

Gemeinde Buseck, Ortsteil Alten-Buseck

Begründung

Änderung des Flächennutzungsplanes

im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 2.30 „Feuerwehrhaus am Wißmarer Weg“

Vorentwurf

Planstand: 11.11.2024

Projektnummer: 24-0152

Projektleitung: Wolf / Will

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	4
1.1 Planerfordernis und -ziel	4
1.2 Räumlicher Geltungsbereich	5
1.3 Regionalplanung	6
1.4 Vorbereitende Bauleitplanung	7
1.5 Verbindliche Bauleitplanung	8
1.6 Innenentwicklung und Bodenschutz	9
1.7 Verfahrensart und -stand	9
2. Städtebauliche Konzeption	10
3. Verkehrliche Erschließung und Anbindung	11
4. Inhalt und Darstellungen der Flächennutzungsplanänderung	11
5. Berücksichtigung umweltschützender Belange	11
5.1 Umweltprüfung und Umweltbericht	11
6. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	12
6.1 Hochwasserschutz	12
6.2 Wasserversorgung	13
6.3 Grundwasserschutz	13
6.4 Schutz oberirdischer Gewässer	14
6.5 Abwasserbeseitigung	15
6.6 Abflussregelung	15
6.7 Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei Bebauungsplänen für die gewerbliche Wirtschaft	16
7. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz	16
8. Kampfmittel	17
9. Immissionsschutz	18
10. Denkmalschutz	19
11. Bodenordnung	19
12. Anlagen	19

Abb. 1: Räumlicher Geltungsbereich



Genordet, ohne Maßstab

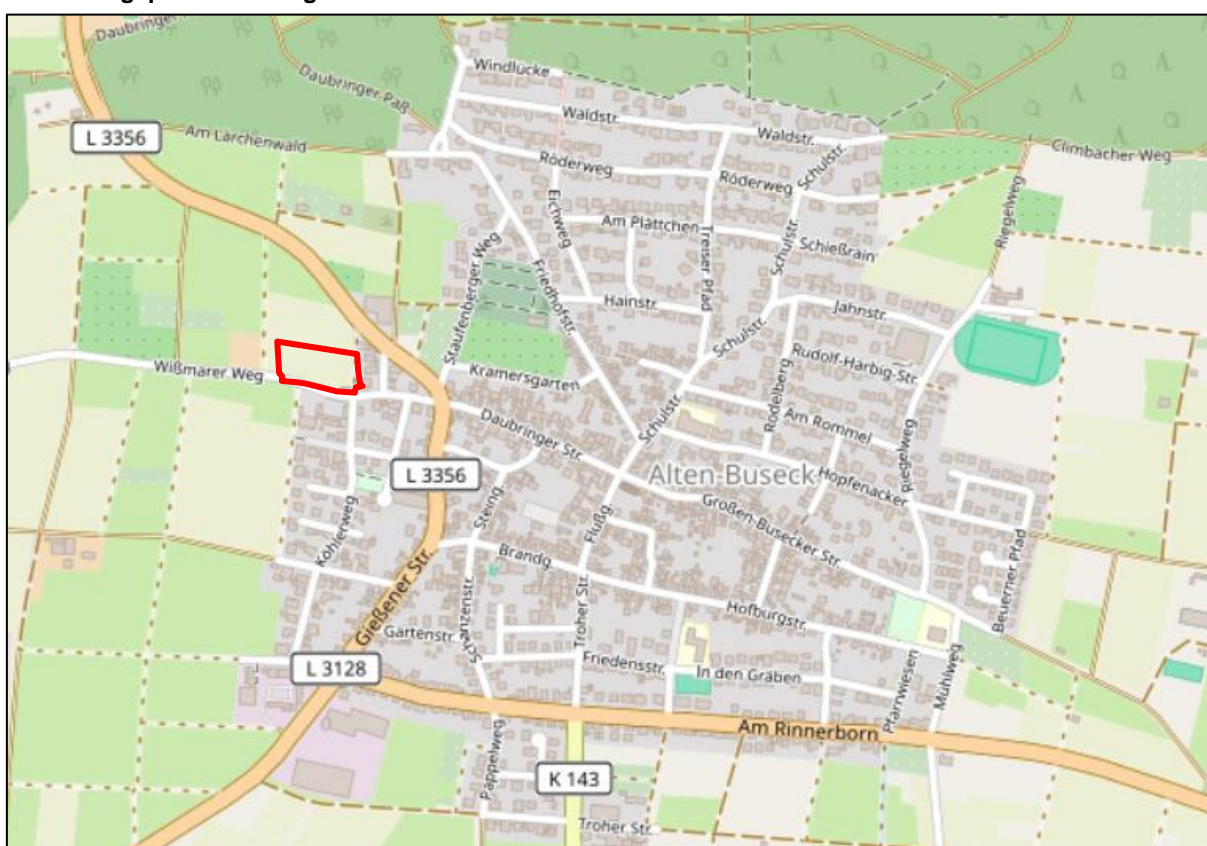
1. Vorbemerkungen

1.1 Planerfordernis und -ziel

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Buseck hat am 11.07.2024 gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2.30 „Feuerwehrhaus Wißmarer Weg“ im Ortsteil Alten-Buseck sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich beschlossen.

Aufgrund gestiegener technischer Anforderungen sowie des gestiegenen Platzbedarfes der Feuerwehr wird für die Feuerwehr des Ortsteiles Alten-Buseck der Neubau eines Feuerwehrhauses notwendig. Der gestiegene Platzbedarf begründet sich unter anderem in zusätzlichen Stellplätzen, die für die Einsatzkräfte bereitgehalten werden müssen, sowie in größeren Abmessungen der Einstellflächen, Hallen etc. Infolgedessen kann der bisherige Standort in der Daubriniger Straße nicht erhalten werden und es wird ein Neubau an einem neuen Standort notwendig.

Abb. 2: Lageplan des Plangebietes



Quelle: OpenStreetMap (www.openstreetmap.org; 10/2024), bearbeitet

Vorliegend soll der neue Standort des Feuerwehrhauses bauplanungsrechtlich vorbereitet werden. Der neue Feuerwehrstandort befindet sich in räumlicher Nähe des bisherigen Standortes rd. 220 Meter westlich am Ortsrand von Alten Buseck, nördlich des Wißmarer Weges. Dafür werden im Bebauungsplan Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzt. Ergänzend erfolgt kleinflächig die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes i.S.d. § 4 BauNVO, um der Nachfrage nach Baugrundstücken im Ortsteil Alten-Buseck auch künftig gerecht zu werden. Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand des Ortsteils Alten-Buseck und ist über den Wißmarer Weg erschlossen. Das Plangebiet wird gegenwärtig als Ackerland genutzt und ist bauplanungsrechtlich als Außenbereich i.S.d. § 35 BauGB zu bewerten. Damit das formulierte Planziel erreicht werden kann, bedarf es der Aufstellung eines Bebauungsplanes im zweistufigen Regelverfahren

mit Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Im Flächennutzungsplan der Gemeinde wird die Fläche gegenwärtig als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Daher wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB eine Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst in der Flur 3 die Flurstücke 62 und 81/3tlw., sowie das Flurstück 14tlw. in der Flur 2, alle Gemarkung Alten-Buseck.

Das Planungsgebiet liegt westlich am Ortsrand des Ortsteils Alten-Buseck, südlich der Landesstraße L3356. Östlich sowie westlich wird der Geltungsbereich durch landwirtschaftliche Wege, im Süden durch die Straße Wißmarer Weg begrenzt. Nördlich besteht ein Übergang in die offene Landschaft, jedoch befindet sich die L3356 lediglich rd. 50 Meter entfernt. Im Westen des Geltungsbereiches befinden sich Anlagen zur Haltung von Pferden mit entsprechenden Ausläufen. Im Osten des Geltungsbereiches grenzt die Wohnbebauung des Ortsteils an. Südlich ist ein Baustoffunternehmen ansässig.

Das Plangebiet selbst wird derzeit ackerbaulich bewirtschaftet und ist topografisch eher flach. Im Nordwesten sind zwei Bäume zu verorten. Im Bereich der Bäume stellt sich das Plangebiet kleinflächig als Grünland dar.

Abb. 3: Zufahrt zum Planbereich aus dem Wohngebiet



Abb. 4: An das Plangebiet angrenzende Bebauung



Abb. 5: Im Westen angrenzende Nutzung



Abb. 6.: Im Norden angrenzender Außenbereich



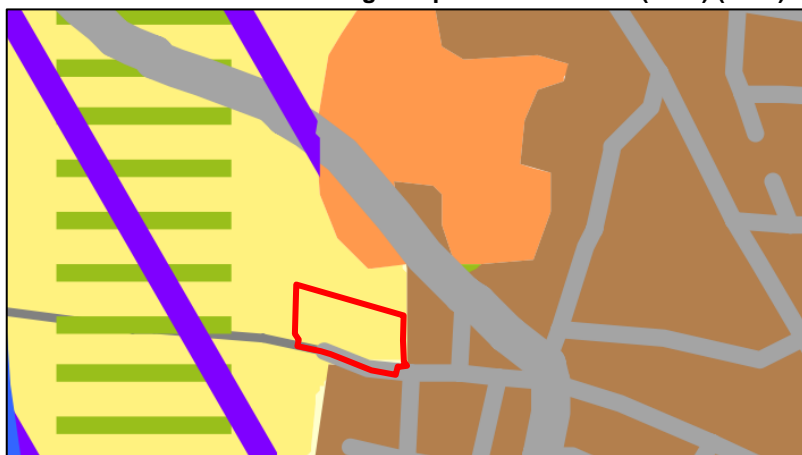
Quelle: (eigene Aufnahmen 07/24)

1.3 Regionalplanung

Der Regionalplan Mittelhessen aus dem Jahr 2010 stellt das Plangebiet als Vorranggebiet für Landwirtschaft (6.3-1) dar. Überlagernd wird ein Vorranggebiet Regionaler Grünzug dargestellt. Im nordwestlichen Gebiet überlagert zudem ein Vorbehaltsgebiet für Klimafunktion. Im südlichen randlichen Bereich wird ergänzend sehr kleinflächig ein Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft dargestellt.

Aufgrund von gestiegenen technischen Anforderungen an einen Feuerwehrstandort sowie dem gestiegenen Platzbedarf (Stellplätze, Abmessungen der Einstellflächen etc.) wird der Neubau eines Feuerwehrhauses am Ortsrand von Alten-Buseck notwendig. Im Innenbereich des Ortsteils stehen keine ausreichend dimensionierten Flächen zur Verfügung. Zudem ist der bisherige Standort bzgl. der Fläche nicht ausreichend. Infolgedessen wird der Neubau am Ortsrand notwendig. Die Standortwahl kommt hierbei der Fläche nördlich des Wißmarer Weges im Westen von Alten-Buseck zu. Dieser wird aufgrund der räumlichen Nähe, sowie der damit verbundenen Schutzgebietsabdeckung, zum bisherigen Standort ausgewählt. Der neue Standort, also das vorliegende Plangebiet, liegen nur rd. 220 Meter westlich der bisherigen Feuerwehr im Ortsteil. Zudem ist der Standort Nahe des westlichen Gewerbegebietes gelegen.

Abb. 7: Ausschnitt aus dem Regionalplan Mittelhessen (RPM) (2010)



Vorranggebiet für Landwirtschaft (6.3-1) (Z) (K)

In den Vorranggebieten für Landwirtschaft hat die landwirtschaftliche Nutzung Vorrang vor entgegenstehenden Nutzungsansprüchen. Die Agrarstruktur ist hier für eine nachhaltige Landbewirtschaftung zu sichern und zu entwickeln.

Das vorliegende Plangebiet wird als Vorranggebiet für Landwirtschaft dargestellt. Im Siedlungsbereich sind keine geeigneten Flächen vorhanden, siehe dazu auch die Alternativendiskussion im Kapitel Innenentwicklung und Bodenschutz, sodass landwirtschaftliche Fläche in Anspruch genommen werden muss. Diese wird westlich angrenzende an den Ortsteil Alten-Buseck, wie auch südlich und östlich des Ortsteiles flächig als *Vorranggebiet für Landwirtschaft* dargestellt, sodass keine Alternative, etwa in Form von einem *Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft*, besteht.

Die Feuerwehr dient dem Allgemeinwohl und ist für den Ortsteil notwendig. Die Feuerwehr steht im Vordergrund der vorliegenden Bauleitplanung. Diese wird untergeordnet durch die Ausweisung von Wohnbaugrundstücken ergänzt. Zudem ist die Kleinflächigkeit des Plangebietes anzuführen, sodass von einer raumordnerisch von einer eher geringen Bedeutung ausgegangen wird. Insgesamt nehmen die geplante Fläche der Feuerwehr und die Wohnbaufläche rd. 0,85 ha ein.

Vorranggebiet Regionaler Grünzug

In den Vorranggebieten Regionaler Grünzug hat die Sicherung und Entwicklung des Freiraums und der Freiraumfunktion Vorrang vor anderen Raumansprüchen (...).

Im Vordergrund der vorliegenden Planung steht die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für den neuen und benötigten Feuerwehrstandort. Dieser dient dem Wohl der Allgemeinheit. Im Innenbereich stehen keine Alternativflächen in benötigter Flächengröße zur Verfügung. Aufgrund dessen kann auch der bestehende innerörtliche Standort nicht gehalten werden. Folglich erfolgt die Entwicklung vorliegend am Ortsrand. Im Kontext der Inanspruchnahme von Fläche im Außenbereich ist die Kleinflächigkeit des Gebietes anzuführen. Zudem werden im vorliegenden Bebauungsplan Festsetzungen zur Durchgrünung und ökologischen Aufwertung getroffen. Hier sind beispielsweise Dachbegrünungen, Erhalt und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern, Gestaltung der Grundstücksfreiflächen aber auch die Begrenzung der Grundflächenzahl auf das notwendige Maß aufzuführen.

6.1.3-1 (G) (K) Vorbehaltsgebiete für besondere Klimafunktionen

In den Vorbehaltsgebieten für besondere Klimafunktionen sollen die Kalt- und Frischluftentstehung sowie der Kalt- und Frischluftabfluss gesichert und, soweit erforderlich, wiederhergestellt werden. Diese Gebiete sollen von Bebauung und anderen Maßnahmen, die die Produktion und den Transport frischer und kühler Luft behindern können, freigehalten werden. Planungen und Maßnahmen in diesen Gebieten, die die Durchlüftung von klimatisch bzw. lufthygienisch belasteten Ortslagen verschlechtern können, sollen vermieden werden. Der Ausstoß lufthygienisch bedenklicher Stoffe soll reduziert, zusätzliche Luftschadstoffemittenten sollen nicht zugelassen werden.

Im Ortsteil Alten Buseck besteht der Bedarf für ein neues Feuerwehrhaus, da der bisherige Standort die gestiegenen technischen und Flächenanforderungen nicht mehr erfüllen kann. Es wird daher der Neubau eines Feuerwehrgerätehauses am Ortsrand notwendig. Durch die Festsetzung der Grundflächenzahl auf maximal GRZ=0,6 wird das Maß der baulichen Nutzung und der Versiegelung abschließend gesteuert. Die Feuerwehrfläche wird kleinflächig durch Wohnbauplätze ergänzt. Hier wird die GRZ auf maximal 0,4 festgesetzt. Im Bebauungsplan werden zudem Anpflanzungen zur Eingrünung festgesetzt. Textlich wird ergänzend für die Klimafunktion festgesetzt, dass Stellplätze und Hofflächen wasserdurchlässig zu befestigen, Flachdächer zu begrünen und Grundstücksfreiflächen als natürliche Grünflächen zu gestalten sind. Zudem ist die Kleinflächigkeit des Plangebietes anzuführen. Es wird davon ausgegangen, sodass weiterhin eine Luftzirkulation und Belüftung des Ortsteiles möglich bleibt.

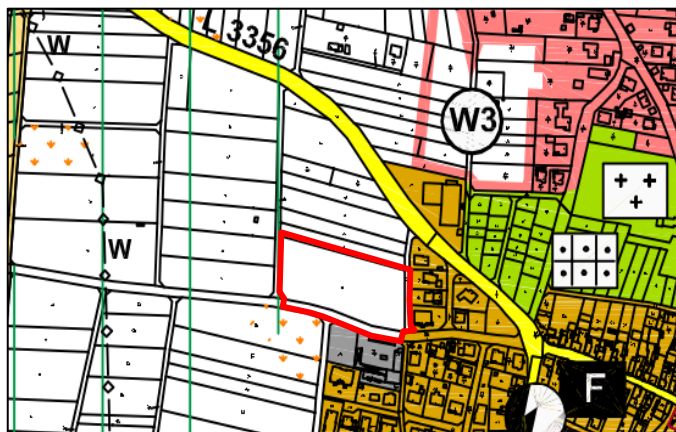
1.4 Vorbereitende Bauleitplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Buseck von 2005 stellt das Plangebiet als *Fläche für Landwirtschaft* dar.

Aufgrund der geplanten Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche sowie eines Allgemeinen Wohngebietes steht die Darstellung des Flächennutzungsplans der vorliegenden Planung somit zunächst entgegen, sodass der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist.

Die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt daher gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes.

Abb. 8: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Buseck (2005)



1.5 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Planungsgebiet gibt es bisher keinen rechtskräftigen Bebauungsplan. Das Plangebiet ist somit dem planungsrechtlichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen.

Das Plangebiet befindet sich nordwestlich angrenzend an einen rechtskräftigen Bebauungsplan. Es handelt sich hierbei um den Bebauungsplan Nr. 2.1 „Am Holzpfad“ von 1984. Durch diesen Bebauungsplan wird südlich an das vorliegende Plangebiet angrenzend ein Gewerbegebiet (GE) i.S.d. § 8 BauNVO sowie im Osten ein Dorfgebiet (MD) i.S.d. § 5 BauNVO festgesetzt. Als Maß der baulichen Nutzung wurde für das MD eine Grundflächenzahl in Höhe einer GRZ = 0,4 sowie für das GE eine Grundflächenzahl in Höhe einer GRZ = 0,8 festgelegt. Zusätzlich erfolgte die Aufnahme einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,7 im MD sowie 1,2 im GE sowie die Aufnahme einer maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse Z = II in beiden Baugebieten. Darüber hinaus wurden für beide Baugebiete eine offene Bauweise sowie eine Dachneigung von 15° – 48° festgesetzt.

In einer 2. Änderung des Bebauungsplanes „Am Holzpfad“ als Teil des Änderungs-Bebauungsplan Nr. 2.28 „Wohneinheiten Teilbereich Alten-Buseck“, mit Rechtskraft aus dem Jahr 2024, wurden zusätzliche Festsetzungen zur Maximalgröße von Wohnbaugrundstücken sowie die höchstzulässige Zahl der Wohnungen, je nach Grundstücksgröße, festgesetzt.

Abb. 9: Ausschnitt aus dem angrenzenden Bebauungsplan „Am Holzpfad“ (1984)



Das Maß der baulichen Nutzung wird für das Allgemeine Wohngebiet vorliegend in Anlehnung an den zuvor beschriebenen Bebauungsplan festgesetzt. So wird verträgliche Bebauung im Westen von Alten-Buseck vorbereitet, die den derzeitig prägenden Charakter am Ortsrand weiterführt.

1.6 Innenentwicklung und Bodenschutz

Das Baugesetzbuch wurde 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 nun zusätzlich vor, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird daher 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.

Aufgrund der gestiegenen Anforderungen entsteht für das Feuerwehrhaus mit zugehörigen Stellplätzen ein höherer Platzbedarf als bisher. Aufgrund dessen kann der bisherige Standort nicht gehalten werden. Innerhalb der Ortslage wurden weitere Alternativstandorte geprüft, es stehen jedoch keine Baulücken / Flächen in ausreichender Größe als Alternativstandort zur Verfügung. In Alten-Buseck sind lediglich einzelne im Privatbesitz befindliche Baulücken in Wohngebieten festzustellen, sodass diese aufgrund der Kleinflächigkeit ausscheiden.

Auch der Festplatz ist ungeeignet, da Schleppkurven nicht eingehalten werden und der Platz noch für Feste und zum Spielen benötigt wird. Zudem scheiden Standorte Richtung Osten (Ortsteil Großen Buseck) aus, da die Lage zum Standort Großen-Buseck zu nahe ist.

Grundlegendes Kriterium für die Standortwahl der Feuerwehr ist die gesetzliche Hilfsfrist (entsprechend dem Hessischen Brand- und Katastrophenschutzgesetz (HBKG) von 10 Minuten ab Alarmierung eingehalten. Für eine gute Schutzgebietsabdeckung wird daher der vorliegende Standort bestärkt, da dieser in räumlicher Nähe zum bisherigen Standort der Feuerwehr liegt.

1.7 Verfahrensart und -stand

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans erfolgt im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und FNP-Änderung.

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	26.09.2024 Bekanntmachung: 22.11.2024
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	02.12.2024 – 10.01.2025 Bekanntmachung: 22.11.2024
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	Anschreiben: 26.11.2024 Frist 10.01.2025

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 gemäß § 6 BauGB	____.____.____

Die Bekanntmachungen erfolgen in den Busecker Nachrichten als amtliches Bekanntmachungsorgan der Gemeinde Buseck.

2. Städtebauliche Konzeption

Die Begründungspflicht der Planung hat im Wesentlichen zwei Zielsetzungen, die in der Rechtsprechung wie folgt umschrieben werden: Die Begründungspflicht soll als zwingende Verfahrensvorschrift sicherstellen, dass die städtebauliche Rechtfertigung und Erforderlichkeit sowie die Grundlagen der Abwägung in ihren zentralen Punkten dargestellt werden, um eine effektive Rechtskontrolle des Plans zu ermöglichen. Daneben soll die Begründung die Festsetzungen des Plans verdeutlichen und Hilfe für ihre Auslegung sein.

Nach § 2a Satz 1 BauGB hat die Begründung die „Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen“ des Bebauungsplans darzulegen. Diese Darlegungen haben die tragenden Elemente der Plankonzeption zu erfassen, insbesondere auch solche, die einer speziellen städtebaulichen Rechtfertigung bedürfen.

Im Anschluss werden daher zunächst die städtebaulichen Aspekte der Planung i.V.m. der planerischen Gesamtkonzeption erläutert, während in den nachfolgenden Kapiteln dann die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen explizit begründet werden.

Das Planziel des vorliegenden Bebauungsplanes liegt in der Ausweisung einer Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung: Feuerwehr i.S.d. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB, um einen neuen Standort des Feuerwehrgerätehauses bauplanungsrechtlich vorzubereiten. Ergänzend erfolgt die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes i.S.d. § 4 BauNVO, sodass im Plangebiet untergeordnet und ergänzend Wohnbauplätze planungsrechtlich vorbereitet werden.

Im Plangebiet erfolgt die Anordnung des Allgemeinen Wohngebietes nach Osten, also zur bestehenden Wohnbebauung hin. So wird der bestehende Ortsrand aufgegriffen und durch eine Häuserzeile ergänzt. Hier erfolgt eine Vervollständigung des Ortsrandes, da die südlich angrenzende Bestandsbebauung bereits weiter nach Westen ragt. Das restliche Plangebiet wird nachfolgend als Fläche für den Gemeinbedarf festgelegt, sodass hier die Feuerwehr untergebracht werden kann. Am westlichen Plangebietsrand werden Bäume und Hecken zur Anpflanzung vorgenommen, sodass eine Eingrünung des neuen Ortsrandes erfolgt. Ebenso wird zum Übergang in die freie Landschaft nach Norden eine Eingrünung festgesetzt. Die bestehenden Bäume im Plangebiet werden zum Erhalt gesichert.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über den Wißmarer Weg, welcher bereits im Bestand vorhanden ist an die Daubringer Straße / L 3356 anschließt.

Das Plangebiet unterliegt derzeit einer landwirtschaftlichen Nutzung in Form von Ackerlandnutzung.

3. Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Das Planungsgebiet weist bereits mit seiner Lage am Wißmarer Weg im Süden eine bestehende Erschließung auf. Hier besteht Anschluss an die Daubringer Straße / L 3356 und darüber an die weiteren Ortsteile der Gemeinde Buseck sowie an die umliegenden Ortschaften. Das Plangebiet ist zudem für Fußgänger und Radfahrer sowie mit dem öffentlichen Personennahverkehr erreichbar. Der nächste ÖPNV-Haltepunkt „Buseck, Alten-Buseck Gießener Straße“ befindet sich 400m südöstlich des Plangebietes und stellt eine Verbindung mit dem zentralen Ortsteil sowie den Nachbargemeinden Reiskirchen und Gießen über die Buslinien GI-25 und GI-26 dar.

Im Bereich der östlichen Wohnbauplätze ist eine Verbreiterung der bisherigen Wegeparzelle vorgesehen, sodass auch dieser Bereich verkehrlich erschlossen wird.

4. Inhalt und Darstellungen der Flächennutzungsplanänderung

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, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Der Bebauungsplan weist für das Plangebiet gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr und ein Allgemeines Wohngebiet i.S.d. § 4 BauNVO aus. Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Buseck von 2005 stellt das Plangebiet als *Fläche für Landwirtschaft* dar. Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, stehen die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2.30 „Feuerwehrhaus Wißmarer Weg“ den Darstellungen des Flächennutzungsplanes zunächst entgegen. Der Flächennutzungsplan wird daher gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes geändert. Planziel der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung ist gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 2a BauGB die Darstellung von Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr und gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO die Darstellung von Wohnbauflächen. Ergänzend werden Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt.

5. Berücksichtigung umweltschützender Belange

5.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

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 Bebauungsplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Im Zuge der 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 Bebauungsplan 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. Um Doppelungen zu vermeiden, wurden die für die Abarbeitung der Eingriffsregelung notwendigen zusätzlichen Inhalte, die als Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB gleichberechtigt in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen sind, in den Umweltbericht integriert.

Da sowohl Flächennutzungspläne als auch Bebauungspläne einer Umweltprüfung bedürfen, wird auf die Abschichtungsregelung verwiesen.

Der § 2 Abs.4 Satz 5 BauGB legt fest, dass die Umweltprüfung im Bauleitplanverfahren – wenn und soweit eine Umweltprüfung bereits auf einer anderen Planungsstufe durchgeführt wird oder ist – auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden soll. Dabei ist es nicht maßgeblich, ob die Planungen auf den verschiedenen Ebenen der Planungshierarchie zeitlich nacheinander oder ggf. zeitgleich durchgeführt werden (z.B. Parallelverfahren nach § 8 Abs.3 Satz 1 BauGB). Die Abschichtungsmöglichkeit beschränkt sich ferner nicht darauf, dass eine Umweltprüfung auf der in der Planungshierarchie höherrangigen Planungsebene zur Abschichtung der Umweltprüfung auf der nachgeordneten Planungsebene genutzt werden kann, sondern gilt auch umgekehrt. Der Umweltbericht des Bebauungsplanes gilt daher auch für die Änderung des Flächennutzungsplanes.

Der Umweltbericht liegt als Anlage bei, auf die dortigen Ausführungen wird entsprechend verwiesen.

Eingriffs- und Ausgleichplanung

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind die Belange von Natur und Landschaft sowie die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes in die Bauleitplanung einzustellen und in der Abwägung zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Festsetzungen als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Alternativ können auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 BauGB getroffen werden.

Eine Eingriffs- und Ausgleichplanung wird zum nächsten Verfahrensschritt (Entwurfsoffenlage) ergänzt.

6. 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 vom August 2023 wird die Wasserversorgung und Schonung der Grundwasservorkommen, Abwasserbeseitigung und Abflussregelung im Bebauungsplan wie folgt behandelt:

6.1 Hochwasserschutz

Überschwemmungsgebiete

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

Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem entsprechenden Risikogebiet.

Verbot der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich durch Bauleitpläne oder sonstigen Satzungen nach BauGB (§ 78 Abs. 1 WHG)

Nichtzutreffend, da das Plangebiet nicht in einem ausgewiesenen Überschwemmungsgebiet nach § 78 Abs. 1 Satz 1 WHG liegt.

6.2 Wasserversorgung

Bedarfsermittlung

Im Plangebiet entsteht ein Wasserbedarf für ein Feuerwehrhaus sowie voraussichtlich drei Wohngebäude. Der abschließende Bedarf an Trinkwasser kann in der jetzigen Planphase nicht quantifiziert werden. Im Zuge der nachfolgenden Planungsebenen (Erschließungsplanung, Bauantrag, etc.) ist der Bedarf abschließend zu ermitteln.

Wassersparnachweis

Beispielsweise durch die Installation von Zisternen kann das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser gesammelt und als Brauchwasser genutzt werden (Bspw. Toilettenspülung oder Gartenbewässerung).

Deckungsnachweis

Die Wasserversorgung erfolgt im Anschluss an den Wißmarer Weg. Die Wasserversorgung wurde seitens der Gemeinde geprüft und ist vorliegend gesichert.

Technische Anlagen

Die technischen Anlagen zur Wasserversorgung müssen im Plangebiet neu verlegt werden (Leitung und Hausanschlüsse).

6.3 Grundwasserschutz

Schutz des Grundwassers

Durch die Festsetzung zur Befestigung der Gehwege und Pkw-Stellplätze in wasserdurchlässiger Weise, kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser, wie bisher, versickern. Die Festsetzung dient dem Schutz des Grundwassers.

Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich nach derzeitigen Erkenntnissen nicht innerhalb eines Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebietes.

Verminderung der Grundwasserneubildung

Durch die Festsetzung zur Befestigung der Gehwege und Pkw-Stellplätze in wasserdurchlässiger Weise, kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser, wie bisher, versickern.

Die gesetzlichen Vorgaben des § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in Verbindung mit § 37 Hessisches Wassergesetz (HWG) zur Regelung der Flächenversiegelung und der Verwertung und Versickerung des Niederschlagswassers sind im Rahmen der nachfolgenden Planungsebenen (Erschließungsplanung, Baugenehmigungsverfahren und Bauausführung) zu berücksichtigen.

Niederschlagswasser nicht begrünter Dachflächen ist zu sammeln und auf dem Grundstück zu verwenden (z.B. zur Gartenbewässerung), sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Versickerung von Niederschlagswasser

Durch die Festsetzung zur Befestigung der Gehwege und Pkw-Stellplätze in wasserdurchlässiger Weise, kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser, wie bisher, versickern.

Vermeidung von Vernässungs- und Setzungsschäden

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Bemessungsgrundwasserstände

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Bauwerke im Grundwasser

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Landesgrundwassermessstellen/-dienst

Es befinden sich keine Landesgrundwassermessstellen im Plangebiet.

6.4 Schutz oberirdischer Gewässer

Gewässerrandstreifen

Es befinden sich keine Gewässerrandstreifen / Gewässer im Plangebiet.

Gewässerentwicklungsflächen

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben

Es befinden sich keine oberirdischen Gewässer oder Entwässerungsgräben im Plangebiet.

Anlagen in, an, über und unter oberirdischen Gewässern

Es befinden sich keine oberirdischen Gewässer und somit auch keine entsprechenden Anlagen im Plangebiet.

6.5 Abwasserbeseitigung

Gesicherte Erschließung

Das Plangebiet wird an das bestehende Mischsystem im Wißmarer Weg angeschlossen. Das Schutzwasser wird über das bestehende Netz abgeleitet. Das Gebiet wird im Trennsystem entwässert. Das Niederschlagswasser wird über einen neu zu errichtenden Kanal Richtung Westen dem Regenrückhaltebecken „Flößerweg Ost“ oberhalb der L 3128 zugeführt.

Anforderungen an die Abwasserbeseitigung

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Anforderungen an das Einleiten von Abwasser

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Verwertung von Niederschlagswasser und Grauwasser

Beispielsweise durch die Installation von Zisternen kann das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser gesammelt und als Brauchwasser genutzt werden (Bspw. Toilettenspülung oder Gartenbewässerung). Zudem wird das Gebiet im Trennsystem entwässert.

Versickerung von Niederschlagswasser

Für die nachfolgenden Planungsebenen wird die Erstellung eines Baugrundgutachtens empfohlen. Hierin kann die Versickerungsfähigkeit des Bodens geprüft werden.

Entwässerung im Trennsystem

Das Gebiet wird im Trennsystem entwässert. Das Niederschlagswasser wird über einen neu zu errichtenden Kanal Richtung Westen dem Regenrückhaltebecken „Flößerweg Ost“ oberhalb der L3128 zugeführt.

Besonderheiten bei Gewerbe- und Industriegebieten

Entfällt aufgrund der geplanten Gebietsausweisung.

Kosten und Zeitplan

Zum jetzigen Planungszeitpunkt können hierzu keine Aussagen getroffen werden.

6.6 Abflussregelung

Abflussverhältnisse im Gewässer

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Hochwasserschutz

Beispielsweise durch die Installation von Zisternen kann das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser gesammelt und als Brauchwasser genutzt werden (Bspw. Toilettenspülung oder Gartenbewässerung). Durch die Festsetzung von Dachbegrünungen wird ebenfalls zur dezentralen Retention beigetragen.

Erforderlicher Hochwasserschutzmaßnahmen

Für den Geltungsbereich sind keine direkten Hochwasserschutzmaßnahmen bekannt bzw. vorgesehen.

Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen

Eine Entsiegelung von Flächen kann im Plangebiet nicht erfolgen.

Starkregen

Im Starkregenviewer Hessen wird in der Starkregen-Hinweiskarte der Starkregenhinweis-Index mit „hoch“ angegeben. Im Bereich des Wißmarer Weges verläuft zudem ein Fließpfad. Durch die Umsetzung der vorliegenden Planung kommt es innerhalb des Plangebietes zu Flächenneuversiegelungen. Um grundsätzlich mit Bodenversiegelungen verbundenen negativen Effekten auf den Wasserhaushalt (Erhöhung des Oberflächenabflusses des Niederschlagswassers, Erhöhung des Spitzenabflusses der Vorfluter, steigende Hochwasserspitzen, Verringerung der Grundwasserneubildung) entgegenzuwirken, greift der Bebauungsplan Festsetzungen wie die Begrenzung der Grundflächenzahl (Versiegelung), Dachbegrünungen und Zisternen auf.

6.7 Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei Bebauungsplänen für die gewerbliche Wirtschaft

Entfällt aufgrund der geplanten Gebietsausweisung.

7. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz

Altlasten

Es liegen derzeit keine Informationen zum Vorkommen von Altlasten vor.

Baugrund

Es wird grundsätzlich die Erstellung eines Baugrundgutachtens empfohlen.

Vorsorgender Bodenschutz

Im Umweltbericht wird auf das Thema Bodenschutz allgemein näher eingegangen.

Nachfolgend werden verschiedene Empfehlungen zum vorsorgenden Bodenschutz aufgeführt, die als Hinweise für die Planungsebenen der Bauausführung und Erschließungsplanung vom Bauherrn / Vorhabenträger zu beachten sind:

1. Maßnahmen zum Bodenschutz bei der Baudurchführung, beispielsweise Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB. Von stark belasteten / befahrenen Bereichen ist zuvor der Oberboden abzutragen.
2. Vermeidung von Bodenverdichtungen durch Aufrechterhaltung eines durchgängigen Porensystems bis in den Unterboden, d.h. Erhaltung des Infiltrationsvermögens. Bei verdichtungsempfindlichen Böden (Feuchte) und Böden mit einem hohen Funktionserfüllungsgrad hat die Belastung des Bodens so gering wie möglich zu erfolgen, d.h. ggf. der Einsatz von Baggermatten / breiten Rädern / Kettenlaufwerken etc. und die Berücksichtigung der Witterung beim Befahren von Böden (siehe Tab. 4-1, Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen -HMUKLV, Stand März 2017).
3. Ausreichend dimensionierte Baustelleneinrichtung und Lagerflächen nach Möglichkeit im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Boden anlegen (ggf. Verwendung von Geotextil, Tragschotter).
4. Ausweisung von Bodenschutz- / Tabuflächen bzw. Festsetzungen nicht überbaubarer Grundstücksflächen.
5. Wo es logistisch möglich ist, sind Flächen vom Baustellenverkehr auszunehmen, z. B. durch Absperrung mit Bauzäunen, Einrichtung fester Baustraßen oder Lagerflächen. Bodenschonende Einrichtung und Rückbau.
6. Vermeidung von Fremdzufuss, z.B. zufließendes Wasser von Wegen. Der ggf. vom Hang herabkommende Niederschlag ist während der Bauphase – beispielsweise durch einen Entwässerungsgraben an der hangaufwärts gelegenen Seite des Grundstückes –, um das unbegrünte Grundstück heranzuleiten. Anlegen von Rückhalteeinrichtungen und Retentionsflächen.
7. Technische Maßnahmen zum Erosionsschutz.
8. Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731).
9. Lagerflächen vor Ort sind aussagekräftig zu kennzeichnen. Die Höhe der Boden-Mieten darf 2 m bzw. 4 m (bei Ober- bzw. Unterboden) nicht übersteigen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden und sind bei mehrmonatiger Standzeit zu profilieren (ggf. Verwendung von Geotextil, Erosionsschutzmatte), gezielt zu begrünen und regelmäßig zu kontrollieren.
10. Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Wiederverwertung des Bodenaushubs am Eingriffsort. Ober- und Unterboden separat ausbauen, lagern und in der ursprünglichen Reihenfolge wieder einbauen.
11. Angaben zu Ort und Qualität der Verfüllmaterialien.
12. Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden, d.h. verdichteter Boden ist nach Abschluss der Bauarbeiten und vor Auftrag des Oberbodens und der Eingrünung zu lockern (Tiefenlockerung). Danach darf der Boden nicht mehr befahren werden.
13. Zuführen organischer Substanz und Kalken (Erhaltung der Bodenstruktur, hohe Gefügestabilität, hohe Wasserspeicherfähigkeit sowie positive Effekte auf Bodenorganismen).
14. Zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht kann die Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen -HMUKLV Stand März 2017“ hilfsweise herangezogen werden.

Für die zukünftigen Bauherren sind nachfolgende Infoblätter des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV) zu beachten:

- Boden - mehr als Baugrund, Bodenschutz für Bauausführende (HMUKLV, 2018)
- Boden - damit der Garten funktioniert, Bodenschutz für Häuslebauer (HMUKLV, 2018)

8. Kampfmittel

Hierzu liegen der Gemeinde Buseck zum aktuellen Zeitpunkt der Planung noch keine Informationen vor.

9. 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 auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

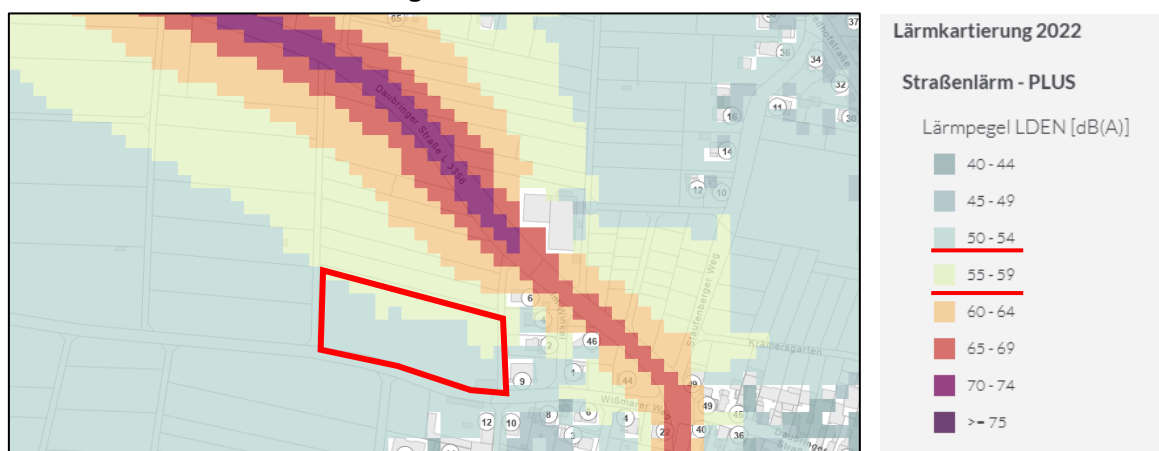
Mit der geplanten Zuordnung der Gebietstypen zueinander bzw. der Ausweisung einer Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr im Kontext des Allgemeinen Wohngebietes kann dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG entsprochen werden. Immissionsschutzrechtliche Konflikte sind nicht erkennbar.

An das Allgemeine Wohngebiet grenzt östlich ein Dorfgebiet i.S.d. § 5 BauNVO an. Dieses wird durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 2.1 „Am Holzpfad“ von 1984 gesteuert. Im Bestand befinden sich hier überwiegend Wohngebäude. Im Kontext der geplanten Gemeinbedarfsfläche sowie des Allgemeinen Wohngebietes kann dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG entsprochen werden. Immissionsschutzrechtliche Konflikte durch die Anordnung der Gebietstypen zueinander sind nicht erkennbar.

Südlich des Wißmarer Weges setzt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 2.1 „Am Holzpfad“ von 1984 ein Gewerbegebiet i.S.d. § 8 BauNVO fest. In diesem Bereich ist derzeit eine Firma für Baustoffe ansässig. Dem Trennungsgrundsatz wird durch die heranrückende Wohnbebauung hier zunächst nicht grundsätzlich entsprochen. Es ist jedoch anzuführen, dass die gesamte nähere Umgebung des Plangebietes (als Dorfgebiet ausgewiesen) durch Wohngebäude geprägt ist.

Für das Allgemeine Wohngebiet ist zudem die nördlich verlaufende *Daubringer Straße* L 3356 zu beachten. Nachfolgend werden die Auszüge aus dem Lärmviewer für den Verkehrslärm ausgehend dieser Straße schematisch aufgezeigt. Es wird ersichtlich, dass im nördlichen Bereich des geplanten Allgemeinen Wohngebietes die Grenzwerte von bis zu 55 db(A) (in Anlehnung an die schalltechnischen Orientierungswerte für Verkehrslärm nach DIN 18005 Beiblatt 1 (Werte in dB(A))) geringfügig und kleinflächig überschritten wird.

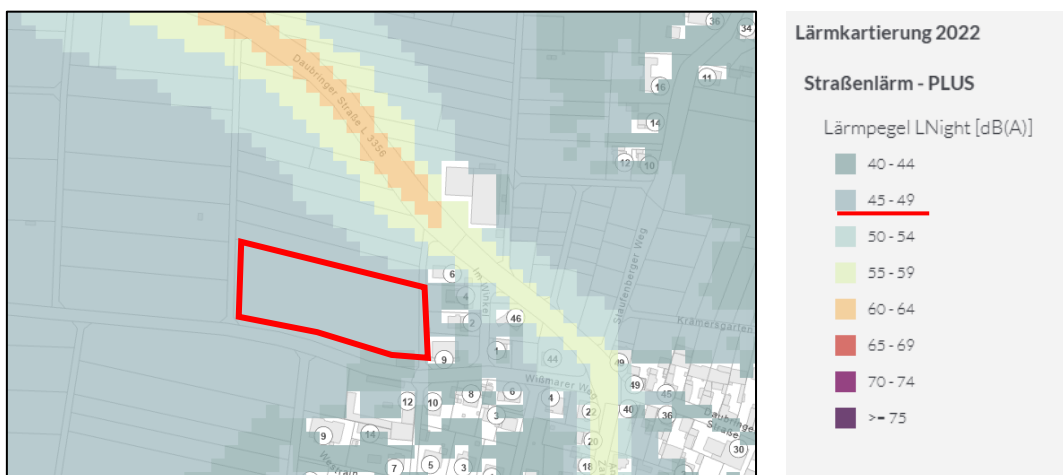
Abb. 11: Lärmviewer Hessen Tags



Nachts werden gemäß der Darstellung im Lärmviewer die Grenzwerte von bis zu 45 db(A) im Allgemeinen Wohngebiet (in Anlehnung an die schalltechnischen Orientierungswerte für Verkehrslärm nach DIN 18005 Beiblatt 1 (Werte in dB(A))) geringfügig überschritten.

Die vorliegende Wohnbebauung bleibt dabei weiter von der Landesstraße zurück als die bestehende Bebauung.

Abb. 12: Lärmviewer Hessen Nachts



Quelle: Lärmviewer Hessen (<https://laerm.hessen.de/mapapps/resources/apps/laerm/index.html?lang=de>)

10. Denkmalschutz

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, zum Beispiel Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden, so ist dies gemäß § 21 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind gemäß § 21 Abs. 3 HDSchG 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.

11. Bodenordnung

Ein Verfahren zur Bodenneuordnung i.S.d. §§ 45 ff. BauGB ist nach derzeitigem Planungsstand nicht erforderlich.

12. Anlagen

- Umweltbericht, Planungsbüro Fischer; Stand: 11/2024

Planstand: 11.11.2024

Projektnummer: 24-0152

Projektleitung: Wolf / Dipl.-Geograph Stadtplaner (AKH/SRL)

Will / M. Sc. Stadt- und Raumplanung

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

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