

Gemeinde Hofbieber, Ortsteil Hofbieber

## **Begründung**

# **22. Änderung des Flächennutzungsplanes**

im Bereich „Fuldaer Straße“

Entwurf

Planstand: 12.06.2024

Projektnummer: 177418

Projektleitung: Adler

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail [info@fischer-plan.de](mailto:info@fischer-plan.de) [www.fischer-plan.de](http://www.fischer-plan.de)

## **Inhalt**

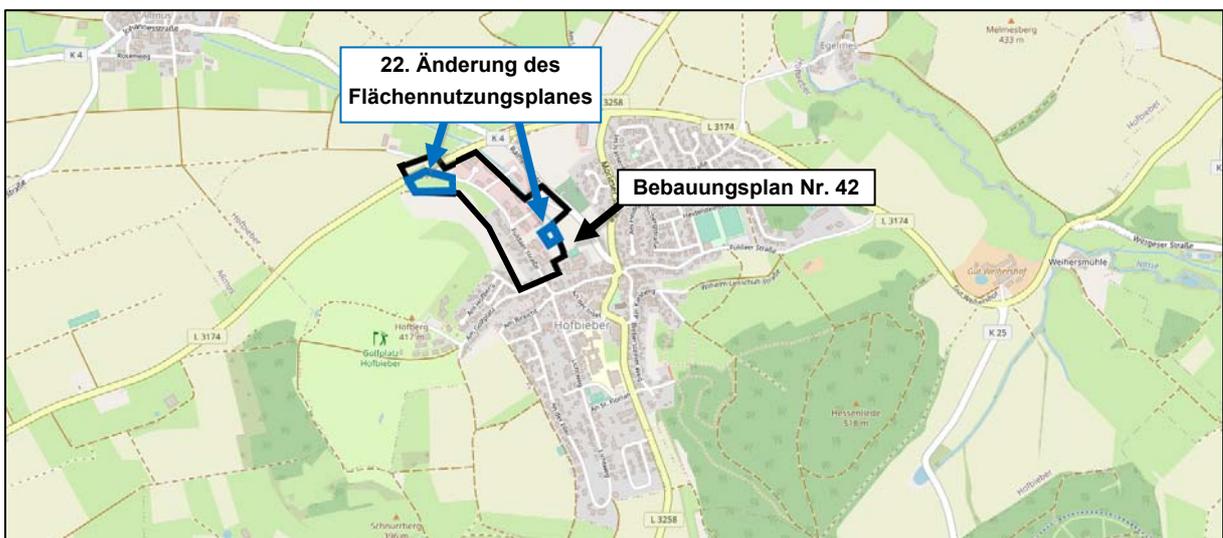
<b>1. Vorbemerkungen</b> .....	<b>2</b>
1.1 Planerfordernis und -ziel .....	2
1.2 Räumlicher Geltungsbereich .....	3
1.3 Regionalplanung .....	4
1.4 Innenentwicklung und Bodenschutz .....	6
1.5 Verfahrensart und -stand .....	7
<b>2. Verkehrliche Erschließung und Anbindung</b> .....	<b>7</b>
<b>3. Inhalt und Darstellungen der 22. Änderung des Flächennutzungsplanes</b> .....	<b>8</b>
<b>4. Berücksichtigung umweltschützender Belange</b> .....	<b>8</b>
<b>5. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz</b> .....	<b>9</b>
5.1 Überschwemmungsgebiete .....	9
5.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz.....	9
5.3 Oberflächengewässer und Gewässerrandstreifen .....	11
5.4 Abwasserbeseitigung.....	12
5.5 Abflussregelung .....	15
<b>6. Altlastenverdächtige Flächen und Baugrund</b> .....	<b>15</b>
<b>7. Kampfmittel</b> .....	<b>16</b>
<b>8. Immissionsschutz</b> .....	<b>16</b>
<b>9. Denkmalschutz</b> .....	<b>17</b>
<b>10. Anlagen</b> .....	<b>17</b>

## 1. Vorbemerkungen

### 1.1 Planerfordernis und -ziel

In der Gemeinde Hofbieber wird im derzeit rechtsgültigen Regionalplan Nordhessen 2009 nur im zentralen Ortsteil Hofbieber ein „Vorranggebiet Siedlung Planung“ festgelegt. Das Vorranggebiet befindet sich im südlichen Anschluss an die Ortslage westlich der Langenbieberer Straße (Landesstraße L 3258) und ist über die rechtswirksamen Bebauungspläne Nr. 37 „Flächert“ von 2017 und Nr. 40 „Flächert – 2. Bauabschnitt“ von 2019 überwiegend städtebaulich entwickelt sowie erschlossen und vermarktet. Da die bestehenden Möglichkeiten der Innenentwicklung nicht ausreichen, um auch künftig bedarfsorientiert auf die Nachfrage nach Baugrundstücken im Gemeindegebiet reagieren zu können, wurde 2019 ein Siedlungsflächenkonzept für den zentralen Ortsteil Hofbieber erstellt, im Zuge dessen Baugrundstücke im Hinblick auf mögliche Siedlungsentwicklungen im Gemeindegebiet aus planerischer Sicht geprüft und bewertet wurden. Im Ergebnis der Untersuchung wurde unter anderem aufgrund des topografisch weitgehend ebenen Geländes sowie der vergleichsweise, geringeren naturschutzfachlichen Wertigkeit im Bereich des Untersuchungsgebietes „Fuldaer Straße“ die Fortführung der bestehenden Häuserreihe entlang der Fuldaer Straße empfohlen, sodass aus städtebaulicher Sicht eine Ortseingangssituation ausgehend von der Landesstraße L 3174 erzeugt und der Straßenraum räumlich gefasst wird. Darüber hinaus besteht die Absicht der Gemeinde Hofbieber im Zuge der Aufstellung eines Bebauungsplanes das Baurecht für die Erneuerung der Fuldaer Straße und der Raiffeisenstraße sowie für die Ergänzung durch einen Fuß- und Radweg und die Umgestaltung des Kreuzungsbereiches zwischen der Raiffeisenstraße und der Kreisstraße K 4 zu schaffen. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Hofbieber hat daher in ihrer Sitzung am 14.12.2023 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 42 „Fuldaer Straße“ im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 42 sollen beidseits der Fuldaer Straße die bestehenden gewerblichen und gemischten Nutzungen bauplanungsrechtlich gesichert und zugleich die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Entwicklung von ergänzenden Baugrundstücken für gewerbliche und gemischte Nutzungen geschaffen werden. Das Planziel des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines Mischgebietes gemäß § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) und eines Gewerbegebietes gemäß § 8 BauNVO sowie die Schaffung des Baurechts für die geplanten Maßnahmen zur Erneuerung, Ergänzung und Umgestaltung der entsprechenden Straßen und Verkehrsflächen. Zudem wird der gesetzliche Gewässerrandstreifen des Manggrabens bauleitplanerisch gesichert.

### Lage des Plangebietes



Quelle: OpenStreetMap ([www.openstreetmap.org](http://www.openstreetmap.org); 12/2023), bearbeitet

Abbildung genordet, ohne Maßstab

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Hofbieber stellt für den Bereich des Plangebietes größtenteils „Gewerbliche Bauflächen“ und „Gemischte Bauflächen“ sowie im Westen des Plangebietes eine „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Festplatz“ dar. Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, kann der Bebauungsplan Nr. 42 zum Großteil aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden, jedoch stehen die Darstellung des Flächennutzungsplans im Westen sowie im südlichen Bereich des Plangebietes den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans zunächst entgegen, sodass der Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 42 teilräumlich entsprechend geändert wird. Das Planziel der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Darstellung von „Gemischten Bauflächen“ i.S.d. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO zulasten der „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Festplatz“ im Westen sowie zulasten von „Gewerblicher Baufläche“ im südlichen Bereich des Plangebietes.

## 1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 22. Änderung des Flächennutzungsplans besteht aus zwei räumlichen Teilgeltungsbereichen und umfasst Flächen in der Gemarkung Hofbieber, Flur 8 und 16. Der größere nördliche Teilgeltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- Norden: Verlauf der Landesstraße L 3174 sowie anschließende landwirtschaftliche Flächen und Gewerbegebietsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 29 „Kreuzfeld“ von 2010
- Osten: Straßenverlauf der Fuldaer Straße sowie anschließende Gewerbegebietsflächen
- Süden: Feldgehölze sowie ein gesetzlich geschütztes Biotop (Biotop-Nr. 132 „Magerrasen am Nordfuß des Hof-Berges“)
- Westen: Wirtschaftsweg sowie Gehölzbestände entlang des Straßenraums der Landesstraße L 3174

Der nördliche Teilgeltungsbereich der Änderung des Flächennutzungsplans umfasst auf einer Fläche von insgesamt rd. 0,53 ha den Bereich südlich der Landesstraße L 3174 und Fuldaer Straße, der bislang als Grünland landwirtschaftlich genutzt wird. Im Hinblick auf die topografischen Gegebenheiten bewegt sich das Höhengniveau hier zwischen rd. 370 m über Normalhöhennull (ü.NHN) im Norden sowie Richtung Fuldaer Straße bis rd. 373 m ü.NHN im Süden des Plangebietes. Das natürliche Gelände fällt nach Norden leicht ab.

### Nördlicher Bereich des Plangebietes



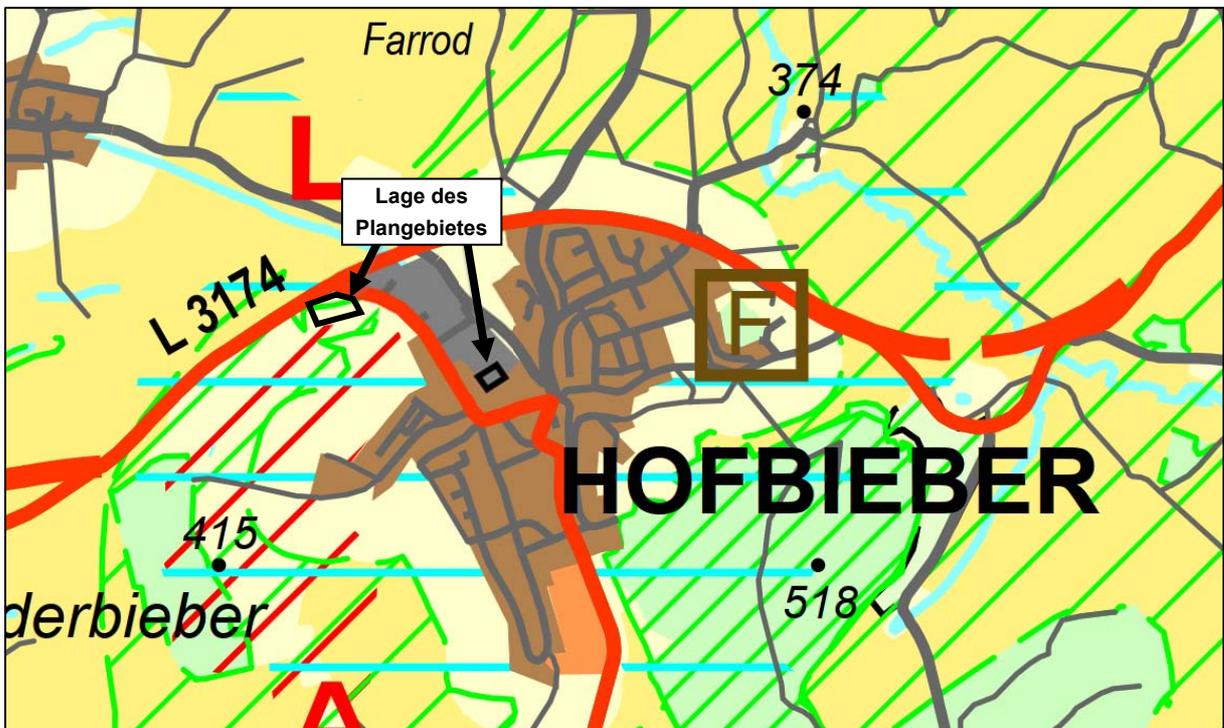
Eigene Aufnahmen (08/2023)

Der südliche Teilgeltungsbereich umfasst auf einer Fläche von insgesamt rd. 0,26 ha den Bereich zweier Flurstücke, für den im Flächennutzungsplan bislang „Gewerbliche Baufläche“ dargestellt wird und der nunmehr, entsprechend den vorgesehenen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung in dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 42 „Fuldaer Straße“, überwiegend als „Gemischte Baufläche“ dargestellt werden soll. Da die geplante Festsetzung auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung nicht mehr aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, wurde dieser südliche Teilgeltungsbereich zum Entwurf der vorliegenden Flächennutzungsplan-Änderung aufgenommen.

### 1.3 Regionalplanung

Der nördliche Bereich des Plangebietes ist im derzeit rechtsgültigen **Regionalplan Nordhessen 2009** als „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“ und „Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft“ festgelegt. Hinzu kommt hier die überlagernde raumordnerische Festlegung als „Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz“. Der südliche Bereich des Plangebietes ist hingegen raumordnerisch als „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Bestand“ festgelegt.

#### Regionalplan Nordhessen 2009



Ausschnitt genordet, unmaßstäblich vergrößert

Die im Regionalplan Nordhessen 2009 festgelegten „Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft“ sind für die landwirtschaftliche Bodennutzung geeignet und dieser in der Regel vorbehalten. Eine Inanspruchnahme für andere Raumansprüche ist unter besonderer Berücksichtigung des landwirtschaftlichen Belangs zulässig für

- Siedlungs- und Gewerbeflächen im Umfang bis zu 5 ha im Zusammenhang mit der bebauten Ortslage unter Beachtung der Ziele der Raumordnung zur Siedlungsentwicklung und dem Bruttowohnsiedlungsflächenbedarf.
- Anlagen der Freiraumerholung mit weit überwiegendem Freiflächenanteil, wenn die Genehmigungsfähigkeit durch Abstimmung mit den anderen Fachbelangen hergestellt werden kann.

- Flächen für Photovoltaikanlagen, wenn die Genehmigungsfähigkeit durch Abstimmung mit den anderen Fachbelangen hergestellt werden kann. Bei der Prüfung des Einzelfalls sind auch die nachfolgend genannten Kriterien für Waldneuanlagen anzuwenden.
- Waldneuanlagen im Umfang bis zu 5 ha, sofern
  - keine agrarstrukturellen Gesichtspunkte entgegenstehen,
  - Belange von Klima, Wasserwirtschaft und Naturschutz nicht beeinträchtigt werden,
  - das Landschaftsbild nicht nachteilig verändert wird,
  - Belange der Rohstoffsicherung nicht entgegenstehen,
  - das Benehmen mit der betroffenen Gemeinde hergestellt ist.
- Kulturlandschaftspflege

Durch die Ausweisung von „Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft“ an den Ortsrändern erhalten die Gemeinden somit den erforderlichen Spielraum für die Eigenentwicklung ihrer Ortsteile. Für diesen unterhalb der Darstellungsgrenze von 5 ha liegenden Eigenbedarf ist der Bruttowohnsiedlungsflächenbedarf für die Gesamtgemeinde zu beachten, aus dem der anteilige Flächenbedarf für die einzelnen Stadt- und Ortsteile abzuleiten ist. Bei der Standortwahl sind die städtebaulichen, denkmal- und landschaftspflegerischen Belange zusammen mit den landwirtschaftlichen und den umwelt- und naturschutzfachlichen Belangen zu berücksichtigen.

Seitens der Oberen Landesplanungsbehörde beim Regierungspräsidium Kassel wird in der Stellungnahme vom 22.03.2024 darauf hingewiesen, dass unter Berücksichtigung der Einhaltung des regionalplanerisch festgelegten Bruttowohnsiedlungsflächenbedarfs und der Beachtung der übrigen Ziele des Regionalplanes Nordhessen 2009 die städtebauliche Entwicklung der zusätzlichen und bislang noch nicht erschlossenen Flächen im westlichen Bereich des Plangebiets im Ortseingangsbereich der Fuldaer Straße nur nach Durchführung eines Flächentauschs gemäß Kapitel 3.1.1, Ziel 5 des Regionalplanes Nordhessen 2009 möglich ist. Zur Wahrung der raumordnerischen Zielvorgaben des Regionalplanes und zur Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB wird daher im Bereich südlich des zweiten Bauabschnittes des Baugebietes „Flächert“ auf eine Teilfläche des im Regionalplan festgelegten „Vorranggebietes Siedlung Planung“ mit einer entsprechenden Größe von 0,6 ha verzichtet. Diese Teilfläche gilt künftig nicht mehr als raumordnerisch abgestimmt und soll als Tauschfläche für die geplante Neuausweisung von Bauflächen im nördlichen Bereich des Plangebietes der Bauleitplanung „Fuldaer Straße“ dienen. Die geringere Flächengröße ergibt sich aus der Größe und dem konkreten Umfang der Flächen innerhalb des Plangebietes, für die im Flächennutzungsplan nicht bereits entsprechende Bauflächen dargestellt werden.

In den festgelegten „Vorbehaltsgebieten für Natur und Landschaft“ ist weiterhin den Belangen von Natur und Landschaft in der Abwägung mit den überlagerten Kartendarstellungen und anderen Raumansprüchen besonderes Gewicht beizumessen. Angesichts der geringen Größe des in Anspruch genommenen Vorbehaltsgebietes für Natur und Landschaft wird davon ausgegangen, dass dieser Grundsatz vor dem Hintergrund der Eigenentwicklung im zentralen Ortsteil Hofbieber sowie dem Umstand, dass sich die hier für die raumordnerische Festlegung maßgeblichen Bereiche mit gesetzlich geschütztem Magerrasen-Bestand nicht innerhalb des Plangebietes befinden, nicht im Widerspruch zu den einschlägigen Zielen und Grundsätzen der Raumordnung steht.

Schließlich ist in den „Vorbehaltsgebieten für den Grundwasserschutz“ den Belangen des Grundwasserschutzes bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen besonderes Gewicht beizumessen. Gefährdungen oder Beeinträchtigungen des Grundwassers durch Planungen oder Maßnahmen sollen vermieden werden.

Diese raumordnerischen Ausweisungen sind Bereiche, die aufgrund der geologisch-hydrogeologischen Situation durch anthropogene Verschmutzungen besonders gefährdet und somit als besonders schutzbedürftig eingestuft sind. Die besondere Bewertung bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen und der Schutz dieser Gebiete tragen letztlich zur langfristigen Sicherung der Trinkwasserversorgung der Bevölkerung bei. Vor diesem Hintergrund wird auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung im Bebauungsplan im Sinne einer planerischen Vorsorge festgesetzt, dass in diesem als Mischgebiet festgesetzten Bereich die nach § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen unzulässig sind. Eine Beeinträchtigung der Belange des Grundwasserschutzes ist im Zuge der weiteren Planung grundsätzlich nicht zu erwarten.

#### 1.4 Innenentwicklung und Bodenschutz

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

Die Gemeinde Hofbieber 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 vorliegenden Planung werden auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die Voraussetzungen für die städtebauliche Entwicklung ergänzender gemischter Nutzungen auf bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen vorgesehen, sodass im Zuge der Planung eine Betroffenheit öffentlicher **Belange der Landwirtschaft** und der Agrarstruktur gegeben ist. Jedoch kann angemerkt werden, dass die Flächen innerhalb des Plangebietes für die Landwirtschaft und Agrarstruktur nur eine untergeordnete Bedeutung haben und der Landwirtschaft im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes weiterhin zusammenhängende Flächen zur Verfügung stehen. Für die Planung sprechen neben den raumordnerischen Festlegungen und Darstellungen auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung zudem auch die in § 1 Abs. 6 BauGB genannten Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Fortentwicklung vorhandener Ortsteile und die 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. Zudem kann auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung etwa durch die Festsetzungen im Bebauungsplan zur wasserdurchlässigen Befestigung von Pkw-Stellplätzen bei Neuerrichtung 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 <b>§ 2 Abs. 1 BauGB</b>	14.12.2023 Bekanntmachung: 16.02.2024
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß <b>§ 3 Abs. 1 BauGB</b>	19.02.2024 – 22.03.2024 Bekanntmachung: 16.02.2024
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß <b>§ 4 Abs. 1 BauGB</b>	Anschreiben: 12.02.2024 Frist: 22.03.2024
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß <b>§ 3 Abs. 2 BauGB</b>	__.:__.____ – __.:__.____ Bekanntmachung: __.:__.____
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß <b>§ 4 Abs. 2 BauGB</b>	Anschreiben: __.:__.____ Frist analog § 3 Abs. 2 BauGB
Feststellungsbeschluss	__.:__.____

Die Bekanntmachungen erfolgten im Blickpunkt Hofbieber.

## 2. Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Der nördliche Bereich des Plangebietes befindet sich im Nordwesten des Ortsteils Hofbieber und umfasst Flächen im Eingangsbereich der Ortseinfahrt südlich der Fuldaer Straße und der Landesstraße L 3174. Die äußere verkehrliche **Erschließung** erfolgt somit über die Landesstraße L 3174 und Fuldaer Straße, von wo aus im weiteren westlichen Verlauf der Anschluss an die Bundesstraßen B 27 und B 458 sowie weiterführend eine überörtliche **Anbindung** unter anderem an die Bundesautobahn BAB 7 erfolgen kann. Das Plangebiet ist durch den nächstgelegenen Haltepunkt „Hofbieber Ortsmitte“ an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Entlang der Fuldaer Straße befindet sich im Bereich des Plangebietes kein straßenbegleitender Fußweg, sodass das Plangebiet derzeit nur eingeschränkt für zu Fuß Gehende und Radfahrende erreichbar ist. Der südliche Bereich des Plangebietes wird ausgehend von der Fuldaer Straße verkehrlich erschlossen.

### 3. Inhalt und Darstellungen der 22. Änderung des Flächennutzungsplanes

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

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Hofbieber stellt für den Bereich des Plangebietes größtenteils „Gewerbliche Bauflächen“ und „Gemischte Bauflächen“ sowie im Westen des Plangebietes eine „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Festplatz“ dar. Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, kann der Bebauungsplan Nr. 42 zum Großteil aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden, jedoch stehen die Darstellung des Flächennutzungsplans im Westen sowie im südlichen Bereich des Plangebietes den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans zunächst entgegen, sodass der Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 42 teilräumlich entsprechend geändert wird.

Das Planziel der vorliegenden 22. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Darstellung von „Gemischten Bauflächen“ i.S.d. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO zulasten der „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Festplatz“ im Westen sowie zulasten von „Gewerblicher Baufläche“ im südlichen Bereich des Plangebietes. Für den Bereich des gesetzlichen Gewässerrandstreifens entlang des Gewässers Mangraben werden zudem Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB dargestellt.

Mit der teilräumlichen Änderung des Flächennutzungsplanes werden auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung somit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für städtebauliche Entwicklung und Erschließung des nördlichen Bereiches des Plangebietes im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 42 „Fuldaer Straße“ geschaffen. Der südliche Teilgeltungsbereich umfasst den Bereich zweier Flurstücke, für den im Flächennutzungsplan bislang „Gewerbliche Baufläche“ dargestellt wird und der nunmehr, entsprechend den vorgesehenen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung in dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 42 „Fuldaer Straße“, überwiegend als „Gemischte Baufläche“ dargestellt werden soll. Da die geplante Festsetzung auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung nicht mehr aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, wurde dieser südliche Teilgeltungsbereich zum Entwurf der vorliegenden Flächennutzungsplan-Änderung aufgenommen.

### 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 Bauleitplanung wurde daher ein Umweltbericht erarbeitet, dessen Inhalt entsprechend der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB aufbereitet ist. Nach § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bauleitplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange). Die Ergebnisse des Umweltberichtes und die eingegangenen Anregungen und Hinweise sind in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung entsprechend zu berücksichtigen. Der Umweltbericht liegt der Begründung als **Anlage** bei; auf die dortigen Ausführungen wird 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 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 städtebaulichen Entwicklung und Erschließung bislang unbebauter Flächen in entsprechendem Umfang ein zusätzlicher Wasserbedarf.

#### *Deckungsnachweis*

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser erfolgt durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz. Nach entsprechender Überprüfung seitens der Gemeindewerke Hofbieber kann der Wasserbedarf im Plangebiet gedeckt und innerhalb des Plangebietes eine Löschwasserversorgung mit einer Menge von 96 m<sup>3</sup>/h entsprechend der Vorgabe des DVGW-Arbeitsblattes W 405 gewährleistet werden. Der Ortsteil Hofbieber wird über den Hochbehälter „Hessenliede“ mit einem Gesamtvolumen von 850 m<sup>3</sup> versorgt; des Weiteren werden täglich 75 m<sup>3</sup> über einen Wasserlieferungsvertrag von Langenbieber aus ins Ortsnetz des Ortsteils Hofbieber gefördert.

#### *Technische Anlagen*

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

#### *Schutz des Grundwassers*

Eine qualitative oder quantitative Beeinträchtigung des Grundwassers durch die im Rahmen der Bauleitplanung geplanten Maßnahmen ist grundsätzlich nicht zu erwarten. Mit dem Ausschluss von Tankstellen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wird im Bereich des nördlichen Plangebietes dem allgemeinen Belang des Grundwasserschutzes vor dem Hintergrund der raumordnerischen Festlegung dieses Bereiches als „Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz“ im Regionalplan Nordhessen 2009 im Sinne einer planerischen Vorsorge Rechnung getragen.

#### *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 sowie gewerbliche und gemischte Nutzung und somit auch eine entsprechende Versiegelung innerhalb des Plangebietes, die jedoch über die festgesetzte Grundflächenzahl begrenzt wird. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung enthält der Bebauungsplan zudem Festsetzungen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren, etwa durch die Vorschrift zur wasserdurchlässigen Befestigung von oberirdischen Pkw-Stellplätzen bei Neuerrichtung, dem Ausschluss von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien zur Freiflächengestaltung sowie durch die Vorgaben zur grünordnerischen Gestaltung und Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie 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 auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung im Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen zur wasserdurchlässigen Befestigung von oberirdischen Pkw-Stellplätzen bei Neuerrichtung und dem Ausschluss von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien zur Freiflächengestaltung wird 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.

Für den nördlichen Bereich des des Plangebietes wurde seitens der ETN ERDBAULABORATORIUM ein Geotechnischer Bericht erstellt, im Rahmen dessen zu den Baugrund- und Gründungsverhältnissen Stellung genommen wird. Für die in diesem Bereich des Plangebietes anstehenden Tone werden anhand der Bodenansprache Durchlässigkeiten von  $K \sim 1E-7$  m/s abgeschätzt. Aus der Korngrößenverteilung kann für die Kiese eine Durchlässigkeit von  $k_f \sim 1E-5$  m/s abgeleitet werden. Nach DWA-A 138 liegt der entwässerungstechnisch relevante Versickerungsbereich zwischen  $1E-3$  und  $1E-6$  m/s. Hierbei ist beachtlich, dass die Tone für eine Versickerung nicht geeignet sind. Eine Versickerung ist nur innerhalb der durchlässigen Kies-Schichten möglich. Entsprechend sind je nach Lage und Ausführung von Versickerungsanlagen hydraulische Fenster (Versickerungstrichter aus Sand-Kies-Material) zwischen der Versickerungsanlage und dem anstehenden Kies erforderlich. Für eine Versickerungsanlage ist zudem eine hydraulische Bemessung und Planung erforderlich. Hierbei ist der wasserwirtschaftliche Bemessungswasserstand zu beachten (mindestens 1,0 m Abstand zur Sohle der Versickerungsanlage). Des Weiteren ist eine wasserrechtliche Genehmigung für eine Versickerung einzuholen.

#### *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*

Für den nördlichen Bereich des Plangebietes wurde seitens der ETN ERDBAULABORATORIUM ein Geotechnischer Bericht erstellt, im Rahmen dessen zu den Baugrund- und Gründungsverhältnissen Stellung genommen wird.

Im Hinblick auf eine Versickerung von Niederschlags- und Oberflächenwasser und den Einbau von Ersatzbaustoffen wird seitens des Gutachters in diesem Bereich ein wasserwirtschaftlicher Bemessungswasserstand von 367 m ü.NHN festgelegt. Darüber hinaus liegen diesbezüglich für den Bereich des Plangebietes keine weiteren 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 und Gewässerrandstreifen**

#### *Oberflächengewässer und Gewässerrandstreifen*

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Oberflächengewässer; die Planung berührt im nördlichen Bereich des Plangebietes keine gesetzlichen Gewässerrandstreifen mit entsprechenden Vorgaben. Der südliche Bereich des Plangebietes grenzt jedoch an den offen geführten Verlauf des Mangrabens an, der als Gewässer 3. Ordnung klassifiziert (Gewässerkennziffer 4264116) und nicht als Gewässer von wasserwirtschaftlich untergeordneter Bedeutung eingestuft ist. Zudem wird hier der gesetzliche Gewässerrandstreifen mit einer Breite von 10 m umfasst.

Gemäß § 38 WHG und § 23 HWG ist im gesetzlichen Gewässerrandstreifen das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern sowie das Neuanpflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern, der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und die nicht nur zeitweise Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können, verboten. Ferner wird darauf hingewiesen, dass das Erhöhen oder Vertiefen der Erdoberfläche im Gewässerrandstreifen einer wasserrechtlichen Genehmigung bedarf. Gemäß § 23 Abs. 2 HWG sind im Gewässerrandstreifen darüber hinaus der Einsatz und die Lagerung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln, ausgenommen Wundverschlussmittel zur Baumpflege und Pflanzenschutzmittel zur Verhütung von Wildschäden, in einem Bereich von vier Metern, das Pflügen in einem Bereich von vier Metern sowie die Errichtung oder wesentliche Änderung von baulichen und sonstigen Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind, grundsätzlich verboten.

#### *Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben*

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine oberirdischen Gewässer oder Entwässerungsgräben.

#### *Sicherung der Gewässer und der Gewässerrandstreifen*

Gemäß § 23 Abs. 2 Nr. 4 HWG ist im Gewässerrandstreifen die Ausweisung von Baugebieten durch Bauleitpläne oder sonstige Satzungen nach dem Baugesetzbuch verboten. Unter den Begriff der „Baugebiete“ fallen materiell-rechtlich jedoch zunächst nur die in der Baunutzungsverordnung bezeichneten Baugebiete, während demgegenüber auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung anderweitige Flächenfestsetzungen auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 BauGB durch das Gesetz grundsätzlich nicht erfasst werden.

Hierbei ergibt sich als Einschränkung allerdings die Vereinbarkeit einer entsprechenden Festsetzung mit den einschlägigen wasserrechtlichen Geboten und Verboten für den gesetzlichen Gewässerrandstreifen sowie das Erfordernis, dass durch die Festsetzungen keine allgemeine Zulässigkeit einer entsprechenden baulichen Nutzung begründet wird, während auch die formal-rechtlichen Vorgaben etwa im Hinblick auf gegebenenfalls erforderliche Genehmigungen unberührt bleiben. Dies gilt gleichermaßen auch für entsprechende Darstellungen auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung.

Im Rahmen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes N. 42 „Fuldaer Straße“ werden im Bereich des gesetzlichen Gewässerrandstreifens des auch künftig unveränderten Verlaufs des bestehenden Gewässergrabens explizit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB mit dem Entwicklungsziel „Gewässerrandstreifen“ in Verbindung mit ergänzenden textlichen Festsetzungen fest, deren Regelungsgehalt die einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen aufgreift. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung werden demnach die wasserrechtlichen Vorgaben nach Maßgabe der städtebaulichen Erforderlichkeit i.S.d. § 1 Abs. 3 BauGB im Bereich des Plangebietes konkretisiert. Mithin entspricht es dem positiven städtebaulichen Ziel der vorliegenden Planung, auch für den Bereich des gesetzlichen Gewässerrandstreifens eine positive planerische Aussage zu treffen und rechtsverbindliche Festsetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu treffen. Die geplanten Festsetzungen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung werden durch die Darstellung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Zuge der vorliegenden 22. Änderung des Flächennutzungsplanes auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung aufgegriffen.

#### *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*

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist mit Verweis auf die vorliegende Entwässerungsplanung 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 fertigzustellen sind.

### Reduzierung der Abwassermenge

Durch die Verwertung 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

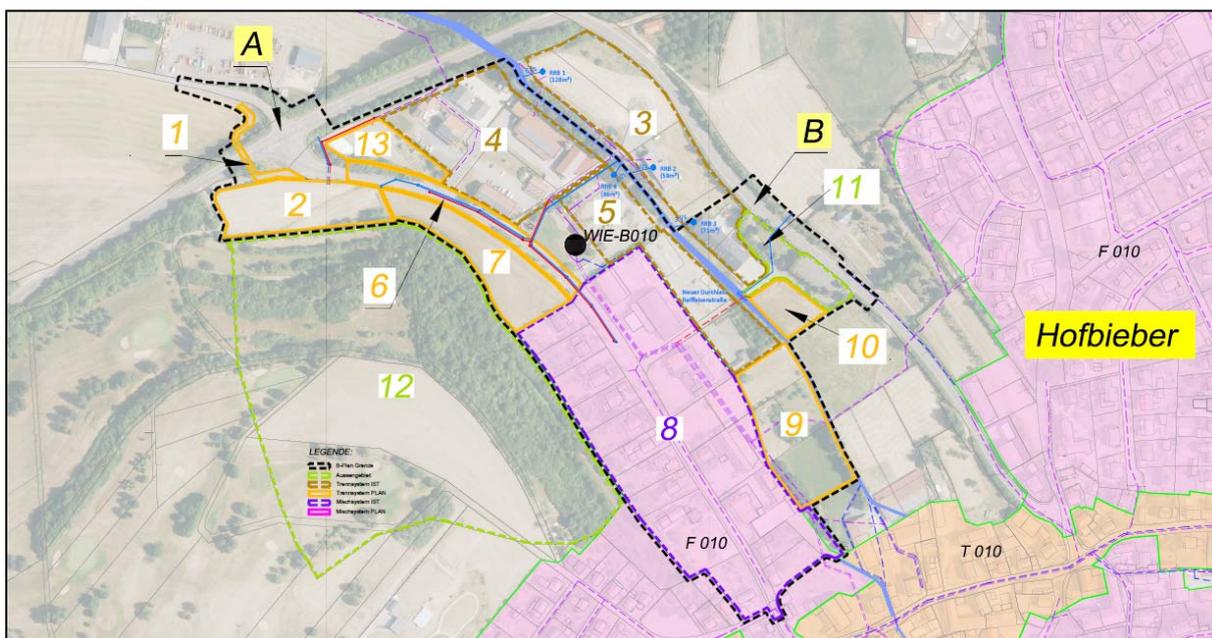
Diesbezüglich wird auf die gesetzliche Vorgabe des § 55 Abs. 2 WHG verwiesen, nach der Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden soll, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige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

### Entwässerung im Trennsystem

Die nachfolgende Beschreibung der Entwässerungsplanung bezieht sich auf den gesamten räumlichen Geltungsbereich und das nähere Umfeld des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes. Die beiden Teilgeltungsbereiche der vorliegenden Flächennutzungsplan-Änderung liegen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und sind entwässerungstechnisch im Gesamtzusammenhang zu sehen und zu bewerten.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes weist insgesamt ein Gefälle in nördlicher Richtung auf und wird von Süden nach Norden vom Gewässer Manggraben durchflossen. Parallel zum Gewässer verläuft der Verbindungssammler zur Kläranlage. Gewässer und Sammler queren die Landesstraße L 3174 und verlaufen jenseits weiter in Richtung der Ortsteile Allmus, Traisbach und Wiesen. Das Abwasser der gesamten Ortslage Hofbieber gelangt über den Verbindungssammler Allmus-Traisbach zur Kläranlage Wiesen und wird dort behandelt. Wie der Verbindungssammler verläuft auch der Manggraben über Allmus in Richtung Traisbach. Der Manggraben mündet im weiteren Verlauf in den Traisbach, der wiederum unterhalb von Traisbach bzw. unterhalb von Wiesen und Mittelberg in die Haune mündet. Das Plangebiet umfasst hinsichtlich der Entwässerung unterschiedliche Flächentypen und Teilflächen.

### Übersichtsplan zur Entwässerung



Quelle: Ingenieurbüro Falkenhahn & Partner mbB, Stand: 05.06.2024

Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

Zunächst liegt im Norden die Landesstrasse L 3174 als Ortsumgehung der Ortslage Hofbieber. Die Niederschlagswässer dieser Verkehrsflächen gelangen über die Böschungsschulter in Gräben am Böschungsfuß die letztlich im Manggraben münden. Dieses System (A) funktioniert und ist wasserwirtschaftlich sinnvoll und wird beibehalten.

Am östlichen Rand des Plangebietes verläuft die Kreisstraße K 4 nach Hofbieber-Allmus. Auch diese Straße hat ein Entwässerungssystem über die Dammschulter zu straßenbegleitenden Gräben (B). Diese münden in die Gräben der Landesstraße und die Abflüsse gelangen mit diesen zusammen ebenfalls in den Manggraben. Auch hier besteht kein Handlungsbedarf.

Im Süden des Plangebietes sind beidseits der Fuldaer Straße bebaute Flächen (8) vorhanden. Diese entwässern im Mischsystem zum Regenüberlaufbecken „Fangbecken Hofbieber – WIE-B010“. Am Becken wird das Abwasser gedrosselt an den Verbindungssammler zur Kläranlage Wiesen übergeben. Das entlastete Regenwasser wird direkt dem Manggraben zugeführt. Hier besteht eine Einleiterlaubnis aus der Zeit, als das Regenüberlaufbecken errichtet wurde.

Zwischen diesen Mischentwässerungsflächen und dem Manggraben wird im Süden eine Fläche als Gewerbegebiet (9) ausgewiesen. Diese Fläche wird von bestehenden Mischkanälen zum Regenüberlaufbecken tangiert. Die Entwässerung neuer Bauflächen soll nach den anerkannten Regeln der Technik im Trennsystem erfolgen. Das Schmutzwasser kann an den Mischkanal angeschlossen werden.

Die Gewerbegebietsflächen entlang des Manggrabens sind zur Entwässerung im Trennsystem vorgesehen (3, 4, 5 und 10). Soweit die Flächen bereits bebaut sind, ist eine Trennentwässerung mit Rückhaltungen vorhanden. Das Schmutzwasser von diesen Trennentwässerungsflächen wird entweder an den Mischkanal zum Regenüberlaufbecken oder an den Verbindungssammler zur Kläranlage angeschlossen.

Das Regenwasser der neuen Bauflächen soll ins Gewässer eingeleitet werden. Dazu ist nach den geltenden Regelwerken DWA M-153 und DWA A-102 auf den natürlichen Gebietsabfluss zu drosseln und je nach Oberflächenverschmutzung eine entsprechende Behandlungsanlage vorzuschalten. Da im Bereich der Einleitungsstellen keine öffentlichen Flächen verfügbar sind, müssen die Rückhaltung und Behandlung auf den jeweiligen Grundstücken vorgesehen werden, wofür jeweils entsprechende Einleiteranträge bei der Unteren Wasserbehörde zu stellen sind.

Für das geplante Mischgebiet auf der westlichen Seite der Fuldaer Straße (2 und 7) und die nördliche Strecke der Fuldaer Straße selbst (6), ist ebenfalls das System der Trennentwässerung vorgesehen. Für den nördlichen Abschnitt der Fuldaer Straße (6) und die geplante Bebauung (7) entlang der Fuldaer Straße soll die Rückhaltung in Form eines Kanalstauraums in der Fuldaer Straße selbst oder dezentral mit Retentionszisternen realisiert werden. Zudem wird hier dem Außengebietswasser der Fläche (12) ein Abflussweg zwischen der Bauzeile (7) und der nördlichen Baufläche (2) freigehalten.

Am nördlichen Ende des Mischgebietes liegen Flächen (2 und 13), die aufgrund der Höhenlage nicht an die Kanäle Richtung Süden angeschlossen werden können und eine eigene Rückhaltung auf dem jeweiligen Grundstück mit Anschluss an den Böschungsfußgraben entlang der Ortsumgehung benötigen. Eine eventuell erforderliche Behandlung der Oberflächenwässer vor der Einleitung ins Gewässer ist im Zuge der jeweiligen Einleiteranträge zu regeln.

Einen Sonderfall bildet die geplante Radwegeunterführung (1) unter der Landesstraße L 3174. Das hier anfallende Niederschlagswasser wird mit dem Gefälle des Radweges durch die Unterführung nach Norden geführt und in einen dort anzulegenden Versickerungsteich eingeleitet.

Einen weiteren Sonderfall bildet schließlich die Raiffeisenstraße als Verbindungsspanne zwischen der Fuldaer Straße und der Kreisstraße K 4 nach Allmus. Derzeit läuft das Wasser der Raiffeisenstraße ungeordnet und auch ungedrosselt dem Manggraben zu. Für die relativ kleine Fläche der Raiffeisenstraße östlich des Manggrabens (11) kann die ungeordnete Einleitung weiterhin akzeptiert werden. Die Raiffeisenstraße westlich des Manggrabens soll mit Entwässerungseinrichtungen hingegen zum Mischkanal hin orientiert werden.

#### *Kosten und Zeitplan*

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

## **5.5 Abflussregelung**

### *Abflussregelung und Vorflutverhältnisse*

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist davon auszugehen, dass im Zuge der Planung ein durch die zulässige Bebauung 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 Festsetzungen zur wasserdurchlässigen Befestigung von Pkw-Stellplätzen bei Neuerrichtung und zum 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*

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

Für den nördlichen Bereich des Plangebietes wurde seitens der ETN ERDBAULABORATORIUM ein Geotechnischer Bericht erstellt, im Rahmen dessen zu den Baugrund- und Gründungsverhältnissen Stellung genommen wird. Demnach zeigte sich der gewachsene Boden in jeder Hinsicht organoleptisch unauffällig.

Zur abfalltechnischen Einstufung erfolgten chemisch-technische Analysen an einer Bodenmischprobe, aus den oberflächennahen Schichten bis in eine Tiefe von rd. 1,85 m. Nach den Anforderungen des einschlägigen Merkblattes zur Entsorgung von Bauabfällen wurde bei der Mischprobe ein erhöhter TOC-Gehalt (gesamter organischer Kohlenstoff) festgestellt, wonach eine Einstufung in den LAGA-Zuordnungswert Z1 vorzunehmen ist. Nach Deponieverordnung ergibt sich die Deponieklasse DK 0.

### *Baugrund*

Für den nördlichen Bereich des Plangebietes wurde seitens der ETN ERDBAULABORATORIUM ein Geotechnischer Bericht erstellt, im Rahmen dessen zu den Baugrund- und Gründungsverhältnissen Stellung genommen wird.

Gemäß der geologischen Karten stehen in diesem Bereich des Plangebietes Lehmdeckschichten über sogenannten Wellenkalk- und Kalkschiefer-Schichten an. Unterhalb der nur noch teilweise anstehenden rd. 0,20 bis 0,30 m mächtigen Mutterbodendeckschicht steht der gewachsene Untergrund an. Keilförmig, mit zunehmender Mächtigkeit in Richtung Norden, stehen leichtplastische Tone, mit schwach kiesigen bis stark kiesigen und teilweise schwach sandigen Beimengungen, in steifer bis halbfester Konsistenz, an. An der Basis der Tone folgt der Übergang in schwach sandige bis sandige und schwach tonige bis tonige Kiese. Während der durchgeführten Baugrunduntersuchungen wurde kein Grund- und Schichtwasser angetroffen. Mit Schichtenwasser, welches sich auf den Tonen aufstaut, ist jedoch in Abhängigkeit vorangegangener Niederschläge zu rechnen.

Das Baufeld befindet sich in keiner Erdbebenzone, sodass für statische Nachweise keine zusätzlichen Standsicherheitsberechnungen erforderlich sind. Gemäß den Festlegungen des Landes Hessen liegt das Baufeld auch nicht in einem Radonvorsorgegebiet, sodass für den Neubau keine zusätzlichen Maßnahmen gegen Radon aus dem Boden erforderlich sind.

## **7. Kampfmittel**

Seitens des Regierungspräsidiums Darmstadt, Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen, wird in der Stellungnahme vom 20.03.2024 darauf hingewiesen, dass eine Auswertung vorliegender Luftbilder keinen begründeten Verdacht ergeben hat, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich. Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, wird darum gebeten, den Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

## **8. Immissionsschutz**

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

Mit der geplanten Zuordnung der Gebietstypen zueinander bzw. der Ausweisung von „Gemischten Bauflächen“ 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. 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, Stand: 12.06.2024

Planstand: 12.06.2024

Projektnummer: 177418

Projektleitung: Dipl.-Geograph Julian Adler, Stadtplaner AKH

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail: [info@fischer-plan.de](mailto:info@fischer-plan.de) [www.fischer-plan.de](http://www.fischer-plan.de)