

Stadt Rauschenberg, Stadtteil Schwabendorf

Begründung

40. Änderung des Flächennutzungsplanes

im Bereich „Westlich der Brachter Straße“

Vorentwurf

Planstand: 03.06.2024

Projektnummer: 24-2806

Projektleitung: Böttger / Adler

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

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

Inhalt

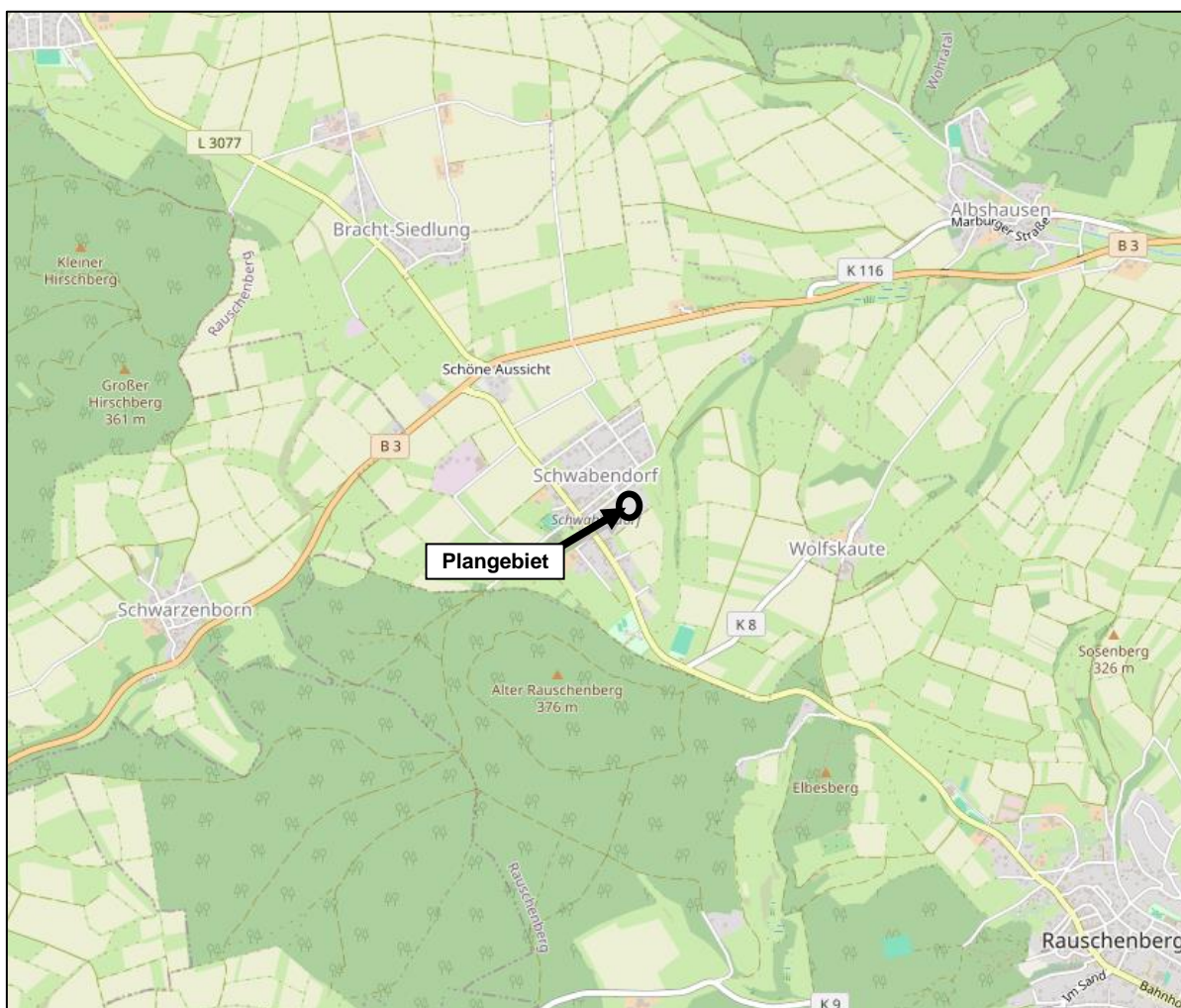
1. Vorbemerkungen	2
1.1 Planerfordernis und -ziel	2
1.2 Räumlicher Geltungsbereich	3
1.3 Regionalplanung	4
1.4 Innenentwicklung und Bodenschutz	5
1.5 Verfahrensart und -stand	7
2. Verkehrliche Erschließung und Anbindung	7
3. Inhalt und Darstellungen der 40. Änderung des Flächennutzungsplanes	8
4. Berücksichtigung umweltschützender Belange	9
5. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	10
5.1 Überschwemmungsgebiete	10
5.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz.....	10
5.3 Oberflächengewässer und Gewässerrandstreifen	11
5.4 Abwasserbeseitigung.....	11
5.5 Abflussregelung	12
6. Altlastenverdächtige Flächen und Baugrund	13
7. Kampfmittel	13
8. Immissionsschutz	13
9. Denkmalschutz	14
10. Sonstige Angaben	14
11. Anlagen	14

1. Vorbemerkungen

1.1 Planerfordernis und -ziel

Alle fünf Jahre erfolgt eine Überprüfung der Feuerwehrlöcher durch den technischen Prüfdienst des Landes Hessen. Bereits in dem im Jahr 2014 aufgestellten Bedarfs- und Entwicklungsplan für die Feuerwehren der Stadt Rauschenberg wurde festgelegt, dass das Feuerwehrhaus in Schwabendorf neu zu errichten ist, da das aktuelle Feuerwehrhaus nicht mehr den gegenwärtigen Anforderungen des Landes Hessen für Feuerwehrlöcher entspricht. Zur Gewährleistung der Erfüllung dieser kommunalen Aufgabe ist in der Stadt Rauschenberg nunmehr im Anschluss des südlichen Siedlungsgefüges des Stadtteiles Schwabendorfes, westlich der Brachter Straße (Landesstraße L 3077) sowie östlich der bestehenden Tennisanlage, die Errichtung des neuen Feuerwehrstandortes vorgesehen. Der Bereich des Plangebietes befindet sich überwiegend innerhalb des Geltungsbereiches des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 2 „Auf den Teichwiesen“ von 1993, der hier private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Tennisgelände“ sowie überlagernd überbaubare Grundstückfläche „Tennisfeld“, Umgrenzungen von Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern sowie mehrere durch Symbol anzupflanzende Laubbäume und Sträucher oder Baumgruppen festsetzt. Im Bestand handelt es sich hier um die unbebauten Grün- und Freiflächen der bestehenden Tennisanlage. Bei dem nördlichen Bereich der geplanten Baufläche des Plangebietes handelt es sich um eine bauplanungsrechtlich unbeplante und im Bestand bislang landwirtschaftlich genutzte Grünfläche.

Lage des Plangebietes



Quelle: OpenStreetMap (www.openstreetmap.org; 05/2024), bearbeitet

Abbildung genordet, ohne Maßstab

Zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der Planungen soll nunmehr für den Bereich des Plangebietes ein qualifizierter Bebauungsplan aufgestellt werden. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Das Planziel des Bebauungsplanes Nr. 5 ist die Ausweisung von Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ sowie die Sicherung der zugehörigen Erschließung. Zur Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung werden zudem auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zu den überbaubaren Grundstücksflächen getroffen sowie bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften formuliert.

Das Plangebiet im Bereich des eigentlichen Baugrundstückes befindet sich vollständig innerhalb der wirksamen 11. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rauschenberg von 1990, die hier bislang „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Tennisanlage“ darstellt. Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, stehen die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 5 den Darstellungen der rechtswirksamen 11. Änderung des Flächennutzungsplanes zunächst entgegen, sodass die vorliegende teilräumliche 40. Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich ist, die gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt. Das Planziel der 40. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rauschenberg ist die Darstellung von Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ zulasten der bisherigen Darstellungen. Der räumliche Geltungsbereich der 40. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst dabei nicht den vollständigen räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 Feuerwehrstandort „Westlich der Brachter Straße“, sondern lediglich den Bereich des eigentlichen Baugrundstückes sowie den Bereich des östlich an das Baugrundstück angrenzenden asphaltierten Weges.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rauschenberg hat in ihrer Sitzung am 19.02.2024 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 sowie zur Aufstellung der vorliegenden teilräumlichen 40. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Westlich der Brachter Straße“ gefasst.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 40. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst Flächen in der Gemarkung Bracht Schwabendorf, Flur 3, und wird wie folgt begrenzt:

- Norden: Verlauf der Brachter Straße (L 3077) sowie daran angrenzend Wohnbebauung
- Osten: Verlauf der Brachter Straße (L 3077) und daran angrenzend Wohn- und Mischbebauung mit Grün- und Freiflächen
- Süden: Liegenschaften des Schutz- und Gebrauchshundevereines Schwabendorf e.V., Verlauf der Brachter Straße (L 3077) sowie östlich der L 3077 landwirtschaftlich genutzte Flächen und der Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 3 „Sportplatzgelände“ von 2005
- Westen: Im Südwesten Liegenschaften des Tennisclub Schwabendorf 1986 e.V. und im Nordwesten Verlauf des Teichwiesenweges

Der räumliche Geltungsbereich der Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst eine Fläche von insgesamt rd. 0,5 ha.

Der Bereich des eigentlichen Baugrundstückes umfasst ausschließlich frische Grünlandflächen mäßiger Nutzungsintensität, an die im Südosten und Westen Gehölze angrenzen sowie im Norden eine Entwässerungsmulde angrenzt. Innerhalb der Grünlandfläche befindet sich ein Bereich, auf dem vor einiger Zeit Gehölze gerodet wurden. Bei den Grünlandflächen handelt es sich zum überwiegenden Teil um die unbebauten Grün- und Freiflächen des Tennisclub Schwabendorf 1986 e.V. Darüber hinaus umfasst das Plangebiet im Osten von Nord nach Süd Abschnitte eines asphaltierten Weges.

Bereich des Plangebietes



Eigene Aufnahmen (04/2024)

Der Bereich des Plangebietes ist topografisch weitgehend eben und bewegt sich auf einem Höhenniveau zwischen rd. 308 m über Normalhöhennull (ü.NHN) im Norden und rd. 310 m ü.NHN im Süden.

1.3 Regionalplanung

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

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 bebauten Ortslagen dienen, sofern sich die Fläche auf weniger als 5 ha erstreckt.

Die Wahl des Feuerwehrstandortes ging eine mehrjährige Alternativflächenprüfung voraus (siehe Kapitel Innenentwicklung und Bodenschutz), aus der hervorging, dass im Siedlungsbereich des Stadtteiles Schwabendorf keine geeigneten Flächen vorhanden sind und somit das Erfordernis besteht, landwirtschaftliche Fläche in Anspruch zu nehmen. Hierbei ist beachtlich, dass der überwiegende Teil der geplanten Bauflächen, als bestehende Grün- und Freiflächen der Tennisanlage, der Landwirtschaft bereits langjährig nicht mehr zur Verfügung standen.

Darüber hinaus ergibt sich die Lage der vorliegenden Planung im Anschluss des südlichen Siedlungsgefüges des Stadtteiles Schwabendorfes, westlich der Brachter Straße (Landesstraße L 3077), auch aufgrund der gesetzlichen Hilfsfrist. Erst durch die verkehrsgünstige Lage und Anbindung über die Landesstraße L 3077 (Brachter Straße) wird eine möglichst kurze Anfahrts- und Ausrückzeit im Brandfall für den Stadtteil Schwabendorf, aber auch angrenzende Stadtteile der Stadt Rauschenberg ermöglicht und damit die gesetzliche Hilfsfrist gemäß dem Hessischen Brand- und Katastrophenschutzgesetz (HBKG) von 10 Minuten ab Alarmierung eingehalten.

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 auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung geplanten Ausweisung von Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“, die der Unterbringung des Feuerwehrgerätehauses mit zugehörigen Aufenthalts-, Schulungs- und Sanitärräumen sowie der sonstigen mit diesem Nutzungszweck verbundenen baulichen Anlagen und Nutzungen dienen, grundsätzlich in Frage stellen, ergeben sich darüber hinaus nicht.

In Anbetracht der Bedeutung des Vorhabens zur Sicherstellung der Gefahrenabwehr innerhalb des Stadtteils Schwabendorfs und der begrenzten Größe des Plangebietes sowie der fehlenden Raumbedeutsamkeit des geplanten Vorhabens und der Baumaßnahmen wird davon ausgegangen, dass die Planung als gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst gelten kann.

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 Rauschenberg ist grundsätzlich bestrebt auch Flächen im Innenbereich einer baulichen Nutzung zuzuführen und so einen Beitrag zur baulichen Innenentwicklung zu leisten, aufgrund der standörtlichen Anforderungen an die Lage und Größe des Feuerwehrstandortes gibt es jedoch keine geeigneten Alternativflächen im Innenbereich. Dahingehend kann auf die mehrjährige Alternativflächenprüfung verwiesen werden, die der Wahl des vorliegenden Feuerwehrstandortes voraus ging. Dabei wurden zunächst unter Einbindung der lokalen Feuerwehr und dem Ortsbeirat Schwabendorf insgesamt neun Standorte vorgeschlagen. Von diesen konnten daraufhin lediglich zwei der Standorte als Standort für den Neubau des Feuerwehrhauses grundsätzlich geeignet befunden werden.

Auch der aktuelle Standort des Feuerwehrhauses in Schwabendorf musste hierbei aufgrund der gesetzlichen Vorgaben zur Standortgröße generell ausgeschlossen werden. Bei den beiden grundsätzlich geeigneten Standorten handelte es sich zum einen um die Flächen des vorliegenden Plangebietes und zum anderen um Flächen im Bereich der Schulstraße, oberhalb des Bürgerhauses. Beide Flächen wurden im März 2023 gemeinsam mit einer Vertreterin der Unfallkasse Hessen und dem Kreisbrandinspektor als Brandschutzaufsicht besichtigt, wobei erneut die grundsätzliche Eignung beider Flächen bestätigt werden konnte. Im Wesentlichen aufgrund der vergleichsweise geringeren Investitionskosten, hat sich die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rauschenberg in ihrer Sitzung am 17.07.2023 schließlich auf das vorliegende Plangebiet als Standort für den Neubau des Feuerwehrhauses Schwabendorf festgelegt.

Die Notwendigkeit der Lage der vorliegenden Planung im Anschluss des südlichen Siedlungsgefüges des Stadtteiles Schwabendorfes, westlich der Brachter Straße (Landesstraße L 3077), ergibt sich darüber hinaus auch aufgrund der gesetzlichen Hilfsfrist. Erst durch die verkehrsgünstige Lage und Anbindung über die Landesstraße L 3077 (Brachter Straße) wird eine möglichst kurze Anfahrts- und Ausrückzeit im Brandfall für den Stadtteil Schwabendorf, aber auch angrenzende Stadtteile der Stadt Rauschenberg ermöglicht und die gesetzliche Hilfsfrist gemäß dem Hessischen Brand- und Katastrophenschutzgesetz (HBKG) von 10 Minuten ab Alarmierung eingehalten. Ferner befindet sich der Bereich des Plangebietes überwiegend im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 „Auf den Teichwiesen“ von 1993, sodass es sich hier planerisch grundsätzlich nicht um eine Neuinanspruchnahme von Flächen im bisherigen Außenbereich handelt. Entsprechend kann hinsichtlich der **Betroffenheit landwirtschaftlicher Belange** angemerkt werden, dass durch die geplanten Bauflächen zum überwiegenden Anteil bislang baulich ungenutzte Grün- und Freiflächen der bestehenden Tennisanlage in Anspruch genommen werden, die der Landwirtschaft bereits langjährig nicht mehr zur Verfügung standen. Zudem setzt der Bebauungsplan Nr. 5 zur Sicherung der Erschließung und zukünftigen Bewirtschaftung der sich im Nordwesten rückwärtig an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlichen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung Flächen mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen fest. Demnach werden im Zuge der Planung die Belange der Landwirtschaft und der Agrarstruktur nicht wesentlich berührt.

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 40. Flächennutzungsplan-Änderung erfolgt im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltsprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	19.02.2024 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 „Rauschenberger Nachrichten“.

2. Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Der Bereich des Plangebietes befindet sich in verkehrsgünstiger Lage im Anschluss des südlichen Siedlungsgefüges des Stadtteiles Schwabendorfes, von wo aus über die Brachter Straße (Landesstraße L 3077) sowie weiterführend insbesondere über die Bundesstraße B 3 eine überörtliche **Anbindung** erfolgen kann. Das Plangebiet ist auch für Fußgänger und Radfahrer gut erreichbar und über die nächstgelegenen Haltepunkte „Schwabendorf Schulstraße“ sowie „Schwabendorf Abzweig Wolfskaute“ an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden.

Die äußere verkehrliche **Erschließung** erfolgt ausgehend von der Brachter Straße (Landesstraße L 3077) über insgesamt zwei Einfahrt- und Ausfahrtbereiche. Die Planung sieht vor, dass der Einfahrt- und Ausfahrtbereich für das Besucher- und Mitarbeiteraufkommen im nördlichen Bereich des Plangebietes ausgehend von der geplanten Stellplatzanlage für Pkws umgesetzt wird. Hierbei handelt es sich um einen Anschluss an die Brachter Straße (Landesstraße L 3077) innerhalb der straßenrechtlichen Ortsdurchfahrt. Der zweite Einfahrt- und Ausfahrtsbereich dient allein dem Verkehr ausgehend vom geplanten Alarmhof der Feuerwehr, im südlichen Bereich des Baugrundstückes. Der geplante zweite Einfahrt- und Ausfahrtsbereich erfordert einen Anschluss an die freie Strecke der Landesstraße L 3077 außerhalb der straßenrechtlichen Ortsdurchfahrt. Die Anforderungen der konkreten Ausgestaltung der Anschlüsse an die Brachter Straße (Landesstraße L 3077) wurden mit Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement Dillenburg, vorabgestimmt und in der Planung entsprechend berücksichtigt.

Als Ergebnis der Abstimmungen setzt der Bebauungsplan Nr. 5, auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung, für den an das Baugrundstück angrenzenden Abschnitt der freien Strecke der Landesstraße L 3077 außerhalb der straßenrechtlichen Ortsdurchfahrt Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt sowie entsprechend der konkreten Planung den Einfahrt- und Ausfahrtbereich des Alarmhofes der Feuerwehr fest. Zur Sicherung der äußeren Erschließung wurde der entsprechende Abschnitt der Straßenparzellen Brachter Straße (Landesstraße L 3077) in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 einbezogen, sodass hier über die Festsetzung von Straßenverkehrsflächen auch das Baurecht für eventuelle Umgestaltungsmaßnahmen der Zufahrten im Bereich des Straßenraumes geschaffen werden kann.

Darüber hinaus setzt der Bebauungsplan Nr. 5 auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung, entlang der nördlichen Baugrundstücksgrenze und ausgehend von dem hier angrenzenden Abschnitt des Teichwiesenweges, in Form eines 4,0 m breiten Streifens mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen fest, um die **Erschließung** des sich im Norden, rückwärtig an das Plangebiet angrenzenden **Flurstücks 113/3** gewährleisten zu können. In diesem Zusammenhang wurde auch der im Norden des Baugrundstückes angrenzende Abschnitt des Teichwiesenweges in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 einbezogen und als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Erschließungsweg“ festgesetzt.

Der Bereich des Plangebietes befindet sich aufgrund der unmittelbar an die Landesstraße L 3077 angrenzenden Lage teilweise innerhalb der straßenrechtlichen **Bauverbotszone** und **Baubeschränkungszone**. Gemäß § 23 Abs. 1 Hessisches Straßengesetz (HStrG) gilt, dass außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt längs der Landstraßen und der Kreisstraßen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, bauliche Anlagen jeglicher Art, die über Zufahrten an Landstraßen oder Kreisstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, nicht errichtet werden dürfen. Dies gilt für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs entsprechend. Die Bauverbotszone zum befestigten Fahrbahnrand sowie der Verlauf der anschließenden Baubeschränkungszone wurden nachrichtlich in den Bebauungsplan Nr. 5 übernommen und die überbaubaren Grundstücksflächen an den Verlauf der Bauverbotszonen angepasst.

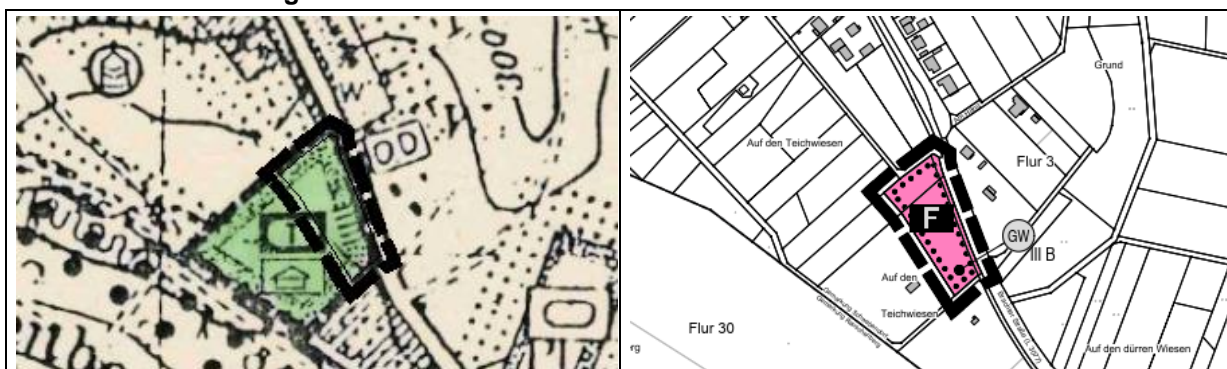
3. Inhalt und Darstellungen der 40. Änderung des Flächennutzungsplanes

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.

Das Plangebiet im Bereich des eigentlichen Baugrundstückes befindet sich vollständig innerhalb der wirksamen **11. Änderung des Flächennutzungsplanes** der Stadt Rauschenberg von 1990, die hier bislang „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Tennisanlage“ darstellt. Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, stehen die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 5 den Darstellungen der rechtswirksamen 11. Änderung des Flächennutzungsplanes zunächst entgegen, sodass die vorliegende teilräumliche 40. Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich ist, die gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt.

**11. Änderung des Flächennutzungsplanes
von 1990 / Darstellung alt**

Darstellung neu



Ausschnitte genordet, ohne Maßstab

Das Planziel der 40. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rauschenberg ist die Darstellung von Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ zulasten der bisherigen Darstellungen. Der räumliche Geltungsbereich der 40. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst dabei nicht den vollständigen räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 Feuerwehrstandort „Westlich der Brachter Straße“, sondern lediglich den Bereich des eigentlichen Baugrundstückes sowie den Bereich des östlich an das Baugrundstück angrenzenden asphaltierten Weges. Mit der teilräumlichen 40. 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. 5 Feuerwehrstandort „Westlich der Brachter 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 mit integriertem landschaftspflegerischem Planungsbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 5 sowie zur 40. 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 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 im Rahmen der vorgesehenen Nutzungen in entsprechendem Umfang ein zusätzlicher Wasserbedarf. Die abschließende Bedarfsermittlung ist Gegenstand der konkreten Vorhabenplanung.

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 geplanten Maßnahmen ist grundsätzlich nicht zu erwarten.

Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet oder Heilquellenschutzgebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Plangebietes 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.

Verminderung der Grundwasserneubildung

Der Bebauungsplan ermöglicht auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung eine Bebauung und Nutzung des Planbereiches und somit auch eine entsprechende zusätzliche 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 Vorgaben zur Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

Versickerung von Niederschlagswasser

Durch die auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung im Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen zur wasserdurchlässigen Befestigung von Pkw-Stellplätzen wird sichergestellt, dass auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser grundsätzlich versickern kann.

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; die Planung berührt keine gesetzlichen Gewässerrandstreifen mit entsprechenden Vorgaben.

Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben

Innerhalb des Plangebietes befindet sich entlang der nördlichen Baugrundstücksgrenze ein Entwässerungsgraben angrenzend zur Straßenparzelle des Teichwiesenweges.

Einhaltung der Bewirtschaftungsziele für Oberflächengewässer

Im Zuge der vorliegenden Planung erfolgt keine Beeinträchtigung der Ziele wasserwirtschaftlicher Pläne im Kontext der Europäischen Wasserrahmenrichtlinie (WRRL).

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

Verwiesen wird auf die gesetzlichen Vorgaben des § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Verbindung mit § 37 Hessisches Wassergesetz (HWG) zur Verwertung von Niederschlagswasser. 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

Die Ermittlung der im Bereich des Plangebietes möglicherweise hinzukommenden Abwassermenge und -fracht ist Gegenstand der weiteren Vorhabensplanung. 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 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 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 Vorgaben zur Anpflanzung und Erhaltung 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

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 jedoch 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 Informationen vor.

7. Kampfmittel

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen diesbezüglich keine 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 vorgesehene 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 Darstellung von Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ kann im Kontext der im näheren Umfeld vorhandenen Nutzungen, Freiflächen und Verkehrsanlagen dem genannten **Trennungsgrundsatz** des § 50 BImSchG grundsätzlich entsprochen werden. Darüber hinaus sind Geräuschentwicklungen im Zuge der Nutzung des künftigen Feuerwehrstandortes etwa durch das Martinshorn vor dem Hintergrund zu sehen, dass der Einsatz des Martinshorns eminentester Bestandteil der Gefahrenabwehr 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 40. Änderung des Flächennutzungsplanes parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 Feuerwehrstandort „Westlich der Brachter Straße“ erfolgt, wird weiterführend auf den Bebauungsplan und die Ausführungen in der zugehörigen Begründung verwiesen.

11. Anlagen

- Umweltbericht, Planungsbüro Fischer, Stand: 03.06.2024

Planstand: 03.06.2024

Projektnummer: 24-2806

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

Dipl.-Geogr. Julian Adler, Stadtplaner AKH

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

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