



Stadt Rauschenberg, Stadtteil Bracht-Siedlung

**Begründung**  
**zur**  
**Änderung des Flächennutzungsplanes**  
**im Bereich**  
**„Südlich des Drosselweges“**

**Fassung zum Feststellungsbeschluss**

Planstand: 13.03.2019

Bearbeitung:

Dipl.-Geogr. Julian Adler, Stadtplaner AKH  
Dominik Röttger, M.Sc. Stadt- und Regionalplanung

## **Inhalt**

<b>1</b>	<b>Vorbemerkungen .....</b>	<b>3</b>
1.1	Veranlassung und Planziel.....	3
1.2	Räumlicher Geltungsbereich.....	4
1.3	Regionalplanung .....	4
1.4	Innenentwicklung und Bodenschutz .....	5
<b>2</b>	<b>Inhalt und Darstellungen der Änderung des Flächennutzungsplanes .....</b>	<b>7</b>
<b>3</b>	<b>Verkehrliche Erschließung und Anbindung.....</b>	<b>8</b>
<b>4</b>	<b>Berücksichtigung umweltschützender Belange.....</b>	<b>8</b>
4.1	Umweltprüfung und Umweltbericht .....	8
4.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen .....	8
<b>5</b>	<b>Immissionsschutz.....</b>	<b>9</b>
<b>6</b>	<b>Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz.....</b>	<b>9</b>
<b>7</b>	<b>Altlasten und Bodenbelastungen.....</b>	<b>10</b>
<b>8</b>	<b>Denkmalschutz.....</b>	<b>11</b>
<b>9</b>	<b>Sonstige Angaben und Hinweise .....</b>	<b>11</b>
<b>10</b>	<b>Verfahrensstand.....</b>	<b>11</b>

## 1 Vorbemerkungen

### 1.1 Veranlassung und Planziel

In der Stadt Rauschenberg ist im Stadtteil Bracht-Siedlung südlich des Drosselweges im Bereich der Flurstücke 47/4 und 47/5 die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Entwicklung von einer den Bestand ergänzenden Bebauung am Ortsrand auf bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen vorgesehen. Das rd. 0,4 ha umfassende Plangebiet ist derzeit bauplanungsrechtlich als Außenbereich i.S.d. § 35 Baugesetzbuch (BauGB) zu werten, sodass hierfür die Aufstellung des Bebauungsplanes „Südlich des Drosselweges“ im zweistufigen Regelverfahren einschließlich Umweltprüfung vorgesehen ist. Das Planziel des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines Mischgebietes i.S.d. § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO), um den Anforderungen der im ländlichen Raum häufig vorzufindenden und auch im Bereich des vorliegenden Plangebietes angestrebten Durchmischung von Wohnen und nicht störendem Gewerbe gerecht zu werden.

### Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich der Änderung des Flächennutzungsplanes



Abbildung genordet, ohne Maßstab

Der Flächennutzungsplan der Stadt Rauschenberg stellt für den Bereich des Plangebietes bislang „Flächen für die Landwirtschaft“ dar und wird daher gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes geändert. Das Planziel der vorliegenden Flächennutzungsplan-Änderung ist die Darstellung von *Gemischten Bauflächen* gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO zulasten von bislang dargestellten *Flächen für die Landwirtschaft*.

## 1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Südlich des Drosselweges“ umfasst Flächen in der Gemarkung Bracht, Flur 19 und wird im Einzelnen wie folgt begrenzt:

- Norden: Drosselweg und Wohnbebauung sowie gemischte Nutzungen  
Westen: Landesstraße L 3077  
Süden: Landwirtschaftlich genutzte Flächen  
Osten: Landwirtschaftlicher Weg und Wohnbebauung sowie gemischte Nutzungen

Der räumliche Geltungsbereich entspricht dem Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes „Südlich des Drosselweges“ und umfasst eine Fläche von insgesamt rd. 0,4 ha. Das Plangebiet umfasst ausschließlich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Das natürliche Gelände liegt bei rd. 275 m ü.NN und steigt in nordöstliche Richtung leicht an.

### Bereich des Plangebietes



Eigene Aufnahmen (11/2017)

## 1.3 Regionalplanung

Der Bereich des Plangebietes ist im **Regionalplan Mittelhessen 2010** als *Vorranggebiet für Landwirtschaft* und überlagernd als *Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz* festgelegt. Gemäß der raumordnerischen Zielvorgabe 6.3-1 des Regionalplanes Mittelhessen 2010 hat in den *Vorranggebieten für Landwirtschaft* die landwirtschaftliche Nutzung Vorrang vor entgegenstehenden Nutzungsansprüchen. Die Agrarstruktur ist hier für eine nachhaltige Landbewirtschaftung zu sichern und zu entwickeln.

Da der Regionalplan Mittelhessen 2010 für den Stadtteil Bracht-Siedlung kein *Vorranggebiet Siedlung Planung* festlegt, ist hier die Siedlungsentwicklung zudem auf den Eigenbedarf der ortsansässigen Bevölkerung begrenzt. Für diese Eigenentwicklung ist der Bedarf an Siedlungsflächen nach der raumordnerischen Zielvorgabe 5.2-5 des Regionalplanes in den *Vorranggebieten Siedlung Bestand* durch Verdichtung der Bebauung (Nachverdichtung) und durch Umnutzung von bereits bebauten Flächen zu decken.

Die geplante Ausweisung eines Mischgebietes dient der Eigenentwicklung des Stadtteils Bracht-Siedlung mit Baugrundstücken für eine Wohnnutzung sowie für das Wohnen nicht wesentlich störendes Gewerbe auf einer mit nur rd. 0,4 ha umfassenden, untergeordneten Fläche. Durch den unmittelbaren Anschluss des Plangebietes an den Siedlungskörper bzw. an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil entstehen am südlichen Ortsrand geordnete städtebauliche Rahmenbedingungen für die Siedlungsentwicklung.

Zudem bietet sich der Standort aus erschließungstechnischen Gründen an, da über den Drosselweg eine verkehrliche Erschließung sowie ein Anschluss an das bestehende Ver- und Entsorgungsnetz besteht. Somit ist faktisch durch den Verzicht von neu zu planenden Verkehrsflächen der Flächenverbrauch auf ein Minimum reduziert und der Verlust an landwirtschaftlichen Flächen in diesem Bereich vertretbar.

Im Hinblick auf weitergehende Ausführungen zur Betroffenheit der Belange der Landwirtschaft sowie zur Begründung der Planung angesichts vorhandener Flächenreserven in Bebauungsplänen und im unbeplanten Innenbereich wird im Einzelnen auf die nachfolgenden Ausführungen in *Kapitel 1.4* verwiesen.

Darüber hinaus ist hinsichtlich der übergeordneten raumordnerischen Festlegungen von Bedeutung, dass an den Siedlungsrändern des Stadtteils Bracht-Siedlung nur im Bereich des vorliegenden Plangebietes ein *Vorranggebiet für Landwirtschaft* und im Übrigen *Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft* festgelegt ist. In den nicht zentralen Ortsteilen hat die bedarfsgerechte Eigenentwicklung grundsätzlich zulasten der *Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft* zu erfolgen. Vorliegend wird die städtebauliche Entwicklung nach Westen hin jedoch durch die straßenrechtliche Bauverbotszone zur Landesstraße L 3077 begrenzt, wobei für die eigentumsrechtlich verfügbaren und über die Waldstraße bereits erschlossenen Flächen außerhalb der Bauverbotszone bereits 2017 im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes „Westlich der Waldstraße“ die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bedarfsorientierte Bebauung und Nutzung geschaffen werden konnten. Nach Abschluss der aktuell noch ausstehenden Kampfmitteluntersuchungen werden die dortigen Baugrundstücke entsprechend veräußert. Nach Osten hin wird die städtebauliche Entwicklung maßgeblich durch die in geringer räumlicher Entfernung gelegenen landwirtschaftlichen Ausiedlerhöfe begrenzt. Hier wird insofern ausdrücklich darauf verzichtet, durch ein Heranrücken von Flächen, die als Mischgebiet auch einer Wohnnutzung dienen, gegebenenfalls Nutzungskonflikte entstehen zu lassen, die zu einer Beeinträchtigung der bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe führen.

Das überlagernd festgelegte *Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz* bildet schließlich die Lage des Plangebietes in einem Trinkwasserschutzgebiet (Zone IIIB) ab. Hier sind die Nutzungsansprüche dem besonderen Schutz des Grundwassers anzupassen. Die zum Schutz notwendigen Vorkehrungen bzw. aus dem Schutzanspruch resultierenden Ge- und Verbote sind in der Schutzgebietsverordnung des Trinkwasserschutzgebietes bestimmt und bei der Nutzung des Gebietes zu berücksichtigen. Einschränkungen, die die Nutzbarkeit der Fläche des Plangebietes durch in Mischgebieten zulässige Vorhaben grundsätzlich in Frage stellen, ergeben sich darüber hinaus nicht. Der Bebauungsplan schließt jedoch die in Mischgebieten grundsätzlich allgemein zulässigen Tankstellen aus.

#### **1.4 Innenentwicklung und Bodenschutz**

Das Baugesetzbuch wurde durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden zu stärken. Insofern ist der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ausdrücklich als 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 insbesondere in den Begründungen zu Bauleitplänen darzulegen ist, dass die Gemeinden Bemühungen unternommen haben, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen.

Die Stadt Rauschenberg ist grundsätzlich bestrebt auch Flächen im Innenbereich einer baulichen Nutzung zuzuführen und so einen Beitrag zur baulichen Innenentwicklung zu leisten, verfügt aber zugleich im Stadtteil Bracht-Siedlung über einen anhaltenden Bedarf an Grundstücken für eine wohnbauliche und gewerbliche Nutzung, dem nur mit innerörtlichen Nachverdichtungen nicht entsprochen werden kann.

Während bei Betrachtung des Stadtteils Bracht-Siedlung vor Ort sowie auf Grundlage von Luftbilddaufnahmen augenscheinlich an verschiedener Stelle kleinere oder auch größere Flächen innerhalb der Ortslage baulich ungenutzt erscheinen und insofern grundsätzlich für eine bauliche Nachverdichtung infrage kommen, stellt sich dieser Eindruck bei näherer Betrachtung differenziert dar:

- Die Grundstücke Drosselweg 14 sowie Am Bahndamm 24 sind mittlerweile bebaut.
- Die Flurstücke 45/3 und 45/4 (Flur 19) sind veräußert; eine Bebauung erfolgt in Kürze.
- Seitens des Eigentümers des Flurstückes 32/1 (Flur 19) ist keine Bebauung gewünscht; das Grundstück wurde der Stadt Rauschenberg daher bereits vor rd. 25 Jahren zum Anlegen eines Spielplatzes zur Verfügung gestellt.
- Für den Bereich der Flurstücke 28, 31/6 und 31/8 (Flur 19) zwischen der Straße Am Bahndamm und der Waldstraße besteht kein Bebauungsplan, es handelt sich hierbei jedoch um Flächen in privatem Eigentum, für die seitens der Stadt Rauschenberg keine Zugriffsmöglichkeit besteht.
- Die landwirtschaftlich genutzten Flurstücke 60/1 und 60/2 (Flur 19) liegen überwiegend innerhalb der straßenrechtlichen Bauverbotszone zur Landesstraße L 3077; eine Bebauung ist somit nicht möglich.
- Die innerhalb des Geltungsbereiches des rechtswirksamen Bebauungsplanes „Westlich der Waldstraße“ von 2017 gelegenen Flurstücke 63/1, 63/2 und 63/3 (Flur 19) stehen zur Veräußerung an; die Kampfmitteluntersuchung steht derzeit noch aus, sodass aktuell noch keine Veräußerung erfolgt ist.
- Das Flurstück 25/1 (Flur 19) umfasst den Standort eines alten Trinkwasserhochbehälters, der als Löschwasserzisterne genutzt wird; eine Bebauung dieser Fläche ist somit nicht möglich.

Im Ergebnis stehen derzeit nur noch die innerhalb des Geltungsbereiches des rechtswirksamen Bebauungsplanes „Westlich der Waldstraße“ von 2017 gelegenen Flurstücke 63/1, 63/2 und 63/3 zur Eigenentwicklung für die ortsansässige Bevölkerung zur Verfügung. Alle anderen Grundstücke sind bereits bebaut oder eine Bebauung oder eine Veräußerung ist seitens der Grundstückseigentümer nicht erwünscht. Mit der vorliegenden Planung sollen im Bereich des Plangebietes daher die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bedarfsorientierte städtebauliche Entwicklung von einer den Bestand ergänzenden Bebauung am südlichen Ortsrand entlang des Drosselweges geschaffen werden. Dies geschieht zwar unter Inanspruchnahme des bisherigen baulichen Außenbereichs, jedoch fügt sich die geplante Ausweisung eines Mischgebietes in die gesamträumliche städtebauliche Entwicklung im Stadtteil Bracht-Siedlung ein und dient der Deckung des kurz- bis mittelfristigen Bedarfs an entsprechenden Baugrundstücken.

Hinsichtlich der Betroffenheit von landwirtschaftlichen Belangen kann angemerkt werden, dass zwar bislang intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen in Anspruch genommen werden, das Plangebiet jedoch nur eine Fläche von lediglich rd. 0,4 ha umfasst, sodass von einer nur geringfügigen Beeinträchtigung der landwirtschaftlichen Nutzung auszugehen ist. Dies wird durch die Betrachtung der agrarstrukturellen Verhältnisse vor Ort bestätigt. So gibt es in Bracht derzeit noch zwei Vollerwerbslandwirte, die sich den Großteil der landwirtschaftlichen Flächen mit einem weiteren Vollerwerbslandwirt aus Schwabendorf teilen. Ein Wegfall der Flächen innerhalb des Plangebietes für die landwirtschaftliche Nutzung hat nach Rücksprache mit dem Ortslandwirt von Schwabendorf keine negativen Auswirkungen auf die Landwirtschaft vor Ort.

Im Übrigen wird die Bewirtschaftung und Befahrung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen mit landwirtschaftlichen Maschinen durch die vorliegende Planung nicht eingeschränkt, zumal östlich des Plangebietes ein landwirtschaftlicher Weg besteht und dieser auch erhalten bleibt. Eine Zerschneidung einer größeren landwirtschaftlichen Einheit kann ebenfalls ausgeschlossen werden, da lediglich der unmittelbare Ortsrandbereich in Anspruch genommen wird. Darüber hinaus stehen der Betroffenheit von landwirtschaftlichen Belangen im Rahmen des vorliegenden Bauleitplanverfahrens unter anderem die in § 1 Abs. 6 BauGB genannten Wohn- und Arbeitsverhältnisse der Bevölkerung, die Bevölkerungsentwicklung und die Fortentwicklung vorhandener Ortsteile als öffentliche und in der Bauleitplanung ebenfalls beachtliche Belange gegenüber. Das Planvorhaben führt zu einer besseren Ausnutzung der bereits bestehenden Erschließungsstraße Drosselweg. Zum Zweck der bedarfsgerechten Ausweisung von Flächen für wohnbauliche und ergänzende gewerbliche Nutzungen ist eine besser geeignete Flächenalternative im Stadtteil Bracht-Siedlung derzeit nicht verfügbar.

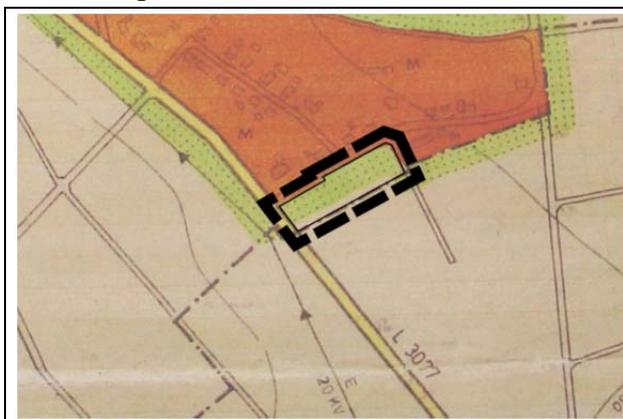
Die Belange des Bodenschutzes werden schließlich im Rahmen der Umweltprüfung und der Erstellung des Umweltberichtes in der fachlich gebotenen und gesetzlich erforderlichen Form berücksichtigt.

## 2 Inhalt und Darstellungen der Änderung des Flächennutzungsplanes

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Rauschenberg stellt für den Bereich des Plangebietes bislang *Flächen für die Landwirtschaft* dar. Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, stehen die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes „Südlich des Drosselweges“ den Darstellungen des Flächennutzungsplanes zunächst entgegen. Der Flächennutzungsplan wird daher gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes geändert. Das Planziel der vorliegenden Flächennutzungsplan-Änderung ist die Darstellung von *Gemischten Bauflächen* gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO zulasten von bislang dargestellten *Flächen für die Landwirtschaft*.

Darstellung alt



Darstellung neu



Ausschnitte genordet, ohne Maßstab

### **3 Verkehrliche Erschließung und Anbindung**

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Bracht-Siedlung im unmittelbaren Anschluss an den Bebauungszusammenhang südwestlich des Drosselweges, von wo aus über die Landesstraße L 3077 direkter Anschluss an die Bundesstraße B 3 und somit eine überörtliche Anbindung besteht. Das Plangebiet ist auch für Fußgänger und Radfahrer sowie über den nächstgelegenen Haltepunkt „Bracht-Siedlung“ in rd. 200 m Entfernung mit dem öffentlichen Personennahverkehr erreichbar. Die äußere verkehrliche Erschließung ist bereits Bestand und erfolgt über den Drosselweg, sodass eine weitergehende verkehrliche Erschließung nicht erforderlich ist.

## **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 zum Bauleitplan 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 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 zu berücksichtigen. Der Umweltbericht mit integriertem landschaftspflegerischem Planungsbeitrag zum Bebauungsplan sowie zur Flächennutzungsplan-Änderung liegt der Begründung als **Anlage** bei; auf die dortigen Ausführungen wird entsprechend verwiesen.

### **4.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

Die Bestandsaufnahme auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist auch für die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes ausschlaggebend und als solche Bestandteil des Umweltberichtes zum Bebauungsplan sowie zur Flächennutzungsplan-Änderung. Dies gilt auch für die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei der Durchführung der Planung im Bereich des Plangebietes. Hinsichtlich weitergehender Ausführungen wird daher auf den Umweltbericht zum Bebauungsplan sowie zur Flächennutzungsplan-Änderung verwiesen.

## **5 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 *Gemischten Bauflächen* im Kontext der im Umfeld vorhandenen gemischten Nutzungen sowie der anschließenden Freiflächen kann dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG entsprochen werden. Immissionsschutzrechtliche Konflikte sind vorliegend nicht zu erwarten. Störfallbetriebe i.S.d. der sog. Seveso-III-Richtlinie sind im näheren Umfeld des Plangebietes nicht bekannt.

## **6 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz**

Die Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange erfolgt auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „Südlich des Drosselweges“. Auf die entsprechenden Ausführungen in der Begründung zum Bebauungsplan wird verwiesen.

### **Wasserversorgung**

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser erfolgt durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz und einen Ausbau der Versorgungsinfrastruktur innerhalb des Plangebietes entsprechend den Anforderungen der geplanten Nutzungen. Die ausreichende Löschwasserversorgung wird entsprechend sichergestellt.

### **Abwasserentsorgung**

Die Entsorgung des im Plangebiet anfallenden Schmutzwassers und Niederschlagswassers erfolgt durch Anschluss an das bestehende Entsorgungsnetz und einen Ausbau der entsprechenden Entsorgungsinfrastruktur innerhalb des Plangebietes. Seitens des Zweckverbandes Mittelhessische Abwasserwerke (ZMA) wird in den Stellungnahmen vom 28.02.2018 und 08.05.2018 darauf hingewiesen, dass der Bereich des Plangebietes in der vorliegenden Schmutzfrachtsimulation (SMUSI) nicht enthalten ist. Die Fracht der Kläranlage Bracht-Siedlung ist allerdings gering genug, um weiteres Schmutzwasser aus diesem Gelände aufzunehmen.

### **Trinkwasserschutzgebiet**

Der räumliche Geltungsbereich der Flächennutzungsplan-Änderung liegt in der Zone IIIB 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. Unter anderem ist das Versenken von Abwasser einschließlich des auf den Straßen anfallenden Niederschlagswassers unzulässig.

### Oberirdische Gewässer

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der Flächennutzungsplan-Änderung befinden sich keine oberirdischen Gewässer. Westlich angrenzend entlang des Plangebietes bzw. des Straßenverlaufs der Landesstraße L 3077 verläuft jedoch ein wasserführender Entwässerungsgraben.

### Überschwemmungsgebiete

Der räumliche Geltungsbereich der Flächennutzungsplan-Änderung befindet sich nicht innerhalb eines Überschwemmungsgebietes.

### 7 Altlasten und Bodenbelastungen

Altablagerungen, Altstandorte, Verdachtsflächen, altlastverdächtige Flächen, Altlasten und Flächen mit sonstigen schädlichen Bodenveränderungen innerhalb des Plangebietes sind zum derzeitigen Zeitpunkt nicht bekannt. Nördlich des Plangebietes ist in der Altflächendatei des Landes Hessen beim Hessischen Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie jedoch der nachfolgende Altstandort vermerkt:

ALTIS-Nr.	Straße	Art der Altfläche	Gefährdungs- klasse (1-5)	Status
534.017.020-001.004	Drosselweg 9	Altstandort: Umgang mit Weißblech	3	Bisher nicht untersuchte Fläche; Bewertung einer möglichen Nutzungsgefährdung derzeit nicht möglich

Aufgrund der Vornutzung wird seitens des Regierungspräsidiums Gießen, Dez. 41.4, in der Stellungnahme vom 09.04.2018 davon ausgegangen, dass mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde und es sich somit um einen Altstandort (Altlastenverdächtige Fläche) i.S.d. § 2 Abs. 6 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) handelt. Auf den o.g. Altflächen kann es während den Betriebszeiten gegebenenfalls zu Bodenbelastungen gekommen sein, deren Auswirkungen sich über die Bodenluft, andere Wegsamkeiten wie z.B. Leitungskanäle oder über das Grundwasser auch in das umgebende Umfeld ausbreiten können. Da zur umwelttechnischen Beurteilung nur unzureichend Daten zur Verfügung stehen, kann derzeit keine Bewertung hinsichtlich einer möglichen Nutzungsgefährdung für den Planungsraum über die Wirkungspfade Boden-Mensch, Boden-Nutzpflanze und Boden-Grundwasser durchgeführt werden. Sollten im Zuge von Bauarbeiten Anhaltspunkte für das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen oder Altlasten wahrgenommen werden, sind nach § 4 Abs. 1 und 2 Hessisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (HAltBodSchG) die Bauarbeiten an dieser Stelle abzubrechen und der Sachstand unverzüglich dem Regierungspräsidium Gießen, Dezernat 41.4, zur Prüfung anzuzeigen.

## 8 Denkmalschutz

Werden bei Erdarbeiten Bau- oder 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).

## 9 Sonstige Angaben und Hinweise

Seitens des Regierungspräsidiums Darmstadt, **Kampfmittelräumdienst** des Landes Hessen, wird in der Stellungnahme vom 26.03.2018 darauf hingewiesen, dass durch die unmittelbare Nähe des Plangebietes zu dem militärischen Flugplatz aus dem Zweiten Weltkrieg und durch die Sprengung der Munitionsbunker und Sprengstellen nördlich der Siedlung Bracht am Waldrand in ca. 1.000 m Entfernung nicht ausgeschlossen werden kann, dass gesprengte Kampfmittel vorhanden sein können. Daher ist eine systematische Überprüfung (Sondierung auf Kampfmittel) vor Beginn von Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen.

Da die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Südlich des Drosselweges“ erfolgt, wird es für zulässig erachtet, weiterführend auf den Bebauungsplan und die Ausführungen in der zugehörigen Begründung zu verweisen.

## 10 Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss gemäß **§ 2 Abs. 1 BauGB**: 19.02.2018, Bekanntmachung: 03.03.2018

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 1 BauGB**: 05.03.2018 – 09.04.2018, Bekanntmachung: 03.03.2018

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 1 BauGB**: Anschreiben: 28.02.2018, Frist: 09.04.2018

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 2 BauGB**: 21.01.2019 – 22.02.2019, Bekanntmachung: 12.01.2019

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 2 BauGB**: Anschreiben: 14.01.2019, Frist: 22.02.2019

Feststellungsbeschluss: \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_\_

---

## /Anlagen

- Umweltbericht mit integriertem landschaftspflegerischem Planungsbeitrag, Stand: 13.03.2019