

Marktgemeinde Niederaula, Ortsteil Niederaula

## **Begründung**

# **5. Änderung des Flächennutzungsplanes**

im Bereich „Schlitzer Straße“

Entwurf

Planstand: 06.02.2024

Projektnummer: 22-2759

Projektleitung: Adler / Schenk

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**

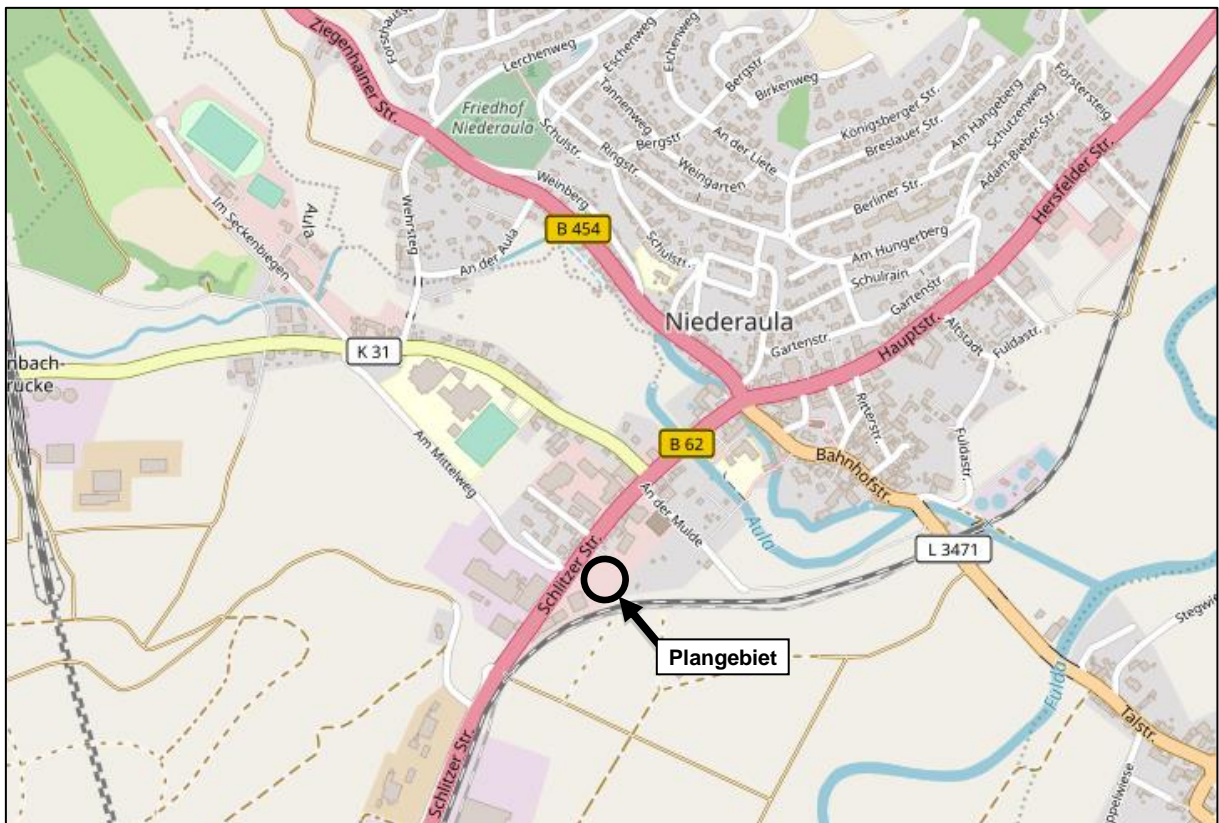
<b>1. Vorbemerkungen</b> .....	<b>2</b>
1.1 Planerfordernis und -ziel .....	2
1.2 Räumlicher Geltungsbereich .....	4
1.3 Regionalplanung .....	5
1.4 Innenentwicklung und Bodenschutz .....	5
1.5 Verfahrensart und -stand .....	6
<b>2. Verkehrliche Erschließung und Anbindung</b> .....	<b>6</b>
<b>3. Inhalt und Darstellungen der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes</b> .....	<b>7</b>
<b>4. Berücksichtigung umweltschützender Belange</b> .....	<b>7</b>
<b>5. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz</b> .....	<b>8</b>
5.1 Überschwemmungsgebiete .....	8
5.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz.....	8
5.3 Oberflächengewässer .....	10
5.4 Abwasserbeseitigung.....	10
5.5 Abflussregelung .....	11
<b>6. Altlastenverdächtige Flächen und Baugrund</b> .....	<b>12</b>
<b>7. Kampfmittel</b> .....	<b>12</b>
<b>8. Immissionsschutz</b> .....	<b>12</b>
<b>9. Denkmalschutz</b> .....	<b>13</b>
<b>10. Hinweise und sonstige Infrastruktur</b> .....	<b>13</b>
<b>11. Bodenordnung und Flurbereinigung</b> .....	<b>15</b>
<b>12. Anlagen</b> .....	<b>15</b>

## 1. Vorbemerkungen

### 1.1 Planerfordernis und -ziel

In der Marktgemeinde Niederaula ist im Bereich des Ortseinganges Niederaula südöstlich der Schlitzer Straße (Bundesstraße B 26) die Erschließung und gewerbliche Nutzung bislang baulich ungenutzter Freiflächen vorgesehen. Die gewerbliche Entwicklung von Niederaula war in der Vergangenheit maßgeblich durch den Bau der Bahnstrecke „Bad Hersfeld–Treysa“ und der Nebenbahn „Niederaula–Alsfeld“ begründet. Während die sog. Knüllwaldbahn gelegentlich noch vom Güterverkehr genutzt wird, ist die sog. Gründchenbahn schon lange weitgehend stillgelegt und zurückgebaut. Bereits seit den 1960er Jahren bestehen Überlegungen, die ehemaligen Bahntrassen für eine Ortsumfahrung im Zuge der Bundesstraßen B 62 und B 454 zu nutzen, die jedoch planerisch nicht weiter verfolgt wurden. Von diesen Überlegungen zeugt noch heute die Baulücke an der Schlitzer Straße zwischen der Stichstraße im Norden, die als Zufahrt für das bestehende Autohaus dient und den südlich anschließenden Liegenschaften der Raiffeisen Waren GmbH. Gleichwohl bestehen bereits seit vielen Jahren Überlegungen, diesen baulich bislang nicht genutzten Bereich einer gewerblichen Nutzung zuzuführen und hierfür einen entsprechenden Bebauungsplan aufzustellen. Seitens des privaten Grundstückseigentümers ist in diesem Bereich nunmehr die Errichtung einer kleineren Gewerbehalle als baulicher Lückenschluss zwischen der umgebenden Bebauung geplant.

### Lage des Plangebietes

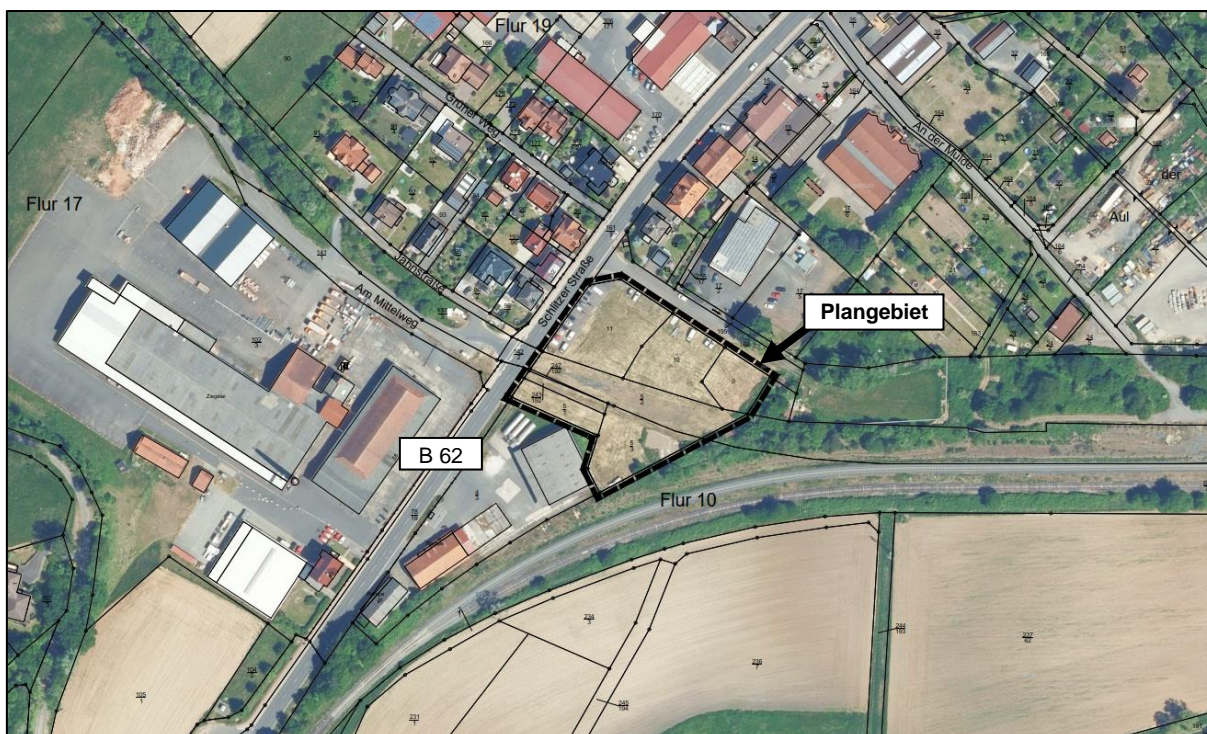


Quelle: OpenStreetMap (www.openstreetmap.org; 01/2023), bearbeitet

Abbildung genordet, ohne Maßstab

Zur Umsetzung der Planung ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes sowie eine teilräumliche Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlich. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

## Bereich des Plangebietes



Quelle: Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation (11/2022) genordet, ohne Maßstab

Das Planziel des Bebauungsplanes Nr. 46 „Schlitzer Straße“ ist die Ausweisung eines Gewerbegebietes, das jedoch dahingehend eingeschränkt wird, dass hier wesentlich störende Gewerbebetriebe und Anlagen unzulässig sind. Die Ausweisung als eingeschränktes Gewerbegebiet unterscheidet sich von der Ausweisung als Gewerbegebiet somit dadurch, dass hier nur solche gewerblichen Nutzungen zugelassen werden, die sinngemäß auch in einem Mischgebiet zugelassen werden können. Mit der festgesetzten Einschränkung wird insbesondere der Lage des Plangebietes im Übergangsbereich zwischen gewerblichen und gemischten Nutzungen sowie dem Schutzanspruch benachbarter Wohnbebauung am Ortseingang Rechnung getragen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes und der geplanten Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes im Umfeld bestehender gewerblicher und gemischter Nutzungen soll mithin eine städtebaulich sinnvolle Ergänzung des bestehenden Siedlungsgefüges im Sinne eines baulichen Lückenschlusses bauplanungsrechtlich vorbereitet werden.

Der Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Niederaula von 2014 stellt den Bereich des Plangebietes überwiegend als „Grünfläche“ sowie im nördlichen Bereich als „Gemischte Baufläche“ dar. Zudem ist im östlichen Bereich des Plangebietes die landschaftsplanbezogene Darstellung zum Erhalt von Bäumen und das Plangebiet querend der Verlauf der ehemaligen Bahntrasse als sonstige Darstellung enthalten. 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 rechtswirksamen Flächennutzungsplanes zunächst entgegen, sodass die vorliegende 5. Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich ist, die gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 46 „Schlitzer Straße“ erfolgt.

## 1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich unmittelbar südöstlich der Schlitzer Straße (Bundesstraße B 62) am südlichen Ortseingang von Niederaula und stellt sich bislang als baulich ungenutzte Freifläche dar, die randlich teilweise als Parkplatzfläche genutzt wird. Der räumliche Geltungsbereich der Flächennutzungsplan-Änderung umfasst in der Gemarkung Niederaula Flächen in der Flur 10. Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- Norden: Verlauf der Schlitzer Straße (Bundesstraße B 62) sowie Stichstraße zur Erschließung insbesondere des rückwärtig gelegenen Autohauses sowie anschließend gewerbliche und gemischte Nutzungen und Wohnbebauung
- Osten: Gehölzbestand sowie Verlauf der ehemaligen Bahntrasse
- Süden: Bahnanlagen mit Verlauf der bestehenden Bahnstrecke sowie Liegenschaften der Raiffeisen Waren GmbH
- Westen: Verlauf der Schlitzer Straße (Bundesstraße B 62) sowie hieran anschließend gewerbliche und gemischte Nutzungen und Wohnbebauung

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rd. 0,6 ha. Die Höhenlage des Plangebietes befindet sich auf einem einheitlichen Niveau von rd. 211 m ü.NHN und ist topografisch weitgehend eben.

### Bereich des Plangebietes

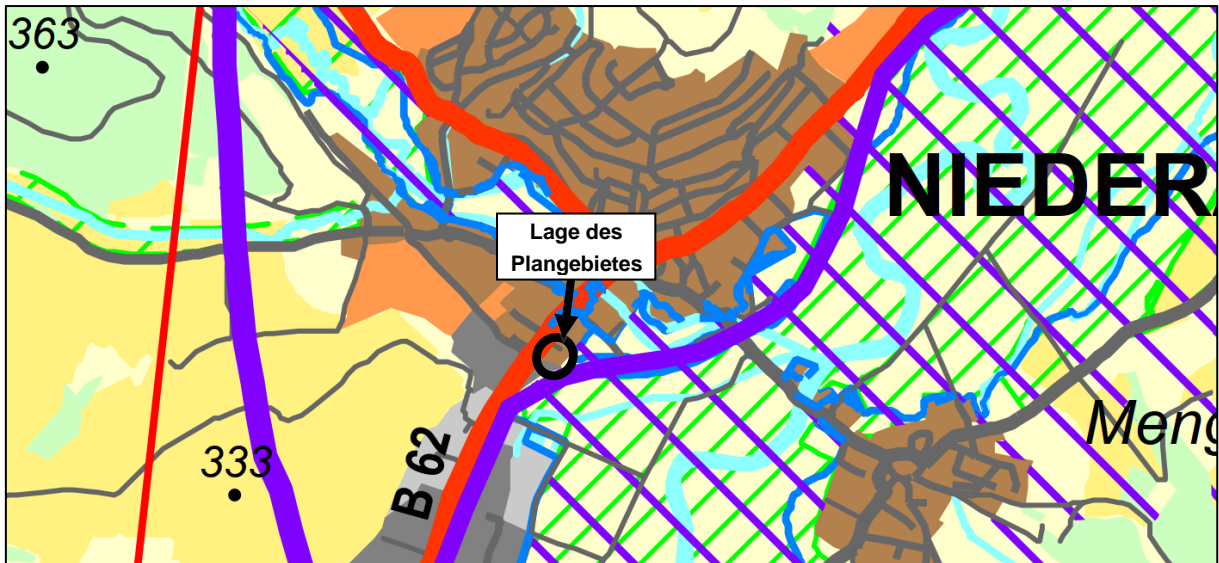


Eigene Aufnahmen (11/2022)

### 1.3 Regionalplanung

Der nördliche Bereich des Plangebietes ist im **Regionalplan Nordhessen 2009** als „Vorranggebiet Siedlung Bestand“ und der südliche Bereich als „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Bestand“ festgelegt. Angesichts der geringen Größe des Plangebietes sowie der Lage unmittelbar angrenzend zu bestehenden gewerblichen und gemischten Nutzungen im Ortseingangsbereich wird davon ausgegangen, dass die geplante Flächenumwidmung und Ausweisung einer „Gewerblichen Baufläche“ nicht im Widerspruch zu den einschlägigen Zielen und Grundsätzen der Raumordnung steht.

#### Regionalplan Nordhessen 2009



Ausschnitt genordet, unmaßstäblich vergrößert

### 1.4 Innenentwicklung und Bodenschutz

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

Die Marktgemeinde Niederaula 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 geplanten Bebauung und gewerblichen Nutzung einer bislang baulich ungenutzten, aber bereits grundsätzlich erschlossenen Freifläche im Umfeld bestehender gewerblicher und gemischter Nutzungen soll eine städtebaulich sinnvolle Ergänzung des bestehenden Siedlungsgefüges im Sinne eines baulichen Lückenschlusses erfolgen.

Mithin dient die geplante städtebauliche Entwicklung auch der Vermeidung einer weitergehenden Flächeninanspruchnahme im Außenbereich und leistet einen Beitrag zu einer baulichen Entwicklung innerhalb des bestehenden Siedlungsgefüges. Hinsichtlich der **Betroffenheit landwirtschaftlicher Belange** kann angemerkt werden, dass die Flächen innerhalb des Plangebietes für die Landwirtschaft und Agrarstruktur nur eine untergeordnete Bedeutung haben. Für die Planung sprechen zudem auch insbesondere die in § 1 Abs. 6 BauGB genannten 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.

### 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>	09.12.2016 Bekanntmachung: 17.02.2023
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß <b>§ 3 Abs. 1 BauGB</b>	27.02.2023-28.03.2023 Bekanntmachung: 17.02.2023
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß <b>§ 4 Abs. 1 BauGB</b>	Anschreiben: 20.02.2023 Frist: 28.03.2023
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 in den „Niederaulaer Wochenblatt“.

## 2. Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Ortseingang des Ortsteils Niederaula in Richtung Niederjossa. Die äußere verkehrliche **Erschließung** ist bereits Bestand und erfolgt ausgehend von der Schlitzer Straße (Bundesstraße B 62), von wo aus in nordwestlicher Richtung der Anschluss an die Bundesstraße B 454 sowie in südlicher Richtung eine überörtliche **Anbindung** an die Bundesautobahn BAB 7 erfolgen kann. Das Plangebiet ist auch für Fußgänger und Radfahrer erreichbar und über die nächstgelegenen Haltepunkte an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden.

### 3. Inhalt und Darstellungen der 5. 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 Marktgemeinde Niederaula von 2014 stellt den Bereich des Plangebietes überwiegend als „Grünfläche“ sowie im nördlichen Bereich als „Gemischte Baufläche“ dar. Zudem ist im östlichen Bereich des Plangebietes die landschaftsplanbezogene Darstellung zum Erhalt von Bäumen und das Plangebiet querend der Verlauf der ehemaligen Bahntrasse als sonstige Darstellung enthalten. 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 rechtswirksamen Flächennutzungsplanes zunächst entgegen. Der Flächennutzungsplan wird daher gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes für den Bereich des Plangebietes entsprechend geändert.

Darstellung alt



Darstellung neu



Ausschnitte genordet, ohne Maßstab

Das Planziel der **5. Änderung des Flächennutzungsplanes** ist die Darstellung von „Gewerblichen Bauflächen“ zu Lasten der bisherigen Darstellungen. Mit der teilräumlichen Änderung des Flächennutzungsplanes werden auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung somit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine gewerbliche Nutzung des Plangebietes im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 46 „Schlitzer Straße“ geschaffen.

### 4. Berücksichtigung umweltschützender Belange

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20.07.2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bauleitplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Überprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Im Zuge der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung wurde daher ein Umweltbericht erarbeitet, dessen Inhalt entsprechend der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB aufbereitet wird.



Nach § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bauleitplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange). Die Ergebnisse des Umweltberichts und die eingegangenen Anregungen und Hinweise sind in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung entsprechend zu berücksichtigen. Der Umweltbericht mit integriertem landschaftspflegerischem Planungsbeitrag ist der Begründung als **Anlage** beigelegt.

## **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 gemäß § 76 Abs. 2 WHG oder in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet gemäß § 46 HWG.

In weiterer nordöstlicher Richtung des Plangebietes befindet sich jedoch das festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Aula (Staatsanzeiger für das Land Hessen Ausgabe Nr. 33/2005, S. 3.217) sowie in südöstlicher Richtung das festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Fulda (Staatsanzeiger für das Land Hessen, Ausgabe Nr. 17/2013, S. 549). Beide Überschwemmungsgebiete bleiben im Zuge der vorliegenden Planung jedoch berührt.

### **5.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz**

#### *Bedarfsermittlung*

Im Plangebiet entsteht im Rahmen der vorgesehenen gewerblichen Nutzung in begrenztem Umfang ein zusätzlicher Wasserbedarf.

#### *Deckungsnachweis*

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser erfolgt durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist davon auszugehen, dass der Wasserbedarf im Plangebiet gedeckt und die ausreichende Löschwasserversorgung sichergestellt werden kann. Zudem befinden sich nördlich des Plangebiets im Bereich der Schlitzer Straße 30 sowie im Kreuzungsbereich Schlitzer Straße und Mittelweg jeweils ein Unterflurhydrant. Entsprechend einer durchgeführten Durchflussmessung im Februar 2024 weist der Hydrant in der Schlitzer Straße 30 einen Fließdruck von 1,6 bar und eine Leistung von 129,5 m<sup>3</sup>/h sowie der Hydrant in der Schlitzer Straße, Ecke Mittelweg mit Brandschieber, einen Fließdruck von 1,7 bar und eine Leistung von 132,5 m<sup>3</sup>/h auf. In diesem Sinne kann die Erschließung als gesichert gelten.

#### *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 gewerbliche 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 Pkw-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 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 im Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen zur wasserdurchlässigen Befestigung von Pkw-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 oder Entwässerungsgräben.

#### *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.

#### *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. Das Plangebiet befindet sich im Einzugsbereich der Kläranlage Niederaula (Bem.-Gr. 8400 EW, d.h. GrKIs 3).

#### *Reduzierung der Abwassermenge*

Durch die Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser kann in geeigneten Fällen, beispielsweise durch den Bau einer Zisterne für die Bewässerung der Außenanlagen oder die Brauchwassernutzung, der Verbrauch von sauberem Trinkwasser und zugleich die Abwassermenge verringert werden.

#### *Versickerung des Niederschlagswassers*

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

Seitens des Kreisausschusses des Landkreises Hersfeld-Rotenburg, Wasser- und Bodenschutz wird in der Stellungnahme vom 23.03.2023 darauf hingewiesen, dass eine separate Niederschlagswasserab-  
leitung oder -versickerung von gewerblichen Flächen grundsätzlich einer wasserrechtlichen Erlaubnis-  
pflicht unterliegt. Eine solche Erlaubnis ist rechtzeitig vor Beginn der Maßnahmen beim Sachgebiet  
Wasser- und Bodenschutz als zuständige Untere Wasserbehörde zu beantragen.

#### *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*

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen getroffen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu be-  
festigenden Flächen zu minimieren, etwa durch die Vorschrift zur wasserdurchlässigen Befestigung von  
Pkw-Stellplätzen, dem Ausschluss von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien zur Frei-  
flächengestaltung 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.

#### *Besonderheiten bei Gewerbe- und Industriegebieten*

Auf mögliche Einschränkungen und Verbote etwa im Zusammenhang mit der Versickerung von anfal-  
lendem Niederschlagswasser bei einer gewerblichen Nutzung auf dem Baugrundstück wird hingewie-  
sen. Grundsätzlich sind die Abflüsse von Dach-, Pkw-Parkierungs- und Straßenflächen nach den Vor-  
gaben der naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung zu behandeln.

## **6. Altlastenverdächtige Flächen und Baugrund**

### *Altlasten und Bodenbelastungen*

Im Altflächen-Informationssystem (ALTIS), das Bestandteil der Altflächendatei des Landes Hessen ist, liegt für das Flurstück 11, Gemarkung Niederaula, Flur 10, die Eintragung einer Altablagerung mit dem Arbeitsnamen „DB Standort Niederaula, ehemalige Tankstelle“ mit dem Status einer nicht bewerteten Fläche vor (ALTIS-Nummer 632.015.060-001.006). Zu dieser Altfläche liegen keine Untersuchungsergebnisse und Bewertungen vor.

Darüber hinaus sind Altablagerungen, Altstandorte, Verdachtsflächen, altlastverdächtige Flächen, Altlasten und Flächen mit sonstigen schädlichen Bodenveränderungen innerhalb des Plangebietes 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 umgehend die zuständigen Behörden zu informieren.

Seitens des Regierungspräsidiums Kassel, Fachdienst Grundwasserschutz, Wasserversorgung, Altlasten und Bodenschutz, wird in der Stellungnahme vom 16.03.2023 darauf hingewiesen, dass, sofern sich während bodeneingreifender Maßnahmen oder im Rahmen der abfallrechtlichen Deklarationsanalysen weitergehende Hinweise ergeben, die den Verdacht auf eine schadstoffbedingte schädliche Bodenveränderung begründen können, gemäß den Mitwirkungspflichten nach § 4 Abs. 2 HAltBodSchG unverzüglich das Dezernat 31.2 als obere Bodenschutzbehörde zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen ist.

### *Baugrund*

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen diesbezüglich keine weiteren Informationen vor.

## **7. Kampfmittel**

Seitens des Regierungspräsidiums Darmstadt, Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen, wird in der Stellungnahme vom 29.03.2023 darauf hingewiesen, dass eine Auswertung vorliegender Luftbilder ergeben hat, dass sich das Plangebiet am Rande eines Bombenabwurfgebietes befindet. Es besteht jedoch kein begründeter Verdacht, 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.

Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung setzt der Bebauungsplan für den Bereich des Plangebietes entsprechend der vorgesehenen Nutzung ein Gewerbegebiet fest. Das Gewerbegebiet wird jedoch dahingehend eingeschränkt, dass hier wesentlich störende Gewerbebetriebe und Anlagen unzulässig sind. Die Ausweisung als **eingeschränktes Gewerbegebiet** unterscheidet sich von der Ausweisung als Gewerbegebiet somit dadurch, dass hier nur solche gewerblichen Nutzungen zugelassen werden, die sinngemäß auch in einem Mischgebiet zugelassen werden können. Mit der festgesetzten Einschränkung wird insbesondere der Lage des Plangebietes im Übergangsbereich zwischen gewerblichen und gemischten Nutzungen sowie dem Schutzanspruch benachbarter Wohnbebauung am Ortszugang Rechnung getragen. Mit der geplanten Zuordnung der Gebietstypen zueinander bzw. der Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes 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. der 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. Hinweise und sonstige Infrastruktur

Seitens der Deutschen Telekom Technik GmbH wird in der Stellungnahme vom 03.03.2023 darauf hingewiesen, dass darauf zu achten ist, dass Beschädigungen der vorhandenen **Telekommunikationslinien** vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Die Bauausführenden sollen sich vor Beginn der Arbeiten über die Lage, der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Seitens der Deutschen Bahn AG wird in der Stellungnahme vom 27.03.2023 im Hinblick auf den **Bahnbetrieb** und die angrenzenden **Bahnanlagen** insbesondere darauf hingewiesen, dass Baumaßnahmen entlang der Bahnstrecke mit der DB Netz AG abzustimmen sind. Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit der Bahnanlagen (insbesondere Bahndamm, Kabel- und Leitungsanlagen, Signale, Oberleitungsmasten, Gleise etc.) sind stets zu gewährleisten.

Im Bereich der Signale, Oberleitungsmasten und Gleise dürfen keine Grabungs- oder Rammarbeiten durchgeführt werden. Das Baufeld ist in Gleisnähe so zu sichern, dass keine Baufahrzeuge, Personen, Materialien oder Geräte unbeabsichtigt in den Gefahrenbereich gelangen. Während der Arbeiten muss in jedem Fall sichergestellt sein, dass durch die Bauarbeiten der Gefahrenbereich der Gleise, einschließlich des Luftraumes, nicht berührt wird. Baumaterial, Bauschutt etc. dürfen nicht auf Bahngelände zwischen- oder abgelagert werden. Lagerungen von Baumaterialien entlang der Bahngeländegrenze sind so vorzunehmen, dass unter keinen Umständen Bau-stoffe oder Abfälle in den Gleisbereich (auch durch Verwehungen) gelangen.

Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau- oder Hubgeräten (z.B. (Mobil-)Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer Überschwenkbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicherzustellen. Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, sollen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Zu den Mindestpflanzabständen ist die DB-Richtlinie (Ril) 882 „Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ zu beachten. Abstand und Art von Bepflanzungen sollen so gewählt werden, dass diese z.B. bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen.

Bei Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen (z.B. Baustellenbeleuchtung, Parkplatzbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art etc.) in der Nähe der Gleise oder von Bahnübergängen etc. hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen. Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten und dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden.

Seitens des Kreisausschusses des Landkreises Hersfeld-Rotenburg, Fachdienst Gefahrenabwehr, wird im Hinblick auf den **Brandschutz** in der Stellungnahme vom 22.03.2023 darauf hingewiesen, dass bei der Planung und Ausführung das DVGW-Arbeitsblatt W 313 „Richtlinien für Bau und Betrieb von Feuerlösch- und Brandschutzanlagen in Grundstücken im Anschluss an Trinkwasserleitungen“ zu beachten ist. Am Grundstück muss, zur Aufnahme wirksamer Löscharbeiten, gemäß § 14 Abs. 1 HBO jederzeit eine ausreichende Wassermenge zur Verfügung stehen. Als ausreichend ist gemäß Arbeitsblatt W 405 eine Wasserlieferung von 1600 l/min anzusehen, die für eine Zeitspanne von mindestens 2 Stunden (= 192 m<sup>3</sup> Gesamtmenge) bereitstehen muss.

Seitens der EAM Netz GmbH wird in der Stellungnahme vom 14.03.2023 darauf hingewiesen, dass sich im Plangebiet bereits 1kV- und 20 kV-**Versorgungsleitungen** befinden und diese berücksichtigt sowie teilweise umverlegt werden müssen. Zur Sicherung der vorhandenen Versorgungskabel sind die EAM Netz GmbH Baurichtlinien zu beachten.

Bei eventuell geplanten Baumbepflanzungen sind die Standorte und Baumarten mit der EAM Netz GmbH abzustimmen. Nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik ist zwischen Baum und Gasversorgungsanlage grundsätzlich ein Abstand von 2,50 m einzuhalten. Ferner wird darauf hingewiesen, dass das Merkblatt „Schutz von Versorgungsanlagen der Energie-Netz Mitte GmbH“ zu beachten ist und sich rechtzeitig vor Baubeginn mit dem RegioTeam Bebra in Verbindung zu setzen ist, damit die ausführende Baufirma auf eventuelle Gefahrenstellen hingewiesen werden kann. Darüber hinaus wurde mit dem Schreiben vom 04.04.2023 (Aktenzeichen: 202086) der Verlegung der im Plangebiet befindlichen **20-kV-Stromleitung** seitens der EAM Netz GmbH an die Grenze des Geltungsbereichs zugestimmt.

Seitens des Regierungspräsidiums Kassel, Grundwasserschutz, Wasserversorgung, Altlasten, Bodenschutz wird in der Stellungnahme vom 16.03.2023 darauf hingewiesen, dass bei der Umsetzung der Planung und **Baudurchführung** die einschlägigen Vorgaben und Normen sowie insbesondere die vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz herausgegebenen Merkblätter „Bodenschutz für Bauausführende“ und „Bodenschutz für Häuslebauer“ zu beachten sind.

## **11. Bodenordnung und Flurbereinigung**

Ein Verfahren zur Bodenordnung i.S.d. §§ 45 ff. BauGB ist nicht erforderlich.

Die Planung liegt im Verfahrensgebiet des Flurbereinigungsverfahrens Niederaula (F 867). Geplante Veränderungen von Flurstücken sind mit dem Amt für Bodenmanagement Homberg (Efze) abzustimmen.

## **12. Anlagen**

- Umweltbericht, Planungsbüro Fischer, Stand: 06.02.2024



Planstand: 06.02.2024

Projektnummer: 22-2759

Projektleitung: Dipl.-Geograph Julian Adler, Stadtplaner AKH  
Annika Schenk, M.Sc. Stadt- und Regionalplanung

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)