

Gemeinde Petersberg, Ortsteil Steinhaus

Begründung

31. und 32. Änderung des Flächennutzungsplanes

im Bereich „Die Trift II“

Vorentwurf

Planstand: 23.04.2024

Projektnummer: 23-2953

Projektleitung: Adler / Kempel

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

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

Inhalt

1. Vorbemerkungen	2
1.1 Planerfordernis und -ziel	2
1.2 Räumlicher Geltungsbereich	4
1.3 Regionalplanung	5
1.4 Innenentwicklung und Bodenschutz	8
1.5 Verfahrensart und -stand	10
2. Verkehrliche Erschließung und Anbindung	10
3. Inhalt und Darstellung der 31. und 32. Änderung des Flächennutzungsplanes	11
4. Berücksichtigung umweltschützender Belange	12
5. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	13
5.1 Überschwemmungsgebiete	13
5.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz.....	13
5.3 Oberflächengewässer und Gewässerrandstreifen	14
5.4 Abwasserbeseitigung.....	15
5.5 Abflussregelung	16
6. Altlastenverdächtige Flächen und Baugrund.....	16
7. Kampfmittel.....	16
8. Immissionsschutz	17
9. Denkmalschutz	17
10. Sonstige Angaben	17
11. Anlagen	17

1. Vorbemerkungen

1.1 Planerfordernis und -ziel

Die Gemeinde Petersberg plant im Ortsteil Steinhaus zur bedarfsgerechten Schaffung von Baumöglichkeiten für die ortsansässige Bevölkerung im nordöstlichen Anschluss an die Ortslage im Bereich bislang landwirtschaftlich genutzter Freiflächen östlich der bestehenden Bebauung entlang der Straße Triftweg die städtebauliche Entwicklung und Erschließung von Baugrundstücken im Rahmen eines neuen Wohnquartiers. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von insgesamt rd. 3,9 ha und bezieht neben drei bereits bebauten Wohnbaugrundstücken im Bereich zwischen der Hünfelder Straße und der nördlichen Verlängerung der Straße Triftweg die bislang noch unbebauten Freiflächen im nördlichen und östlichen Anschluss an die Ortslage sowie auch den entsprechenden Abschnitt der Hünfelder Straße (Kreisstraße K 12), von wo aus künftig direkte Zufahrten auf die straßenseitig gelegenen Grundstücke erfolgen sollen, sowie die bereits bebauten Betriebsflächen eines ansässigen Gewerbebetriebes einschließlich der hier vorgesehenen Erweiterungsflächen nördlich der Hünfelder Straße (Kreisstraße K 12) mit ein.

Übersicht zur Lage des Plangebietes



Quelle: OpenStreetMap (www.openstreetmap.org; 02/2024), bearbeitet

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Petersberg hat in ihrer Sitzung am 30.03.2023 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Die Trift II“ gefasst. Im weiteren Planungsprozess wurde zunächst die äußere Erschließung des geplanten Wohngebietes mit dem Ergebnis diskutiert, dass das Wohngebiet künftig direkt an die Hünfelder Straße (Kreisstraße K 12) angebunden und hierüber verkehrlich erschlossen werden soll. Nach entsprechenden Vorabstimmungen mit Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement Fulda, kann die Anbindung des Wohngebietes grundsätzlich über die Schaffung einer Zufahrt ausgehend von der Kreisstraße geschaffen werden. Da der entsprechende Abschnitt der Kreisstraße jedoch außerhalb der straßenrechtlichen Ortsdurchfahrt liegt, soll die bisherige Ortsdurchfahrtsgrenze nach Norden verschoben werden und ein Ausbau des innerörtlichen Straßenraumes sowie des geplanten Knotenpunktes entsprechend den Anforderungen des Straßenbaulastträgers erfolgen. Daher wurde in einem weiteren Beschluss der Gemeindevertretung vom 20.07.2023 die entsprechende Erweiterung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beschlossen.

Als weitere Voraussetzung des Straßenbaulastträgers sollen von der Kreisstraße K 12 unter anderem direkte Grundstückszufahrten erfolgen, sodass künftig auch der mit einer Verlegung der Ortsdurchfahrtsgrenze angestrebte innerörtliche Charakter der Kreisstraße hervorgehoben wird. Um diese Voraussetzung zu erfüllen, soll im Zuge des vorliegenden Bauleitplanverfahrens auch die zunächst im Rahmen einer weiteren eigenständigen Bauleitplanung vorgesehene Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Betriebserweiterung des nördlich der Hünfelder Straße befindlichen Gewerbebetriebes berücksichtigt werden. Im Bereich des dortigen Betriebsstandortes wurde bereits eine Lagerhalle errichtet, die seitens der ansässigen Gerüstbaufirma zur Unterstellung von Betriebsfahrzeugen und Lagerung von Gerüstbauteilen genutzt wird. Entsprechend der betrieblichen Entwicklung werden nunmehr weitere Kapazitäten für die Lagerung unter anderem von Gerüstbauteilen benötigt, sodass hier der Bau einer weiteren Lagerhalle nördlich der bestehenden Halle geplant ist. Darüber hinaus ist am Betriebsstandort südlich der bestehenden Halle in Richtung der geschlossenen Ortslage auch der Neubau eines Gebäudes für betriebsgebundenes Wohnen vorgesehen. Für dieses Vorhaben wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Petersberg in der Sitzung am 09.12.2021 zunächst die Aufstellung eines eigenständigen Bebauungsplanes mit der Bezeichnung Nr. 8 „Aufm Streich“ beschlossen. Der Vorentwurf des Bebauungsplanes war im Zeitraum vom 25.01.2023 bis 01.03.2023 bereits Gegenstand einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. Das entsprechende Bauleitplanverfahren wird nunmehr im Rahmen des vorliegenden Bauleitplanverfahrens aufgegriffen und fortgeführt.

Die unbebauten Flächen im Bereich des Plangebietes des Bebauungsplanes sind bauplanungsrechtlich bislang als Außenbereich i.S.d. § 35 Baugesetzbuch (BauGB) zu bewerten. Zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Entwicklung und Erschließung des geplanten Wohngebietes sowie der geplanten Erweiterungsflächen des Betriebsstandortes nördlich der Hünfelder Straße (Kreisstraße K 12) ist daher die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Das Planziel des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO), eines eingeschränkten Gewerbegebietes gemäß § 8 BauNVO sowie die Sicherung der verkehrlichen Erschließung und der zugehörigen Freiflächen. Zur Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung beinhaltet der Bebauungsplan zudem eingriffsmindernde und grünordnerische Festsetzungen sowie bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften mit Vorgaben zur Gestaltung von baulichen und sonstigen Anlagen sowie der Grundstücksfreiflächen. Zur Schaffung von Planungs- und Rechtssicherheit werden dabei auch die drei bereits bestehenden Wohnbaugrundstücke im Norden der Straße Triftweg, die bislang im sogenannten unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB gelegen sind, in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes miteinbezogen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Da der Flächennutzungsplan der Gemeinde Petersberg im Bereich des Plangebietes des Bebauungsplanes bislang größtenteils „Flächen für die Landwirtschaft“ darstellt, wird dieser gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes geändert. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Petersberg hat in ihren Sitzungen am 09.12.2021 und 30.03.2023 mit Zusatzbeschluss vom 20.07.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die entsprechenden Beschlüsse zur Aufstellung der Flächennutzungsplan-Änderungen im Bereich nördlich und südlich der Hünfelder Straße gefasst. Die beiden zunächst eigenständig vorgesehenen Bauleitplanverfahren werden nunmehr zusammengeführt; die Planbezeichnungen werden im weiteren Aufstellungsverfahren vereinheitlicht. Das Planziel der zusammengeführten 31. und 32. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Darstellung von „Wohnbauflächen“ und „Gewerblichen Bauflächen“ sowie von Flächen für den überörtlichen Straßenverkehr zulasten der bisherigen Darstellungen. Darüber hinaus soll die im Flächennutzungsplan als „Wohnbaufläche, Planung“ dargestellte Teilfläche W2 im Ortsteil Steinhaus im Sinne eines Flächentausches umgewidmet und künftig als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt werden.

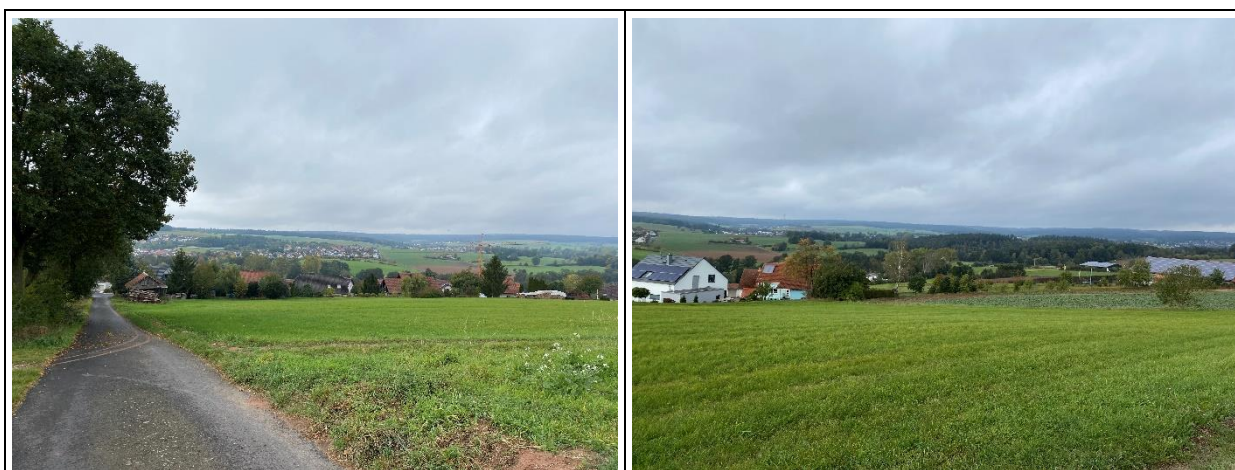
1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 31. und 32. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst zwei Teilgeltungsbereiche und damit Flächen in der Gemarkung Steinhaus, Flur 4 und Flur 6 sowie Flur 7. Die Fläche im Bereich des Bebauungsplanes umfasst rd. 3,4 ha und bezieht die bislang noch unbebauten Freiflächen im nördlichen und östlichen Anschluss an die Ortslage sowie auch den entsprechenden Abschnitt der Hünfelder Straße (Kreisstraße K 12) und die bereits bebauten Betriebsflächen des ansässigen Gewerbebetriebes einschließlich der hier vorgesehenen Erweiterungsflächen nördlich der Hünfelder Straße (Kreisstraße K 12) mit ein. Zur Klarstellung werden zudem Teilbereiche der rückwärtigen Grundstücksflächen der östlich der Straße Triftweg bereits bestehenden Bebauung im unmittelbaren Anschluss an den eigentlichen Änderungsbereich in die Flächennutzungsplan-Änderung miteinbezogen. Der räumliche Teilgeltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- Norden: Landwirtschaftlich genutzte Flächen
Osten: Landwirtschaftlich genutzte Flächen und Wirtschaftsweg (Flurstück 135)
Süden: Verlängerung der Straße Triftweg sowie landwirtschaftlich genutzte Flächen
Westen: Wohnbebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 „Die Trift“ (Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO) entlang der Straße Triftweg sowie Wohnbebauung beidseits der Hünfelder Straße und landwirtschaftlich genutzte Flächen

Darüber hinaus soll die im Flächennutzungsplan als „Wohnbaufläche, Planung“ dargestellte Teilfläche W2 südwestlich des Plangebietes des Bebauungsplanes im Ortsteil Steinhaus im Sinne eines Flächentausches umgewidmet und künftig als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt werden. Die Fläche befindet sich rückwärtig der Bebauung an der Hünfelder Straße, Brunnenweg und Mühlenstraße und stellt sich als landwirtschaftliche Fläche dar. Im Osten, Süden und Westen grenzt die Fläche somit an die bestehende Wohnbebauung am nördlichen Siedlungsrand der Ortslage Steinhaus, im Norden an weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen und einen Wirtschaftsweg an. Der räumliche Geltungsbereich dieser Teilfläche umfasst rd. 1,8 ha.

Bereich der Flächennutzungsplan-Änderung





Eigene Aufnahmen (10/2023 und 08/2024)

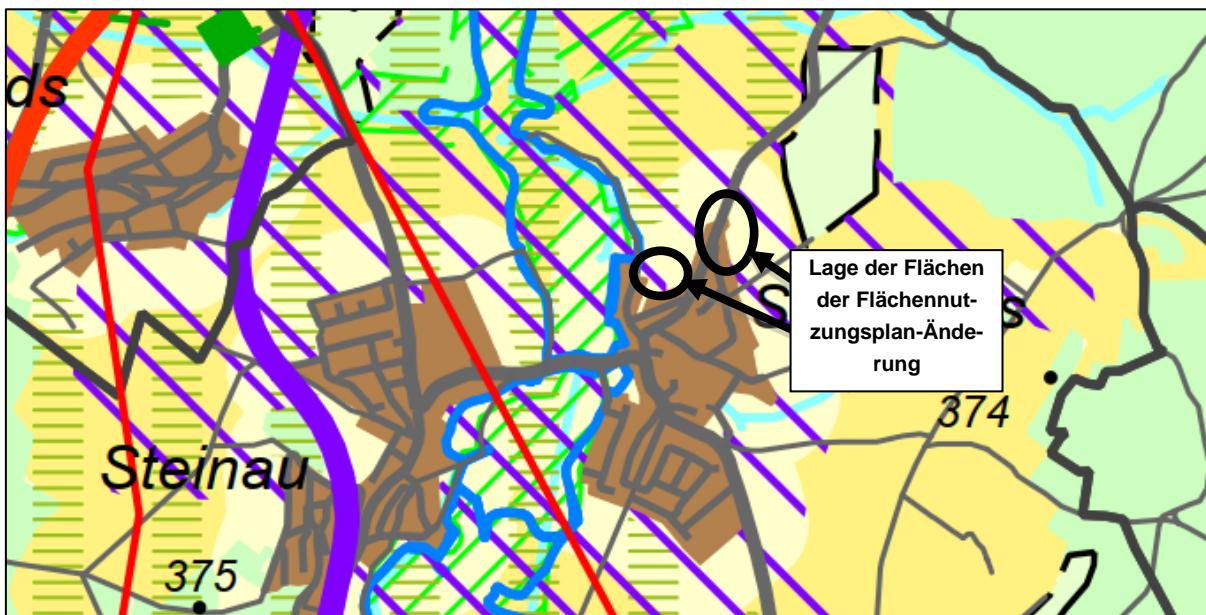
Die Höhenlage des eigentlichen Plangebietes fällt von Osten nach Westen ab und bewegt sich im Bereich von rd. 331-312 m über Normalhöhennull (NHN).

1.3 Regionalplanung

Die Bereiche der vorliegenden Flächennutzungsplan-Änderung sind im derzeit rechtsgültigen **Regionalplan Nordhessen 2009** als „Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft“ sowie überlagernd als „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ festgelegt. Die „Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft“ sind nach dem raumordnerischen Grundsatz des Regionalplanes Nordhessen 2009 für die landwirtschaftliche Bodennutzung geeignet und dieser in der Regel vorbehalten.

Unter Achtung dieses Grundsatzes ist eine Inanspruchnahme für andere Raumansprüche unter besonderer Berücksichtigung des landwirtschaftlichen Belangs jedoch unter anderem für Siedlungs- und Gewerbeflächen im Umfang bis zu 5 ha im Zusammenhang mit der bebauten Ortslage möglich. Dabei sind die Ziele der Raumordnung zur Siedlungsentwicklung und dem Bruttowohnsiedlungsflächenbedarf zu beachten.

Regionalplan Nordhessen 2009



Ausschnitt genordet, unmaßstäblich vergrößert

Die vorliegende Planung dient der baulichen Eigenentwicklung im Ortsteil Steinhaus, die nunmehr bauleitplanerisch vorbereitet und abgesichert werden soll. Mit der vorgesehenen städtebaulichen Entwicklung und Erschließung eines neuen Wohngebietes soll eine kurz- bis mittelfristig bedarfsdeckende Ausweisung von Bauplätzen für eine Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern erfolgen. Insofern soll die bisherige Siedlungsentwicklung in Steinhaus perspektivisch fortgeführt werden und eine aus städtebaulicher und wirtschaftlicher Sicht sinnvolle Ergänzung und Erweiterung der vorhandenen Ortslage erfolgen. Mit der vorliegenden Planung wird ein Beitrag für eine wirtschaftliche Erschließung und Ausweisung von Wohnbaugrundstücken im unmittelbaren östlichen Anschluss an die bebauten Ortslage geleistet. Darüber hinaus sollen im Zuge der vorliegenden Planung die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Entwicklung und Erschließung der geplanten Erweiterungsflächen des Betriebsstandortes der ansässigen Gerüstbaufirma nördlich der Kreisstraße K 12 geschaffen werden.

Der im derzeit rechtsgültigen Regionalplan Nordhessen 2009 für die Gemeinde Petersberg aufgeführte Flächenwert von 30 ha stellt als maximaler Bruttowohnsiedlungsflächenbedarf grundsätzlich die Obergrenze für die von der Gemeinde für Wohnsiedlungszwecke in Anspruch zu nehmenden Flächen dar. Als in Anspruch genommene Flächen gelten dabei die Flächen, die über einzelne Baulücken im Siedlungsbestand hinaus für Wohnbauzwecke nutzbar sind bzw. hierfür in Bebauungsplänen neu ausgewiesen werden. Der festgelegte Bruttowohnsiedlungsflächenbedarf soll vorrangig in den zentralen Ortsteilen bzw. Wohnsiedlungsschwerpunkten abgedeckt werden. Die Nutzung bislang unbebauter Flächen sowie die Reaktivierung nicht mehr genutzter Gewerbeflächen und leerstehender Gebäude im Siedlungszusammenhang soll aber zunächst vorrangig vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen am Ortsrand bzw. in den „Vorranggebieten Siedlung Planung“ erfolgen.

Flächenneuausweisungen für Siedlungszwecke dürfen zudem nur dann erfolgen, wenn solche Bestandsflächen nicht verfügbar oder für die vorgesehene Nutzung nicht geeignet sind. Sind die vorhandenen Flächenreserven in den „Vorranggebieten Siedlung Bestand oder Planung“ nicht nutzbar oder verfügbar, können die Städte und Gemeinden durch Flächentausch andere für Wohnsiedlungszwecke geeignete Flächen bis zu maximal 5 ha in dem gleichen Stadt-/Ortsteil in Anspruch nehmen. Ein solcher Flächentausch ist ohne Abweichungsverfahren möglich, wenn der Bruttowohnsiedlungsflächenbedarf nicht überschritten und die übrigen Ziele des Regionalplanes beachtet und seine Vorbehaltsausweisungen zusammen mit den städtebaulichen, denkmal- und landschaftspflegerischen sowie umwelt- und naturschutzfachlichen Belangen sachgerecht berücksichtigt werden. Diese raumordnerische Zielvorgabe ermöglicht es den Gemeinden somit auf andere geeignete Standorte auszuweichen, wenn eine Inanspruchnahme der ausgewiesenen Fläche aus sonstigen Gründen nicht oder nur unter erschwerten Bedingungen möglich ist.

Die im Zuge des vorliegenden Bauleitplanverfahrens im Ortsteil Steinhaus angestrebte städtebauliche Entwicklung und Erschließung eines neuen Wohngebietes kann demnach grundsätzlich in Einklang mit den im Regionalplan Nordhessen 2009 enthaltenen einschlägigen Zielen und Grundsätzen der Raumordnung gebracht werden. Hierbei ist insbesondere von Bedeutung, dass geeignete Flächen in einem für den nachgewiesenen Bedarf an freistehenden Einfamilienhäusern hinreichenden Umfang im Innenbereich nicht zur Verfügung gestellt oder städtebaulich entwickelt werden können und mit dem Umfang des angestrebten Bruttowohnbaulandes auch den regionalplanerischen Vorgaben zum Flächentausch im gleichen Ortsteil Rechnung getragen werden kann. So werden im Zuge der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes gleichzeitig Flächen im Bereich „Hinterm Dorf“ nördlich der Ortslage, die im wirksamen Flächennutzungsplan bereits als „Wohnbaufläche Planung“ mit der Bezeichnung W2 dargestellt sind, in „Fläche für die Landwirtschaft“ umgewidmet und kommen somit künftig nicht mehr für eine städtebauliche Entwicklung infrage.

Die „Vorbehaltsgebiete für besondere Klimafunktionen“ dienen nach dem entsprechenden raumordnerischen Grundsatz des Regionalplanes Nordhessen 2009 der nachhaltigen Sicherung besonderer regionaler Klimafunktionen. Veränderungen, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung der besonderen klimatischen Funktion führen, sollen vermieden werden. Demnach ist vorliegend im Rahmen der Umweltprüfung darzulegen, dass im Zuge der Planung keine nachteiligen erheblichen klimatischen Auswirkungen entstehen. So werden die höchsten Kaltluftproduktionswerte regelmäßig über unversiegelten Freiflächen wie Ackerflächen oder Wiesenflächen erreicht, wobei für die Versorgung von Siedlungsgebieten mit nächtlicher Kaltluft insbesondere auch die topografischen Verhältnisse eine entscheidende Rolle spielen, zumal die Kaltluft von höher gelegenen Flächen dem Geländegefälle folgend zu tieferliegenden Gebieten abfließt. Die Bereiche der Flächennutzungsplan-Änderung ermöglichen als überwiegend landwirtschaftlich genutzte Freiflächen eine entsprechende Kaltluftproduktion. Die Topografie des Geländes des geplanten Wohngebietes fällt nach Westen hin stark ab, sodass nächtliche Kaltluft auch weiterhin in Richtung der Ortslage fließen kann. Die Topographie des Geländes im Bereich der Tauschfläche fällt nach Westen und Süden hin stark ab, sodass hier unverändert nächtliche Kaltluft in Richtung der Ortslage fließen kann.

Da die Größe des geplanten Wohngebietes insgesamt begrenzt ist und zudem eine in einzelne kleinere Baukörper mit zwischenliegenden Freiflächen aufgeteilte Bebauung vorgesehen ist, sind im Zuge der vorliegenden Planung grundsätzlich keine erheblichen negativen klimatischen Effekte im Umfeld des Plangebietes zu erwarten. Zudem wurden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung im Bebauungsplan verschiedene eingriffsminimierende Festsetzungen und Vorgaben aufgenommen, die sich auch positiv auf das lokale Siedlungsklima auswirken.

Hierzu gehören die Vorgaben zur wasserdurchlässigen Befestigung von Pkw-Stellplätzen und Hofflächen, der Ausschluss von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien zur Freiflächengestaltung, Vorgaben zur Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie zur naturnahen Gestaltung der Grundstücksfreiflächen. Die getroffenen Festsetzungen sollen dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren und damit auch den Kaltluftabfluss nicht zu behindern.

Schließlich sind die im Regionalplan festgelegten Vorbehaltsgebiete als Grundsatz der Raumordnung einer Abwägung im Rahmen kommunaler Bauleitplanung zugänglich, auch wenn die jeweiligen Belange mit besonderem Gewicht in die Abwägung einzustellen sind. Hinsichtlich der Betroffenheit der öffentlichen Belange der Landwirtschaft und der Agrarstruktur wird auf die nachfolgenden Ausführungen in Kapitel 1.4 verwiesen. Die naturschutzfachlichen und umweltschützenden Belange werden im Rahmen der Umweltprüfung hinreichend berücksichtigt und im Umweltbericht dargelegt.

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 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 etwa in den Begründungen zu Bauleitplänen darzulegen ist, dass die Gemeinden Bemühungen unternommen haben, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen.

Die Gemeinde Petersberg ist grundsätzlich bestrebt auch Flächen im Innenbereich einer baulichen Nutzung zuzuführen und so einen Beitrag zur baulichen Innenentwicklung zu leisten. Im Gemeindegebiet wurden in der Vergangenheit sowohl im zentralen Ortsteil Petersberg als auch in den weiteren Ortsteilen verschiedene kleinere und zum Teil auch größere Wohngebiete ausgewiesen, mit denen jeweils der entsprechende Bedarf an Wohnbaugrundstücken gedeckt werden konnte. Zugleich konnten in den letzten Jahren durch verschiedene Maßnahmen der Innenentwicklung innerhalb des geschlossenen Bauungszusammenhanges der jeweiligen Ortslagen einzelne Baugrundstücke entwickelt oder entsprechend baulich nachverdichtet werden. Angesichts der hohen Attraktivität des Gemeindegebietes als Wohnstandort sowie der anhaltend hohen Nachfrage nach Baugrundstücken besteht jedoch derzeit kein hinreichendes Angebot, mit dem der nachgewiesene Bedarf gedeckt werden kann. Dies trifft auch für die einzelnen Ortsteile zu, in denen zur Eigenentwicklung nur in begrenztem Umfang geeignete innerörtliche Freiflächen oder unbebaute Grundstücke im Sinne einer baulichen Innenentwicklung mobilisiert und wohnbaulich genutzt werden können. Die Gemeinde Petersberg verfolgt demnach aus stadtentwicklungspolitischer Sicht einerseits die bedarfsorientierte Ausweisung neuer Bauflächen, andererseits werden insbesondere im Ortsteil Petersberg konsequent Flächen im Innenbereich einer baulichen Nutzung und Nachverdichtung zugeführt, um so einen Beitrag zur baulichen Innenentwicklung zu leisten.

Vor diesem Hintergrund ist im Ortsteil Steinhaus die städtebauliche Entwicklung und Erschließung einer bislang überwiegend landwirtschaftlich genutzten Fläche am Ortsrand als neues Wohngebiet vorgesehen. Die Planung dient der baulichen Eigenentwicklung im Ortsteil Steinhaus, die nunmehr bauleitplanerisch vorbereitet und abgesichert werden soll.

Mit der vorgesehenen städtebaulichen Entwicklung und Erschließung eines neuen Wohngebietes soll eine kurz- bis mittelfristig bedarfsdeckende Ausweisung von Bauplätzen für eine Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern erfolgen. Insofern soll die bisherige Siedlungsentwicklung in Steinhaus perspektivisch fortgeführt werden und eine aus städtebaulicher und wirtschaftlicher Sicht sinnvolle Ergänzung und Erweiterung der vorhandenen Ortslage erfolgen. Mit der vorliegenden Planung wird die wirtschaftliche Erschließung und Ausweisung von Wohnbaugrundstücken im unmittelbaren östlichen Anschluss an die bebaute Ortslage vorbereitet. Darüber hinaus sollen im Zuge der vorliegenden Planung die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Entwicklung und Erschließung der geplanten Erweiterungsflächen des Betriebsstandortes der ansässigen Gerüstbaufirma nördlich der Kreisstraße K 12 geschaffen werden.

Im Rahmen der geplanten Wohngebietsentwicklung werden überwiegend bislang landwirtschaftlich genutzte Flächen in Anspruch genommen, sodass im Zuge der Planung eine Betroffenheit öffentlicher **Belange der Landwirtschaft** und der Agrarstruktur gegeben ist, auch wenn der Landwirtschaft im unmittelbaren Umfeld des eigentlichen Plangebietes weiterhin zusammenhängende Flächen zur Verfügung stehen werden. Jedenfalls wird die landwirtschaftliche Bodennutzung im Bereich des eigentlichen Plangebietes nicht in einem die Existenz bedrohenden Maße eingeschränkt. Darüber hinaus stehen der Betroffenheit landwirtschaftlicher Belange im Rahmen des vorliegenden Bauleitplanverfahrens unter anderem die in § 1 Abs. 6 BauGB genannten Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Bevölkerungsentwicklung und die Fortentwicklung vorhandener Ortsteile als öffentliche und in der Bauleitplanung ebenfalls beachtliche Belange gegenüber. Demnach sollen die Grundstücke innerhalb des Plangebietes im Bereich „Die Trift II“ nach den städtebaulichen Zielvorstellungen der Gemeinde Petersberg nunmehr als Wohngebiet städtebaulich entwickelt werden. Geeignete Alternativflächen an anderer Stelle im Gemeindegebiet stehen für die vorgesehene Planung nicht zur Verfügung. Dies gilt aufgrund des erforderlichen direkten betrieblichen Zusammenhanges mit dem bestehenden Betriebsgelände gleichermaßen auch für den Bereich der geplanten Erweiterungsfläche der ansässigen Gerüstbaufirma. Für die Planung in diesem Bereich sprechen im Übrigen auch die Belange der Wirtschaft sowie der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen.

Im Zuge des regionalplanerisch erforderlichen und im Zuge der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes planungsrechtlich gesicherten Flächentausches ist gleichzeitig die Umwidmung der im wirksamen Flächennutzungsplan im Bereich „Hinterm Dorf“ bislang dargestellte „Wohnbaufläche, Planung“ mit der Bezeichnung W2 zugunsten der künftigen Darstellung von „Fläche für die Landwirtschaft“ vorgesehen. Die Flächengröße der geplanten Darstellung von „Wohnbaufläche, Planung“ im Bereich „Die Trift II“ entspricht dabei im Wesentlichen dem Umfang der geplanten Darstellung von „Fläche für die Landwirtschaft“ im Bereich „Hinterm Dorf“.

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 oberirdischen Pkw-Stellplätzen, Garagenzufahrten sowie Hofflächen auf den Baugrundstücken und 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 31. und 32. Flächennutzungsplan-Änderung erfolgt im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	30.03.2023 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 der Gemeindezeitung Petersberg.

2. Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Der Bereich des eigentlichen Plangebietes befindet sich am nordöstlichen Ortsrand der Ortslage Steinhaus, von wo aus über die umliegenden Verkehrswege sowie weiterführend insbesondere über die Kreisstraße K 12 und die Bundesstraße B 27 sowie die Bundesautobahn BAB 7 eine überörtliche **Anbindung** erfolgen kann. Das Plangebiet ist auch für Fußgänger und Radfahrer erreichbar. Der Ortsteil Steinhaus ist über einen Haltepunkt („Steinhaus Brücke“) an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Der nächstgelegene Bahnhof Fulda mit Anschluss an den schienengebundenen Nah- und Fernverkehr befindet sich in ca. 8 km Entfernung zum Plangebiet.

Die äußere verkehrliche **Erschließung** erfolgt ausgehend von der Hünfelder Straße (Kreisstraße K 12). Nach entsprechenden Vorabstimmungen mit Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement Fulda, kann die Anbindung des Wohngebietes grundsätzlich über die Schaffung einer Zufahrt ausgehend von der Kreisstraße geschaffen werden. Da der entsprechende Abschnitt der Kreisstraße jedoch außerhalb der straßenrechtlichen Ortsdurchfahrt liegt, soll die bisherige Ortsdurchfahrtsgrenze nach Norden verschoben werden und ein Ausbau des innerörtlichen Straßenraumes sowie des geplanten Knotenpunktes entsprechend den Anforderungen des Straßenbaulastträgers erfolgen.

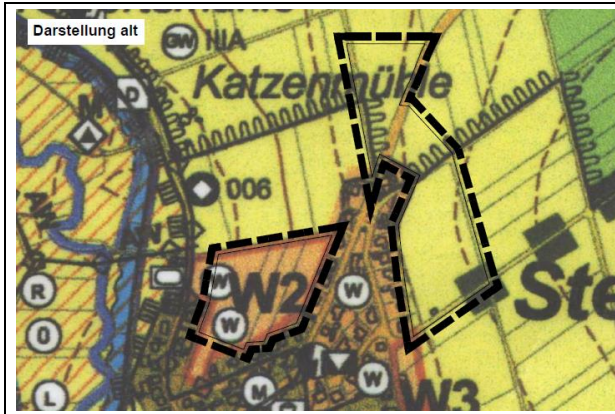
Die innere Erschließung des Wohngebietes erfolgt über eine verschwenkte Verbindungsachse mit zwei ergänzenden Stichstraßen, die an den südlich gelegenen Wirtschaftsweg in der Verlängerung der Straße Triftweg angebunden wird, sodass im Süden des Wohngebietes auf eine entsprechend dimensionierte Wendeanlage verzichtet werden kann. Gleichwohl erfolgt die Hauptzufahrt ausgehend von der Kreisstraße. Hinzu kommen ergänzende Wegeverbindungen in Richtung der Straße Triftweg sowie der umgebenden Wirtschaftswege. Zur Sicherung der verkehrlichen Erschließung werden im Bebauungsplan Straßenverkehrsflächen mit einer für den geplanten Straßenquerschnitt jeweils hinreichenden Breite festgesetzt.

Im Zuge der geplanten städtebaulichen Entwicklung wird es durch die zu erwartenden Ziel- und Quellverkehre zu einer Erhöhung des Verkehrsgeschehens im Umfeld des Plangebietes 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. Auch ist mit der geplanten Errichtung einer zweiten Lagerhalle im Bereich nördlich der Hünfelder Straße keine wesentliche Erhöhung des Verkehrsaufkommens verbunden, da es sich hierbei nicht um die Ansiedlung eines weiteren Gewerbebetriebes, sondern um die Erweiterung der bereits ansässigen Gerüstbaufirma handelt.

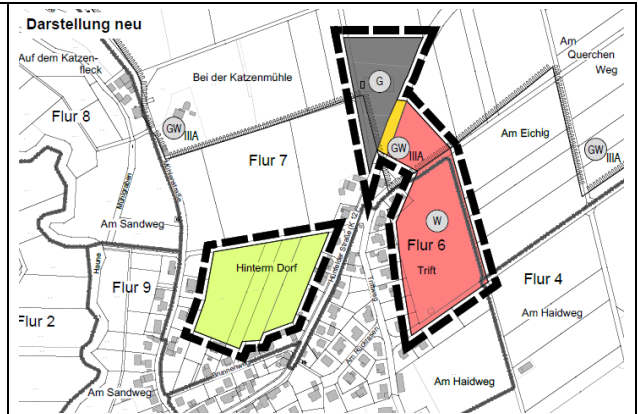
3. Inhalt und Darstellung der 31. und 32. Änderung des Flächennutzungsplanes

Der **Flächennutzungsplan** der Gemeinde Petersberg von 2004 stellt für den Bereich des eigentlichen Plangebietes überwiegend „Flächen für die Landwirtschaft, Bestand“ sowie im Bereich der Hünfelder Straße (Kreisstraße K 12) ergänzend Flächen für den überörtlichen Verkehr dar. Zudem wird im südöstlichen Bereich des Plangebiets die landschaftsplanbezogene Darstellung „Schaffung linearer Biotopverbundstrukturen (hochstämmige Baumreihe, Obstbaumreihe, Hecke, Feldgehölze) zur Verknüpfung vorhandener Landschaftselemente (z.B. Kleinwälder) und als Ergänzung bestehender Landschaftsstrukturen“ berührt. Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, stehen die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes den Darstellungen des Flächennutzungsplanes somit überwiegend entgegen. Der Flächennutzungsplan wird daher gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes entsprechend geändert. Für die drei bereits bestehenden Wohnbaugrundstücke im Norden der Straße Triftweg, die bislang im sogenannten unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB gelegen sind, werden hingegen bereits „Wohnbauflächen, Bestand“ dargestellt. Dieser Bereich bleibt von der Flächennutzungsplan-Änderung unberührt. Zur Klarstellung werden jedoch Teilbereiche der rückwärtigen Grundstücksflächen der östlich der Straße Triftweg bereits bestehenden Bebauung im unmittelbaren Anschluss an das eigentliche Plangebiet ebenfalls in die Flächennutzungsplan-Änderung miteinbezogen.

Flächennutzungsplan 2004



Änderung des Flächennutzungsplanes



Ausschnitte genordet, ohne Maßstab

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Petersberg hat in ihren Sitzungen am 09.12.2021 und 30.03.2023 mit Zusatzbeschluss vom 20.07.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die entsprechenden Beschlüsse zur Aufstellung der Flächennutzungsplan-Änderungen im Bereich nördlich und südlich der Hünfelder Straße gefasst. Die beiden zunächst eigenständig vorgesehenen Bauleitplanverfahren werden nunmehr zusammengeführt; die Planbezeichnungen werden im weiteren Aufstellungsverfahren vereinheitlicht. Das Planziel der zusammengeführten 31. und 32. **Änderung des Flächennutzungsplanes** ist die Darstellung von „Wohnbauflächen“ und „Gewerblichen Bauflächen“ sowie von Flächen für den überörtlichen Straßenverkehr zulasten der bisherigen Darstellungen. Darüber hinaus soll die im Flächennutzungsplan als „Wohnbaufläche, Planung“ dargestellte Teilfläche W2 im Ortsteil Steinhaus umgewidmet und künftig als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt werden.

Mit der vorliegenden Flächennutzungsplan-Änderung sollen auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung, unter Wahrung der raumordnerischen Vorgaben, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Entwicklung und Erschließung des geplanten Wohngebietes sowie der geplanten Erweiterungsflächen des Betriebsstandortes nördlich der Hünfelder Straße (Kreisstraße K 12) im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes „Die Trift II“ geschaffen werden.

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 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 zur 31. und 32. 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

Die Planungsflächen befinden sich nicht in einem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet oder in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet.

5.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz

Bedarfsermittlung

Im Bereich des eigentlichen Plangebietes entsteht ein zusätzlicher Wasserbedarf für die im Allgemeinen Wohngebiet und eingeschränkten Gewerbegebiet zulässigen Nutzungen. Die abschließende Bedarfs-ermittlung ist Gegenstand der weiteren Erschließungsplanung auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

Deckungsnachweis

Die Versorgung des eigentlichen 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 auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung festgelegt.

Technische Anlagen

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

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 Bereich des eigentlichen Plangebietes liegt teilweise in der Zone IIIA des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes WSG-ID 631-067 „TB Steinhaus“ (StAnz. 12/81, S. 692). Die Ge- und Verbote der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten. Die Tauschfläche berührt hingegen keine Wasserschutzgebiete.

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. Der Bebauungsplan enthält gleichwohl 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 und Erhaltung 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.

Vermeidung von Vernässungs- und Setzungsschäden

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen diesbezüglich keine Informationen vor.

Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes

Die Planungsflächen befinden 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 der Planungsflächen befinden sich keine Oberflächengewässer; die Planung berührt keine gesetzlichen Gewässerrandstreifen mit entsprechenden Vorgaben.

Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben

Innerhalb des eigentlichen Plangebietes befindet sich ein Entwässerungsgraben, der innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Naturnaher Grabenverlauf“ als solcher bauplanungsrechtlich gesichert und naturnah gestaltet wird.

Einhaltung der Bewirtschaftungsziele für Oberflächengewässer

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

5.4 Abwasserbeseitigung

Gesicherte Erschließung

Die Betrachtung und Darlegung der geplanten Abwasserbeseitigung ist Gegenstand der weiteren Erschließungsplanung auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. 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 WHG in Verbindung mit § 37 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. Das geplante Baugebiet soll im Trennsystem entwässert werden; die Einzelheiten werden im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung festgelegt.

Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen

Die Ermittlung der im Bereich des eigentlichen Plangebietes hinzukommenden Abwassermenge und -fracht ist Gegenstand der weiteren Erschließungsplanung auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

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. Hierzu wird auf die Zisternensatzung der Gemeinde Petersberg in der jeweils rechtgültigen Fassung verwiesen.

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

Das geplante Baugebiet soll im Trennsystem entwässert werden; die Einzelheiten werden im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung festgelegt.

5.5 Abflussregelung

Abflussregelung und Vorflutverhältnisse

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist davon auszugehen, dass ein durch die auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zulässige Bebauung gegebenenfalls bedingter höherer Abfluss bei Niederschlag schadlos abgeleitet werden kann. Die Einzelheiten werden im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung festgelegt.

Hochwasserschutz und erforderliche Hochwasserschutzmaßnahmen

Im Zuge der vorliegenden Planung besteht diesbezüglich kein weiterer Handlungsbedarf.

Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen getroffen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren, etwa durch die Vorschrift zur wasserdurchlässigen Befestigung von Pkw-Stellplätzen, Garagenzufahrten und Hofflächen, dem Ausschluss von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien zur Freiflächengestaltung sowie 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 der Planbereiche 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.

Baugrund

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen diesbezüglich keine weiteren Informationen vor.

7. Kampfmittel

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen diesbezüglich keine weiteren Informationen vor.

8. Immissionsschutz

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

Mit der geplanten Zuordnung der Flächentypen zueinander bzw. der Darstellung von „Wohnbauflächen“, „Gewerblichen Bauflächen“, „Flächen für den überörtlichen Straßenverkehr“ sowie „Flächen für die Landwirtschaft“ 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. Darüber hinaus wird auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung im Bebauungsplan ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt, in dem wesentlich störende Gewerbebetriebe und Anlagen unzulässig sind. Somit kann auch im Hinblick auf die angrenzend bestehenden und geplanten schutzbedürftigen Wohnnutzungen dem Trennungsgrundsatz entsprochen werden. Da in den Planungsflächen 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 der geplanten Baugebiete erforderlichen Verkehrswege nicht über ein innerörtlich übliches Maß hinausgehen wird, ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt grundsätzlich nicht von immissionschutzrechtlichen Konflikten auszugehen.

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 31. und 32. Änderung des Flächennutzungsplanes parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Die Trift II“ erfolgt, wird weiterführend auf den Bebauungsplan und die Ausführungen in der zugehörigen Begründung verwiesen.

11. Anlagen

- Umweltbericht, Planungsbüro Fischer, Stand: 23.04.2024

Planstand: 23.04.2024

Projektnummer: 23-2953

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

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