

Gemeinde Rabenau, Ortsteil Geilshausen

## **Begründung**

# **Änderung des Flächennutzungsplanes**

im Bereich „Feuerwehrstützpunkt Geilshausen“

Vorentwurf

Planstand: 22.09.2020

Projektnummer: 20-2371

Projektleitung: Röttger/ Wolf!

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail [info@fischer-plan.de](mailto:info@fischer-plan.de) [www.fischer-plan.de](http://www.fischer-plan.de)

## Inhalt

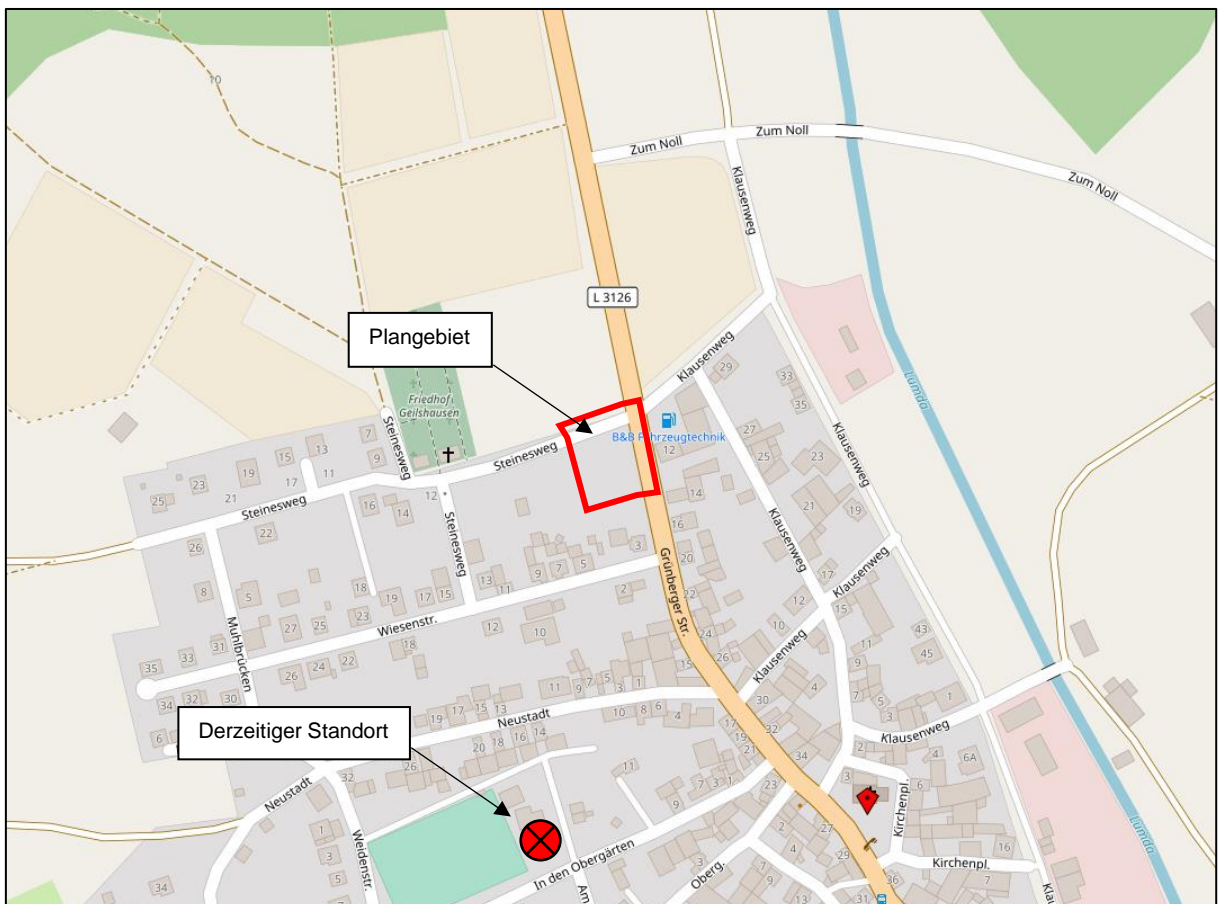
<b>1. Vorbemerkungen .....</b>	<b>2</b>
1.1 Planerfordernis und -ziel .....	2
1.2 Räumlicher Geltungsbereich .....	3
1.3 Regionalplanung .....	4
1.4 Flächennutzungsplan .....	6
1.5 Verbindliche Bauleitplanung .....	6
1.6 Verfahrensart und -stand .....	6
<b>2. Städtebauliche Konzeption und Rahmenbedingungen.....</b>	<b>7</b>
<b>3. Verkehrliche Erschließung und Anbindung .....</b>	<b>9</b>
<b>4. Berücksichtigung umweltschützender Belange .....</b>	<b>9</b>
4.1 Umweltprüfung und Umweltbericht.....	9
4.2 Eingriffs- und Ausgleichplanung .....	10
4.3 Artenschutz und Schutzgebiete .....	10
<b>5. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz .....</b>	<b>10</b>
5.1 Überschwemmungsgebiet .....	10
5.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz.....	10
5.3 Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen .....	13
5.4 Abwasserbeseitigung.....	13
5.5 Abflussregelung .....	14
5.6 Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei vorhabenbezogener Bauleitplanung für die gewerbliche Wirtschaft.....	14
<b>6. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz .....</b>	<b>14</b>
<b>7. Kampfmittel.....</b>	<b>16</b>
<b>8. Immissionsschutz .....</b>	<b>16</b>
<b>9. Denkmalschutz .....</b>	<b>16</b>
<b>10. Bodenordnung.....</b>	<b>16</b>
<b>11. Anlagen und Gutachten.....</b>	<b>16</b>

## 1. Vorbemerkungen

### 1.1 Planerfordernis und -ziel

In der Gemeinde Rabenau ist im Ortsteil Geilshausen der Neubau des Feuerwehrstützpunktes geplant. Bereits im Jahr 2008 wurden Mängel am derzeitigen Standort des Feuerwehrgerätehauses, am Sportplatz, festgestellt und auch mit erfolgter Nachbesserung im Jahr 2010 ist ein Sanierungsstau vorhanden, sodass die aktuellen Anforderungen an die Ertüchtigung des bestehenden Gebäudes schwer umzusetzen sind, weshalb ein Neubau favorisiert wird. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Rabenau hat am 03.07.2020 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes „Feuerwehrstützpunkt Geilshausen“ sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich beschlossen. Mit dem Bebauungsplan soll der neue Standort des Feuerwehrstützpunktes bauplanungsrechtlich vorbereitet werden und gleichzeitig die Zufahrtsregelung der Feuerwehr gesichert werden. Nach einer Standortprüfung bietet sich der nun gewählte Standort aufgrund der Lage am Ortsrand in Richtung des Ortsteils Kesselbach an, da mit direktem Anschluss an die L3127 eine schnelle Erreichbarkeit des Einsatzortes gewährleistet ist. Das Plangebiet weist eine Größe von rd. 1.714 m<sup>2</sup> auf. Geplant ist die Ausweisung einer Fläche für den Gemeinbedarf gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung „Feuerwehrstützpunkt“.

Abb. 1: Lage des Plangebietes im Ortsteil Geilshausen



Quelle: OpenStreetMap (www.openstreetmap.org; 10/2020), bearbeitet, Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

Die Planziele gelten analog für die Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde, der die Fläche derzeit als Fläche für die Landwirtschaft darstellt. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs.3 BauGB.

## 1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes befindet sich im Ortsteil Geilshausen, am nördlichen Ortsrand innerhalb des Siedlungszusammenhangs. Der Standort grenzt im Norden an den „Steinesweg“ und im Osten an die Grünberger Straße (L3127). Die Erschließung ist somit gesichert und bietet eine gute Erreichbarkeit für die Einsatzkräfte. Das Plangebiet stellt sich derzeit als Grünfläche/Weidefläche dar. Der räumliche Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Geilshausen Flur 1, die Flurstücke 412/1, 424/12 teilweise, 424/13 teilweise sowie Flur 2, die Flurstücke 20 und 68/1 teilweise.

Die Topografie des Plangebietes lässt sich als relativ eben beschreiben.

Das Plangebiet wird im Einzelnen wie folgt begrenzt:

- Norden: Straße „Steinesweg“ und Kleingartennutzungen
- Westen: Kleingartennutzungen
- Süden: Wohnbebauung mit I bis II geschossiger Bauweise und Hausgartennutzungen,
- Osten: Grünberger Straße (Landstraße L3127)

### Bereich des Plangebietes

Abb. 2: Weidefläche, Blickrichtung Süd



Abb. 3: Weidefläche, Blickrichtung Südwest



Abb. 4: angrenzende Kleingartennutzung



Abb. 5: Blickrichtung Nord, an der L3127



Quelle: Eigenen Aufnahmen, Stand: 09/2020

### 1.3 Regionalplanung

Der **Regionalplan Mittelhessen 2010** stellt den Geltungsbereich als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft (6.3-2) überlagert von Vorbehaltsgebieten für besondere Klimafunktionen (6.1.3-1) dar.

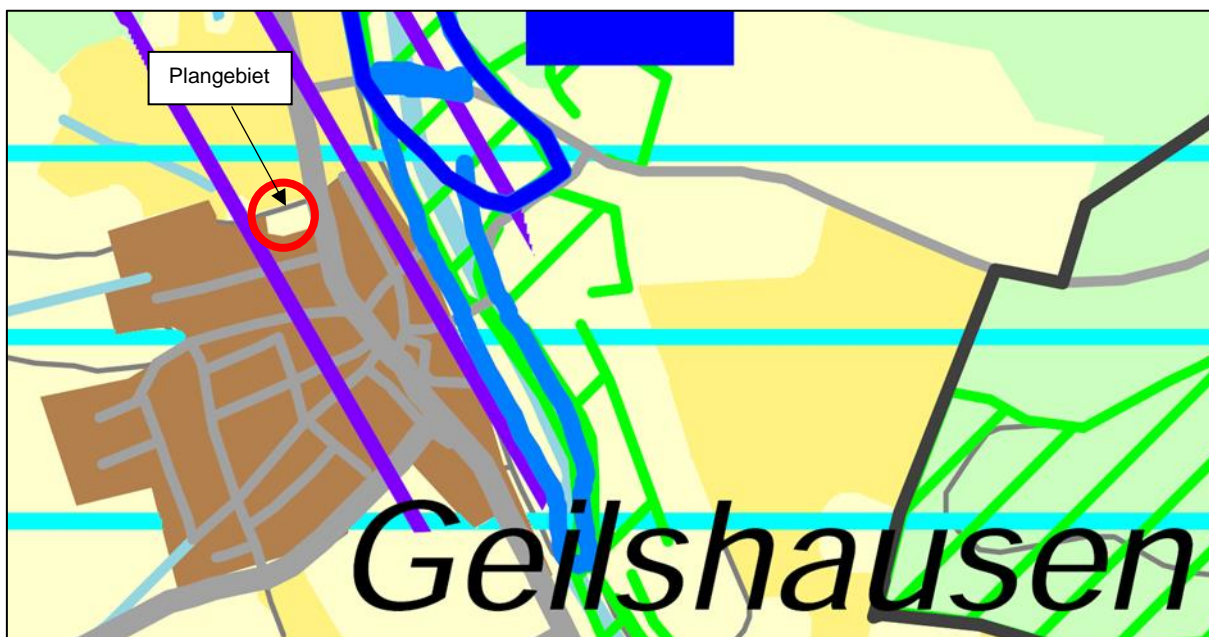
#### Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft (6.3-2)

Mit der Ausweisung einer Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehrstützpunkt“ wird eine Fläche von rd. 1.700m<sup>2</sup> in Anspruch genommen. Die Inanspruchnahme der Fläche erfolgt unter der Notwendigkeit, dass das derzeitige Feuerwehrgerätehaus im Ortsteil Geilshausen sanierungsbedürftig ist und eine Ertüchtigung auf lange Sicht kostenintensiver ist als ein Neubau. Darüber hinaus bietet der derzeitige Standort am Sportplatz nicht genügend Raum für einen Anbau sowie der Herstellung von weiteren dringend benötigten Stellplätzen für die Einsatzkräfte. Auch ist die Zufahrtsregelung am alten Standort umständlich, sodass sich insgesamt schlechte Bedingungen für den alten Standort ergeben.

#### **6.3-2 (G) (K)**

Durch die Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft soll die Offenhaltung der Landschaft durch landwirtschaftliche Bewirtschaftung gesichert werden. In der Abwägung ist dem Erhalt einer landwirtschaftlichen Nutzung ein besonderes Gewicht beizumessen.

Abb. 6: Ausschnitt Regionalplan Mittelhessen 2010



In den Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft soll die Offenhaltung der Landschaft durch landwirtschaftliche Bewirtschaftung gesichert werden. In der Abwägung ist daher dem Erhalt einer landwirtschaftlichen Nutzung ein besonderes Gewicht beizumessen. Eine Inanspruchnahme für andere Raumsprüche ist jedoch unter besonderer Berücksichtigung des landwirtschaftlichen Belangs unter anderem gemäß dem raumordnerischen Ziel 5.2.4 für die städtebauliche Entwicklung von Siedlungs- und Gewerbeflächen im Umfang von bis zu 5ha im Zusammenhang mit der bebauten Ortslage unter Beachtung der einschlägigen Ziele der Raumordnung zulässig.

Die Inanspruchnahme des Vorbehaltsgebietes für Landwirtschaft lässt sich damit begründen, dass im Vorfeld bereits weitere Standorte untersucht worden sind, die Standortfindung hat sich jedoch als schwierig herausgestellt. (siehe Standortdebatte Kapitel 2).

Darüber hinaus ist das Plangebiet als innerhalb des Siedlungszusammenhanges befindlich zu bewerten, da sowohl von Westen, Süden und Osten eine Bebauung, sowie Haus- und Kleingartennutzungen vorliegen. Auch nördlich befinden sich Kleingartennutzungen, sodass eine Bebauung des Plangebietes zu einer Ortsrandabrundung führt. Durch die Lage am „Steinesweg“ und der Grünberger Straße (L3127) ist zudem die Erschließung gesichert. Eine landwirtschaftliche Nutzung des Plangebietes fand nur eingeschränkt statt, das Plangebiet wurde als Weidefläche genutzt. Aufgrund der geringfügigen Inanspruchnahme von rd. 1.700m<sup>2</sup> und der Bedeutung des Vorhabens zur Sicherstellung der Gefahrenabwehr innerhalb des Ortsteils Geilshausen wird davon ausgegangen, dass die vorliegende Bauleitplanung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB als an die Ziele der Raumordnung angepasst gelten kann.

#### Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen (6.1.3-1)

Überlagert wird das Plangebiet von Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen. Die Festlegung dieses Gebietes erfolgt aufgrund des Gewässerverlaufes der Lumda im östlichen Anschluss der Ortslage. Infolgedessen ist ein Drittel der Ortslage mit dem Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen entsprechend überlagert.

#### **6.1.3-1 (G) (K)**

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.

Die Planung des Neubaus für den Feuerwehrstützpunkt sieht eine eingeschossige Bauweise sowie Zufahrten und Stellplätze für die Einsatzkräfte vor. Es ist nicht damit zu rechnen, dass die Bauweise sich nachteilig auf den Lufttransport auswirken wird, da die Zirkulation durch den Baukörper nicht wesentlich beeinträchtigt werden sollte. Hinzu kommt die Ortsrandlage mit angrenzenden Freiflächen von Kleingartennutzungen und dem nordwestlich befindlichen Friedhof. Zudem fügt sich das Plangebiet in das Umfeld, bestehend aus gemischten Nutzungen und Wohnnutzungen mit Hausgärten ein. Zwar wird es in diesem Bereich durch das Gebäude und erforderliche Zufahrten und Stellplätze zu einer Versiegelung kommen, da das Plangebiet jedoch eine Fläche von rd. 1.700m<sup>2</sup> aufweist und im direkten Umfeld keine großflächigen Versiegelungen vorhanden sind, ist von keiner Potenzierung auszugehen, sodass eine erhöhte Wärmezunahme auf das Lokalklima ausgeschlossen werden kann. Ebenso werden keine größeren Mengen an Emissionen von Luftschadstoffen, mit Ausnahme des Einsatzverkehrs, ausgestoßen. Es wird davon ausgegangen, dass die vorliegende Planung den Zielen der Raumordnung nicht entgegensteht, da insgesamt mit keinen negativen Auswirkungen auf das Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen zu rechnen ist.

Aufgrund der raumordnerischen Vorgaben und Darstellungen sieht die Gemeinde Rabenau die vorliegende Bauleitplanung aufgrund ihrer Art der baulichen Nutzung (Feuerwehr im Sinne einer

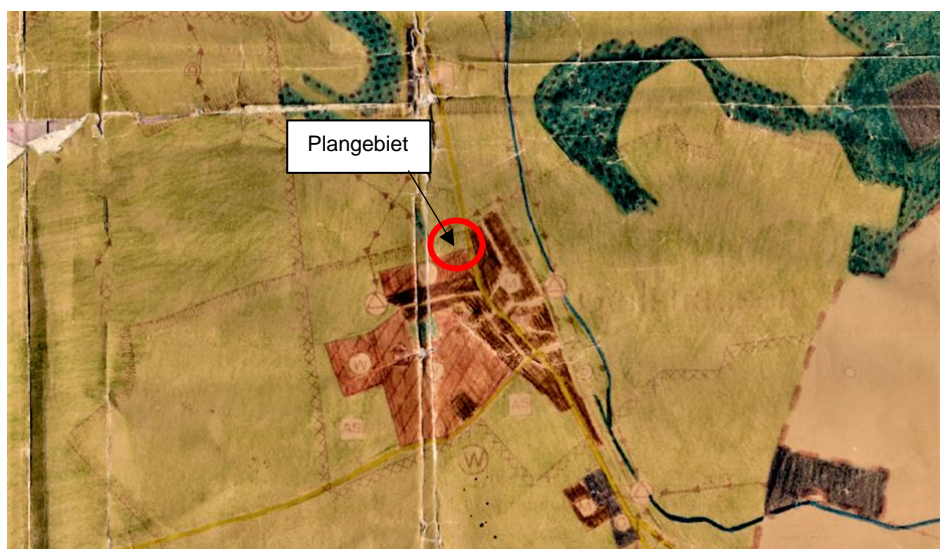
Ortsrandarrondierung) und der Größe des Plangebietes (rd. 1.700m<sup>2</sup>) als gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst.

#### 1.4 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Rabenau stellt das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dar. Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, steht die Darstellung des Flächennutzungsplanes der vorliegenden Planung somit zunächst entgegen.

Die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplanes mit dem Planziel einer Darstellung von Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehrstützpunkt“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB erfolgt gemäß § 8 Abs.3 BauGB im Parallelverfahren zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes.

Abb. 7: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Rabenau



#### 1.5 Verbindliche Bauleitplanung

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes.

#### 1.6 Verfahrensart und -stand

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

Aufstellungsbeschluss gemäß <b>§ 2 Abs. 1 BauGB</b>	03.07.2020 Bekanntmachung: 08.10.2020
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß <b>§ 3 Abs. 1 BauGB</b>	16.10.2020 – 20.11.2020 Bekanntmachung: 08.10.2020
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß <b>§ 4 Abs. 1 BauGB</b>	Anschreiben: 13.10.2020 Frist 20.11.2020

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß <b>§ 3 Abs. 2 BauGB</b>	____.____.____ – ____.____.____ Bekanntmachung: ____.____.____
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß <b>§ 4 Abs. 2 BauGB</b>	Anschreiben: ____.____.____ Frist analog § 3 Abs. 2 BauGB
Feststellungsbeschluss gemäß <b>§ 6 BauGB</b>	____.____.____

Die Bekanntmachungen erfolgen im amtlichen Mitteilungsblatt der Gemeinde Rabenau.

## 2. Städtebauliche Konzeption und Rahmenbedingungen

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 eines Sanierungsstaus am alten Standort des Feuerwehrgerätehauses, am Sportplatz, wurde eine Debatte über die Ertüchtigung des alten Standortes und den Neubau in der Gemeinde Rabenau geführt.

Eine Ertüchtigung des alten Standortes wurde aus mehreren Gründen verworfen. Zwar wäre eine Sanierung auf den ersten Blick günstiger gewesen, jedoch wurden die Folgekosten sowie die Umlegung des Spielplatzes und Herstellungskosten für zusätzliche Stellplätze als Ausschlusskriterium angesehen. Davon abgesehen, dass am alten Standort nicht ausreichend Platz für Erweiterungsmaßnahmen zur Verfügung steht. Die Verwaltung hat verschiedene Standorte begutachtet und bezüglich der bauplanungsrechtlichen Anforderungen und Grundstücksverfügbarkeit geprüft. Für einen Feuerwehrstützpunkt gelten jedoch andere Maßgaben als z.B. für die Nachverdichtung eines Wohnhauses, weshalb die wenigen unbebauten Grundstücke im Ortsteil Geilshausen grundsätzlich nicht für die Feuerwehr in Frage kommen. Zu den Standortkriterien zählen die Erreichbarkeit für Einsatzkräfte als auch die Lage innerhalb der Ortschaft, in Hinblick auf kurze Einsatzwege, eine ausreichende Fläche für den Neubau von zwei Fahrzeughallen und einen Sozialraum mit Umkleiden und Büronutzungen sowie Stellplätze für Einsatzkräfte.

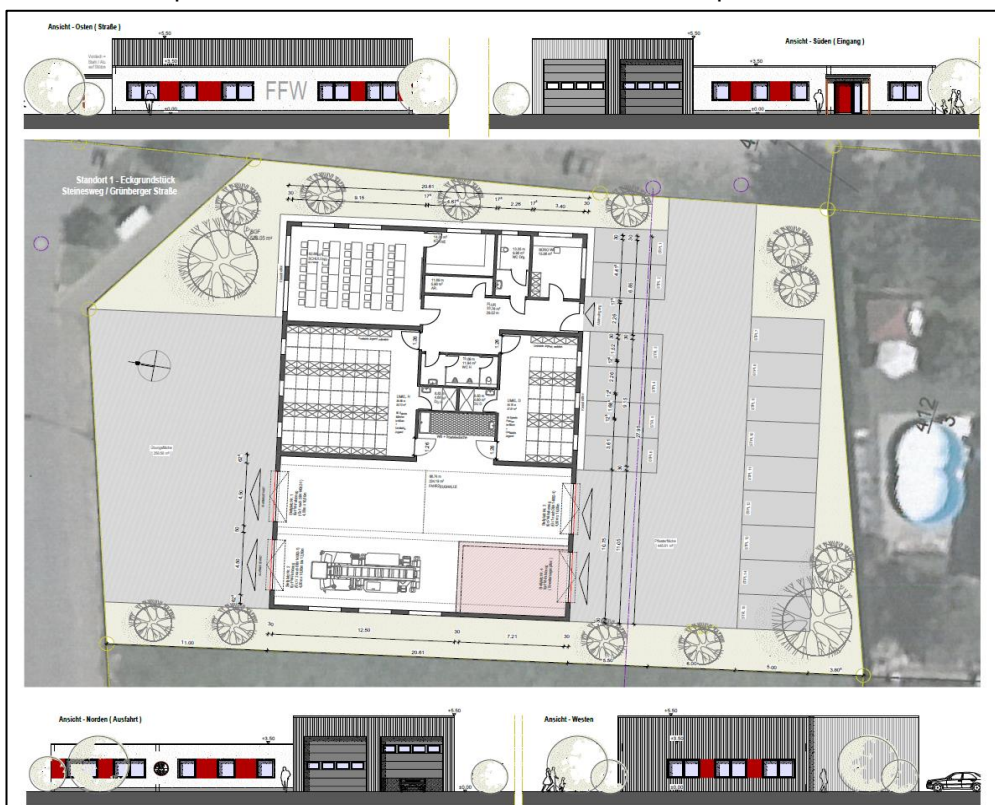
Bereits im Jahr 2018 hatte sich die Gemeinde Rabenau für einen neuen Standort am Festplatz, im Süden des Ortsteils Geilshausen ausgesprochen. Der Festplatz weist eine Fläche von rd. 3.500m<sup>2</sup> auf und hätte somit ausreichend Platz für die Feuerwehr und die zugehörigen Nutzungen geboten. Zudem sah eine erste Konzeption zusätzlich die Ausweisung von zwei weiteren Baugrundstücken für Wohngebäude vor. Doch aufgrund von Bedenken der Mitglieder der Feuerwehr gegenüber der Erreichbarkeit



und einem möglichen Konflikt mit den vorhandenen Nutzungen (Stellplatz für Wohnmobile, Lage innerhalb eines Wohngebietes und Wegfall des Festplatzes) wurde seitens der Gemeindevertretung der Standort zurückgestellt.

Wie bereits erwähnt sind nur wenige Brachflächen innerhalb der Ortschaft vorhanden und die meisten sind für die Errichtung einer Feuerwehr zu kleinflächig oder aufgrund der Grundstücksausrichtung nicht geeignet. Die Fläche der vorliegenden Planung besitzt einen guten Flächenzuschnitt und aufgrund der zwei angrenzenden Straßen gleich zwei Zufahrtmöglichkeiten. Hinzu kommt, dass der Eigentümer Verkaufsbereitschaft signalisiert hat, sodass die Gemeinde Rabenau diesen Standort favorisiert. Das bereits zum ersten Standort am Festplatz beauftragte Architekturbüro Schmitt & Kollegen aus Gießen erarbeitete auf Grundlage der Anforderungen einen neuen Entwurf.

Abb. 8: Konzeptentwurf für den Neubau des Feuerwehrstützpunktes



Quelle: Schmitt & Kollegen, Planungsgesellschaft mbH, Stand: 05/2019, Ausschnitt nicht genordet

Das künftige Gebäude wird so ausgerichtet, dass die Zufahrt der Einsatzfahrzeuge zum „Steinesweg“ ausgerichtet ist. Die Zufahrt der Einsatzkräfte im Einsatzfall erfolgt hingegen über die Grünberger Straße (L 3127). Im südlichen Plangebiet ist der Parkplatz für die Einsatzkräfte vorgesehen. Für den Neubau des Gebäudes ist eine eingeschossige Bauweise mit einer Fahrzeughalle für mindestens zwei Einsatzfahrzeuge, Umkleiden für die Einsatzkräfte sowie ein Seminarraum und ein Büro geplant.

Der Bebauungsplan greift diese Konzeption auf und setzt zudem die Eingrünungsmaßnahmen fest. Bei der Fläche des Plangebietes handelt es sich um eine Weide. Gehölze sind nicht vorhanden. Die Ausweisung einer Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehrstützpunkt“ stellt eine behutsame Siedlungsentwicklung am nördlichen Ortsrand dar und fügt sich aufgrund der westlich, südlich und östlich angrenzenden Bebauung städtebaulich in das Ortsbild ein. Der Übergang in die Landschaft, bzw. befinden sich auch Kleingartennutzungen nördlich des Plangebietes, wird durch Baum- und Strauchpflanzungen entsprechend harmonisch gestaltet.

Mittels Festsetzungen auf der Plankarte wird für den Feuerwehrstützpunkt ein Gebäude mit einem Vollgeschoss, einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 sowie einer maximalen Gebäudeoberkante von 6,5m festgesetzt.

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

Das Plangebiet wird im Norden über den „Steinesweg“ und im Osten über die Grünberger Straße (L3127) erschlossen. Die Grünberger Straße stellt die Hauptstraße des Ortsteils Geilshausen dar und kreuzt weiter südlich auf die Straße „Zum Zollstock“ (L3126), sodass grundsätzlich die Ortslage gut erreichbar ist. Auch im Einsatzfall über den Ortsteil hinaus ist eine schnellstmögliche Verbindung in die anderen Ortsteile gegeben. Die vorgesehene Konzeption des neuen Standortes sieht zwei Zufahrten vor, sodass im Einsatzfall die Einsatzkräfte den Standort über die Grünberger Straße anfahren und ihre Pkw abstellen können und mit den Einsatzfahrzeugen über die Zufahrt im Norden auf über den „Steinesweg“ verlassen können. Das Plangebiet ist ausreichend groß, um die erforderliche Anzahl an Stellplätzen nachzuweisen. Die Einsatzkräfte werden in der Regel mit ihren Pkws zum Feuerwehrstützpunkt fahren, für Besucher besteht auch die Möglichkeit den Öffentlichen Personennahverkehr zu nutzen. Das Plangebiet ist an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angebunden. Die nächste Bus-Haltestelle ist innerhalb der Ortslage von Geilshausen „Kirche“ vorhanden. Die Haltestelle befindet sich in rd. 300m südlich des Plangebietes. Dort besteht Anschluss an den Busverkehr nach Staufenberg und Grünberg.

Um die Versiegelung jedoch zu reduzieren und den Wasserhaushalt zu schonen wird zusätzlich festgesetzt, dass Stellplätze, Garagen und deren Zu- und Umfahren, Hofflächen und Gehwege in wasserdurchlässiger weise herzustellen sind. Sofern ausgeschlossen ist, dass keine wassergefährdenden Stoffe in das Grundwasser gelangen können.

### **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 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 mit integriertem landschaftspflegerischem Planungsbeitrag zum Bebauungsplan und zur Änderung des Flächennutzungsplanes befindet sich derzeit in Bearbeitung und liegt zum Entwurf als Anlage bei; auf die dortigen Ausführungen wird entsprechend verwiesen.

#### **4.2 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. Ein Ausgleich wird jedoch nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

#### **4.3 Artenschutz und Schutzgebiete**

Der Gemeinde Rabenau und dem Planverfasser liegen derzeit keine Erkenntnisse über betroffene Schutzgebiete (LSG; NSG, FFH etc.) im Plangebiet vor. Mögliche Beeinträchtigungen durch die Planung sind im Zuge der Umweltprüfung zu prognostizieren. Verwiesen wird auf die Ausführungen im Umweltbericht der derzeit in Bearbeitung ist und zum Entwurf als Anlage beiliegt.

### **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 im Bebauungsplan wie folgt behandelt:

#### **5.1 Überschwemmungsgebiet**

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

#### **5.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz**

##### *Bedarfsermittlung*

Der Bedarf des Plangebietes mit Trinkwasser kann aufgrund der angrenzenden erschlossenen Ortslage und der geringen Größe des Plangebietes sowie aufgrund des Vorhabens des neuen Feuerwehrgeräthehauses entsprechend als gesichert gelten.

#### *Deckungsnachweis*

Aufgrund der Lage des Plangebietes im unmittelbaren Ortsrandbereich geht die Kommune davon aus, dass die Trinkwasserversorgung aufgrund der vorhandenen Leitungen gedeckt werden kann. Innerhalb des Plangebiets ist ein Hausanschluss herzustellen.

#### *Technische Anlagen*

Die technischen Anlagen zur Wasserversorgung müssen neu verlegt werden (Hausanschluss).

#### *Schutz des Grundwassers*

Durch die Festsetzung zur Befestigung von Gehwegen, Hofflächen, Stellplätzen und Garagen sowie deren Zu- und Umfahrten i.S. von untergeordneten Nebenanlagen, 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 (Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehrstützpunkt“) befindet sich vollständig innerhalb der Zone III des Trinkwasserschutzgebietes WSG Br. I und II Geilshausen. Festgesetzt mit der Verordnung vom 14.03.1995 (StAnz. Nr. 16 Jahr 95 Seite 1258). Die entsprechenden Ge- und Verbote der Schutzverordnung sind zu beachten.

Nördlich an das Plangebiet angrenzend (Im Bereich des „Steinesweges“) befindet sich die Zone IIIB des Trinkwasserschutzgebietes WSG Br. I und II Mainzlar. Festgesetzt mit der Verordnung vom 23.04.1991 (St. Anz. Nr. 22 Jahr 91 Seite 1380). Die entsprechenden Ge- und Verbote der Schutzverordnung sind zu beachten.

#### *Verminderung der Grundwasserneubildung*

Durch die Festsetzung zur Befestigung von Gehwegen, Hofflächen, Stellplätzen und Garagen sowie deren Zu- und Umfahrten i.S. von untergeordneten Nebenanlagen, in wasserdurchlässiger Weise, kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser, wie bisher, versickern. Die Festsetzung dient dem Schutz des Grundwassers.

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.

Regenwasser von Dachflächen sowie Drainagewasser ist gemäß § 55 WHG ortsnah zu versickern, zu verrieseln oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlichrechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

#### *Versickerung von Niederschlagswasser*

Durch die Festsetzung zur Befestigung von Gehwegen, Hofflächen, Stellplätzen und Garagen sowie deren Zu- und Umfahrten i.S. von untergeordneten Nebenanlagen, in wasserdurchlässiger Weise, kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser, wie bisher, versickern. Die Festsetzung dient dem Schutz des Grundwassers.

Hinweis: Folgende Versickerungsformen sind je nach Topografie, Verdichtung und Gestaltung des Baugrundstückes möglich<sup>1</sup>:

#### *Flächenversickerung*

Flächen, auf denen zusätzlich aufgebrachtes Niederschlagswasser von versiegelten Flächen versickert werden kann (z.B. Grasflächen, Pflanzstreifen, Rasengitterflächen). Da keine Zwischenspeicherung erfolgt, ist ein sehr gut durchlässiger Untergrund Voraussetzung.

#### *Muldenversickerung*

Flache, begrünte Bodenvertiefungen, in denen das zugeleitete Niederschlagswasser kurzfristig zwischengespeichert wird, bis es versickert.

#### *Schachtversickerung*

Bestehend aus handelsüblichen Brunnenringen aus Beton. Die offene Sohle wird mit einer Sandschicht als Filterzone versehen. Der Abstand von der Oberkante der Sandschicht zum Grundwasser sollte mindestens 1,50 m betragen. Diese Methode kann bei schwerdurchlässigen Deckschichten angewendet werden.

#### *Rohrversickerung*

Bestehend aus unterirdisch verlegten perforierten Rohrsträngen, in die das Niederschlagswasser geleitet, zwischengespeichert sowie versickert wird. Für diese Versickerungsart wird keine spezielle Fläche benötigt.

Bei der Auswahl der geeigneten Versickerungsmethode ist neben den konkreten örtlichen Verhältnissen auf dem Grundstück der Schutz des Grundwassers zu beachten. Bei oberflächennahem Grundwasser oder auf einem Grundstück in einer Wasserschutzzone, ist auf eine Versickerung von Wasser, welches von Stellplätzen oder Fahrwegen abfließt, in der Regel zu verzichten bzw. ist eine Versickerung sogar verboten. Für die vorliegende Planung wird daher im Vorfeld des Bauantrages die Erstellung eines Baugrundgutachtens empfohlen.

#### *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.

#### *Barrierewirkung von Bauwerken im Grundwasser*

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

---

<sup>1</sup> Die gezielte Versickerung von Niederschlagswasser ist im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Im Vorfeld des Bauantrages und der Freiflächenplanung wird die Erstellung eines Baugrundgutachtens empfohlen. Eine gezielte Versickerung von Niederschlagswasser dürfte nur eingeschränkt möglich sein.

#### *Einbringen von Stoffen in das Grundwasser*

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

### **5.3 Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen**

#### *Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen:*

Es befinden sich keine Gewässer innerhalb des Geltungsbereiches.

#### *Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben*

Es befinden sich keine Gewässer innerhalb des Geltungsbereiches.

#### *Sicherung der Gewässer und der Gewässerrandstreifen*

Es befinden sich keine Gewässer innerhalb des Geltungsbereiches.

#### *Einhaltung der Bewirtschaftungsziele für Oberflächengewässer*

Die Einhaltung von Bewirtschaftungszielen für Oberflächengewässer wird durch die vorliegende Planung nicht tangiert.

### **5.4 Abwasserbeseitigung**

#### *Gesicherte Erschließung*

Die Erschließung kann aufgrund der Ortsrandlage als gesichert gelten.

#### *Anforderungen an die Abwasserbeseitigung*

Aufgrund der Lage des Plangebietes zum Innenbereich hin kann das Abwasser an die vorhandenen Kanäle (Mischsystem) im Bereich *des „Steinesweges“ und der Grünberger Straße (L3127)* angeschlossen und entwässert werden.

#### *Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen*

Aufgrund der Lage des Plangebietes zum Innenbereich hin (Ortsrandlage) kann das Abwasser an die vorhandenen Kanäle (Mischsystem) im Bereich *des „Steinesweges“ und der Grünberger Straße (L3127)* angeschlossen und entwässert werden. Die Leistungsfähigkeit wird seitens der Gemeinde im Rahmen der Offenlage geprüft.

#### *Reduzierung der Abwassermenge*

Die im Bebauungsplan festgesetzten textlichen Festsetzungen tragen zusätzlich zu einem schonenden Grundwasserumgang und somit zur Reduzierung der Abwassermenge bei.

#### *Versickerung des Niederschlagswassers*

Die im Bebauungsplan festgesetzten textlichen Festsetzungen ermöglichen eine Versickerung und tragen somit zu einem schonenden Grundwasserumgang bei.

#### *Entwässerung im Trennsystem*

Die Entwässerung erfolgt im bestehenden System (Mischwasserkanal).

#### *Kosten und Zeitplan*

Aufgrund der Größe und Lage des Plangebietes am Ortsrand ist zunächst nicht mit Folgekosten (z.B. Erweiterung der Kläranlage, Bau von Rückhaltebecken, etc.) zu rechnen.

### **5.5 Abflussregelung**

#### *Abflussregelung*

Im Plangebiet befinden sich keine Vorfluter, sodass die Abflussregelung durch die vorliegende Bauleitplanung nicht beeinträchtigt wird.

#### *Vorflutverhältnisse*

Die gesicherte Abflussregelung erfolgt im vorhandenen Abflusssystem im bebauten Bereich (Mischsystem).

#### *Hochwasserschutz*

Entfällt.

#### *Erforderlicher Hochwasserschutzmaßnahmen*

Entfällt.

#### *Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen*

Die im Bebauungsplan festgesetzten textlichen Festsetzungen tragen zu einem schonenden Grundwasserumgang und somit zur Reduzierung der Abwassermenge bei.

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

Entfällt aufgrund des Planziels und der Lage.

### **5.6 Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei vorhabenbezogener Bauleitplanung für die gewerbliche Wirtschaft**

Entfällt aufgrund des Planziels.

## **6. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz**

#### *Altlasten*

Der Gemeinde Rabenau liegen zum derzeitigen Zeitpunkt keine Informationen zu Altlasten und Altstandorten vor.

#### *Baugrund*

#### *Vorsorgender Bodenschutz*

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 Fremdzufluss, 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 herumzuleiten. 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 (LANUV) zu beachten:

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



## **7. Kampfmittel**

Der Gemeinde Rabenau liegen zum derzeitigen Zeitpunkt keine Informationen zu Kampfmitteln im Plangebiet 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 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 eines Feuerwehrstützpunktes im Kontext der im näheren Umfeld vorhandenen Nutzungen kann dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG entsprochen werden. Immissionsschutzrechtliche Konflikte sind nicht erkennbar.

## **9. 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 für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

## **10. Bodenordnung**

Ein Bodenordnungsverfahren gemäß §§ 45 und 80 BauGB ist voraussichtlich nicht erforderlich.

## **11. Anlagen und Gutachten**

- Umweltbericht (in Bearbeitung), liegt zum Entwurf als Anlage bei.

Planstand: 22.09.2020

Projektnummer: 20-2371

Projektleitung: M.Sc. Stadt- und Regionalplanung D. Röttger

Dipl.-Geograph Mathias Wolf (Stadtplaner AKH / SRL)

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail: [info@fischer-plan.de](mailto:info@fischer-plan.de) [www.fischer-plan.de](http://www.fischer-plan.de)