

Stadt Allendorf (Lumda), Kernstadt

Begründung

Änderung des Flächennutzungsplanes

im Bereich des Bebauungsplanes „Bei der Futterwiese“ – 1. Änderung und Erweiterung

Vorentwurf

Planstand: 14.04.2025

Projektnummer: 25-3003

Projektleitung: Wolf / Will

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

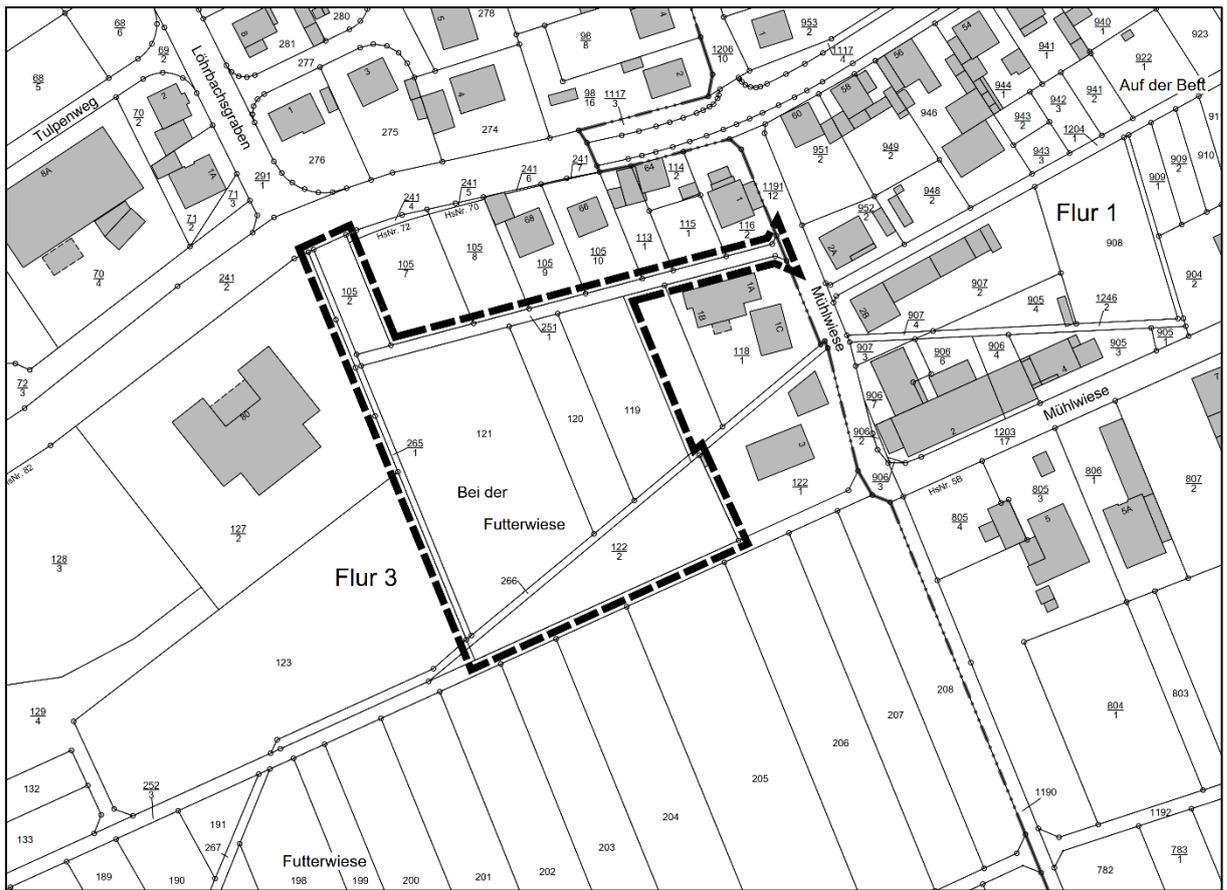
T +49 641 98441 22 Mail info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de

Inhalt

1. Vorbemerkungen	3
1.1 Planerfordernis und -ziel	3
1.2 Räumlicher Geltungsbereich	3
1.3 Regionalplanung	4
1.4 Vorbereitende Bauleitplanung	6
1.5 Verbindliche Bauleitplanung	6
1.6 Innenentwicklung und Bodenschutz	7
1.7 Verfahrensart und -stand	9
2. Städtebauliche Konzeption	10
3. Verkehrliche Erschließung und Anbindung	11
4. Inhalt und Darstellungen der Flächennutzungsplanänderung	11
8. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund, vorsorgender Bodenschutz	18
9. Kampfmittel.....	19
10. Immissionsschutz	19
11. Denkmalschutz	19
12. Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und sonstige Hinweise.....	19
13. Anlagen und Gutachten	19

Begründung, Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes „Bei der Futterwiese“ – 1. Änderung und Erweiterung

Abbildung 1: Räumlicher Geltungsbereich



Quelle: ALKIS der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, bearbeitet und ohne Maßstab, genordet

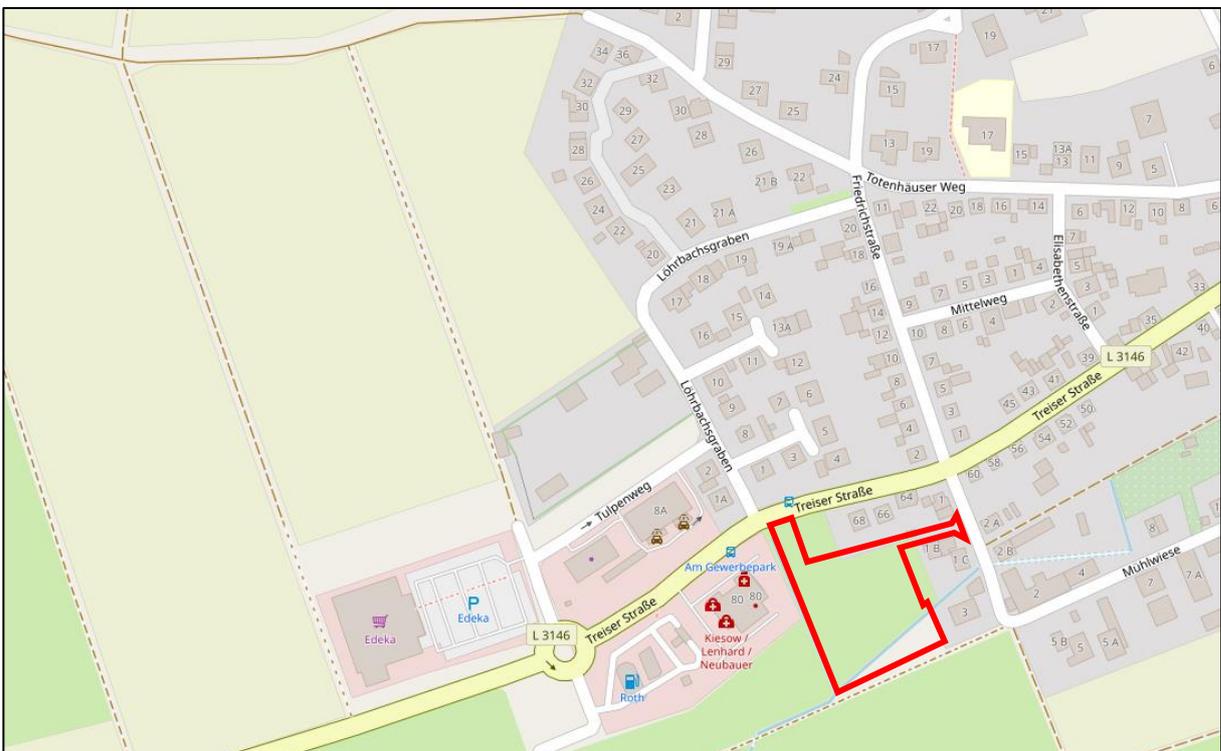
1. Vorbemerkungen

1.1 Planerfordernis und -ziel

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Allendorf (Lumda) hat am 03.09.2024 gemäß § 2 Abs.1 BauGB i.V.m. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB die Aufstellung der Entwicklungs- und Ergänzungssatzung „Bei der Futterwiese“ in der Kernstadt beschlossen. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Allendorf (Lumda) hat am 25.02.2025 einen Änderungsbeschluss zum Aufstellungsbeschluss gefasst. Demzufolge wird die Entwicklungs- und Ergänzungssatzung in einen Bebauungsplan im zweistufigen Regelverfahren umgestellt. Das Planverfahren läuft unter dem Titel Bebauungsplan „Bei der Futterwiese“ – 1. Änderung und Erweiterung weiter. Durch die Umstellung wird für den Bereich eine Flächennutzungsplanänderung notwendig, welche im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt wird.

Das Plangebiet befindet sich im Südwesten der Kernstadt, südlich der *Treiser Straße* und westlich der Straße *Mühlwiese*. Geplant ist die kleinflächige Erweiterung der Baugrundstücke in zweiter Reihe, da diese Bereiche durch einen Stichweg mit Anschluss an die *Treiser Straße* erschlossen werden können. Zur Ausweisung gelangt analog den angrenzenden Nutzungen ein Mischgebiet im Sinne des § 6 BauNVO. Das Planziel gilt analog für die Änderung des Flächennutzungsplanes. Hierbei wird der bestehende Ortsrand städtebaulich ergänzt, bzw. vervollständigt. Die bauliche Flucht der westlich und östlich angrenzenden Gebäude wird aufgegriffen und Rahmen für die Ausweisung des Baufensters angenommen. Somit wird eine städtebaulich sinnvolle Ergänzung am Ortsrand vorbereitet.

Abbildung 2: Lage des Plangebietes



Quelle: OpenStreetMap (www.openstreetmap.org; 03/2025); bearbeitet, ohne Maßstab

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Plangebietes umfasst in der Flur 3, Gemarkung Allendorf a. d. Lumda die Flurstücke 105/2, 119-121, 122/2, 251/1, 265/1 und 266tlw. Das Plangebiet befindet sich im Südwesten der Kernstadt Allendorf (Lumda). Die Fläche wird derzeit von Wohnbebauung im Norden

und Osten, einem Ärztehaus mit Apotheke im Westen sowie landwirtschaftlichen Nutzflächen im Süden und Südwesten umgeben.

Das Plangebiet selbst stellt sich als landwirtschaftliche Nutzfläche und kleinteilig als Hausgarten dar.

Abbildung 3: Blickrichtung Norden



Abbildung 4: Blickrichtung Westen, Ärztehaus



Abbildung 5: Blickrichtung Süden, Landwirtschaft



Abbildung 6: östliche Zuwegung



1.3 Regionalplanung

Das Plangebiet liegt in einem Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft (6.3-2) sowie in einem Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen (6.1.3-1). Überlagernd wird zudem ein Vorbehaltsgebiet für Grundwasserschutz dargestellt. Im südlichen Bereich überlagert ein Vorranggebiet für Hochwasserschutz und südöstlich ein Vorbehaltsgebiet für Hochwasserschutz.

Abbildung 7: Regionalplan Mittelhessen (2010)



Vorbehaltsgebiet für Grundwasserschutz

Die Vorbehaltsgebiete für den Grundwasserschutz sollen in besonderem Maße dem Schutz des Grundwassers in qualitativer und quantitativer Hinsicht dienen (...).

Das Plangebiet, sowie die gesamte Ortslage, liegt im Trinkwasserschutzgebiet Schutzzone IIIB WSG Br. 1 und 2, Mainzlar. Die entsprechenden Ver- und Gebote sind einzuhalten. Vorliegend kommt ein Mischgebiet analog den umgebenden vorhandenen Nutzungen zur Ausweisung. Es wird vorliegend von keinen der Planung entgegenstehenden Konflikten ausgegangen.

Vorranggebiet für Hochwasserschutz und Vorbehaltsgebiet für Hochwasserschutz

Südlich wird das Plangebiet von einem Vorranggebiet für Hochwasserschutz und südöstlich von ein Vorbehaltsgebiet für Hochwasserschutz überlagert. Die Bereiche werden als Überschwemmungsgebiet HQ 100 festgelegt und entsprechend nachrichtlich in die Plankarten übernommen. In diesen Bereichen werden keine Bauflächen ausgewiesen. Hier werden Flächen für Natur und Landschaft festgesetzt. Da hier weder eine Versiegelung noch ein baulicher Eingriff vorbereitet werden, wird vorliegend von keinen raumordnerischen Konflikten ausgegangen.

Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen

In den Vorbehaltsgebieten für besondere Klimafunktionen sollen die Kalt- und Frischluftentstehung sowie der Kalt- und Frischluftabfluss gesichert und, soweit erforderlich, wiederhergestellt werden (...):

Im vorliegenden Plangebiet wird im nördlichen Bereich kleinflächig ein Mischgebiet festgesetzt, sodass der Ortsrand städtebaulich sinnvoll ergänzt werden kann. Der südliche Teil des Plangebietes wird als Flächen für Natur und Landschaft festgesetzt, sodass hier keine Versiegelung und kein baulicher Eingriff vorbereitet werden. Auch bezüglich der Klimafunktion wird vorliegend eingriffsminimierend das Maß der Versiegelung niedriger als der Orientierungswert gemäß § 17 BauNVO auf GRZ=0,4 festgesetzt. Zudem wird festgesetzt, dass wasserundurchlässige Materialien zur Freiflächengestaltung unzulässig sind. Zusätzlich werden Bepflanzungen und Dachbegrünungen sowie Vorgaben zur naturnahen Grundstücksfreiflächengestaltung festgesetzt. Im Rahmen der Bauleitplanung wird den Belangen der Klimafunktion demnach Rechnung getragen.

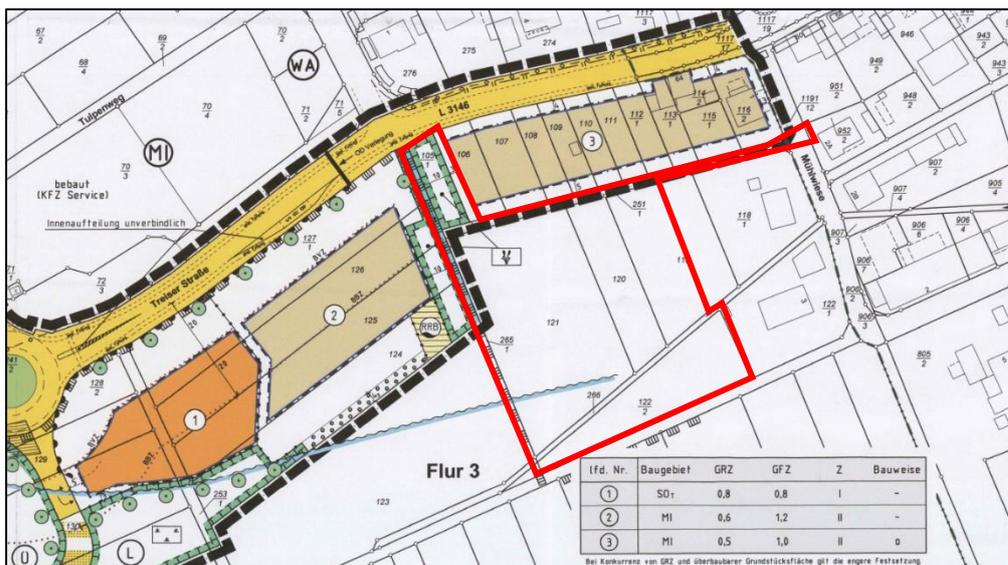
Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft

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

Der Regionalplan Mittelhessen gibt zudem vor, dass im Anschluss an bebaute Ortslagen bis zu 5 ha der Vorbehaltsgebiete für die Eigenentwicklung beansprucht werden können. Das vorliegende Plangebiet, insbesondere die Bauflächen, bleiben deutlich unter diesem Maximalwert. Ergänzend gilt der Grundsatz der vorrangigen Innenentwicklung. Hierfür wird auf die Alternativenprüfung in Kapitel 1.6 verwiesen.

Im Sinne des § 1 Abs. 4 BauGB wird vorliegend davon ausgegangen, dass die Ziele der Raumordnung der Planung nicht entgegenstehen.

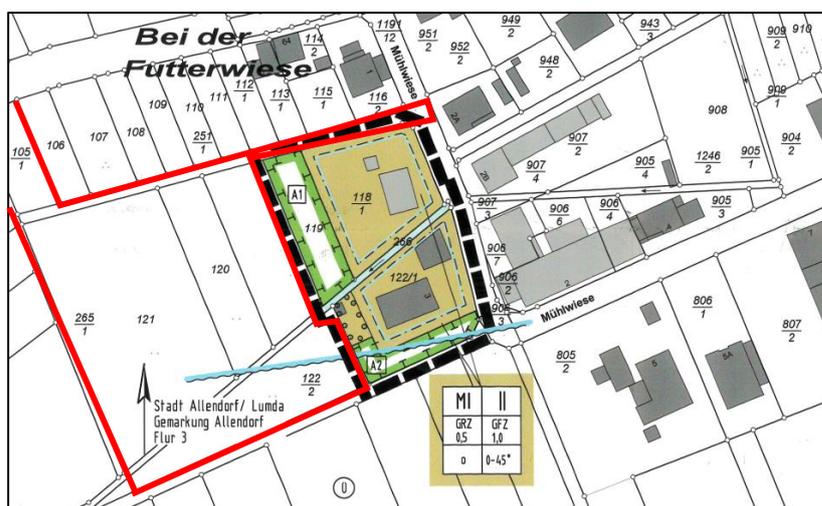
Abbildung 9: Bebauungsplan „Bei der Futterwiese“ (2016)



Östlich angrenzend an das vorliegende Plangebiet wird das bestehende Mischgebiet durch den Bebauungsplan „Mühlwiese“ – 4. Änderung aus dem Jahr 2014 geregelt. Hier wird für das Mischgebiet eine GRZ = 0,5, GFZ = 1,0 bei Z = II und einer offenen Bauweise festgesetzt.

Die Festsetzungen der vorliegenden Planung orientieren sich daher an denen des Ursprungsbebauungsplanes sowie an dem angrenzenden Bebauungsplan. Die zulässige GRZ und GFZ wurden reduziert, um die aktuelle Planung der Lage am Ortsrand anzupassen und einen fließenden Übergang zur offenen Landschaft zu gestalten.

Abbildung 10: Bebauungsplan „Mühlwiese“ – 4. Änderung (2014)



1.6 Innenentwicklung und Bodenschutz

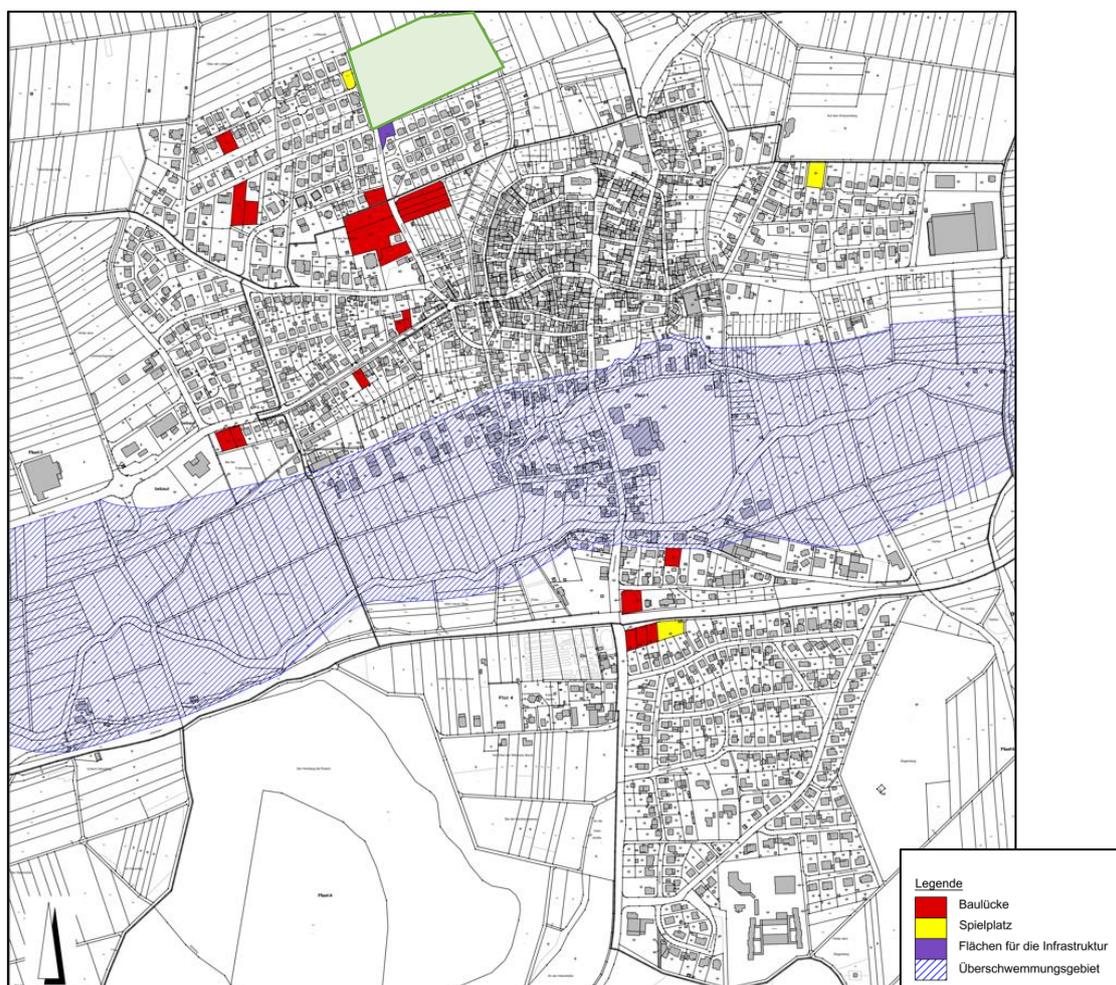
Das Baugesetzbuch wurde 2013 mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden weiter zu stärken. Insofern ist der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ausdrücklich als ein Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden. § 1 Abs. 5 BauGB sieht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

Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet werden soll; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Für die Bauleitplanung bedeutet das, dass etwa in den Begründungen zu Bauleitplänen darzulegen ist, dass die Städte und Gemeinden Bemühungen unternommen haben, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen. Die Möglichkeiten der Innenentwicklung, durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung, bezieht vorhandenen Flächenreserven in Bebauungsplänen gemäß § 30 BauGB sowie im unbeplanten Innenbereichen gemäß § 34 BauGB ein.

Mit der vorliegenden Bauleitplanung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Schaffung einer kleinteiligen Erweiterung des bereits bestehenden Mischgebietes am südwestlichen Ortsrand von Allendorf (Lumda) geschaffen werden. Der Siedlungskörper wird hier am Ortsrand vervollständigt. Das Baufenster ist durch die bestehende Flucht der vorhandenen Bebauung geprägt und überschreitet diese nicht, sodass keine bauliche Entwicklung in die freie Landschaft hinaus erfolgt.

Abbildung 11: Alternativenprüfung



Quelle: Planungsbüro Fischer 2022

In der Übersichtskarte werden Baulücken (rot), Spielplätze (gelb) und Flächen für die Infrastruktur (lila) markiert. Im Überschwemmungsgebiet werden keine Baulücken markiert, da die Bebauung gemäß §

78 WHG nicht zulässig ist. In rot sind in der Karte Baulücken markiert, die sich prinzipiell für eine Bebauung eignen. Sie sind sofort bzw. kurzfristig bebaubar und liegen an einer öffentlichen Straße zwischen anderen bebauten Grundstücken. Erschließungsanlagen sind vorhanden oder können ohne erheblichen Aufwand hergestellt werden. Geringfügig genutzte Grundstücke, die beispielsweise mit einer Gartengarage o.ä. bebaut sind, werden ebenfalls als Baulücke bezeichnet. Grundstücke, die durch Bauleitplanung oder Teilung eine sinnvolle Nachverdichtung erfahren könnten, werden ebenso berücksichtigt. Zudem muss die Grundstücksgröße mindestens 400 m² betragen. Die im Baulückenkataster dargestellten Baulücken werden lediglich als potenzielles Bauland ausgewiesen. Für alle Grundstücke gelten die aktuellen bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Vorschriften. In 2022 wurde der Bebauungsplan „Hege II“ am nördlichen Ortsrand von Allendorf Lumda rechtskräftig (in der Abbildung grün). Für die alternativen Potenzialflächen im Innenbereich, die in privaten Eigentumsflächen stehen, folgte in 2022 die Prüfung der Aktivierbarkeit durch die kommunale Verwaltung. Dies wird als Grundlage für die vorliegende Alternativenprüfung herangezogen. Hierfür wurden alle Eigentümer*innen per Brief angeschrieben und die Verkaufsbereitschaft abgefragt. Für Interesse zur Entwicklung oder Veräußerung der Baulücken wurde ein Rückmeldeformular an das Anschreiben angefügt. Als Ergebnis war festzuhalten, dass keine Entwicklungsabsichten zurückgemeldet wurden. Demzufolge standen/steht die Alternativflächen im Innenbereich nicht zur Verfügung.

Das Plangebiet Hege II stellt selbst keine Alternative dar, da dieses bereits baulich umgesetzt wird.

Angrenzend an das Vorhabengrundstück im Bereich der *Treiser Straße* besteht bereits Baurecht, da für die Fläche der Bebauungsplan „Bei der Futterwiese“ aus dem Jahr 2016 rechtsverbindlich ist und für den Bereich ein Mischgebiet i.S.d. § 6 BauNVO vorsieht. Vorliegend wird die durch die Bestandsbebauung entstehende Bauflucht aufgegriffen. Folglich wird der Siedlungsrand städtebaulich sinnvoll ergänzt. Die Siedlungsentwicklung erfolgt dabei nicht fingerförmig in den Außenbereich, da sie die vorhandenen Baufluchten aufgreift und die Baugrenzen vorliegend nicht tiefer als die angrenzende Bestandsbebauung ausgewiesen werden.

Zusammenfassend wird somit eine kleinflächige Erweiterung des Bebauungsplanes vorbereitet, die zur Ergänzung des Siedlungsrandes beiträgt. Sie trägt dazu bei, die Nutzung der Fläche an den aktuellen Bedarf der Stadt anzupassen und eine in das Umfeld städtebaulich integrierte Planung vorzubereiten.

1.7 Verfahrensart und -stand

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

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs.1 BauGB	25.02.2025 Bekanntmachung: 15.05.2025
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 BauGB	19.05.2025 – 27.06.2025 Bekanntmachung: 15.05.2025
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB	Anschreiben: 15.05.2025 Frist analog §3 Abs. 1 BauGB
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.2 BauGB	

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB	
Feststellungsbeschluss	

Die Bekanntmachungen erfolgen in den Allendorfer Mitteilungen als amtliches Bekanntmachungsorgan der Stadt Allendorf (Lumda).

2. Städtebauliche Konzeption

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

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

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

Das Planziel des vorliegenden Bebauungsplanes besteht in der Ausweisung eines Mischgebietes gemäß § 6 BauNVO. Dies betrifft eine Bauzeile entlang der geplanten Erschließungsstraße. Insgesamt soll sich die Fläche anhand des vorliegenden Bebauungsplanes am Bestand der nördlichen und östlichen Bebauung orientieren. Im Osten des Mischgebietes wird entsprechend dem tatsächlichen Bestand eine private Grünfläche mit einer gärtnerischen Zweckbestimmung vorgesehen. Im südlichen Teilbereich des Plangebietes befindet sich ein Graben, der durch die vorliegende Planung gesichert wird. Nördlich und südlich des Grabens werden Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel einer Versickerungsmulde vorgesehen. Die Gewässerrandstreifen werden mit jeweils 10 m und im beplanten Bereich mit 5 Metern dargestellt, auch die Abgrenzung des Überschwemmungsgebietes wurde in die Plankarte übernommen.

Ein großer Schwerpunkt bei dieser Planung liegt in den ökologisch orientierten grünordnerischen textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes, die eine gewisse Nachhaltigkeit gewährleisten sollen. Hierzu gehören u.a.:

- Grünordnerische Vorgaben für die Gestaltung von Grundstücksfreiflächen (100% der nicht bebaubaren Grundstücksfläche)
- Ausschluss von Schottergärten
- Reduzierung des Versiegelungsgrades (GRZ),
- Wasserdurchlässige Befestigung von bebauten Flächen (Stellplätze und Terrassen)
- Nichtzulässigkeit von Folien und Vlies
- Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern auf den Baugrundstücken

- Festsetzung von Photovoltaik und/oder Solarthermieranlagen
- Begrünung von Flachdächern
- Begrünung von Einfriedungen
- Festsetzung von Retentionszisternen
- Hinweise und Empfehlungen für nachfolgende Planungsebenen (für den Bauherrn) (Artenschutz, Gebäudeenergie, Versickerung von Niederschlagswasser)

Um die Fortsetzung der bisherigen Siedlungsentwicklung harmonisch zu gestalten, werden gestalterische Festsetzungen mit aufgenommen. Die in den Bebauungsplan integrierte Orts- und Gestaltungssatzung greift vorhandene gestalterische Elemente der angrenzenden Bebauung auf, sodass sich die geplante Bebauung an den bestehenden Siedlungskörper einfügt.

Somit wird den in § 1 Abs. 6 und 7 aufgeführten Belange, die bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen sind, umfassend Rechnung getragen. Der Bebauungsplan bereitet somit eine dem Umfeld angepasste Bebauung vor, die insbesondere unter den Aspekten der nachhaltigen Siedlungsentwicklung zu begrüßen ist.

3. Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Ausgehend von der bestehenden nördlich verlaufenden *Treiser Straße*, im Bereich östlich des Ärztehauses, können durch eine Stichstraße die rückwärtigen Baugrundstücke erreicht werden. Zusätzlich erfolgt eine Sicherung des bestehenden landwirtschaftlichen Weges im Anschluss an den Stichweg, welcher an die Straße *Mühlwiese* angrenzt. Das zusätzliche Verkehrsaufkommen beschränkt sich voraussichtlich auf den Ziel- und Quellverkehr im Plangebiet, welcher aufgrund der geringen Flächengröße mit keinem erheblichen Konfliktpotenzial bewertet wird.

Auch über den ÖPNV weist das Plangebiet eine gute Erreichbarkeit auf. Nördlich angrenzend an den Geltungsbereich in der *Treiser Straße* befindet sich die Bushaltestelle „Gewerbepark“, welche durch die Buslinie 371 angefahren wird. Das Plangebiet ist somit an das Netz des öffentlichen Nahverkehrs angebunden. Weiterhin besteht auch regional eine gute Anbindung in die Nachbarkommunen, da die *Treiser Straße*, außerörtlich Landesstraße L 3146, eine überkommunale Ost-West-Achse darstellt, an die der Geltungsbereich unmittelbar anknüpft.

4. Inhalt und Darstellungen der Flächennutzungsplanänderung

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

Der Bebauungsplan weist für das Plangebiet ein Mischgebiet i.S. des § 6 BauNVO aus. Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Allendorf (Lumda) von 2008 stellt das Plangebiet als landwirtschaftliche Fläche dar. Im südlichen Bereich wird zudem eine Poolfläche für Kompensationsmaßnahmen künftiger Eingriffe sowie das Überschwemmungsgebiet dargestellt. Die Darstellung „Poolflächen für

Kompensationsmaßnahmen zukünftiger Eingriffe“ umfasst weite Bereiche der Freiflächen. Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, stehen die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes „Bei der Futterwiese“ - 1. Änderung und Erweiterung den Darstellungen des Flächennutzungsplanes zunächst entgegen. Der Flächennutzungsplan wird daher gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes geändert. Planziel der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung ist gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO die Darstellung von Gemischten Bauflächen. Ergänzend werden Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, sowie die Grünfläche (Hausgarten) und das Überschwemmungsgebiet dargestellt.

5. Berücksichtigung umweltschützender Belange

5.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20.07.2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung wird daher ein Umweltbericht erarbeitet, dessen Inhalt entsprechend der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB aufbereitet wird. Nach § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bebauungsplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange). Die Ergebnisse des Umweltberichts und die eingegangenen Anregungen und Hinweise sind in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung entsprechend zu berücksichtigen. Um Doppelungen zu vermeiden, wurden die für die Abarbeitung der Eingriffsregelung notwendigen zusätzlichen Inhalte, die als Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB gleichberechtigt in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen sind, in den Umweltbericht integriert. Da sowohl Flächennutzungspläne als auch Bebauungspläne einer Umweltprüfung bedürfen, wird auf die Abschichtungsregelung verwiesen.

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

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

5.2 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

oder die Zuordnung von Ökokontomaßnahmen. Alternativ können auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 BauGB getroffen werden.

Die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung erfolgt zum nächsten Verfahrensschritt der Entwurfs offenlage.

6. Klimaschutz und Klimaanpassung

Im vorliegenden Bebauungsplan werden Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung festgesetzt. Zum Klimaschutz ist primär die Festsetzung zur Installation von Photovoltaik und/oder Solarthermieranlagen zu benennen. Durch die Anlagen erneuerbarer Energien kann im Kontext des räumlichen Geltungsbereiches ein Beitrag zum Entgegenwirken des Klimawandels geleistet werden. Maßnahmen der Klimaanpassung tragen dabei zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels bei. Sie sind meist multifunktional. Im Bebauungsplan sind hierzu folgende Festsetzungen zuzuordnen:

- die Begrenzung der Versiegelung durch die Festsetzung der GRZ,
- der wasserdurchlässige Aufbau der Oberflächen von Parkplätzen, Gehwegen etc.,
- das Anpflanzen von Bäumen und der sonstigen Grünstrukturen,
- die Dachbegrünung,
- die gärtnerische Gestaltung der Grundstücksfreiflächen,
- der Ausschluss flächiger Schottergärten,
- die Festsetzung der Retentionszisternen

Insgesamt kann hierdurch das Grünvolumen im Gebiet erhöht und die Versiegelung des Bodens begrenzt werden. Hierdurch wird der naturnahe Wasserkreislauf trotz des Eingriffs möglichst wenig beeinträchtigt. Das Anpflanzen und die Grünstrukturen sowie die gebäudebezogene Begrünung tragen mit der Verdunstungskühle der Pflanzen zur Absenkung der Lufttemperatur in ihrer Umgebung und zur Verschattung bei. Durch die Erhaltung der Versickerungsfähigkeit des Bodens wird zum Erhalt des natürlichen Wasserkreislaufes beigetragen und die Kanalisation entlastet. Auch die möglichen Auswirkungen eines Starkregenereignisses werden durch diese Festsetzungen deutlich minimiert.

7. 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 Oktober 2023 wird die Wasserversorgung und Schonung der Grundwasservorkommen, Abwasserbeseitigung und Abflussregelung im Bebauungsplan wie folgt behandelt:

7.1 Hochwasserschutz

Überschwemmungsgebiete

Das Plangebiet befindet sich zum Teil in einem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Das Überschwemmungsgebiet befindet sich im Süden des Plangebietes und wurde in die Plankarte nachrichtlich übernommen. Außerdem wurde ein entsprechender Hinweis in die textlichen Festsetzungen aufgenommen. Hier werden keine Bauflächen ausgewiesen, sondern Flächen für Natur und Landschaft gesichert.

Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem amtlich festgesetzten Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten gemäß § 78b WHG.

7.2 Wasserversorgung

Bedarfsermittlung

Im Plangebiet entsteht ein Wasserbedarf für eine gewisse Anzahl an Gebäuden im Mischgebiet. Die abschließende Anzahl und Art der Nutzungen wird über den Bebauungsplan nicht festgelegt, so dass auch der abschließende Bedarf an Trinkwasser in der jetzigen Planphase nicht quantifiziert werden kann. Im Zuge der weiteren Erschließungsplanung ist der Bedarf abschließend zu ermitteln. Gleiches gilt auch für die Bereitstellung der Löschwasserversorgung.

Wassersparnachweis

Der Nachweis kann auf Ebene der Bauleitplanung nur indirekt erfolgen. Weitere Wassersparnachweise sind im späteren Haushalt durch die Hauseigentümer zu beachten.

Deckungsnachweis

Ausgehend der nördlich verlaufenden *Treiser Straße* besteht über eine Leitung in der Wegeparzelle (251/1) Anschluss an das bestehende Wassernetz. Hierüber kann der Wasserbedarf für die Grundstücke sowie die Löschwasserversorgung erfolgen. Über das Flurstück 251/1 besteht Zugang zu bestehenden Hydranten bzw. zur Löschwasserinfrastruktur.

Technische Anlagen

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

7.3 Grundwasserschutz

Schutz des Grundwassers

Bei der Befestigung der Gehwege und Pkw-Stellplätze sollte auf eine wasserdurchlässige Weise geachtet werden, so dass das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser, wie bisher, versickern kann. Diese Befestigungsart dient dem Schutz des Grundwassers. Darüber hinaus wird über die Festsetzung zu den Grundstücksfreiflächen eine Durchgrünung des Plangebietes gewährleistet, sodass auch die Versickerung von Niederschlagswasser begünstigt wird.

Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Schutzzone IIIB des Trinkwasserschutzgebietes Br. 1 und 2, Mainzlar. Die entsprechenden Ge- und Verbote sind zu beachten. Heilquellenschutzgebiete sind nicht betroffen.

Verminderung der Grundwasserneubildung

Die gesetzlichen Vorgaben des § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in Verbindung mit § 37 Hessisches Wassergesetz (HWG) zur Regelung der Flächenversiegelung und der Verwertung und

Versickerung des Niederschlagswassers sind im Rahmen der nachfolgenden Planungsebenen (Erschließungsplanung, Baugenehmigungsverfahren und Bauausführung) zu berücksichtigen.

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

Versickerung von Niederschlagswasser

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

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.

Die Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel einer Versickerungsmulde, tragen zu einer Rückhaltung und langfristigen Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser bei.

Vermeidung von Vernässungs- und Setzungsschäden

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Bemessungsgrundwasserstände

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Bauwerke im Grundwasser

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Landesgrundwassermessstellen/-dienst

Es befinden sich keine Landesgrundwassermessstellen im Plangebiet.

7.4 Schutz oberirdischer Gewässer

Gewässerrandstreifen

Es befinden sich zwei Gewässer mit entsprechenden Gewässerrandstreifen innerhalb des Geltungsbereiches. Die Gewässerrandstreifen werden mit 10 m Abstand (Außenbereich) zur Gewässerfläche in der Plankarte dargestellt. Im nördlichen Bereich der Bauflächen wird der Gewässerrandstreifen entsprechend mit fünf Metern gesichert (bepplanter Bereich). Östlich an das Gewässer angrenzend befindet sich die Zufahrt zum Plangebiet ausgehend der Treiser Straße.

Gewässerentwicklungsflächen

Es befinden sich keine Gewässerentwicklungsflächen innerhalb des Geltungsbereiches.

Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben

Es befinden sich zwei Gewässer innerhalb des Geltungsbereiches. Entlang der westlichen Grenze des Geltungsbereiches verläuft ein Graben, welcher im Südwesten des Geltungsbereiches mit dem Graben aus Osten kommend zusammengeführt wird.

Anlagen in, an, über und unter oberirdischen Gewässern

Es befinden sich keine entsprechenden Anlagen im Plangebiet.

7.5 Abwasserbeseitigung

Gesicherte Erschließung

In der Wegeparzelle 251/1 verläuft ein Mischwasserkanal an den das vorliegende Plangebiet angeschlossen werden soll.

Anforderungen an die Abwasserbeseitigung

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen

Hierzu liegen aktuell keine Hinweise vor.

Reduzierung der Abwassermenge

Durch die Festsetzungen und Hinweise zur Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser kann in geeigneten Fällen, beispielsweise durch den Bau einer Zisterne für die Gartenbewässerung oder der Brauchwassernutzung im Haushalt, der Verbrauch von sauberem Trinkwasser und zugleich die Abwassermenge verringert werden.

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 vorhandenen Mischsystem.

Kosten und Zeitplan

Zum jetzigen Planungszeitpunkt können hierzu keine Aussagen getroffen werden.

7.6 Abflussregelung

Abflussverhältnisse im Gewässer

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

Hochwasserschutz

Maßnahmen des Hochwasserschutzes sind in diesem Bereich nicht vorgesehen.

Erforderliche Hochwasserschutzmaßnahmen

Entfällt.

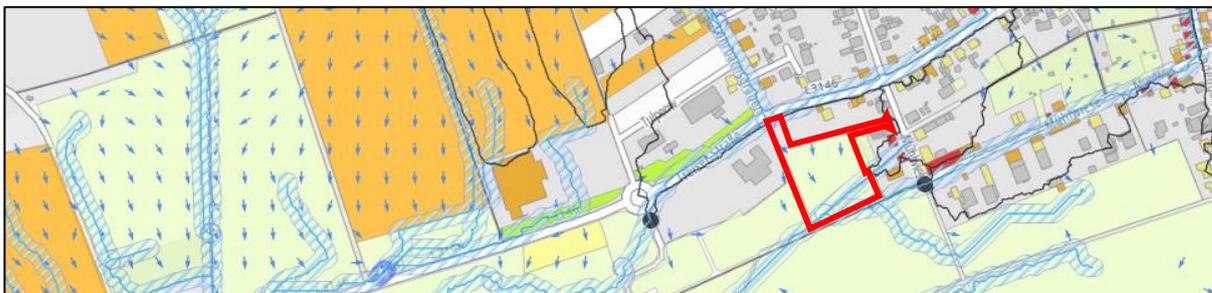
Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen

Die im Bebauungsplan festgesetzten textlichen Festsetzungen tragen zu einem schonenden Grundwasserumgang und somit zur Reduzierung der Abwassermenge bei. Eine Entsiegelung von Flächen kann im Plangebiet nicht erfolgen.

Starkregen

In der Starkregenhinweiskarte des Landes Hessen ist der vorliegende Bereich des Plangebietes im Index als *mittel* bewertet. Im Vulnerabilitäts-Index ist die Vulnerabilität als *nicht erhöht* gekennzeichnet.

Abbildung 12: Starkregenviewer Hessen, HLNUG (Abruf 27.03.2025)



Der Topografie folgend wird die Fließrichtung zum tiefsten Punkt südlich des Plangebietes hin dargestellt. Im Bereich südlichen Grabens wird ein Fließpfad dargestellt. Bei einer kompletten Bebauung des Plangebietes ist aufgrund dieser Vorgaben auf die mögliche Fließrichtung bei Starkregenereignissen zu achten und die Freiflächengestaltung entsprechend auszurichten. Der aktuelle Zustand der Fläche beinhaltet eine durchschnittliche Hangneigung von 5 %.

Auch im Zuge der nachfolgenden Erschließungs- und Infrastrukturplanung sind auf die oben genannten Parameter beziehungsweise Kartendarstellungen zu achten. Hier kommt besonders dem Entwässerungskonzept im Rahmen der einzelnen Bauanträge eine besondere Bedeutung zu.

8. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund, vorsorgender Bodenschutz

Altlasten

Der Stadt Allendorf (Lumda) sind derzeit keine Informationen hinsichtlich des Vorkommens von Altlasten bekannt.

Baugrund

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Es werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen für Neubaumaßnahmen empfohlen.

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 heranzuleiten. Anlegen von Rückhalteeinrichtungen und Retentionsflächen.
7. Technische Maßnahmen zum Erosionsschutz.
8. Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731).
9. Lagerflächen vor Ort sind aussagekräftig zu kennzeichnen. Die Höhe der Boden-Mieten darf 2 m bzw. 4 m (bei Ober- bzw. Unterboden) nicht übersteigen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden und sind bei mehrmonatiger Standzeit zu profilieren (ggf. Verwendung von Geotextil, Erosionsschutzmatte), gezielt zu begrünen und regelmäßig zu kontrollieren.
10. Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Wiederverwertung des Bodenaushubs am Eingriffsort. Ober- und Unterboden separat ausbauen, lagern und in der ursprünglichen Reihenfolge wieder einbauen.
11. Angaben zu Ort und Qualität der Verfüllmaterialien.
12. Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden, d.h. verdichteter Boden ist nach Abschluss der Bauarbeiten und vor Auftrag des Oberbodens und der Eingrünung zu lockern (Tiefenlockerung). Danach darf der Boden nicht mehr befahren werden.
13. Zuführen organischer Substanz und Kalken (Erhaltung der Bodenstruktur, hohe Gefügestabilität, hohe Wasserspeicherfähigkeit sowie positive Effekte auf Bodenorganismen).

14. Zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht kann die Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen -HMUKLV Stand März 2017“ hilfsweise herangezogen werden.

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

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

9. Kampfmittel

Zu dieser Thematik liegt zum jetzigen Zeitpunkt keine Information vor.

10. 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.

Aufgrund der Ausweisung eines Mischgebietes ergänzend zum bereits bestehenden Mischgebiet im Norden, Nordwesten und Osten angrenzend an das Plangebiet wird den vorhandenen Nutzungen im näheren Umfeld des Plangebietes entsprochen, sodass den genannten Vorgaben des § 50 BImSchG entsprochen werden kann.

11. 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.

12. Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und sonstige Hinweise

Zu dieser Thematik liegt zum jetzigen Zeitpunkt keine Information vor.

13. Anlagen und Gutachten

- Umweltbericht, Planungsbüro Fischer, 04/2025

Planstand: 14.04.2025

Projektnummer: 25-3003

Projektleitung: Wolf / Dipl. Geogr. Stadtplaner (AKH / SRL)

S. Will / M. Sc. Stadt- und Raumplanung

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

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