

Gemeinde Biebertal, Ortsteil Rodheim-Bieber

Begründung

Änderung des Flächennutzungsplanes

im Bereich „Hinter dem Rillscheidt II“

Vorentwurf

Planstand: 10.10.2024

Projektnummer: 23-2897

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

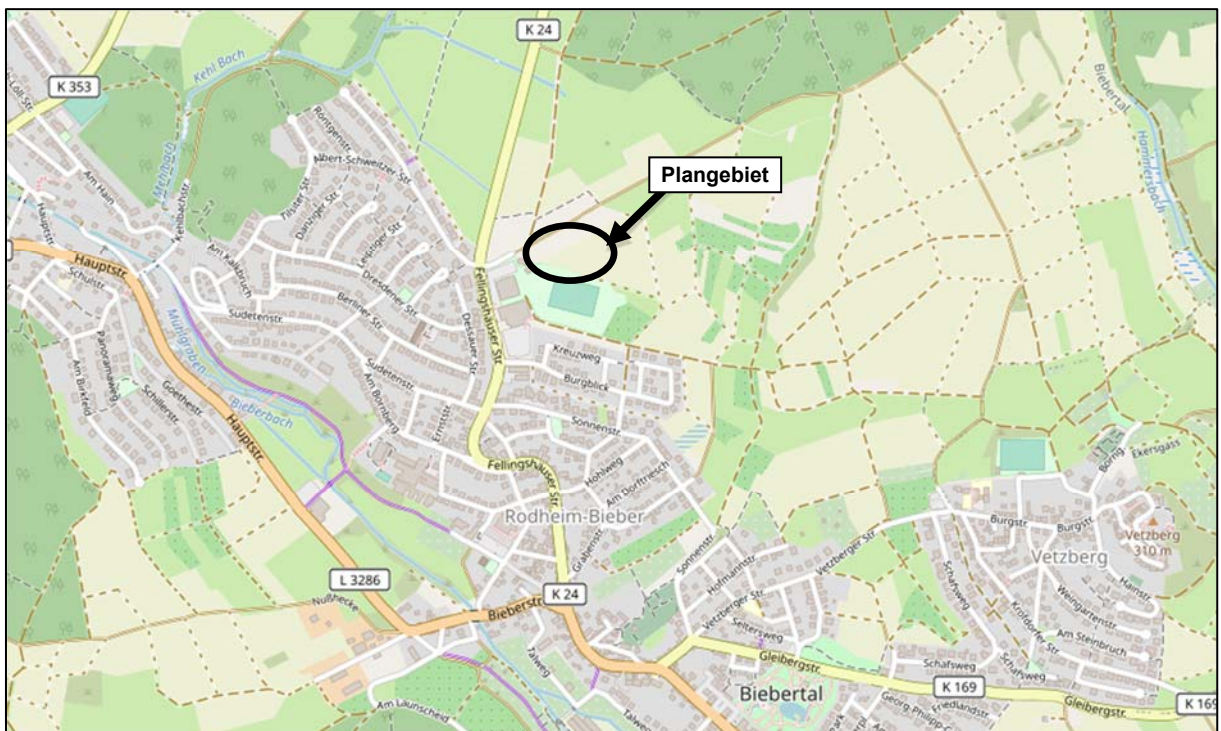
1. Vorbemerkungen	2
1.1 Planerfordernis und -ziel	2
1.2 Räumlicher Geltungsbereich	3
1.3 Regionalplanung	3
1.4 Innenentwicklung und Bodenschutz	4
1.5 Verfahrensart und -stand	5
2. Verkehrliche Erschließung und Anbindung	6
3. Inhalt und Darstellungen der Änderung des Flächennutzungsplanes	6
4. Berücksichtigung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

1. Vorbemerkungen

1.1 Planerfordernis und -ziel

In der Gemeinde Biebertal ist im zentralen Ortsteil Rodheim-Bieber im Bereich nordöstlich der Großsporthalle die städtebauliche Entwicklung und Erschließung von bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen im Außenbereich als Standort für den Neubau einer Kindertagesstätte, eines Ärztehauses und einer Apotheke sowie einer Tagespflege-Einrichtung vorgesehen. Anlass der Planung ist der in Rodheim-Bieber von Seiten mehrerer Arztpraxen bestehende Erweiterungsbedarf, der im Bereich des bestehenden Siedlungsgefüges der geschlossenen Ortslage insbesondere aufgrund der Anforderungen an die barrierefreie Zugänglichkeit sowie dem erforderlichen Stellplatzbedarf nicht in der erforderlichen Form gedeckt werden kann. Im südlichen Teil des geplanten zweigeschossigen Ärztehauses soll zudem eine Apotheke untergebracht werden, sodass hier die entsprechenden Dienstleistungen räumlich gebündelt und Synergieeffekte genutzt werden können. Hinzu kommt, dass die von der Gemeinde Biebertal betriebene Tagespflege-Einrichtung aufgrund von Brandschutzaufgaben und Baumängeln im Frühjahr 2024 ihren bisherigen Standort in der „Alten Schule“ in der Gießener Straße 46 aufgeben musste und derzeit übergangsweise in einer Containeranlage im Ortsteil Fellingshausen untergebracht ist. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung soll innerhalb des Plangebietes daher auch die Möglichkeit geschaffen werden, die Tagespflege-Einrichtung langfristig in einem modernen und ebenerdig gestalteten Gebäude nach den aktuellen Vorgaben und Anforderungen unterbringen zu können. Schließlich ist es aufgrund der aktuellen sowie der künftig zu erwartenden Kinderzahlen zwingend erforderlich, im zentralen Ortsteil Rodheim-Bieber im Zuge der Errichtung einer neuen Kindertagesstätte zusätzliche Kinderbetreuungsplätze zu schaffen. Zur Bereitstellung dieser Angebote sollen im Bereich des Plangebietes die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung und Nutzung der jeweils erforderlichen Gebäude und Außenanlagen einschließlich zugehöriger Park- und Stellplätze geschaffen werden.

Lage des Plangebietes



Quelle: OpenStreetMap (www.openstreetmap.org; 09/2023), bearbeitet

Abbildung genordet, ohne Maßstab

Mit dem Bebauungsplan „Hinter dem Rillscheidt II“ sollen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Entwicklung und Erschließung der Flächen innerhalb des Plangebietes und somit für die Umsetzung der geplanten Vorhaben an einem räumlich konzentrierten Standort im zentralen Ortsteil Rodheim-Bieber geschaffen werden. Das Planziel des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes gemäß § 11 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit der Zweckbestimmung „Gesundheit, Pflege und Betreuung“ und Regelungen zu den im Einzelnen zulässigen Nutzungen. Zudem wird die nördlich und östlich an das Baugrundstück anschließende Wegeparzelle bauplanungsrechtlich als Wirtschaftsweg gesichert.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Biebertal von 2006 stellt für den Bereich des Plangebietes „Grünflächen (Bestand)“ mit der Zweckbestimmung „Sportplatz (Bestand)“ und „Parkplatz“ sowie „Grünflächen (Planung)“ mit der Zweckbestimmung „Sportplatz (Planung)“ dar. Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, stehen die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Art der baulichen Nutzung den Darstellungen des Flächennutzungsplanes zunächst entgegen. Der Flächennutzungsplan wird daher gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes entsprechend geändert. Das Planziel der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Darstellung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Gesundheit, Pflege und Betreuung“ zulasten der bisherigen Darstellungen.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Flächennutzungsplan-Änderung entspricht dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes und umfasst in der Gemarkung Rodheim-Bieber Flächen in der Flur 2. Der räumliche Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

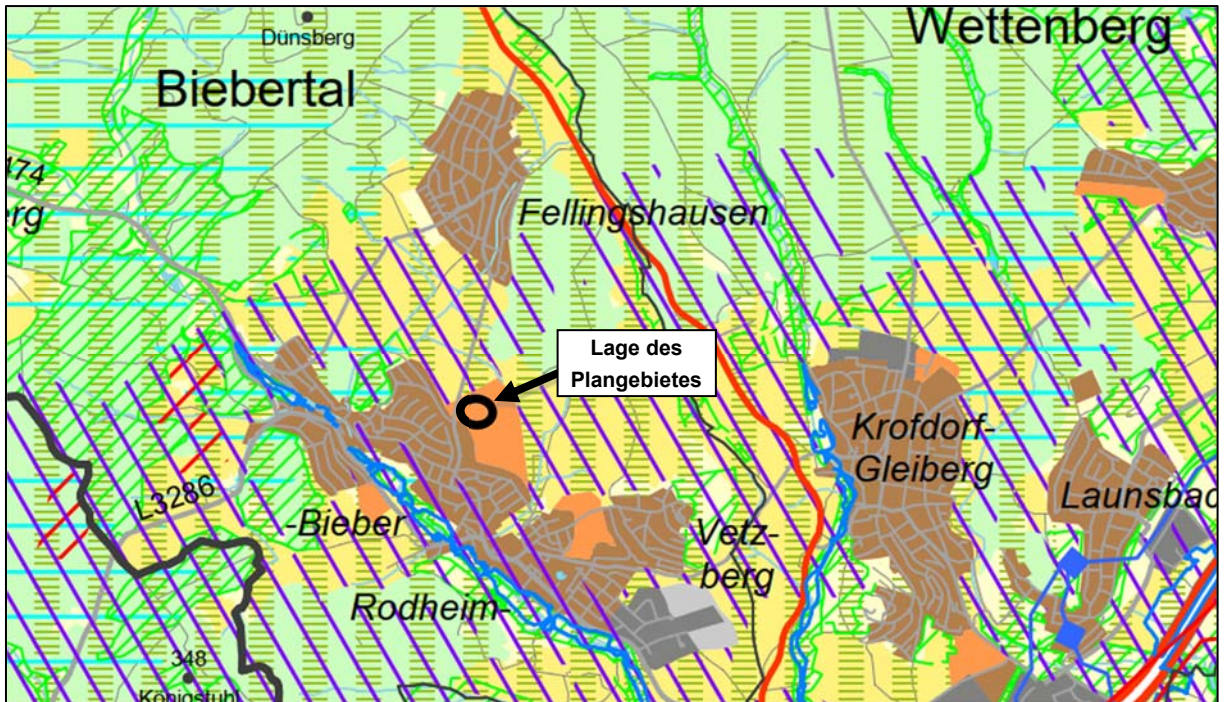
- Norden: Verlauf der angrenzenden Erschließungsstraße und der Wegeparzelle Flurstück 214/1 sowie im Bau befindlicher neuer Stützpunkt für die Feuerwehr und den gemeindlichen Bauhof im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Hinter dem Rillscheidt“ von 2020
- Osten: Verlauf der Wegeparzelle Flurstück 214/1 sowie landwirtschaftlich genutzte Flächen
- Süden: Baumhecke und Sportplatz sowie südwestlich angrenzende Salzhalle und Großsporthalle im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 12 „Sportplatz“ von 1991
- Westen: Verlauf der angrenzenden Erschließungsstraße

Der räumliche Geltungsbereich der Flächennutzungsplan-Änderung umfasst auf einer Fläche von insgesamt rd. 1,1 ha ausschließlich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im Hinblick auf die topografischen Gegebenheiten bewegt sich das Höhenniveau zwischen rd. 239 m ü.NHN im Südwesten bis rd. 243 m ü.NHN im Nordosten. Das natürliche Gelände fällt somit nach Südwesten leicht ab.

1.3 Regionalplanung

Der Bereich des Plangebietes ist im derzeit rechtsgültigen **Regionalplan Mittelhessen 2010** als „Vorranggebiet Siedlung Planung“ festgelegt, sodass die Planung hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB grundsätzlich an die Ziele der Raumordnung angepasst ist. Die Gemeinde Biebertal ist im System der raumordnerischen Gliederung als Grundzentrum mit dem zentralen Ortsteil Rodheim-Bieber festgelegt.

Regionalplan Mittelhessen 2010



Ausschnitt genordet, unmaßstäblich vergrößert

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 Biebervillein ist grundsätzlich bestrebt auch kleinere Flächen im Innenbereich einer baulichen Nutzung zuzuführen und so einen Beitrag zur baulichen Innenentwicklung zu leisten. Mit der vorliegenden Planung sollen auf Ebene der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung jedoch bedarfsorientiert die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Entwicklung und Erschließung von bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen im Außenbereich als Standort für den Neubau einer Kindertagesstätte, eines Ärztehauses und einer Apotheke sowie einer Tagespflege-Einrichtung an einem räumlich konzentrierten Standort im zentralen Ortsteil Rodheim-Bieber geschaffen werden. Anlass der Planung ist der in Rodheim-Bieber von Seiten mehrerer Arztpraxen bestehende Erweiterungsbedarf, der im Bereich des bestehenden Siedlungsgefüges der geschlossenen Ortslage insbesondere aufgrund der Anforderungen an die barrierefreie Zugänglichkeit sowie dem erforderlichen Stellplatzbedarf nicht in der erforderlichen Form gedeckt werden kann. Im südlichen Teil des geplanten zweigeschossigen Ärztehauses soll zudem eine Apotheke untergebracht werden, sodass hier die entsprechenden Dienstleistungen räumlich gebündelt und Synergieeffekte genutzt werden können.

Hinzu kommt, dass die von der Gemeinde Biebertal betriebene Tagespflege-Einrichtung aufgrund von Brandschutzaufgaben und Baumängeln im Frühjahr 2024 ihren bisherigen Standort in der „Alten Schule“ in der Gießener Straße 46 aufgeben musste und derzeit übergangsweise in einer Containeranlage im Ortsteil Fellingshausen untergebracht ist. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung soll innerhalb des Plangebietes daher auch die Möglichkeit geschaffen werden, die Tagespflege-Einrichtung langfristig in einem modernen und ebenerdig gestalteten Gebäude nach den aktuellen Vorgaben und Anforderungen unterbringen zu können. Schließlich ist es aufgrund der aktuellen sowie der künftig zu erwartenden Kinderzahlen zwingend erforderlich, im zentralen Ortsteil Rodheim-Bieber im Zuge der Errichtung einer neuen Kindertagesstätte zusätzliche Kinderbetreuungsplätze zu schaffen. Zur Bereitstellung dieser Angebote sollen im Bereich des Plangebietes die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung und Nutzung der jeweils erforderlichen Gebäude und Außenanlagen einschließlich zugehöriger Park- und Stellplätze geschaffen werden.

Das Plangebiet wird derzeit noch landwirtschaftlich genutzt, sodass im Zuge der Planung eine Betroffenheit öffentlicher **Belange der Landwirtschaft** und der Agrarstruktur gegeben ist, jedoch stehen der Landwirtschaft im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes weiterhin zusammenhängende Flächen zur Verfügung. Für die Planung sprechen neben den raumordnerischen Festlegungen auch die in § 1 Abs. 6 BauGB genannten sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen als öffentliche und in der Bauleitplanung ebenfalls beachtliche Belange. Zwar wird die landwirtschaftliche Bodennutzung im Bereich des Plangebietes künftig ausgeschlossen, jedoch insgesamt nicht in einem für den einzelnen Betrieb Existenz bedrohenden Maße eingeschränkt. Zudem sind in der Gemeinde Biebertal innerhalb des bestehenden Siedlungsgefüges keine vergleichbaren Flächen verfügbar, die als Alternative zum vorgesehenen Standortbereich in Betracht kommen und kurzfristig für die geplante Nutzung städtebaulich entwickelt werden können.

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 durch die auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung getroffenen Festsetzungen zur wasserdurchlässigen Befestigung von Pkw-Stellplätzen 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 Flächennutzungsplan-Änderung erfolgt im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	08.02.2023 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 den „Biebertaler Nachrichten“.

2. Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Das Plangebiet befindet sich im nordöstlichen Bereich der Ortslage des zentralen Ortsteils Rodheim-Bieber zwischen dem im Bau befindlichen neuen Stützpunkt für die Feuerwehr und den gemeindlichen Bauhof sowie dem bestehenden Sportplatz, von wo aus über die innerörtlichen Verkehrswege und die umliegenden Bundes-, Landes- und Kreisstraßen sowie weiterführend auch über die Bundesautobahnen BAB 480 und 485 eine überörtliche **Anbindung** erfolgen kann. Das Plangebiet ist auch für Fußgänger und Radfahrer erreichbar. Der nächstgelegene Haltepunkt „Sonnenstraße“ liegt in etwa 500 bis 600 m Entfernung und wird von den Buslinien 42, 43 und 81 angegliedert. Die äußere verkehrliche **Erschließung** erfolgt über die angrenzende Erschließungsstraße, die westlich des Plangebietes leistungsfähig an die Fellingshäuser Straße (Kreisstraße K 24) angebunden ist.

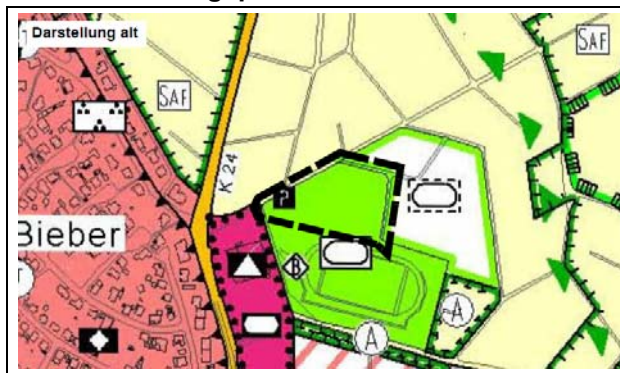
3. Inhalt und Darstellungen der Änderung des Flächennutzungsplanes

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.

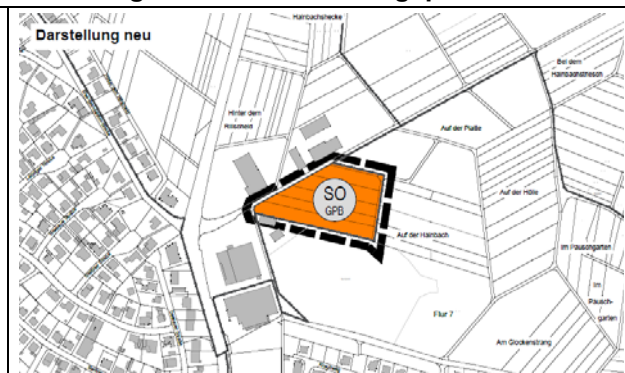
Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Biebertal von 2006 stellt für den Bereich des Plangebietes „Grünflächen (Bestand)“ mit der Zweckbestimmung „Sportplatz (Bestand)“ und „Parkplatz“ sowie „Grünflächen (Planung)“ mit der Zweckbestimmung „Sportplatz (Planung)“ dar. Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, stehen die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Art der baulichen Nutzung den Darstellungen des Flächennutzungsplanes zunächst entgegen. Der Flächennutzungsplan wird daher gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes entsprechend geändert.

Das Planziel der Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Darstellung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Gesundheit, Pflege und Betreuung“ zulasten der bisherigen Darstellungen. Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes werden auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung somit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Entwicklung und Erschließung des Plangebietes im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes „Hinter dem Rillscheidt II“ geschaffen.

Flächennutzungsplan 2006



Änderung des Flächennutzungsplanes



Ausschnitte genordet, ohne Maßstab

4. Berücksichtigung umweltschützender Belange

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20.07.2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bauleitplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Im Zuge der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung wird daher ein Umweltbericht erarbeitet, dessen Inhalt entsprechend der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB aufbereitet wird. Nach § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bauleitplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange). Die Ergebnisse des Umweltberichts und die eingegangenen Anregungen und Hinweise sind in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung entsprechend zu berücksichtigen. Der Umweltbericht zum Bebauungsplan sowie zur Flächennutzungsplan-Änderung 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 auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung wie folgt behandelt.

5.1 Überschwemmungsgebiete

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet oder in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet.

5.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz

Bedarfsermittlung

Im Plangebiet entsteht im Rahmen der vorgesehenen Nutzungen in entsprechendem Umfang ein zusätzlicher Wasserbedarf. Zum derzeitigen Zeitpunkt kann der künftige Bedarf an Trinkwasser noch nicht abschließend benannt werden.

Deckungsnachweis

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

Technische Anlagen

Die technischen Anlagen zur Wasserversorgung (Leitungen und Hausanschlüsse) werden innerhalb des Plangebietes mit dem erforderlichen Leitungsquerschnitt neu verlegt.

Schutz des Grundwassers

Eine qualitative oder quantitative Beeinträchtigung des Grundwassers durch die im Rahmen der Bauleitplanung zulässigen Maßnahmen ist grundsätzlich nicht zu erwarten.

Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet oder Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines festgesetzten oder geplanten Wasser- oder Heilquellenschutzgebietes.

Verminderung der Grundwasserneubildung

Der Bebauungsplan ermöglicht auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung eine zweckentsprechende Bebauung und Nutzung und somit auch eine entsprechende Versiegelung innerhalb des Plangebietes, die jedoch über die festgesetzte Grundflächenzahl begrenzt wird. Der Bebauungsplan enthält zudem Festsetzungen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren, etwa durch die Vorschrift zur wasserdurchlässigen Befestigung von Park- und Stellplätzen, dem Ausschluss von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien zur Freiflächengestaltung sowie durch die Vorgaben zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und zur Gestaltung der Außenanlagen. Insofern werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung Maßnahmen vorgegeben, die auch der Verringerung der Grundwasserneubildung entgegenwirken.

Versickerung von Niederschlagswasser

Durch die im Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen zur wasserdurchlässigen Befestigung von Park- und Stellplätzen und dem Ausschluss von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien zur Freiflächengestaltung wird auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sichergestellt, dass das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser grundsätzlich versickern kann. Bei der Auswahl der geeigneten Versickerungsmethode ist neben den konkreten örtlichen Verhältnissen auch der Schutz des Grundwassers zu beachten.

Vermeidung von Vernässungs- und Setzungsschäden

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen diesbezüglich keine Informationen vor.

Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes

Das Plangebiet befindet sich nicht im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes.

Bemessungsgrundwasserstände

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen diesbezüglich keine Informationen vor.

Barrierewirkung von Bauwerken im Grundwasser

Ein dauerhaftes Aufstauen, Absenken oder Umleiten von Grundwasser ist im Zuge der Umsetzung der Planung grundsätzlich nicht zu erwarten.

Einbringen von Stoffen in das Grundwasser

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen diesbezüglich keine Informationen vor.

5.3 Oberflächengewässer

Oberflächengewässer und Gewässerrandstreifen

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

Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine oberirdischen Gewässer. Im westlichen Bereich des Plangebietes befindet sich jedoch ein Einlaufbauwerk mit einem verrohrten Durchlass, der anfallendes Oberflächenwasser der umliegenden Flächen zum bestehenden Regenrückhaltebecken im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Hinter dem Rillscheidt“ von 2020 führt.

Einhaltung der Bewirtschaftungsziele für Oberflächengewässer

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

5.4 Abwasserbeseitigung

Gesicherte Erschließung

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist davon auszugehen, dass die Erschließung als gesichert i.S.d. § 30 Abs. 1 BauGB angesehen werden kann.

Anforderungen an die Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch einen Anschluss an das zentrale Kanalisationsnetz, sodass anfallendes Schmutzwasser in der öffentlichen Kläranlage gereinigt werden kann. Darüber hinaus sind die gesetzlichen Vorgaben des § 55 WHG in Verbindung mit § 37 Hessisches Wassergesetz (HWG) zur Verwertung von Niederschlagswasser zu berücksichtigen. Niederschlagswasser soll gemäß § 55 Abs. 2 WHG ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Die Einzelheiten werden im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung berücksichtigt.

Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen

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

Reduzierung der Abwassermenge

Durch die auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung im Bebauungsplan enthaltene Vorgabe zur Errichtung von Zisternen oder Regenwassernutzungsanlagen mit mindestens 5 m³ Nutzvolumen kann der Verbrauch von sauberem Trinkwasser und zugleich die Abwassermenge verringert werden. Die Festsetzung trägt somit zu einem schonenden Grundwasserumgang und zur Reduzierung der Abwassermenge bei.

Versickerung des Niederschlagswassers

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

Entwässerung im Trennsystem

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem. Dabei soll das im Plangebiet anfallende und nicht verwertete Niederschlagswasser dem bestehenden Regenrückhaltebecken im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Hinter dem Rillscheidt“ von 2020 zugeführt werden. Das anfallende Schmutzwasser kann durch Anschluss an den Schmutzwasserkanal in der angrenzenden Erschließungsstraße abgeleitet 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 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 Vorschrift zur wasserdurchlässigen Befestigung von Park- und Stellplätzen, dem Ausschluss von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien zur Freiflächengestaltung sowie durch die Vorgaben zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und zur Gestaltung der Außenanlagen. 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.

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 Gebietstypen zueinander bzw. der Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Gesundheit, Pflege und Betreuung“ im Kontext der im näheren Umfeld vorhandenen Gemeinbedarfsnutzungen und Sportanlagen, Freiflächen sowie Verkehrsanlagen kann dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG grundsätzlich 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: 10.10.2024

Planstand: 10.10.2024

Projektnummer: 23-2897

Projektleitung: Dipl.-Geogr. 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