

Gemeinde Petersberg, Ortsteil Margrethenhaun

Begründung

33. Änderung des Flächennutzungsplanes

im Bereich „Am Hofgut“

Vorentwurf

Planstand: 15.05.2025

Projektnummer: 24-2913

Projektleitung: Adler / Kempel

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

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

Inhalt

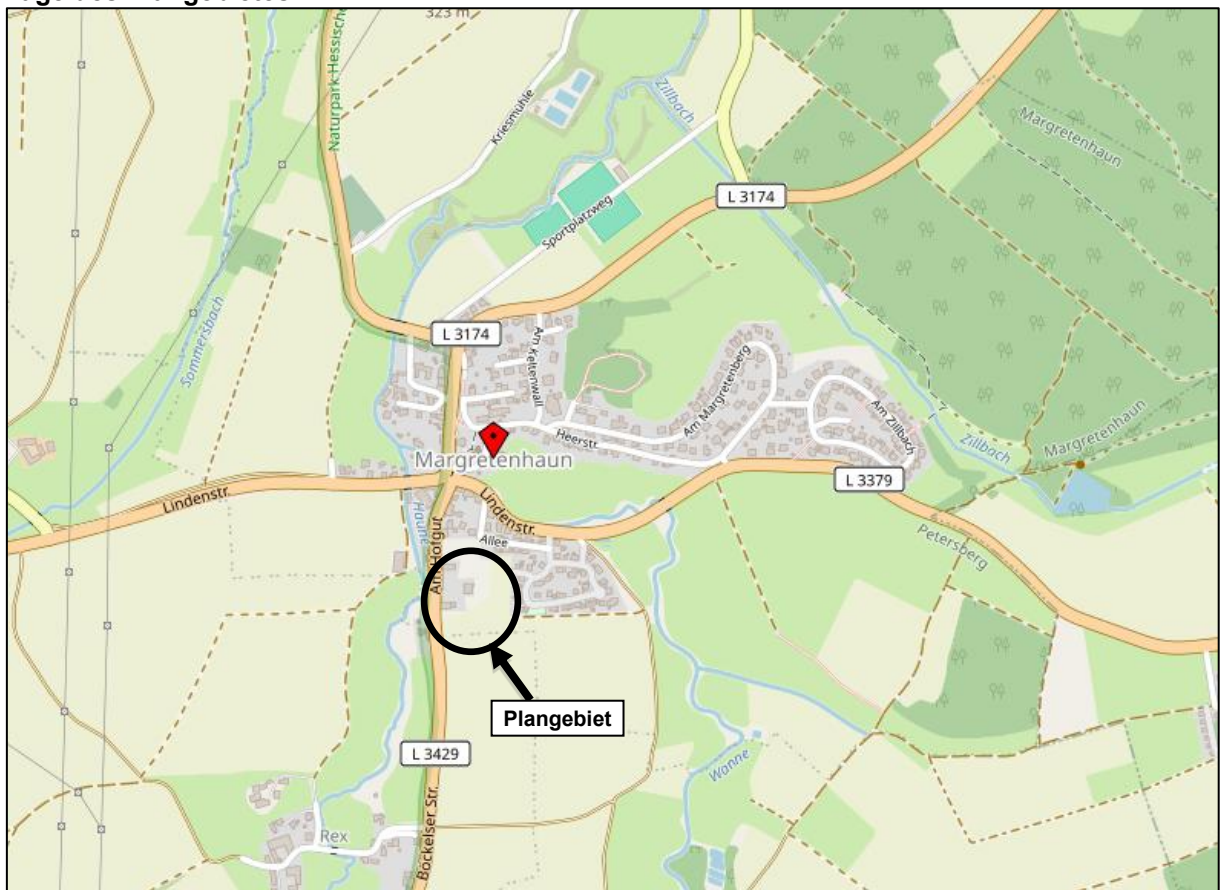
1. Vorbemerkungen	2
1.1 Planerfordernis und -ziel	2
1.2 Räumlicher Geltungsbereich	3
1.3 Regionalplanung	5
1.4 Innenentwicklung und Bodenschutz	6
1.5 Verfahrensart und -stand	8
2. Verkehrliche Erschließung und Anbindung	8
3. Inhalt und Darstellung der 33. Änderung des Flächennutzungsplanes	9
4. Berücksichtigung umweltschützender Belange	10
5. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	10
5.1 Überschwemmungsgebiete	10
5.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz.....	11
5.3 Oberflächengewässer und Gewässerrandstreifen	12
5.4 Abwasserbeseitigung	12
5.5 Abflussregelung	13
6. Vorsorgender und nachsorgender Bodenschutz	14
7. Kampfmittel	14
8. Immissionsschutz	14
9. Denkmalschutz	15
10. Sonstige Angaben	15
11. Anlagen	15

1. Vorbemerkungen

1.1 Planerfordernis und -ziel

In der Gemeinde Petersberg ist im Ortsteil Margrethenhaun im Bereich südlich der Lindenstraße (Landesstraße L 3379) und östlich der Straße Am Hofgut (Landesstraße L 3429) im Anschluss an die vorhandene Bebauung die städtebauliche Entwicklung eines neuen Wohngebietes unter Einbezug der bestehenden landwirtschaftlichen Hofstelle östlich der Straße Am Hofgut vorgesehen. Der Bereich umfasst eine Fläche von rd. 3,4 ha. Die noch unbebauten Flächen sind bauplanungsrechtlich bislang als Außenbereich i.S.d. § 35 Baugesetzbuch (BauGB) zu bewerten. Zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Entwicklung und Erschließung des geplanten Wohngebietes ist daher die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Petersberg hat hierzu in ihrer Sitzung am 16.05.2024 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Am Hofgut“ gefasst.

Lage des Plangebietes



Quelle: OpenStreetMap (www.openstreetmap.org; 11/2024), bearbeitet

Abbildung genordet, ohne Maßstab

Das Planziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung auf bislang unbebauten Freiflächen und die städtebauliche Neuordnung unter Berücksichtigung des vorhandenen Bestandes an Gebäuden und baulichen Anlagen auf der Grundlage einer entsprechenden städtebaulichen Konzeption sowie der zugehörigen Erschließung. Zur Ausweisung gelangt ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie Straßenverkehrsflächen zur Sicherung der verkehrlichen Erschließung.

Zur Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung beinhaltet der Bebauungsplan zudem eingriffsminimierende und grünordnerische Festsetzungen sowie bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften mit Vorgaben zur Gestaltung von baulichen und sonstigen Anlagen sowie der Grundstücksfreiflächen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Petersberg stellt für den Bereich des Plangebietes unter Berücksichtigung der rechtswirksamen 5. Änderung von 2010 bislang „Gemischte Baufläche“, „Fläche für die Landwirtschaft“ und „Fläche für Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft“ dar, sodass dieser gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes geändert wird. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Petersberg hat in ihrer Sitzung am 16.05.2024 daher auch den entsprechenden Beschluss zur Aufstellung der Flächennutzungsplan-Änderung gefasst. Das Planziel der 33. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Darstellung von „Wohnbauflächen“ zulasten der bisherigen Darstellungen.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 33. Flächennutzungsplan-Änderung liegt im Süden der Ortslage Margretenhaun und umfasst Flächen in der Gemarkung Margretenhaun, Flur 2, sowie in der Gemarkung Rex, Flur 1. Der räumliche Geltungsbereich entspricht grundsätzlich dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 14 „Am Hofgut“ abzüglich des Straßenabschnittes der Straße Am Hofgut und wird wie folgt begrenzt:

Norden:	Gemischte Nutzungen (Wohnen und kleinteiliges Gewerbe) sowie Wohnbebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10 „Am Gerhards“ (Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO)
Osten:	Wohnbebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10 „Am Gerhards“ (Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO) sowie landwirtschaftlich genutzte Flächen
Süden:	Landwirtschaftlich genutzte Flächen
Westen:	Verlauf der Straße Am Hofgut (Landesstraße L 3429) und gemischte Nutzungen (Wohnen und Gewerbe) sowie Verlauf des Fließgewässers Haune

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von insgesamt rd. 3,4 ha und bezieht, neben der bestehenden landwirtschaftlichen Hofstelle östlich der Straße Am Hofgut, die bislang noch unbebauten Freiflächen im nördlichen, östlichen und südlichen Anschluss daran mit ein.

Bereich des Plangebietes



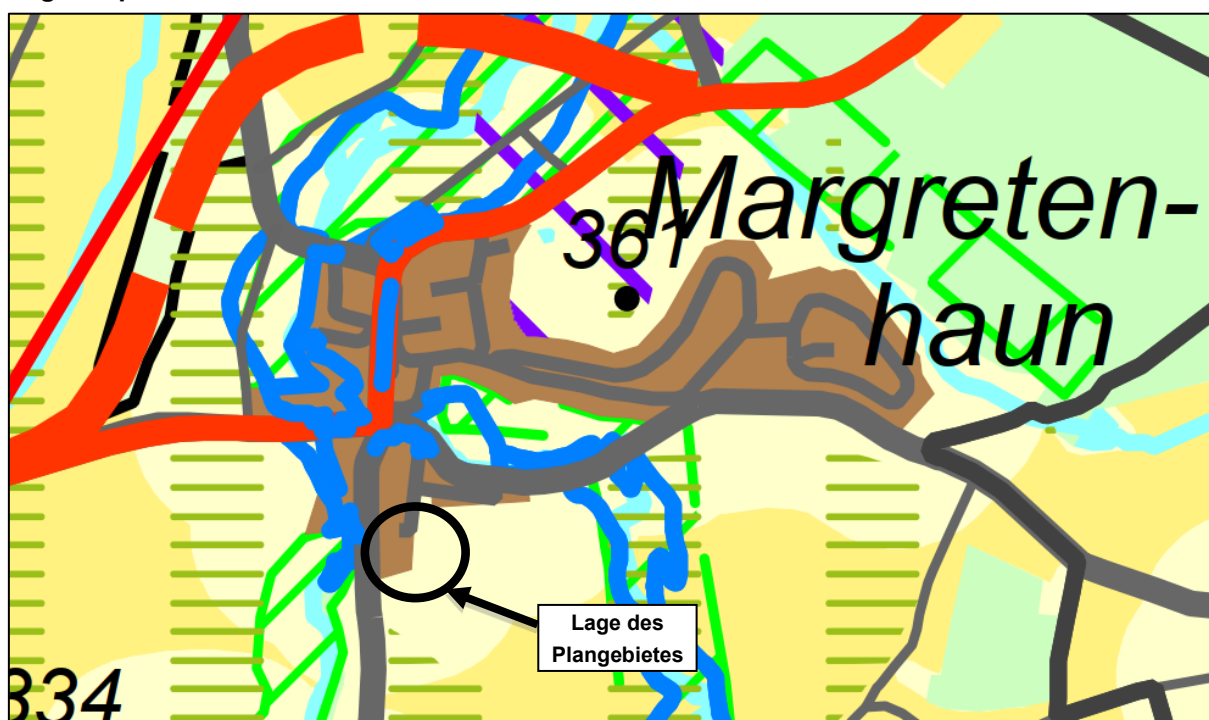
Eigene Aufnahmen (08/2024 und 09/2024)

Die Höhenlage des Plangebietes fällt von Süden nach Norden ab und bewegt sich im Bereich von rd. 326-312 m über Normalhöhennull (NHN).

1.3 Regionalplanung

Der Bereich des Plangebietes ist im derzeit rechtswirksamen **Regionalplan Nordhessen 2009** teilweise als „Vorranggebiet Siedlung Bestand“ sowie als „Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft“ festgelegt. Die „Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft“ sind nach dem raumordnerischen Grundsatz des Regionalplanes Nordhessen 2009 für die landwirtschaftliche Bodennutzung geeignet und dieser in der Regel vorbehalten. Unter Achtung dieses Grundsatzes ist eine Inanspruchnahme für andere Raumansprüche unter besonderer Berücksichtigung des landwirtschaftlichen Belangs jedoch unter anderem für Siedlungs- und Gewerbeflächen im Umfang bis zu 5 ha im Zusammenhang mit der bebauten Ortslage möglich. Dabei sind die Ziele der Raumordnung zur Siedlungsentwicklung und dem Bruttowohnsiedlungsflächenbedarf zu beachten.

Regionalplan Nordhessen 2009



Ausschnitt genordet, unmaßstäblich vergrößert

Die vorliegende Planung dient der baulichen Eigenentwicklung im Ortsteil Margrethenhaun, die nunmehr bauleitplanerisch vorbereitet und abgesichert werden soll. Mit der vorgesehenen städtebaulichen Entwicklung und Erschließung eines neuen Wohngebietes soll eine mittel- bis langfristig bedarfsdeckende Ausweisung von Bauplätzen für eine Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern sowie im Bereich des bestehenden Hofguts perspektivisch auch mit einzelnen Mehrfamilienhäusern und Reihenhäusern erfolgen. Insofern soll die bisherige Siedlungsentwicklung in Margrethenhaun mit unterschiedlichen Wohnformen und Gebäudetopologien perspektivisch fortgeführt werden und eine aus städtebaulicher Sicht sinnvolle Ergänzung und Erweiterung der vorhandenen Ortslage erfolgen. Mit der vorliegenden Planung wird ein Beitrag für eine wirtschaftliche Erschließung und Ausweisung von Wohnbaugrundstücken im unmittelbaren südlichen Anschluss an die bebaute Ortslage geleistet. Die im Zuge des vorliegenden Bauleitplanverfahrens angestrebte städtebauliche Entwicklung und Erschließung eines neuen Wohngebietes kann demnach grundsätzlich in Einklang mit den im Regionalplan Nordhessen 2009 enthaltenen einschlägigen Zielen und Grundsätzen der Raumordnung gebracht werden.

Schließlich sind die im Regionalplan festgelegten Vorbehaltsgebiete als Grundsatz der Raumordnung einer Abwägung im Rahmen kommunaler Bauleitplanung zugänglich, auch wenn die jeweiligen Belange mit besonderem Gewicht in die Abwägung einzustellen sind. Hinsichtlich der Betroffenheit der öffentlichen Belange der Landwirtschaft und der Agrarstruktur wird auf die nachfolgenden Ausführungen in Kapitel 1.4 verwiesen. Die naturschutzfachlichen und umweltschützenden Belange werden im Rahmen der Umweltprüfung berücksichtigt und im Umweltbericht dargelegt.

Der im derzeit rechtsgültigen Regionalplan Nordhessen 2009 für die Gemeinde Petersberg aufgeführte Flächenwert von 30 ha stellt als maximaler **Bruttowohnsiedlungsflächenbedarf** grundsätzlich die Obergrenze für die von der Gemeinde für Wohnsiedlungszwecke in Anspruch zu nehmenden Flächen dar. Als in Anspruch genommene Flächen gelten dabei die Flächen, die über einzelne Baulücken im Siedlungsbestand hinaus für Wohnbauzwecke nutzbar sind bzw. hierfür in Bebauungsplänen neu ausgewiesen werden. Der festgelegte Bruttowohnsiedlungsflächenbedarf soll vorrangig in den zentralen Ortsteilen bzw. Wohnsiedlungsschwerpunkten abgedeckt werden. Die Nutzung bislang unbebauter Flächen sowie die Reaktivierung nicht mehr genutzter Gewerbeflächen und leerstehender Gebäude im Siedlungszusammenhang soll aber zunächst vorrangig vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen am Ortsrand bzw. in den „Vorranggebieten Siedlung Planung“ erfolgen. Flächenneuausweisungen für Siedlungszwecke dürfen zudem nur dann erfolgen, wenn solche Bestandsflächen nicht verfügbar oder für die vorgesehene Nutzung nicht geeignet sind. Im Ortsteil Margrethenhaun stehen derzeit keine anderweitigen geeigneten oder entsprechend ausgewiesenen Siedlungsflächen zur Verfügung. Auch liegt die geplante Fläche von insgesamt rd. 3,5 ha innerhalb des festgelegten Flächenkontingents und ist somit mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

1.4 Innenentwicklung und Bodenschutz

Das Baugesetzbuch wurde unter anderem 2013 mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden weiter zu stärken. Insofern ist der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ausdrücklich als ein Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden. § 1 Abs. 5 BauGB sieht demnach vor, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird in der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB in Satz 4 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.

Die Gemeinde Petersberg ist grundsätzlich bestrebt auch Flächen im Innenbereich einer baulichen Nutzung zuzuführen und so einen Beitrag zur baulichen Innenentwicklung zu leisten. Im Gemeindegebiet wurden in der Vergangenheit sowohl im zentralen Ortsteil Petersberg als auch in den weiteren Ortsteilen verschiedene kleinere und zum Teil auch größere Wohngebiete ausgewiesen, mit denen jeweils der entsprechende Bedarf an Wohnbaugrundstücken gedeckt werden konnte. Zugleich konnten in den letzten Jahren durch verschiedene Maßnahmen der Innenentwicklung innerhalb des geschlossenen Bauungszusammenhangs der jeweiligen Ortslagen einzelne Baugrundstücke entwickelt oder entsprechend baulich nachverdichtet werden. Angesichts der hohen Attraktivität des Gemeindegebietes als Wohnstandort sowie der anhaltend hohen Nachfrage nach Baugrundstücken besteht jedoch derzeit kein hinreichendes Angebot, mit dem der nachgewiesene Bedarf gedeckt werden kann.

Dies trifft auch für die einzelnen Ortsteile zu, in denen zur Eigenentwicklung nur in begrenztem Umfang geeignete innerörtliche Freiflächen oder unbebaute Grundstücke im Sinne einer baulichen Innenentwicklung mobilisiert und wohnbaulich genutzt werden können. Die Gemeinde Petersberg verfolgt demnach aus stadtentwicklungspolitischer Sicht einerseits die bedarfsorientierte Ausweisung neuer Bauflächen, andererseits werden insbesondere im Ortsteil Petersberg konsequent Flächen im Innenbereich einer baulichen Nutzung und Nachverdichtung zugeführt, um so einen Beitrag zur baulichen Innenentwicklung zu leisten. Die vorliegende Planung dient der baulichen Eigenentwicklung im Ortsteil Margrethenhaun, die nunmehr bauleitplanerisch vorbereitet und abgesichert werden soll. Mit der vorgesehenen städtebaulichen Entwicklung und Erschließung eines neuen Wohngebietes soll eine mittel- bis langfristig bedarfsdeckende Ausweisung von Bauplätzen für eine Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern sowie im Bereich des bestehenden Hofguts perspektivisch auch mit einzelnen Mehrfamilienhäusern und Reihenhäusern erfolgen. Insofern soll die bisherige Siedlungsentwicklung in Margrethenhaun perspektivisch fortgeführt werden und eine aus städtebaulicher und wirtschaftlicher Sicht sinnvolle Ergänzung und Erweiterung der vorhandenen Ortslage erfolgen. Mit der vorliegenden Planung wird ein Beitrag für eine wirtschaftliche Erschließung und Ausweisung von Wohnbaugrundstücken im unmittelbaren südlichen Anschluss an die bebaute Ortslage geleistet.

Im Rahmen der geplanten Wohngebietsentwicklung werden überwiegend bislang landwirtschaftlich genutzte Flächen in Anspruch genommen, sodass im Zuge der Planung eine Betroffenheit öffentlicher **Belange der Landwirtschaft** und der Agrarstruktur gegeben ist, auch wenn der Landwirtschaft im unmittelbaren Umfeld des eigentlichen Plangebietes weiterhin zusammenhängende Flächen zur Verfügung stehen werden. Jedenfalls wird die landwirtschaftliche Bodennutzung im Bereich des eigentlichen Plangebietes nicht in einem die Existenz bedrohenden Maße eingeschränkt, zumal die Baugebietsentwicklung in enger Abstimmung zwischen dem betroffenen Landwirt und der Gemeinde vorgenommen wird. Darüber hinaus stehen der Betroffenheit landwirtschaftlicher Belange im Rahmen des vorliegenden Bauleitplanverfahrens unter anderem die in § 1 Abs. 6 BauGB genannten Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Bevölkerungsentwicklung und die Fortentwicklung vorhandener Ortsteile als öffentliche und in der Bauleitplanung ebenfalls beachtliche Belange gegenüber. Demnach sollen die Grundstücke innerhalb des Plangebietes im Bereich „Am Hofgut“ nach den städtebaulichen Zielvorstellungen der Gemeinde Petersberg nunmehr als Wohngebiet städtebaulich entwickelt werden.

Die **Belange des Bodenschutzes** werden im Rahmen der Umweltprüfung und der Erstellung des Umweltberichtes in der fachlich gebotenen und gesetzlich erforderlichen Form berücksichtigt und in die Abwägung der Belange eingestellt. Zudem kann auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung etwa durch die Festsetzungen zur wasserdurchlässigen Befestigung von oberirdischen Pkw-Stellplätzen, Garagenzufahrten sowie Hofflächen auf den Baugrundstücken und zum Ausschluss von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien zur Freiflächengestaltung ein Beitrag zum vorsorgenden Bodenschutz geleistet werden.

1.5 Verfahrensart und -stand

Die Aufstellung der 33. Flächennutzungsplan-Änderung erfolgt im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	16.05.2024 Bekanntmachung: __. __. ____
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	___. __. ____ – ___. __. ____ Bekanntmachung: __. __. ____
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	___. __. ____

Die Bekanntmachungen erfolgten in der Gemeindezeitung Petersberg.

2. Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Ortsrand der Ortslage Margretenhaun, von wo aus über die umliegenden Verkehrswege sowie weiterführend über die Landes- und Bundesstraßen eine überörtliche **Anbindung** erfolgen kann. Das Plangebiet ist auch für Fußgänger und Radfahrer erreichbar und über den nächstgelegenen Haltepunkt („Backhaus“) an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden.

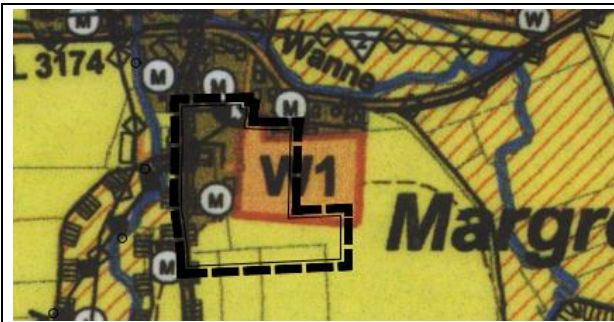
Die äußere verkehrliche **Erschließung** erfolgt ausgehend von der Straße Am Hofgut (Landesstraße L 3429). Die Anbindung des Wohngebietes soll über die Schaffung einer neuen Zufahrt ausgehend von der Landesstraße geschaffen werden. Der entsprechende Abschnitt der Landesstraße liegt in Abstimmung mit der Verkehrsbehörde innerhalb der straßenrechtlichen Ortsdurchfahrt. Die innere Erschließung des Wohngebietes erfolgt ausgehend von der Straße Am Hofgut (Landesstraße L 3429) nach Osten hin über eine verschwenkte Verbindungsachse, die in eine Wendeanlage mündet, und bindet nach Norden hin an die Wohnstraße An der Wanne an. Zur Sicherung der verkehrlichen Erschließung werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung im Bebauungsplan Straßenverkehrsflächen mit einer für den geplanten Straßenquerschnitt jeweils hinreichenden Breite festgesetzt. Hinzu kommt eine ergänzende Wegeverbindung in Richtung Osten, indem der bestehende Wirtschaftsweg als solcher bauplanungsrechtlich gesichert wird.

Im Zuge der geplanten städtebaulichen Entwicklung wird es durch die zu erwartenden Ziel- und Quellverkehre zu einer Erhöhung des Verkehrsgeschehens im Umfeld des Plangebietes kommen. Mit Beeinträchtigungen des Verkehrsablaufes der weiterführenden innerörtlichen Verkehrswege ist im Zuge einer Umsetzung der Planung jedoch nicht zu rechnen, da aufgrund der begrenzten Anzahl an Bauplätzen sowie der räumlichen und zeitlichen Verteilung der zu erwartenden und überwiegend wohnbezogenen **Verkehrsmengen** grundsätzlich nicht von negativen Auswirkungen auf die bestehende Verkehrssituation bzw. die Verkehrsqualität und Leistungsfähigkeit der umliegenden Verkehrswege auszugehen ist.

3. Inhalt und Darstellung der 33. Änderung des Flächennutzungsplanes

Der wirksame **Flächennutzungsplan** der Gemeinde Petersberg von 2004 stellt für den Bereich des Plangebietes „Gemischte Bauflächen“, „Flächen für die Landwirtschaft, Bestand“ sowie „Wohnbauflächen, Planung“ dar. Im Rahmen der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes von 2010 wurde die Darstellung von „Wohnbauflächen, Planung“ jedoch in „Flächen für Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ umgewidmet. Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, stehen die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes den Darstellungen des Flächennutzungsplanes somit entgegen. Der Flächennutzungsplan wird daher gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Am Hofgut“ entsprechend geändert.

Flächennutzungsplan 2004

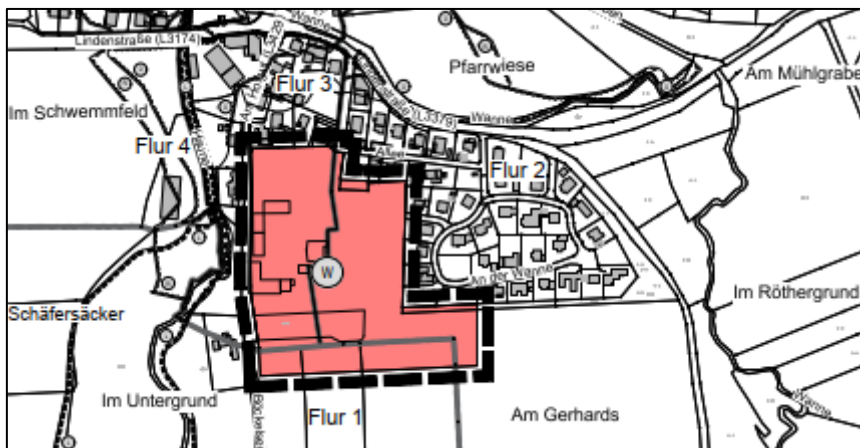


5. Änderung des Flächennutzungsplanes 2010



Ausschnitte genordet, ohne Maßstab

Darstellung neu



Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Petersberg hat in ihrer Sitzung am 16.05.2024 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Beschluss zur Aufstellung der Flächennutzungsplan-Änderung im Bereich „Am Hofgut“ gefasst. Das Planziel der **33. Änderung des Flächennutzungsplanes** ist die Darstellung von „Wohnbauflächen“ zulasten der bisherigen Darstellungen. Mit der Flächennutzungsplan-Änderung sollen auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Entwicklung und Erschließung des geplanten Wohngebietes sowie für die städtebauliche Neuordnung im Bereich des Hofguts im Zuge der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes geschaffen werden.

4. Berücksichtigung umweltschützender Belange

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20.07.2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bauleitplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. 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 entsprechend zu berücksichtigen.

Der Umweltbericht zur 33. Änderung des Flächennutzungsplanes liegt der Begründung als **Anlage** bei; auf die dortigen Ausführungen wird entsprechend verwiesen.

5. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

In Anlehnung an die Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz wird die Wasserversorgung und Schonung der Grundwasservorkommen, Abwasserbeseitigung und Abflussregelung in der Flächennutzungsplan-Änderung wie folgt behandelt.

5.1 Überschwemmungsgebiete

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet oder in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet. Jedoch befinden sich westlich der Straße Am Hofgut sowohl das Überschwemmungsgebiet der Haune (HQ 100) als auch das entsprechende Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten (HQ extrem). Weiter nördlich des Plangebietes, im Bereich angrenzend zur Lindenstraße (Landesstraße L 3379) im Norden befindet sich das Überschwemmungsgebiet der Wanne (HQ 100) mit angrenzendem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten (HQ extrem).

5.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz

Bedarfsermittlung

Im Plangebiet entsteht ein zusätzlicher Wasserbedarf für die im Allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen. Die abschließende Bedarfsermittlung ist Gegenstand der weiteren Erschließungsplanung.

Deckungsnachweis

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser erfolgt durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz sowie durch einen Ausbau der Versorgungsinfrastruktur innerhalb des Plangebietes entsprechend den Anforderungen der geplanten Nutzungen. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist davon auszugehen, dass der gesamte Wasserbedarf im Plangebiet gedeckt und die ausreichende Löschwasserversorgung sichergestellt werden kann. Die Einzelheiten werden im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung festgelegt.

Technische Anlagen

Die technischen Anlagen zur Wasserversorgung (Leitungen und Hausanschlüsse) werden innerhalb des Plangebietes mit dem erforderlichen Leitungsquerschnitt neu verlegt. Die Einzelheiten werden im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung festgelegt.

Schutz des Grundwassers

Eine qualitative oder quantitative Beeinträchtigung des Grundwassers durch die im Rahmen der Bauleitplanung geplanten Maßnahmen ist grundsätzlich nicht zu erwarten.

Verminderung der Grundwasserneubildung

Der Bebauungsplan ermöglicht auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung eine Bebauung und Nutzung der Baugrundstücke und somit auch eine entsprechende Versiegelung innerhalb des Plangebietes. Der Bebauungsplan enthält gleichwohl Festsetzungen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren, etwa durch die Vorschrift zur wasserdurchlässigen Befestigung von Pkw-Stellplätzen, Garagenzufahrten und Hofflächen, den Ausschluss von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien zur Freiflächengestaltung sowie durch die Vorgaben zur Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und zur Verhinderung von reinen Schotterflächen. Insofern werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung Maßnahmen vorgegeben, die der Verringerung der Grundwasserneubildung entgegenwirken.

Versickerung von Niederschlagswasser

Durch die auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung enthaltenen Festsetzungen zur wasserdurchlässigen Befestigung von Pkw-Stellplätzen, Garagenzufahrten und Hofflächen und dem Ausschluss von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien zur Freiflächengestaltung wird sichergestellt, dass das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser grundsätzlich versickern kann.

Vermeidung von Vernässungs- und Setzungsschäden

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen diesbezüglich keine Informationen vor.

Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes

Das Plangebiet befindet sich nicht im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes.

Bemessungsgrundwasserstände

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen diesbezüglich keine Informationen vor.

Barrierewirkung von Bauwerken im Grundwasser

Ein dauerhaftes Aufstauen, Absenken oder Umleiten von Grundwasser ist im Zuge der Umsetzung der Planung nicht zu erwarten.

Einbringen von Stoffen in das Grundwasser

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen diesbezüglich keine Informationen vor.

5.3 Oberflächengewässer und Gewässerrandstreifen

Oberflächengewässer und Gewässerrandstreifen

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Oberflächengewässer; die Planung berührt keine gesetzlichen Gewässerrandstreifen mit entsprechenden Vorgaben.

Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben

Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein Entwässerungsgraben, der innerhalb des auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzten Wirtschaftsweges liegt und durch die Planung nicht berührt wird.

Einhaltung der Bewirtschaftungsziele für Oberflächengewässer

Im Zuge der vorliegenden Planung ist nach derzeitigem Stand von keiner Beeinträchtigung der Ziele wasserwirtschaftlicher Pläne im Kontext der Europäischen Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) auszugehen.

5.4 Abwasserbeseitigung

Gesicherte Erschließung

Die Betrachtung und Darlegung der geplanten Abwasserbeseitigung ist Gegenstand der weiteren Erschließungsplanung auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist davon auszugehen, dass die Erschließung als gesichert i.S.d. § 30 Abs. 1 BauGB angesehen werden kann.

Anforderungen an die Abwasserbeseitigung

Verwiesen wird auf die gesetzlichen Vorgaben des § 55 WHG in Verbindung mit § 37 HWG zur Verwertung von Niederschlagswasser im Rahmen der Bauplanung. 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.

Das geplante Baugebiet soll im Trennsystem entwässert werden. Seitens des Abwasserverbandes Fulda kann das Schmutzwasser dem bestehenden Mischwasserkanal in der Straße Am Hofgut zugeführt werden. Das Regenwasser kann grundsätzlich mit entsprechender Rückhaltung gedrosselt in die Haune eingeleitet werden.

Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen

Die Ermittlung der im Bereich des Plangebietes hinzukommenden Abwassermenge und -fracht ist Gegenstand der weiteren Erschließungsplanung auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

Reduzierung der Abwassermenge

Durch die Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser kann in geeigneten Fällen, beispielsweise durch den Bau einer Zisterne für die Bewässerung der Außenanlagen oder die Brauchwassernutzung, der Verbrauch von sauberem Trinkwasser und zugleich die Abwassermenge verringert werden. Hierzu wird auf die Zisternensatzung der Gemeinde Petersberg in der jeweils rechtgültigen Fassung verwiesen.

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.

Entwässerung im Trennsystem

Das geplante Baugebiet soll im Trennsystem entwässert werden. Seitens des Abwasserverbandes Fulda kann das Schmutzwasser dem bestehenden Mischwasserkanal in der Straße Am Hofgut zugeführt werden. Das Regenwasser kann grundsätzlich mit entsprechender Rückhaltung gedrosselt in die Haune eingeleitet werden.

5.5 Abflussregelung

Abflussregelung und Vorflutverhältnisse

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist davon auszugehen, dass im Zuge der Planung ein durch die zulässige Bebauung bedingter höherer Abfluss bei Niederschlag schadlos abgeleitet werden kann.

Hochwasserschutz und erforderliche Hochwasserschutzmaßnahmen

Im Zuge der vorliegenden Planung besteht diesbezüglich kein weiterer Handlungsbedarf.

Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen getroffen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren, etwa durch die Vorschrift zur wasserdurchlässigen Befestigung von Pkw-Stellplätzen, Garagenzufahrten und Hofflächen, dem Ausschluss von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien zur Freiflächengestaltung sowie durch die Vorgaben zur Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

Weiterführend kann auf die einschlägigen Bestimmungen der Hessischen Bauordnung und hier insbesondere auf § 8 Abs. 1 HBO verwiesen werden.

6. Vorsorgender und nachsorgender Bodenschutz

Vorsorgender Bodenschutz

Bei der Umsetzung der Planung und Baudurchführung sind die einschlägigen Vorgaben und Normen sowie insbesondere die vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz herausgegebenen Merkblätter „Bodenschutz für Bauausführende“ und „Bodenschutz für Häuslebauer“ sowie die DIN-Vorschriften DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“, DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“ und DIN 19731 „Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial“ zu beachten.

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 jedoch 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 Flächentypen zueinander bzw. der Darstellung von „Wohnbauflächen“ im Kontext der im näheren Umfeld vorhandenen Wohnnutzungen, Freiflächen und Verkehrsanlagen kann dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG entsprochen werden. Störfallbetriebe i.S.d. sogenannten Seveso-III-Richtlinie sind im näheren Umfeld des Plangebietes nicht bekannt.

Da in den Planungsflächen oder im näheren Umfeld zudem keine besonders lärmintensiven oder stör-anfälligen Nutzungen vorhanden sind oder bauplanungsrechtlich vorbereitet werden und das Verkehrsaufkommen im Bereich der bestehenden und zur Erschließung der Fläche erforderlichen Verkehrswege nicht über ein innerörtlich übliches Maß hinausgehen wird, ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt grundsätzlich nicht von immissionsschutzrechtlichen Konflikten auszugehen.

9. Denkmalschutz

Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (hessenArchäologie) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 21 HDSchG).

10. Sonstige Angaben

Da die vorliegende 33. Änderung des Flächennutzungsplanes parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Am Hofgut“ erfolgt, wird weiterführend auf den Bebauungsplan und die Ausführungen in der zugehörigen Begründung verwiesen.

11. Anlagen

- Umweltbericht, Planungsbüro Fischer, Stand: 15.05.2024

Planstand: 15.05.2025

Projektnummer: 24-2913

Projektleitung: Dipl.-Geograph Julian Adler, Stadtplaner AKH
Shari Kempel, M.Sc. Geographie

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB
Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg
T +49 641 98441 22 Mail: info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de