

Stadt Rauschenberg, Gemarkung Rauschenberg

Begründung

35. Änderung des Flächennutzungsplanes

im Bereich „Am Elbesberg“

Vorentwurf

Planstand: 09.11.2020

Projektnummer: 20-2310

Projektleitung: Böttger / Adler

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	3
1.1	Planerfordernis und -ziel	3
1.2	Räumlicher Geltungsbereich	4
1.3	Regionalplanung	4
1.4	Innenentwicklung und Bodenschutz	6
1.5	Verfahrensart und -stand	7
2	Verkehrliche Erschließung und Anbindung	7
3	Inhalt und Darstellungen der 35. Änderung des Flächennutzungsplanes	8
4	Berücksichtigung umweltschützender Belange	9
4.1	Umweltprüfung und Umweltbericht	9
4.2	Artenschutzrechtliche Belange	9
5	Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	9
5.1	Überschwemmungsgebiet	9
5.2	Wasserversorgung und Grundwasserschutz	9
5.3	Oberflächengewässer und Gewässerrandstreifen	10
5.4	Abwasserbeseitigung	11
5.5	Abflussregelung	12
6	Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz	12
7	Kampfmittel	12
8	Immissionsschutz	13
9	Denkmalschutz	13
10	Anlagen	13

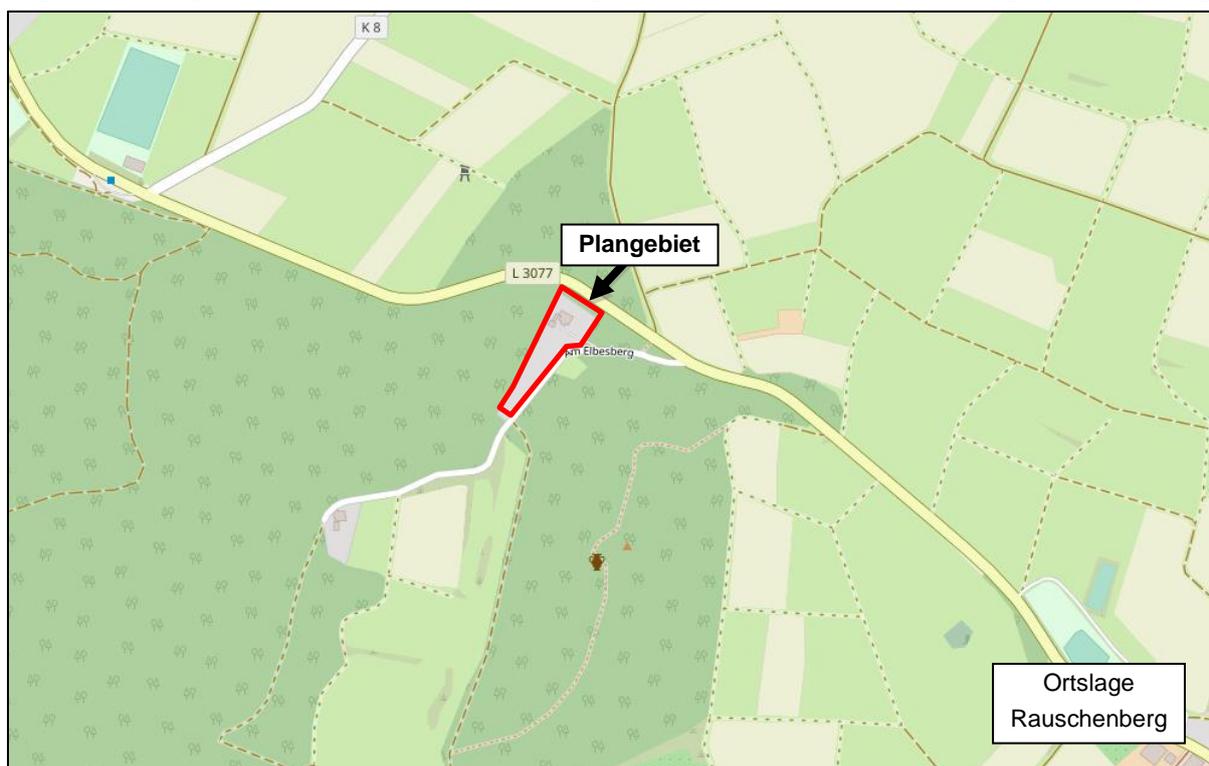
1 Vorbemerkungen

1.1 Planerfordernis und -ziel

In der Stadt Rauschenberg sind in der Gemarkung Rauschenberg im Bereich des außenliegenden Anwesens des ehemaligen Forsthauses südlich der Landesstraße L 3077 sowie angrenzend zur Straße Am Elbesberg Nutzungsänderungen geplant, die nicht mehr unter die Privilegierung nach § 35 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) fallen und somit bauordnungsrechtlich zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht genehmigungsfähig sind. Gleichwohl ist die beabsichtigte Nutzung zu Wohnzwecken mit selbst genutzter Wohneinheit sowie Ferienwohnungen und einem gastronomischen Angebot sowie zur Reittierhaltung am konkreten Standort als außenbereichsverträglich einzustufen. Gemäß § 35 Abs. 2 BauGB können im Außenbereich sonstige Vorhaben im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist. Zu den genannten öffentlichen Belangen zählen unter anderem entgegenstehende Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Der Flächennutzungsplan der Stadt Rauschenberg von 1980 stellt für den Bereich „Am Elbesberg“ entgegen der tatsächlichen Nutzung bislang noch *Wald* für den nördlichen Bereich sowie *Fläche für Landwirtschaft* im südlichen Bereich dar.

Die vorliegende 35. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB stellt daher eine der Voraussetzungen für die Anwendung des § 35 Abs. 2 BauGB im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens dar. Im Zuge der teilräumlichen Änderung des Flächennutzungsplanes, mit dem Planziel der künftigen Darstellung von *Sonderbauflächen* mit der Zweckbestimmung *Beherbergungsbetrieb mit Reittierhaltung* gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO zulasten der bisherigen Darstellung von *Wald* und *Flächen für die Landwirtschaft*, sollen somit auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des geplanten Vorhabens geschaffen werden. Des Weiteren erfolgt im Zuge des Bauleitverfahrens die Darlegung und der Nachweis der weiteren Anforderungen nach § 35 Abs. 3 Satz 1 BauGB.

Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich der 35. Flächennutzungsplanänderung



Quelle: OpenStreetMap (openstreetmap.org; 09/2020), bearbeitet

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 35. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst in der Gemarkung Rauschenberg, Flur 31, die Flurstücke 1/1 sowie 1/3 und umfasst eine Fläche von insgesamt rd. 0,7 ha. Das Plangebiet befindet sich im Bereich des außenliegenden Anwesens des ehemaligen Forsthauses nordwestlich der Ortslage des Stadtteils Rauschenberg sowie unmittelbar südlich der Landesstraße L 3077 sowie angrenzend zur Straße Am Elbesberg. Das Plangebiet befindet sich deutlich abgesetzt vom Siedlungsgefüge der Stadtteile von Rauschenberg, innerhalb eines vorwiegend forst- und landwirtschaftlich geprägten Umfeldes. Entlang der Straße Am Elbesberg, u.a. unmittelbar östlich des Plangebietes befinden sich vereinzelte Wohnnutzungen in Form von Ferienwohnungen.

Blickrichtung Nordosten (Nördlicher Teilbereich)



Blickrichtung Südwest (Südlicher Teilbereich)



Eigene Aufnahmen (08/2020)

Der nördliche Bereich des Plangebietes umfasst die denkmalschutzrechtlich geschützten Wohn- und Nebengebäude des ehemaligen Forsthauses mit ergänzender Garage sowie Hof- und Gartenflächen. Der restliche Bereich des Plangebietes besteht vorwiegend aus anthropogen überformten Grün- und Freiflächen. Die Freiflächen im Süden sowie nördlich der baulichen Anlagen werden als Pferdekoppel genutzt. Die Grenzen des Plangebietes weisen säumende Gehölzstrukturen, die sich vorwiegend aus Hainbuche zusammensetzen, auf.

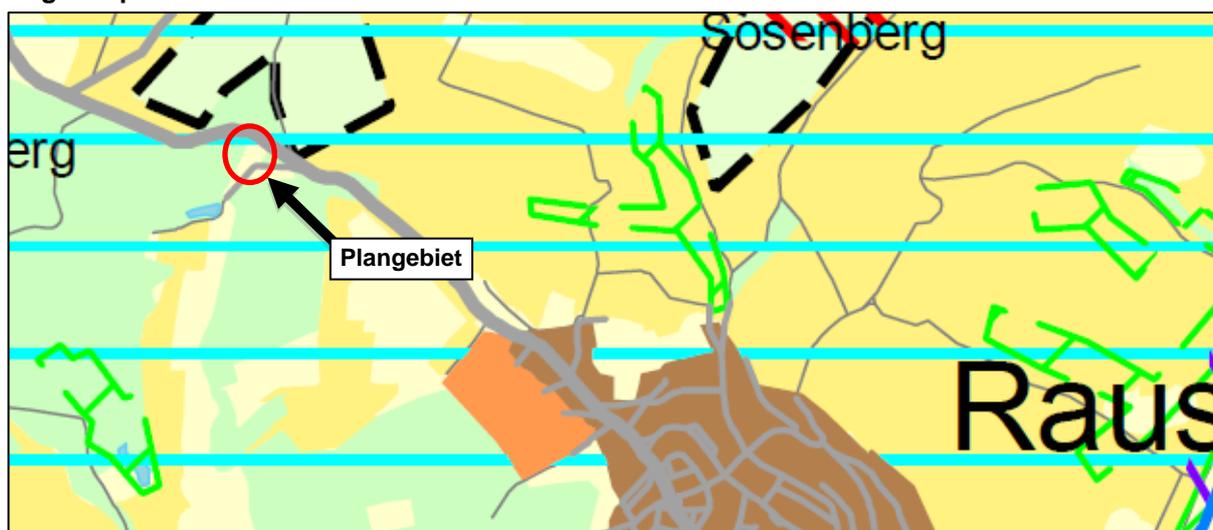
1.3 Regionalplanung

Der Bereich des Plangebietes ist im **Regionalplan Mittelhessen 2010** als *Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft* und überlagernd als *Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz* festgelegt. Die im Regionalplan festgelegten Vorbehaltsgebiete sind als Grundsatz der Raumordnung einer Abwägung im Rahmen kommunaler Bauleitplanung zugänglich, auch wenn die jeweiligen Belange mit besonderem Gewicht in die Abwägung einzustellen sind.

Dementsprechend soll gemäß des raumordnerischen Grundsatzes 6.3-2 des Regionalplanes Mittelhessen 2010 in den *Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft* die Offenhaltung der Landschaft durch landwirtschaftliche Bewirtschaftung gesichert werden. In der Abwägung ist dem Erhalt einer landwirtschaftlichen Nutzung entsprechend ein besonderes Gewicht beizumessen.

Nach der raumordnerischen Zielsetzung 6.3.-3 des Regionalplanes Mittelhessen 2010 sind weiterhin unter den in Grundsatz 6.3-2 genannten Voraussetzung folgende Flächeninanspruchnahmen in den Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft möglich: Errichtung baulicher Anlagen für privilegierte Vorhaben, Eigenentwicklung und Freizeitnutzungen im Anschluss an bebaute Ortslagen < 5 ha, Photovoltaikanlagen, Aufforstungen und Sukzessionsflächen < 5 ha sowie Maßnahmen zur Sicherung und Entwicklung eines überörtlichen Biotopverbundsystems < 5 ha. Dabei sind auch städtebauliche, denkmal- und landschaftspflegerische sowie umwelt- und naturschutzfachliche Belange zu berücksichtigen.

Regionalplan Mittelhessen 2010



Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

Im Folgenden handelt es sich um die Flächen sowie die denkmalschutzrechtlich geschützten baulichen Anlagen eines ehemaligen Forsthauses, dessen aktuellen sowie geplanten Nutzungen nicht mehr unter die Privilegierung nach § 35 Abs. 1 BauGB fallen. Gegenwärtig werden die baulichen Anlagen zu Wohnzwecken und die Grün- und Freiflächen vorwiegend als Pferdekoppel genutzt. Bereits im Bestand findet daher keine landwirtschaftliche Nutzung der Flächen statt. Ungeachtet dessen kann die gegenwärtige sowie beabsichtigte Nutzung als außenbereichsverträglich eingestuft werden, da es sich um einen bereits etablierten sowie vollständig erschlossenen Standort handelt und von den Nutzungsformen keine immissionsschutzrechtlichen Konfliktsituationen zu erwarten sind. Zumal durch das Vorhaben keine wesentliche Flächenneuanspruchnahme bauplanungsrechtlich vorbereitet wird. Mit der 35. Änderung des Flächennutzungsplanes sollen auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des geplanten Vorhabens geschaffen werden, umso eine zeitgemäße Nutzbarkeit der Liegenschaften und damit die langfristige Instandhaltung der denkmalschutzrechtlich geschützten Bausubstanz zu sichern. Aufgrund der geringen Flächengröße des Plangebietes sind zudem keine erheblich negativen Auswirkungen auf die Belange der Landwirtschaft zu erwarten, wodurch der Bauleitplan mit der Darstellung einer *Sonderbaufläche* mit der Zweckbestimmung *Beherbergungsbetrieb mit Reittierhaltung* insgesamt gemäß § 1 Abs. 4 BauGB als mit den Zielen der Raumordnung vereinbar gelten kann.

Ebenfalls einer Abwägung im Rahmen kommunaler Bauleitplanung zugänglich ist die Festlegung als *Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz* im Zusammenhang mit der Lage des Plangebietes innerhalb eines festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes.

Durch die Lage des Plangebietes in der Zone III B des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes WSG-ID 534-001 für die Wasserwerke Wohratal und Stadtallendorf des Zweckverbandes Mittelhessische Wasserwerke (festgesetzt am 02.11.1987: StAnz. 48/87, S. 2373; geändert am 09.11.2005: StAnz. 51/05, S. 4678) bedeutet das konkret, dass die Ge- und Verbote der Schutzgebietsverordnung auf Ebene der Baugenehmigung zu beachten sind. Hinsichtlich der weiteren Betroffenheit der öffentlichen und privaten Belange der Landwirtschaft wird auch auf die nachfolgenden Ausführungen in Kapitel 1.4 der vorliegenden Begründung verwiesen.

Die naturschutzfachlichen und umweltschützenden Belange werden im Rahmen der Umweltprüfung berücksichtigt und im Umweltbericht dargelegt.

1.4 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.

Wie bereits vorangehend dargelegt, werden mit der vorliegenden 35. Änderung des Flächennutzungsplanes zunächst die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Anwendung des § 35 Abs. 2 BauGB im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geschaffen und damit auch für die Sicherung der geplanten, wie teilweise bereits bestehenden Nutzungen der denkmalschutzrechtlichen geschützten Liegenschaften. Ferner wird mit der vorliegenden Planung, auch wenn sich die Flächen des Plangebietes im Außenbereich befinden, bauplanungsrechtlich keine grundlegende Flächenneuanspruchnahme im Außenbereich vorbereitet. Vielmehr entspricht das Vorhaben der gemäß § 1 Abs. 5 BauGB geforderten Zielsetzung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, bei der die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell langfristig erhalten und entwickelt wird. So wird durch die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die außenbereichsverträgliche Umnutzung des Forsthauses ein wesentlicher Beitrag zur langfristigen Erhaltung der denkmalschutzrechtlich geschützten Liegenschaften geleistet. Auch kann beim vorliegenden Vorhaben von einem städtebaulichen Einzelfall ausgegangen werden, wodurch sich aus der Umsetzung des Vorhabens nicht unmittelbar die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung sowie eine sich dahingehende Beeinträchtigung der öffentlichen Belange gemäß § 35 Abs. 2 BauGB ableiten lässt.

Zur Beeinträchtigung der öffentlichen Belange aus Sicht der Landwirtschaft sowie Forstwirtschaft kann weiterhin angemerkt werden, dass die Flächen des Plangebietes bereits im Bestand weder landwirtschaftlich noch als Wald genutzt werden. Ferner sind auch aufgrund der geringen Flächengröße keine erheblich negativen Auswirkungen auf die Belange der Landwirtschaft zu erwarten.

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	21.09.2020 Bekanntmachung: 14.11.2020
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	23.11.2020 – 18.12.2020 Bekanntmachung: 14.11.2020
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 gemäß § 6 Abs. 1 BauGB	__..__.____

Die Bekanntmachungen erfolgen in den Rauschenberger Nachrichten.

2 Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Das Plangebiet befindet sich unmittelbar südlich der Landesstraße L 3077 und grenzt im Osten an die Straße Am Elbesberg an, von wo aus die überörtliche **Anbindung** erfolgen kann. Das Plangebiet ist grundsätzlich auch für Fußgänger und Radfahrer erreichbar sowie über die beidseitig der Landesstraße L 3077 sowie sich unmittelbar an der Einfahrt zur Straße Am Elbesberg befindenden Bushaltepunkte (Haltepunkt „Rauschenberg Elbesberg“) an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angebunden. Die äußere **Erschließung** ist bereits Bestand und erfolgt auch künftig über die befestigte Straße Am Elbesberg, die wiederum unmittelbar an die Landesstraße L 3077 außerhalb der straßenrechtlichen Ortsdurchfahrt anschließt. Eine Beeinträchtigung der öffentliche Belange gemäß § 35 Abs. 2 BauGB ist daher auszuschließen. Darüber hinaus ist davon auszugehen, dass sich durch die geplante Nutzungsänderung keine signifikante Veränderung des Verkehrsaufkommens ergeben wird. Die Zufahrtsituation wird unverändert beibehalten, sodass sich das Verkehrsaufkommen wie bisher im Straßennetz verteilt.

3 Inhalt und Darstellungen der 35. 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, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Rauschenberg von 1980 stellt entgegen der bereits bestehenden baulichen Anlagen im nördlichen Bereich *Wald* sowie entgegen der aktuellen Nutzung als Pferdekoppel für den südlichen Bereich des Plangebietes *Fläche für Landwirtschaft* dar. Die geplanten Nutzungsänderungen fallen gegenwärtig nicht mehr unter die Privilegierung nach § 35 Abs. 1 BauGB, aufgrund ihres außenbereichsverträglichen Charakters, jedoch unter die Ausnahmeregelung gemäß § 35 Abs. 2 BauGB. Demnach können im Außenbereich sonstige Vorhaben im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist. Zu den genannten öffentlichen Belangen zählen unter anderem entgegenstehende Darstellungen des Flächennutzungsplanes, wodurch diese einer bauordnungsrechtlichen Genehmigung der Nutzungsänderung zunächst entgegenstehen. Die vorliegende 35. Änderung des Flächennutzungsplanes stellt daher eine der Voraussetzung für die Anwendung des § 35 Abs. 2 BauGB im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens dar.

Darstellung alt



Darstellung neu



Ausschnitte genordet, ohne Maßstab

Das Planziel der vorliegenden 35. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Darstellung von *Sonderbauflächen* mit der Zweckbestimmung *Beherbergungsbetrieb mit Reittierhaltung* gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO zulasten der bisherigen Darstellung von *Wald* und *Flächen für die Landwirtschaft*. Mit der Flächennutzungsplan-Änderung sollen demnach auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des geplanten Vorhabens geschaffen werden.

4 Berücksichtigung umweltschützender Belange

4.1 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 von Bauleitplänen eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Zudem sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen gemäß § 1a BauGB die Belange von Natur und Landschaft zu beachten und in die Abwägung einzustellen. Im Zuge der vorbereitenden Bauleitplanung wird daher ein Umweltbericht erarbeitet, dessen Inhalt entsprechend der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB aufbereitet wird. Nach § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bauleitplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange). Die Ergebnisse des Umweltberichts und die eingegangenen Anregungen und Hinweise sind in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen.

Der Umweltbericht ist der vorliegenden Begründung zur 35. Änderung des Flächennutzungsplanes als **Anlage** beigelegt; auf die dortigen Ausführungen wird entsprechend verwiesen.

4.2 Artenschutzrechtliche Belange

Die Artenschutzvorschriften des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind einzuhalten. Sollten bei der Durchführung von Baumaßnahmen besonders oder streng geschützte Arten im Sinne von § 44 BNatSchG angetroffen werden, sind die Baumaßnahmen/-arbeiten sofort zu unterbrechen und die Untere Naturschutzbehörde zu informieren. Das weitere Vorgehen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Die Beachtung der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG gilt auch bei der nachfolgenden konkreten Planumsetzung. Der Vorhabenträger bzw. Bauherr muss dem Erfordernis des Artenschutzes auch hier entsprechend Rechnung tragen.

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 vom Juli 2014 wird die Wasserversorgung und Schonung der Grundwasservorkommen, Abwasserbeseitigung und Abflussregelung auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung wie folgt behandelt. Die Einzelheiten werden darüber hinaus im Rahmen der konkreten Erschließungsplanung festgelegt und im weiteren Bauleitplanverfahren entsprechend des jeweiligen Verfahrensstandes berücksichtigt.

5.1 Überschwemmungsgebiet

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

5.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz

Bedarfsermittlung

Im Plangebiet entsteht im Rahmen der geplanten Nutzungsänderung allenfalls ein geringfügiger zusätzlicher Wasserbedarf.

Deckungsnachweis

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

Technische Anlagen

Die technischen Anlagen zur Wasserversorgung sind innerhalb des Plangebietes bereits Bestand (Leitung und Hausanschluss).

Schutz des Grundwassers

Eine qualitative oder quantitative Beeinträchtigung des Grundwassers durch die im Rahmen der Bauleitplanung geplanten Maßnahmen ist nicht zu erwarten. Ferner wird mit der vorliegenden Flächennutzungsänderung lediglich die Voraussetzung für die Anwendung des § 35 Abs. 2 BauGB im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geschaffen.

Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet oder Heilquellenschutzgebiet

Das gesamte Plangebiet liegt in der Zone III B des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes WSG-ID 534-001 für die Wasserwerke Wohratal und Stadtallendorf des Zweckverbandes Mittelhessische Wasserwerke (festgesetzt am 02.11.1987: StAnz. 48/87, S. 2373; geändert am 09.11.2005: StAnz. 51/05, S. 4678). Die Ge- und Verbote der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten. Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines festgesetzten oder geplanten Heilquellenschutzgebietes.

Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes

Das Plangebiet befindet sich nicht im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes.

Bemessungsgrundwasserstände

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen diesbezüglich keine Informationen vor.

5.3 Oberflächengewässer und Gewässerrandstreifen

Oberflächengewässer, Gewässerrandstreifen und Entwässerungsgraben

Es befinden sich keine bestehenden Gewässer innerhalb oder angrenzend zum Plangebiet. Nördlich des Plangebietes verläuft jedoch straßenbegleitend zur Landesstraße L 3077 eine Entwässerungsmulde, die zum Zeitpunkt der Begehung weder Wasser führte noch feuchtigkeitsliebende Vegetation aufwies.

Einhaltung der Bewirtschaftungsziele für Oberflächengewässer

Im Zuge der vorliegenden Planung erfolgt keine Beeinträchtigung der Ziele wasserwirtschaftlicher Pläne im Kontext der Europäischen Wasserrahmenrichtlinie (WRRL).

5.4 Abwasserbeseitigung

Gesicherte Erschließung

Die Entsorgung des im Plangebiet anfallenden Schmutzwassers und Niederschlagswassers ist bereits Bestand durch Anschluss an das bestehende Entsorgungsnetz.

Anforderungen an die Abwasserbeseitigung

Die bestehenden Liegenschaften sind mit einer Abwassersammelgrube versehen, die der temporären Aufbewahrung des anfallenden Schmutzwassers dient und regelmäßig entleert wird, sodass das anfallende Schmutzwasser darüber in der öffentlichen Kläranlage gereinigt werden kann. Sofern eine Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer vorgesehen ist, wird die Menge und Schädlichkeit des Abwassers nach dem Stand der Technik so gering wie möglich gehalten.

Darüber hinaus sind die gesetzlichen Vorgaben des § 55 WHG in Verbindung mit § 37 Hessisches Wassergesetz (HWG) zur Verwertung von Niederschlagswasser im Rahmen der Bauplanung und Bauausführung 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

Angesichts des geplanten Vorhabens kann von der Ermittlung der im Zuge der Bauleitplanung hinzukommenden Abwassermenge und -fracht abgesehen werden. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist davon auszugehen, dass die bestehenden Abwasseranlagen ausreichend bemessen sind und keine Neubauten, Erweiterungen und Ergänzungen der Abwasseranlagen erforderlich sind.

Reduzierung der Abwassermenge

Durch die Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser kann in geeigneten Fällen, beispielsweise durch den Bau einer Zisterne für 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. Zur Versickerungsfähigkeit des Bodens liegen zum gegenwärtigen Zeitpunkt darüber hinaus keine weiteren Informationen vor.

Entwässerung im Trennsystem

Die Darlegung der künftigen Entwässerung erfolgt im Rahmen der Bauantragsstellung.

Kosten und Zeitplan

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist davon auszugehen, dass im Zuge der vorliegenden Bauleitplanung keine 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 Stadtgebiet, entstehen.

5.5 Abflussregelung

Abflussregelung und Vorflutverhältnisse

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist davon auszugehen, dass durch das Vorhaben von keinem erhöhten Abfluss bei Niederschlag ausgegangen und somit abgeleitet werden muss. Ferner wird dahingehend auf die Ebene der Bauantragstellung verwiesen.

Hochwasserschutz und erforderliche Hochwasserschutzmaßnahmen

Im Zuge der vorliegenden Planung besteht diesbezüglich kein weiterer Handlungsbedarf.

Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen

Diesbezüglich wird auf die einschlägigen Bestimmungen der Hessischen Bauordnung und hier insbesondere auf § 8 Abs. 1 HBO verwiesen.

6 Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz

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 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 Darstellung von *Sonderbauflächen* mit der Zweckbestimmung *Beherbergungsbetrieb mit Reittierhaltung* gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO im Kontext der im näheren Umfeld vorhandenen 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.

Da im Plangebiet oder im näheren Umfeld zudem keine besonders lärmintensiven oder störanfälligen Nutzungen vorhanden sind oder bauplanungsrechtlich vorbereitet werden und das Verkehrsaufkommen im Bereich der bestehenden und zur Erschließung des Gebietes erforderlichen Verkehrswege nicht über ein innerörtlich übliches Maß hinausgehen wird, ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht von immissionschutzrechtlichen Konflikten auszugehen. Eine entsprechende Beeinträchtigung der öffentlichen Belange gemäß § 35 Abs. 2 BauGB ist dadurch nicht erkennbar.

9 Denkmalschutz

Bei dem Gebäude „Am Elbesberg 002“ handelt es sich um ein ehemaliges Forsthaus mit Wohnhaus und Nebengebäude, die als Kulturdenkmale den Bestimmungen des Hessischen Denkmalschutzgesetz unterliegen. Es wird darauf hingewiesen, dass jede bauliche Maßnahme an einem als Kulturdenkmal geschützten Gebäude, einschließlich der internen Umgestaltung, der Instandsetzung oder dem Anbringen von Werbeanlagen, der Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde bedarf. Gleiches gilt für jede bauliche Maßnahme (Errichtung, Veränderung oder Beseitigung von Anlagen) in der Umgebung eines als Kulturdenkmal geschützten Gebäudes, wenn sich dies auf den Bestand oder das Erscheinungsbild des Kulturdenkmals auswirken kann. Da die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes nicht im Widerspruch zu den denkmalschutzrechtlichen Vorgaben steht, sondern ausdrücklich der Sicherung bestehender Bausubstanz dient, ist eine entsprechende Beeinträchtigung der öffentlichen Belange gemäß § 35 Abs. 2 nicht ableitbar.

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: 09.11.2020

Planstand: 09.11.2020

Projektnummer: 20-2310

Projektleitung: Böttger / Adler

Dipl.-Geogr. Julian Adler, Stadtplaner AKH

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

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