfläche zwar insgesamt durch einen hohen Wohnanteil gekennzeichnet, zugleich sind aber landwirtschaftliche Nutzungen und verschiedene dorftypische gewerbliche und sonstige Nutzungen zu verzeichnen, die sich weder in den Wohngebietskategorien der Baunutzungsverordnung abbilden noch aus städtebaulicher und städtebaurechtlicher Sicht hinreichend im Rahmen der Festsetzung eines klassischen Mischgebietes sichern und steuern lassen.

Lage des Plangebietes



Quelle: OpenStreetMap (www.openstreetmap.org; 03/2022), bearbeitet

Der Flächennutzungsplan der Stadt Rauschenberg stellt für den Bereich des Plangebietes bislang „Flächen für die Landwirtschaft“ dar. Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, stehen die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 9 den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes zunächst entgegen, sodass die vorliegende teilräumliche 37. Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich ist, die gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Am Bahndamm“ erfolgt.

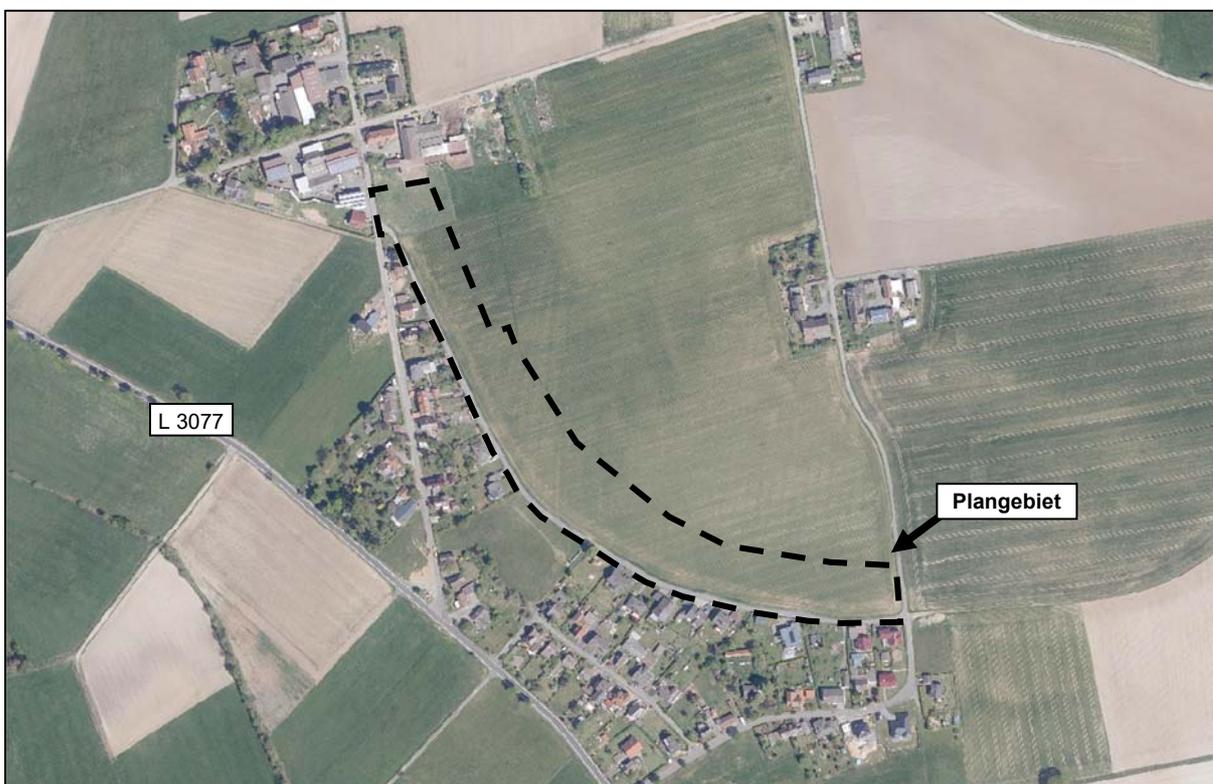
1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst Flächen in der Gemarkung Bracht, Flur 19, und wird wie folgt begrenzt:

- Norden: Bestehende Bebauung sowie Aussiedlerhöfe und landwirtschaftlich genutzte Flächen
Osten: Landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie südöstlich Verlauf des Drosselwegs
Süden: Verlauf der Straße Am Bahndamm und im Anschluss vorwiegend Wohnbebauung sowie innerörtliche Freiflächen und Kinderspielplatz
Westen: Verlauf der Waldstraße und vorwiegend Wohnbebauung

Der räumliche Geltungsbereich der Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst eine Fläche von insgesamt rd. 2,1 ha.

Bereich des Plangebietes



Quelle: Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation (03/2022), bearbeitet

Das Plangebiet umfasst bislang landwirtschaftlich genutzte Flächen. Die Höhenlage des natürlichen Geländes bewegt sich im Bereich zwischen rd. 285 und rd. 281 m über Normalhöhennull (NHN) und fällt etwa zur Mitte des Plangebietes hin jeweils leicht ab.

Bereich des Plangebietes



Eigene Aufnahmen (03/2022)

1.3 Regionalplanung

Der Bereich des Plangebietes ist im derzeit rechtsgültigen **Regionalplan Mittelhessen 2010** als „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“ sowie überlagernd als „Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz“ dargestellt.

Vor Ausweisung neuer Siedlungsflächen durch die Gemeinden ist der Bedarf an Siedlungsflächen vorrangig in den „Vorranggebiet Siedlung Bestand“ durch Verdichtung der Bebauung (Nachverdichtung) und durch Umnutzung von bereits bebauten Flächen zu decken (Ziel 5.2-5 RPM 2010). Entsprechend gilt für den auf ein „Vorranggebiet Siedlung Bestand“ entfallenden Bereich des Plangebietes, dass die Planung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst ist.

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. Gemäß der Zielsetzung 5.2-4 des Regionalplanes Mittelhessen 2010 wird die Siedlungstätigkeit für Ortsteile, in denen der Regionalplan Mittelhessen 2010 keine „Vorranggebiete Siedlung Planung“ ausweist, darüber hinaus auf die Eigenentwicklung der ortsansässigen Bevölkerung beschränkt. Diese raumordnerische Zielsetzung trifft für die in Bracht-Siedlung gelegene Planung zu.

Hierbei ist jedoch beachtlich, dass Bracht-Siedlung als Weiler erst nach Ende des Zweiten Weltkrieges als Flüchtlingsiedlung im Bereich des vormaligen Militärflugplatzes entstanden ist und somit historisch kein über die Jahrhunderte gewachsener Stadtteil mit einer Altortslage und jüngeren Neubaugebieten darstellt, sondern funktional immer auch mit dem Stadtteil Bracht zu sehen ist. Gleichwohl soll auch in Bracht-Siedlung künftig eine bauliche Eigenentwicklung erfolgen. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt und damit bereits vor Eintritt der offiziellen Vermarktung liegen der Stadt Rauschenberg acht Reservierungen aus dem Stadtteil Bracht sowie Bracht-Siedlung vor, was mehr als einem Drittel der geplanten städtischen Bauplätze entspricht.

Die vorliegende Planung dient somit der baulichen Eigenentwicklung von Bracht und Bracht-Siedlung, die nunmehr bauleitplanerisch und vor allem auch perspektivisch gesteuert werden soll. Neben der darüber hinaus mittel- bis langfristig bedarfsdeckenden Ausweisung von Bauplätzen wird somit insgesamt auch Planungs- und Rechtssicherheit geschaffen. Insofern soll die bisherige Siedlungsentwicklung in Bracht-Siedlung perspektivisch fortgeführt werden und eine aus städtebaulicher und wirtschaftlicher Sicht sinnvolle Ergänzung und Erweiterung der vorhandenen Ortslage mit einer durchgehenden Bauzeile entlang der Straße Am Bahndamm erfolgen. Die Straße Am Bahndamm dient bislang nur einer einseitigen Erschließung und soll ohnehin entsprechend ausgebaut werden. Mit der vorliegenden Planung wird ein Beitrag für eine wirtschaftliche Erschließung und Ausweisung von Baugrundstücken im unmittelbaren Anschluss an den Bereich der im Zusammenhang bebauten Ortslage geleistet.

Mit der Beschränkung der städtebaulichen Entwicklung auf die Tiefe jeweils eines Baugrundstückes bleiben die östlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen weiterhin als zusammenhängende Flächen in der freien Feldflur erhalten und können als solche auch künftig landwirtschaftlich genutzt werden. Darüber hinaus wird auf die Ausführungen zu den Auswirkungen der Planung auf die Agrarstruktur sowie auf die landwirtschaftlichen Belange unter dem Kapitel 1.4 Innenentwicklung und Bodenschutz verwiesen. Die naturschutzfachlichen und umweltschützenden Belange werden im Rahmen der Umweltprüfung berücksichtigt und im Umweltbericht dargelegt.

Das überlagernd festgelegte Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz bildet die Lage des Plangebietes in der Schutzgebietszone IIIB des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes für die Wasserwerke Wohratal und Stadtallendorf des Zweckverbandes Mittelhessische Wasserwerke 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 Dörflichen Wohngebiet zulässigen Vorhaben grundsätzlich in Frage stellen, ergeben sich darüber hinaus nicht. Der Bebauungsplan „Am Bahndamm“ schließt jedoch die in Dörflichen Wohngebieten grundsätzlich allgemein zulässigen Tankstellen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung aus.

Seitens des Regierungspräsidiums Gießen, Obere Landesplanungsbehörde, wird in der Stellungnahme vom 24.05.2022 darauf hingewiesen, dass die Planung mit 1,3 ha auf den maximalen Wohnungssiedlungsbereich angerechnet wird.

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 Stadt Rauschenberg ist grundsätzlich bestrebt auch Flächen im Innenbereich einer baulichen Nutzung zuzuführen und so einen Beitrag zur baulichen Innenentwicklung zu leisten, verfügt aber zugleich über einen weiterhin anhaltenden Bedarf an Grundstücken für eine wohnbauliche und gewerbliche Nutzung, dem nur mit innerörtlichen Nachverdichtungen nicht entsprochen werden kann. Während bei Betrachtung von Bracht-Siedlung vor Ort sowie auf Grundlage von Luftbilddaufnahmen augenscheinlich an verschiedener Stelle kleinere und auch größere Flächen innerhalb des geschlossenen Bebauungszusammenhanges baulich ungenutzt erscheinen und insofern grundsätzlich für eine bauliche Nachverdichtung infrage kommen, stellt sich dieser Eindruck bei näherer Betrachtung differenziert dar:

- Einzelne Grundstücke im Bereich der Straßen Drosselweg und Am Bahndamm sind mittlerweile bebaut.
- Seitens des Eigentümers des Flurstückes 32/1 (Flur 19) ist keine Bebauung gewünscht; das Grundstück wurde der Stadt Rauschenberg daher bereits vor längerer Zeit zur Errichtung eines Kinderspielplatzes zur Verfügung gestellt.
- Für den Bereich der Flurstücke 28, 31/6 und 31/8 (Flur 19) zwischen der Straße Am Bahndamm und der Waldstraße besteht kein Bebauungsplan, es handelt sich hierbei jedoch um Flächen in privatem Eigentum, für die seitens der Stadt Rauschenberg keine Zugriffsmöglichkeit besteht.
- Die landwirtschaftlich genutzten Flurstücke 60/1 und 60/2 (Flur 19) liegen überwiegend innerhalb der straßenrechtlichen Bauverbotszone zur Landesstraße L 3077; eine Bebauung ist somit nicht möglich.
- Das Flurstück 25/1 (Flur 19) umfasst den Standort eines alten Trinkwasserhochbehälters, der als Löschwasserezisterne genutzt wird; eine Bebauung dieser Fläche ist somit nicht möglich.

Im Ergebnis stehen derzeit nur noch einzelne, innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Westlich der Waldstraße“ von 2017 sowie des Bebauungsplanes „Südlich des Drosselweges“ von 2019 gelegene Flurstücke zur Eigenentwicklung für die ortsansässige Bevölkerung zur Verfügung. Diese Grundstücke befinden sich in privatem Eigentum und werden in Kürze entsprechend der vorgesehenen Planung bebaut. Alle anderen möglichen Grundstücke in Bracht-Siedlung sind bereits bebaut oder es ist eine Bebauung oder Veräußerung seitens der Grundstückseigentümer nicht erwünscht. Mit der vorliegenden Planung soll daher im Bereich des Plangebietes die bisherige Siedlungsentwicklung in Bracht-Siedlung perspektivisch fortgeführt werden und eine aus städtebaulicher und wirtschaftlicher Sicht sinnvolle Ergänzung und Erweiterung der vorhandenen Ortslage zur mittel- bis langfristigen Deckung des Bedarfs an entsprechenden Baugrundstücken zur Eigenentwicklung erfolgen.

Hinsichtlich der Betroffenheit von landwirtschaftlichen Belangen kann angemerkt werden, dass im Zuge der vorliegenden Planung zwar bislang intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen eines Betriebes in Anspruch genommen werden, mit der Beschränkung der städtebaulichen Entwicklung auf die Tiefe jeweils eines Baugrundstückes dabei jedoch die östlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen weiterhin als zusammenhängende Flächen in der freien Feldflur verbleiben und als solche auch künftig

landwirtschaftlich genutzt werden können. Eine Zerschneidung einer größeren landwirtschaftlichen Einheit wird somit ausgeschlossen, während auch die Bewirtschaftung und Befahrung der umliegenden Flächen mit landwirtschaftlichen Maschinen nicht eingeschränkt wird. Hinzu kommt, dass die Baugrundstücke im Bereich des Flurstücks 14/1 im Norden des Plangebietes auch künftig in privatem Eigentum des dortigen Landwirts verbleiben. Darüber hinaus stehen der Betroffenheit von landwirtschaftlichen Belangen im Rahmen des vorliegenden Bauleitplanverfahrens unter anderem die in § 1 Abs. 6 BauGB genannten Wohn- und Arbeitsverhältnisse der Bevölkerung, die Bevölkerungsentwicklung und die Fortentwicklung vorhandener Ortsteile als öffentliche und in der Bauleitplanung ebenfalls beachtliche Belange gegenüber. Das Planvorhaben führt zu einer aus erschließungstechnischer Sicht optimierten Ausnutzung einer bereits vorhandenen Erschließungsstraße. Zur mittel- bis langfristigen Deckung des Bedarfs an entsprechenden Baugrundstücken für wohnbauliche und ergänzende gewerbliche Nutzungen ist derzeit eine besser geeignete Flächenalternative weder in Bracht-Siedlung noch im Stadtteil Bracht verfügbar.

Die Belange des Bodenschutzes werden im Rahmen der Umweltprüfung und der Erstellung des Umweltberichtes in der fachlich gebotenen und gesetzlich erforderlichen Form berücksichtigt und in die Abwägung der Belange eingestellt. Zudem kann auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung etwa durch die Festsetzungen zur wasserdurchlässigen Befestigung von Pkw-Stellplätzen, Garagenzufahrten und Hofflächen sowie zum Ausschluss von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien zur Freiflächengestaltung 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	15.11.2021 Bekanntmachung: 16.04.2022
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	25.04.2022 – 27.05.2022 Bekanntmachung: 16.04.2022
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	Anschreiben: 19.04.2022 Frist: 27.05.2022
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	24.04.2023 – 31.05.2023 Bekanntmachung: 15.04.2023
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	Anschreiben: 18.04.2023 Frist analog § 3 Abs. 2 BauGB
Feststellungsbeschluss	13.11.2023

Die Bekanntmachungen erfolgten in den „Rauschenberger Nachrichten“.

Ein wichtiger Grund nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB für eine angemessenen längere Auslegungsdauer lag nicht vor. Die Aufstellung der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgte im zweistufigen Regelverfahren mit frühzeitiger Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. Zum Entwurf der Flächennutzungsplan-Änderung für die öffentliche Auslegung wurden Ausführungen in der Begründung angepasst und Hinweise ergänzt, die zugrundeliegende Planungskonzeption für den Bereich des Plangebietes wurde jedoch im Vergleich zum Vorentwurf der Flächennutzungsplan-Änderung beibehalten. Da zudem auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung keine Fachgutachten ausgelegt wurden, war davon auszugehen, dass innerhalb der Auslegungsfrist die Abgabe entsprechender Stellungnahmen zum Entwurf der Flächennutzungsplan-Änderung auf der Grundlage einer hinreichenden Prüfung der Planunterlagen möglich war.

2. Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Das Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Ortsrand von Bracht-Siedlung nördlich und östlich der Straße Am Bahndamm. Die Straße Am Bahndamm ermöglicht über den Drosselweg im Südosten und die Waldstraße im Westen weiterführend den Anschluss an die südlich des geschlossenen Bebauungszusammenhanges gelegene Landesstraße L 3077, die im weiteren Verlauf zur Bundesstraße B 3 führt und somit eine überörtliche **Anbindung** ermöglicht. Das Plangebiet ist auch für Fußgänger und Radfahrer sowie über den nächstgelegenen Haltepunkt „Bracht-Siedlung“ mit dem öffentlichen Personennahverkehr erreichbar. Die äußere verkehrliche **Erschließung** des Plangebietes erfolgt über die Straße Am Bahndamm, die mit einem durchgehenden Straßenquerschnitt von 7 m ausgebaut und als Mischverkehrsfläche ausgestaltet wird. Im Zuge des ohnehin erforderlichen Straßenausbaus wird auch der derzeitige Knotenpunkt mit der Waldstraße im Norden des Plangebietes hinsichtlich der Kurvenradien entsprechend optimiert und ein leistungsfähiger verkehrsgerechter Anschluss hergestellt.

Im Zuge der städtebaulichen Entwicklung im Bereich des Plangebietes wird es zu einer Erhöhung des Verkehrsgeschehens im Umfeld des Plangebietes durch die zu erwartenden Ziel- und Quellverkehre kommen. Mit Beeinträchtigungen des Verkehrsablaufes der weiterführenden innerörtlichen Verkehrswege ist im Zuge einer Umsetzung der Planung im Ergebnis jedoch nicht zu rechnen, da aufgrund der begrenzten Anzahl an Bauplätzen sowie der räumlichen und zeitlichen Verteilung der zu erwartenden und überwiegend wohnbezogenen **Verkehrsmengen** grundsätzlich nicht von negativen Auswirkungen auf die bestehende Verkehrssituation bzw. die Verkehrsqualität und Leistungsfähigkeit der umliegenden Verkehrswege auszugehen ist.

3. Inhalt und Darstellungen der 37. Änderung des Flächennutzungsplanes

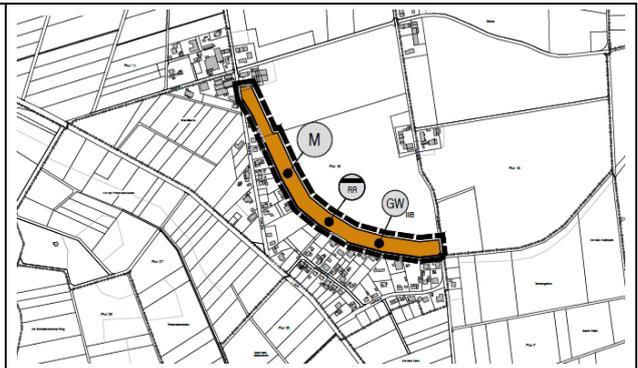
Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte 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 Rauschenberg von 1980 stellt für den Bereich des Plangebietes bislang „Flächen für die Landwirtschaft“ dar. Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, stehen die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 9 „Am Bahndamm“ den Darstellungen des 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 vorliegenden 37. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Darstellung von „Gemischten Bauflächen“ gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO mit ergänzender symbolhafter Darstellung einer Fläche für die Regenrückhaltung zulasten der bisherigen Darstellungen. Mit der teilräumlichen 37. Änderung des Flächennutzungsplanes werden auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Entwicklung und Erschließung des Plangebietes im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Am Bahndamm“ 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 mit integriertem landschaftspflegerischem Planungsbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 9 sowie zur 37. Änderung des Flächennutzungsplanes 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 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 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) oder in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet gemäß § 46 Hessisches Wassergesetz (HWG).

5.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz

Bedarfsermittlung

Im Plangebiet entsteht ein zusätzlicher Wasserbedarf für die geplanten Nutzungen auf den einzelnen Baugrundstücken.

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. Die Einzelheiten werden im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung festgelegt. Gegebenenfalls wird eine Löschwasserezisterne etwa mittig des Plangebietes im Bereich des vorhandenen Spielplatzes errichtet.

Seitens des Kreis Ausschusses des Landkreises Marburg-Biedenkopf, Fachbereich Gefahrenabwehr, wird in den Stellungnahmen vom 25.05.2022 und 30.05.2023 darauf hingewiesen, dass die Planung der Löschwasserversorgung im Plangebiet mit der zuständigen Brandschutzdienststelle beim Kreis Ausschuss Marburg-Biedenkopf abzustimmen ist. Ferner wird darauf hingewiesen, dass für den Geltungsbereich kein Hubrettungsgerät zur Verfügung steht. Es ist daher zu gewährleisten, dass Gebäude deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr sichergestellt werden sollen, nur errichtet werden dürfen, wenn eine maximale Brüstungshöhe von 8 m bei den zum Anleitern bestimmten Fenstern über der Geländeoberfläche nicht überschritten werden (§ 36 HBO). Wird die maximale zulässige Brüstungshöhe von 8 m zur Sicherstellung des zweiten Rettungswegs bei dem zu den Anleitern bestimmten Fenstern überschritten, ist der zweite Rettungsweg durch geeignete Maßnahmen baulich durch den Bauherrn zu sichern.

Technische Anlagen

Die technischen Anlagen zur Wasserversorgung (Leitungen und Hausanschlüsse) sind zum Teil bereits Bestand oder 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 ist nicht zu erwarten.

Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet oder Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet liegt in der Zone III B des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes WSG-ID 534-001 für die Wasserwerke Wohratal und Stadtallendorf des Zweckverbandes Mittelhessische Wasserwerke (festgesetzt am 02.11.1987: StAnz. 48/87, S. 2373; geändert am 09.11.2005: StAnz. 51/05, S. 4678). Die Ge- und Verbote der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.

Die gemäß § 5a Abs. 3 Nr. 3 BauNVO in Dörflichen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Tankstellen sind vorliegend weder geplant noch aus städtebaulicher Sicht am Standort sinnvoll und vertraglich anzusiedeln, sodass diese Nutzung auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung im Bebauungsplan entsprechend ausgeschlossen wird. Eine Beeinträchtigung der Belange des Grundwasserschutzes ist im Zuge der weiteren Planung grundsätzlich nicht zu erwarten.

Verminderung der Grundwasserneubildung

Der Bebauungsplan ermöglicht auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung eine Bebauung und Nutzung der Baugrundstücke 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, Garagenzufahrten und Hofflächen, 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. Insofern werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung Maßnahmen vorgegeben, die der Verringerung der Grundwasserneubildung entgegenwirken.

Versickerung von Niederschlagswasser

Durch die auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung im Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen zur wasserdurchlässigen Befestigung von Pkw-Stellplätzen, Garagenzufahrten und Hofflächen und dem Ausschluss von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien zur Freiflächengestaltung wird sichergestellt, dass das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser grundsätzlich versickern kann. Zudem ist der Überlauf der nach den entsprechenden Vorgaben des Bebauungsplanes zu errichtenden Retentionszisternen nach Möglichkeit vor Ort zur Versickerung zu bringen.

Seitens des Kreisausschusses des Landkreises Marburg-Biedenkopf, Fachdienst Wasser- und Bodenschutz, wird in der Stellungnahme vom 25.02.2022 darauf hingewiesen, dass das Einleiten des auf den versiegelten Flächen anfallenden und gesammelten Niederschlagswassers ins Grundwasser oder in anliegende oberirdische Gewässer gemäß §§ 8ff. WHG einer wasserrechtlichen Erlaubnis bedarf, die beim Fachdienst Wasser- und Bodenschutz des Landkreises Marburg-Biedenkopf zu beantragen ist. Für den Nachweis der Unschädlichkeit der Einleitung sind die Regelwerke DWA-A 117, A 138 sowie M 153 oder A 102 anzuwenden. Die Berechnungen sind mitsamt der Freiflächen- und Entwässerungsplänen den Antragsunterlagen beizufügen. Ferner wird darauf hingewiesen, dass Niederschlagswasser grundsätzlich von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden soll, sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

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 nicht zu erwarten.

Einbringen von Stoffen in das Grundwasser

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen diesbezüglich keine Informationen vor.

5.3 Oberflächengewässer und Gewässerrandstreifen

Oberflächengewässer und Gewässerrandstreifen

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Oberflächengewässer.

Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine oberirdischen Gewässer oder Entwässerungsgräben. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung setzt der Bebauungsplan im östlichen bzw. südöstlichen Bereich des Plangebiets jedoch eine 3 m breite öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Entwässerungsmulde“ fest. Die öffentlichen Grünflächen sind als naturnahe Grünfläche anzulegen und dienen der Anlage eines Abschlagsgrabens zur oberirdischen Führung und Ableitung von Oberflächenwasser insbesondere aus dem Außengebiet.

Sicherung der Gewässer und der Gewässerrandstreifen

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Oberflächengewässer; die Planung berührt keine gesetzlichen Gewässerrandstreifen mit entsprechenden Vorgaben.

Einhaltung der Bewirtschaftungsziele für Oberflächengewässer

Im Zuge der vorliegenden Planung ist eine Beeinträchtigung der Ziele wasserwirtschaftlicher Pläne im Kontext der Europäischen Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) nicht zu erwarten.

5.4 Abwasserbeseitigung

Gesicherte Erschließung

Die Betrachtung und Darlegung der geplanten Abwasserbeseitigung ist Gegenstand der weiteren Erschließungsplanung. 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

Verwiesen wird auf die gesetzlichen Vorgaben des § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Verbindung mit § 37 Hessisches Wassergesetz (HWG) zur Verwertung von Niederschlagswasser im Rahmen der Bauplanung. Niederschlagswasser soll gemäß § 55 Abs. 2 WHG ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Ein Anschluss an das zentrale Kanalisationsnetz ist möglich, sodass anfallendes Schmutzwasser in der öffentlichen Kläranlage gereinigt werden kann. Das geplante Baugebiet soll grundsätzlich im Trennsystem entwässert werden. Der neue Entwässerungskanal wird im östlichen Ast jedoch als Mischwasserkanal, im westlichen Ast als Schmutzwasserkanal deklariert und schließt an die bestehende Leitung (DN 300) im Bereich des südlich gelegenen Spielplatzes an.

Aufgrund der Höhenlage der in der Straße Am Bahndamm vorhandenen Kanalleitung mit entsprechend geringer Überdeckung ist im Plangebiet bei unterkellerten Gebäuden zur Abwasserableitung bauseitig gegebenenfalls eine an die Entwässerungsanlage angeschlossene Abwasserhebeanlage zum Sammeln und automatischen Heben von Schmutzwasser über die Rückstauenebene vorzusehen.

Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen

Die Ermittlung der im Bereich des Plangebietes hinzukommenden Abwassermenge und -fracht ist Gegenstand der weiteren Erschließungsplanung. Angesichts der vorgesehenen Nutzungen 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 einer Zisterne oder Regenwassernutzungsanlage mit mindestens 3 m³ Nutzvolumen und mindestens 3 m³ weiterem Retentionsvolumen 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.

Über die Vorgabe zur Errichtung einer Zisterne oder Regenwassernutzungsanlage mit mindestens 3 m³ Nutzvolumen und mindestens 3 m³ weiterem Retentionsvolumen wird auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung die Verwertung einer entsprechenden Menge von Niederschlagswasser von nicht dauerhaft begrünten Dachflächen gesichert.

Entwässerung im Trennsystem

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt grundsätzlich im Trennsystem, während die bestehende angrenzende Bebauung weiterhin im Mischsystem entwässert werden soll. Der neue Entwässerungskanal soll somit im östlichen Ast als Mischwasserkanal, im westlichen Ast als Schmutzwasserkanal deklariert werden. Jeweils parallel ist der Regenwasserkanal neu zu verlegen. Die Einzelheiten werden im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung berücksichtigt.

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. Jedoch entstehen Kosten für die Errichtung und Unterhaltung des geplanten Regenrückhaltebeckens innerhalb des Plangebietes.

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. Zudem setzt der Bebauungsplan auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung im östlichen bzw. südöstlichen Bereich des Plangebiets eine 3 m breite öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Entwässerungsmulde“ fest. Die öffentlichen Grünflächen sind als naturnahe Grünfläche anzulegen und dienen der Anlage eines Abschlagsgrabens zur oberirdischen Führung und Ableitung von Oberflächenwasser insbesondere aus dem Außengebiet.

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

6. Altlastenverdächtige Flächen und Baugrund

Altlasten und Bodenbelastungen

Seitens des Regierungspräsidiums Gießen, Nachsorgender Bodenschutz, wird in der Stellungnahme vom 03.06.2022 zum Bebauungsplan „Am Bahndamm“ darauf hingewiesen, dass in der Altflächendatei des Landes Hessen (AFD) unter der AFD-Nr. 534.017.020 - 001.014 ein Standort als Altlasten-Verdachtsfläche identifiziert wurde, der sich bis ins Plangebiet erstreckt. Hierbei handelt es sich um ein Landefeld für Jäger/Lastensegler mit Unterflur-Treibstofflager, Unterkünften, Werkstätten, halboffenen Flugzeugsheltern, einer Abstellzone im Wald sowie Munitionslager. Die Treibstofftanks wurden gesprengt. Alle weiteren Gebäude (inkl. Munitionsbunker) wurden ebenfalls zerstört. Als Verdachtstoffe sind Flugbenzin (Benzol, Bleitetraethyl), Schmierstoffe und Kampfmittel gelistet. Ferner wird darauf hingewiesen, dass aus den Standortgegebenheiten abzuleiten ist, dass das Planungsgebiet auf einer ehemaligen Bahngleisanlage liegt und auf solchen Flächen Bodenverunreinigungen, unter anderem mit Pflanzenschutzmitteln und Mineralöl, auftreten können. Der mit der Auskunft einhergehenden Empfehlung der Durchführung einer Historischen Erkundung sowie Orientierenden Untersuchung wurde auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung entsprochen. Demnach sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine Altablagerungen, Altstandorte, Verdachtsflächen, altlastverdächtige Flächen, Altlasten und Flächen mit sonstigen schädlichen Bodenveränderungen innerhalb des Plangebietes bekannt. Sollten im Zuge der Bauarbeiten jedoch Anhaltspunkte für das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen oder Altlasten wahrgenommen werden, sind nach § 4 Abs. 1 und 2 Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz (HAltBodSchG) die Bauarbeiten an dieser Stelle abubrechen und der Sachstand unverzüglich dem Regierungspräsidium Gießen, Dezernat 41.4, zur Prüfung anzuzeigen.

Baugrund

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen diesbezüglich keine weiteren Informationen vor.

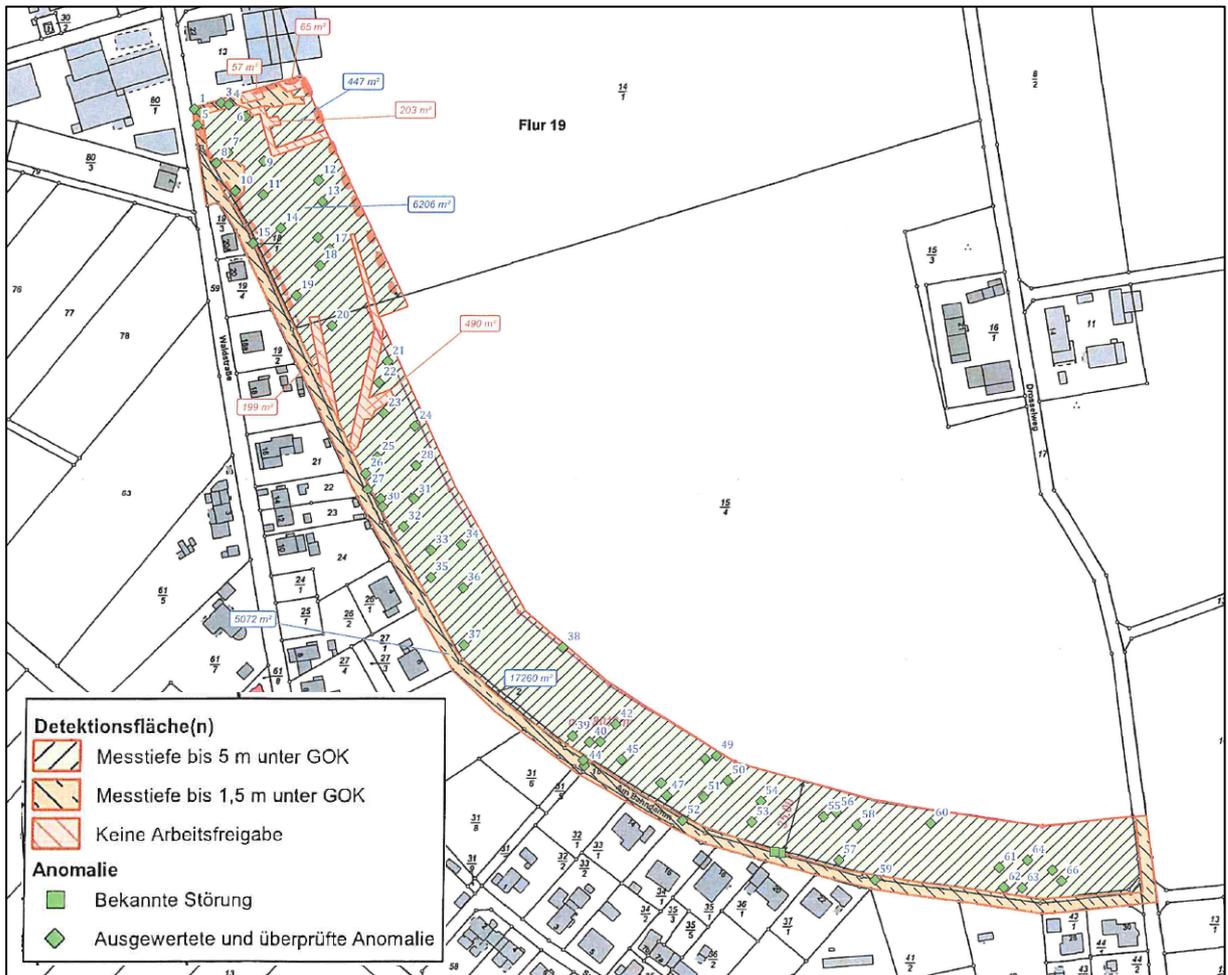
7. Kampfmittel

Seitens des Regierungspräsidiums Darmstadt, Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen, wird in der Stellungnahme vom 17.05.2022 und 30.05.2023 darauf hingewiesen, dass das Plangebiet sich in einem Bereich befindet, in dem Kampfmittel unsachgemäß gesprengt wurden. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. Eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) ist daher vor Beginn geplanter Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen.

Da die unmittelbare räumliche Nähe des Plangebietes zu dem militärischen Flugplatz aus dem Zweiten Weltkrieg sowie die Sprengung der Munitionsbunker und Sprengstellen nördlich der Siedlung Bracht am Waldrand in ca. 1.000 m Entfernung vorweg bekannt waren, wurde bereits frühzeitig eine geomagnetische Flächendetektion durchgeführt. Die Auswertung der Messwerte ergab insgesamt 66 Anomalien, die als kampfmittelrelevant eingestuft wurden. Diese wurden vom 02.11.2021 bis 04.11.2021 durch Aufgrabung überprüft. Es wurden keine Kampfmittel geborgen. Diese Flächen konnten analog zur Legendenkennzeichnung der im Geophysikalischen Bericht der TAUBER EXPLOSIVE MANAGEMENT GMBH UND Co.KG vom 22.11.2021 enthaltenen Messfeldkarte freigegeben werden. Die in der Messfeldkarte als „Keine Arbeitsfreigabe“ gekennzeichnete Fläche konnte aufgrund von Störeinflüssen hingegen nicht auf kampfmittelrelevante Anomalien ausgewertet werden.

Hier sind baubegleitend Maßnahmen durchzuführen, soweit bodeneingreifende Maßnahmen in diesem Bereich geplant sind.

Messfeldkarte



Quelle: Tauber Explosive Management GmbH u. Co.KG (22.11.2021)

Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

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 von „Gemischten Bauflächen“ im Kontext der im näheren Umfeld vorhandenen Nutzungen, Freiflächen und Verkehrsanlagen kann dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG entsprochen werden. Störfallbetriebe i.S.d. sog. Seveso-III-Richtlinie sind im näheren Umfeld des Plangebietes nicht bekannt.

Das unmittelbare Umfeld des Plangebietes setzt sich im Bestand aus einer Mischung zwischen Wohngebäuden und einzelnen Handwerks- sowie Gewerbebetrieben zusammen. Die Ausweisung eines Dörflichen Wohngebietes, das gemäß TA Lärm die zulässigen Immissionsrichtwerte entsprechend eines Mischgebietes aufweist, schafft daher keine neuen immissionsschutzrechtlichen Gegebenheiten, sondern greift die im näheren Umfeld bereits vorhandenen Nutzungen auf. Mithin werden im Bereich des Plangebietes keine neuen Immissionsorte geschaffen, die mit einem höheren Schutzanspruch einhergehen bzw. sich in geringerer räumlicher Entfernung zu entsprechenden Emissionsquellen befinden.

Da darüber hinaus im Plangebiet oder im näheren Umfeld zudem keine besonders lärmintensiven oder störanfälligen Nutzungen vorhanden sind oder bauplanungsrechtlich vorbereitet werden und das Verkehrsaufkommen im Bereich der bestehenden und zur Erschließung des Gebietes erforderlichen Verkehrswege nicht über ein innerörtlich übliches Maß hinausgehen wird, ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt grundsätzlich nicht von immissionsschutzrechtlichen Konflikten auszugehen. Hinzu kommt, dass in Dörflichen Wohngebieten das Wohnen bereits im Ansatz mit einer Pflicht zur Duldung von Störungen durch die anderen Nutzungsarten „vorbelastet“ ist, während zugleich das mögliche Störpotenzial gewerblicher Nutzungen innerhalb des Baugebietes auf sog. nicht wesentlich störende Betriebe beschränkt ist.

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. Sonstige Angaben

Da die vorliegende 37. Änderung des Flächennutzungsplanes parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Am Bahndamm“ erfolgt, wird weiterführend auf den Bebauungsplan und die Ausführungen in der zugehörigen Begründung verwiesen.

11. Anlagen

- Umweltbericht, Planungsbüro Fischer, Stand: 17.07.2023

Planstand: 17.07.2023

Projektnummer: 21-2597

Projektleitung: Dipl.-Geograph Julian Adler, Stadtplaner AKH

Annika Schenk, M.Sc. Stadt- und Regionalentwicklung

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

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