



Gemeinde Langgöns, Ortsteil Niederkleen

Begründung
zur Änderung des Flächennutzungsplanes
im Bereich „An der Butzbacher Straße“

Feststellungsexemplar

Planstand: 16.01.2018

Bearbeitung:

Dipl.-Geogr. Julian Adler, Stadtplaner AKH

Inhalt

1	Vorbemerkungen	3
1.1	Veranlassung und Planziel.....	3
1.2	Räumlicher Geltungsbereich.....	4
1.3	Regionalplanung	5
1.4	Innenentwicklung und Bodenschutz	5
2	Inhalt und Darstellungen der Änderung des Flächennutzungsplanes	6
3	Verkehrliche Erschließung und Anbindung.....	7
4	Berücksichtigung umweltschützender Belange.....	8
4.1	Umweltprüfung und Umweltbericht	8
4.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	8
5	Immissionsschutz.....	8
6	Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz.....	9
7	Altlasten und Bodenbelastungen.....	10
8	Denkmalschutz.....	11
9	Sonstige Angaben und Hinweise	11
10	Verfahrensstand.....	12

1 Vorbemerkungen

1.1 Veranlassung und Planziel

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Langgöns hat in ihrer Sitzung am 26.01.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes „An der Butzbacher Straße“ im zweistufigen Regelverfahren einschließlich Durchführung einer Umweltprüfung sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich beschlossen. Im Zuge der Bauleitplanung sollen im Ortsteil Niederkleen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines neuen Feuerwehrstützpunktes im Bereich unmittelbar südlich der Butzbacher Straße sowie für die städtebauliche Entwicklung ergänzender gewerblich nutzbarer Baugrundstücke im südlichen Anschluss entlang der Landesstraße L 3129 geschaffen werden.

Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich der Änderung des Flächennutzungsplanes



Abbildung genordet, ohne Maßstab

Das Planziel des Bebauungsplanes ist die Festsetzung von Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 Baugesetzbuch (BauGB) im nördlichen Bereich des Plangebietes und eines eingeschränkten Gewerbegebietes gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) im südlichen Bereich des Plangebietes, innerhalb dessen wesentlich störende Gewerbebetriebe und Anlagen unzulässig sein sollen sowie die Sicherung insbesondere der verkehrlichen Erschließung. Der Bebauungsplan berücksichtigt bei der Festsetzung der Straßenverkehrsflächen die aktuellen Planungen zur grundhaften Erneuerung der von der Landesstraße L 3129 in Richtung der Ortslage Niederkleen abzweigenden Butzbacher Straße einschließlich der geplanten Neuordnung des Knotenpunktes zur Abzweigung der Butzbacher Straße nach Süden sowie die Ausbauplanung der verkehrlichen Anbindung der am Ortsrand westlich des Plangebietes gelegenen Kindertagesstätte. Ferner werden auch die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Herstellung und den Ausbau der verkehrlichen Erschließung entlang des geplanten eingeschränkten Gewerbegebietes geschaffen.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Langgöns stellt für den Bereich des Plangebietes *Flächen für die Landwirtschaft* sowie ergänzend *Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Entwicklung von Natur und Landschaft* dar. Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, stehen die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes den Darstellungen des Flächennutzungsplanes zunächst überwiegend entgegen. Der Flächennutzungsplan wird daher gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes geändert.

Das Planziel der vorliegenden Flächennutzungsplan-Änderung ist die Darstellung von *Flächen für den Gemeinbedarf* mit der Zweckbestimmung *Feuerwehr* gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 2a BauGB sowie von *Gewerblichen Bauflächen* gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO und von ergänzenden *Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft* gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB zulasten von bislang dargestellten *Flächen für die Landwirtschaft* und den auf Teilflächen des Plangebietes bislang dargestellten *Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft*.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Flächennutzungsplan-Änderung umfasst in der Gemarkung Niederkleen, Flur 2 und Flur 11, den Bereich des eigentlichen Plangebietes des Bebauungsplanes „An der Butzbacher Straße“ mit Ausnahme der Straßenverkehrsflächen und wird im Einzelnen wie folgt begrenzt:

- Norden: Butzbacher Straße und vorwiegend Wohnbebauung
Westen: Abzweigung der Butzbacher Straße nach Süden und landwirtschaftlich genutzte Flächen
Süden: Landwirtschaftlich genutzte Flächen und bauliche Anlagen
Osten: Landesstraße L 3129

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von insgesamt rd. 1,4 ha. Hiervon entfallen auf die *Fläche für den Gemeinbedarf* rd. 0,4 ha, auf die *Gewerblichen Bauflächen* rd. 0,8 ha und auf die *Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft* rd. 0,2 ha. Das Plangebiet umfasst landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie einen Bestand an jüngeren Obstbäumen, deren Pflanzung als Maßnahme dem naturschutzrechtlichen Ausgleich für den rechtswirksamen Bebauungsplan „Zwirnäcker I“ von 1996 dient.

Bereich des Plangebietes



Eigene Aufnahmen (10/2016)

1.3 Regionalplanung

Der Bereich des Plangebietes ist im **Regionalplan Mittelhessen 2010** als *Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft* festgelegt. Somit ist die Planung auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung zunächst nicht gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst.

Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft sollen gemäß den im Regionalplan Mittelhessen enthaltenen raumordnerischen Zielvorgaben die Offenhaltung der Landschaft durch landwirtschaftliche Bewirtschaftung sichern. Unter Achtung dieses Grundsatzes und unter Berücksichtigung städtebaulicher, denkmal- und landschaftspflegerischer sowie umwelt- und naturschutzfachlicher Belange können *Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft* jedoch unter anderem auch der Eigenentwicklung im Anschluss an bebaute Ortslagen dienen, sofern sich die Fläche auf weniger als 5 ha erstreckt. In Anbetracht der im Plangebiet angestrebten Art der Nutzung sowie aufgrund der nur begrenzten Größe des Plangebietes und einer städtebaulich sinnvollen Ergänzung des Siedlungsbereiches ist jedoch davon auszugehen, dass die Planung mit den Zielen der Raumordnung in Einklang gebracht werden kann. Diesbezüglich wird insbesondere auf die nachfolgenden Ausführungen in *Kapitel 1.4* verwiesen. Ferner ist im Regionalplan Mittelhessen 2010 die bestehende Fernwasserleitung des Zweckverbandes Mittelhessische Wasserwerke als *Fernwasserleitung Bestand* dargestellt. Der Leitungsverlauf wird jedoch auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung entsprechend in der Planung berücksichtigt.

1.4 Innenentwicklung und Bodenschutz

Das Baugesetzbuch wurde durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden zu stärken. Insofern ist der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ausdrücklich als Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden. § 1 Abs. 5 BauGB sieht nun zusätzlich vor, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird daher in der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB in Satz 4 bestimmt, dass die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet werden soll; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können. Für die Bauleitplanung bedeutet das, dass insbesondere in den Begründungen zu Bauleitplänen darzulegen ist, dass die Gemeinden Bemühungen unternommen haben, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen. Die Gemeinde Langgöns ist bestrebt auch kleinere Flächen im Innenbereich einer baulichen Nutzung zuzuführen und so einen Beitrag zur baulichen Innenentwicklung zu leisten, was sich auch anhand bereits durchgeführter Bauleitplanverfahren nachvollziehen lässt. Die vorliegend geplante Nutzung als Standort für einen Feuerwehrstützpunkt ist darüber hinaus im Innenbereich bereits aufgrund der erforderlichen Flächengröße nicht zu realisieren.

Aufgrund der Anforderungen an die Ausführung und Konzeption sowie die verkehrliche Lage und Anbindung des Standortes soll das geplante Vorhaben daher am Rand der geschlossenen Ortslage zulasten bislang landwirtschaftlich genutzter Flächen umgesetzt werden. Auch ist eine Lage der Fläche für den Gemeinbedarf angrenzend an den bebauten Siedlungszusammenhang für die vorgesehene Zweckbestimmung aus immissionsschutzrechtlicher und städtebaulicher Sicht zu befürworten. Ferner bietet sich im Zuge der angestrebten Planung die Möglichkeit, entlang der Landesstraße L 3129 bedarfsorientiert ergänzende gewerblich nutzbare Baugrundstücke für nicht störendes Gewerbe städtebaulich zu entwickeln, zumal dies vorliegend mit vertretbarem erschließungstechnischen Aufwand durch Weiterführung der ohnehin geplanten Verkehrsflächen erfolgen kann und gleichzeitig keine landwirtschaftlichen Flächen überplant werden, die eine vergleichsweise hohe Bedeutung für die Landwirtschaft aufweisen.

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

Geeignete Alternativflächen, die für die vorgesehenen Nutzungen infrage kommen, bestehen letztlich weder im Ortsteil Niederkleen noch an anderer Stelle im Gemeindegebiet. Hierbei ist beachtlich, dass der geplante Feuerwehrstandort besondere Anforderungen an die Standortwahl stellt und zur Einhaltung der Hilfsfristen und der hierzu erforderlichen verkehrsgünstigen Lage keine alternativen Standorte ermittelt werden konnten, die gleichermaßen geeignet sind. Im Hinblick auf das geplante eingeschränkte Gewerbegebiet kann ausgeführt werden, dass im gesamten Gebiet der Gemeinde Langgöns derzeit keine Grundstücke für kleinteiligere gewerbliche oder sonstige gewerbegebietstypische Nutzungen zur Verfügung gestellt werden können. So befinden sich im nahegelegenen Magna-Park keine gemeindlichen oder sonstigen auf dem Grundstücksmarkt verfügbaren Baugrundstücke. Auch im Zuge des bereits als Satzung beschlossenen Bebauungsplanes Nr. 27 „Der Hüttenberg“ – 1. Ergänzung wird auf die konkreten Planungen eines ansässigen Speditionsbetriebes abgestellt und Industriegebiet ausgewiesen. In Gegenlage zum vorliegenden Plangebiet ist hier die Errichtung eines Werkstattbereiches für den Lkw-Fuhrpark vorgesehen, sodass auch mit diesen Flächen nicht auf Anfragen reagiert werden kann. Im Bereich „Mandlerwasen“ werden zwar noch Vorratsflächen als Industriegebiet ausgewiesen, sowohl die Festlegung als Industriegebiet als auch die Größe und die Zuschnitte bzw. die Erschließung der Grundstücke ermöglichen jedoch keine Nutzung durch kleinere Gewerbe-, Handwerks- oder Dienstleistungsbetriebe, sodass in der jüngeren Vergangenheit entsprechenden Anfragen und einem geäußerten Bedarf kein geeignetes Angebot gegenübergestellt werden konnte. Für die vorliegende Planung spricht insofern nicht nur der Bedarf, dem aktuell kein geeignetes Angebot gegenübergestellt werden kann, sondern auch die aufgrund der Lage und des Zuschnittes sowie der Bodenqualität für die Landwirtschaft vergleichsweise geringe Bedeutung der Flächen, die sich für eine moderne Bewirtschaftung nur eingeschränkt eignen. Schließlich können im Kontext der geplanten städtebaulichen Entwicklung im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 27 „Der Hüttenberg“ – 1. Ergänzung in Gegenlage verträgliche bzw. sogar ergänzende Nutzungen angesiedelt und es kann der Ortsrand nach Süden hin städtebaulich sinnvoll ergänzt werden.

2 Inhalt und Darstellungen der Änderung des Flächennutzungsplanes

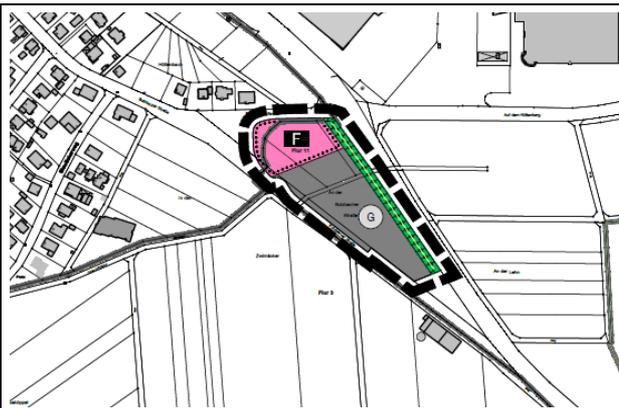
Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte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

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Langgöns stellt für den Bereich des Plangebietes *Flächen für die Landwirtschaft* sowie ergänzend *Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Entwicklung von Natur und Landschaft* dar. Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, stehen die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes den Darstellungen des Flächennutzungsplanes zunächst überwiegend entgegen. Der Flächennutzungsplan wird daher gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes geändert.

Darstellung alt



Darstellung neu



Abbildungen genordet, ohne Maßstab

Das Planziel der Flächennutzungsplan-Änderung ist die Darstellung von **Flächen für den Gemeinbedarf** mit der Zweckbestimmung **Feuerwehr** gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 2a BauGB sowie von **Gewerblichen Bauflächen** gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO und von ergänzenden **Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB zulasten von bislang dargestellten *Flächen für die Landwirtschaft* und den auf Teilflächen des Plangebietes bislang dargestellten *Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft*.

3 Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Das Plangebiet befindet sich im Südosten des Ortsteils Niederkleen, von wo aus über die angrenzende Landesstraße L 3129 sowie die umliegenden Bundes-, Landes- und Kreisstraßen sowie die Bundesautobahn BAB 485 eine überörtliche **Anbindung** erfolgen kann. Das Plangebiet ist auch für Fußgänger und Radfahrer entsprechend erreichbar und an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. An der Nordseite der Butzbacher Straße wird ein Gehweg für Fußgänger geführt, während auch entlang der im Zuge der vorliegenden Planung vorgesehenen Stichstraße nach Süden ein einseitiger Gehweg vorgesehen ist. Der Radverkehr erfolgt im Wesentlichen über die Butzbacher Straße. Die nächstgelegenen Bushaltestellen befinden sich in der Butzbacher Straße / Bergstraße sowie im Bereich des Magna-Parks.

Die äußere **Erschließung** des Plangebietes erfolgt ausgehend von der Butzbacher Straße und deren Abzweigung nach Süden, die im Zuge der vorliegenden Planung unter Berücksichtigung der aktuellen Planungen des INGENIEURBÜROS ZICK-HESSLER, 35435 Wettenberg, zur grundhaften Erneuerung der von der Landesstraße L 3129 in Richtung der Ortslage Niederkleen abzweigenden Butzbacher Straße einschließlich der geplanten Neuordnung des Knotenpunktes zur Abzweigung der Butzbacher Straße nach Süden sowie die Ausbauplanung der verkehrlichen Anbindung der am Ortsrand westlich des Plangebietes gelegenen Kindertagesstätte von BEST INGENIEURE GMBH, 35633 Lahnau neu geordnet und entsprechend leistungsfähig hergestellt wird. Der Bereich des Plangebietes befindet sich aufgrund der unmittelbar an die Landesstraße L 3129 angrenzenden Lage innerhalb der Bauverbotszone i.S.d. § 23 Abs. 1 Hessisches Straßengesetz (HStrG) sowie der Baubeschränkungszone i.S.d. § 23 Abs. 2 HStrG; auf die einschlägigen straßenrechtlichen Vorgaben und Anforderungen wird hingewiesen.

4 Berücksichtigung umweltschützender Belange

4.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20.07.2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bauleitplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Zudem sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen gemäß § 1a BauGB die Belange von Natur und Landschaft zu beachten und in die Abwägung einzustellen. Im Zuge der Bauleitplanung wurde daher ein Umweltbericht erarbeitet, dessen Inhalt entsprechend der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB aufbereitet wird. Nach § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zur Flächennutzungsplan-Änderung und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange). Die Ergebnisse des Umweltberichts und die eingegangenen Anregungen und Hinweise sind in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen. Der Umweltbericht mit integriertem landschaftspflegerischem Planungsbeitrag zum Bebauungsplan sowie zur Flächennutzungsplan-Änderung liegt der Begründung als **Anlage** bei; auf die dortigen Ausführungen wird entsprechend verwiesen.

4.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

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

5 Immissionsschutz

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden. Mit der geplanten Zuordnung der Gebietstypen zueinander bzw. mit der Ausweisung von *Flächen für den Gemeinbedarf* mit der Zweckbestimmung *Feuerwehr* und von *Gewerblichen Bauflächen* im südlichen Bereich des Plangebietes kann im Kontext der im näheren Umfeld vorhandenen Nutzungen, Freiflächen und Verkehrsanlagen dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG grundsätzlich entsprochen werden, zumal vorliegend bewusst ein Standort in Ortsrandlage gewählt wurde. Darüber hinaus sind Geräuscentwicklungen im Zuge der Nutzung des künftigen Feuerwehrstandortes etwa durch das Martinshorn vor dem Hintergrund zu sehen, dass der Einsatz des Martinshorns eminentester Bestandteil der Gefahrenabwehr ist. Störfallbetriebe i.S.d. der sog. Seveso-III-Richtlinie sind im näheren Umfeld des Plangebietes nicht bekannt.

Zur Klärung der immissionsschutzrechtlichen Rahmenbedingungen im Zusammenhang mit den im Zuge der Ausweisung eines Gewerbegebietes zu erwartenden gewerblichen Geräuscentwicklungen sowie um den Schutzansprüchen der umliegenden Bebauung in der erforderlichen Form Rechnung zu tragen, wurden vom BÜRO FÜR SCHALLSCHUTZ, WINFRIED STEINERT, 35606 Solms, schalltechnische Berechnungen durchgeführt und auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ein entsprechendes Immissionsgutachten zum Bebauungsplan „An der Butzbacher Straße“ erstellt. Aufgabe der Untersuchung war es, für das Plangebiet, unter Berücksichtigung der bestehenden Nutzungen in dessen Umgebung, die zulässigen Emissionskontingente für das eingeschränkte Gewerbegebiet zu ermitteln, sodass sichergestellt werden kann, dass die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zu DIN 18005, Teil 1, im Bereich der schutzwürdigen Bebauung in der Umgebung in der Summe aller gewerblichen Nutzungen eingehalten werden.

Als Ergebnis der Untersuchung kann festgehalten werden, dass sich auf der Grundlage der angesetzten Emissionskontingente (flächenbezogenen Schalleistungspegel) für alle Industrie- und Gewerbegebietsflächen in den Bebauungsplänen sowie auch der daran angrenzenden gewerblich genutzten Bereiche im Bereich der bestehenden sowie auch der möglichen Wohnbebauung in Niederkleen die Einhaltung der Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zu DIN 18005, Teil 1, ergibt. Zur Nachtzeit wird im Bereich der Optionsfläche für ein neues Wohngebiet westlich des vorliegenden Plangebietes der Orientierungswert für allgemeines Wohngebiet von 40 dB(A) erreicht. Maßgeblich hierfür sind die Festlegungen im Bebauungsplan „Industriegebiet Log-Serve“ mit einem Anteil von $L = 39$ dB(A). Die für das vorliegende Plangebiet „An der Butzbacher Straße“ angesetzten Emissionskontingente ergeben an allen Immissionsorten die Unterschreitung der jeweils geltenden Orientierungswerte um mehr als 10 dB.

Entsprechend der Ergebnisse der schalltechnischen Berechnungen wurden im Rahmen des Immissionsgutachtens konkrete Vorschläge für Schallschutzmaßnahmen erarbeitet, die als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen wurden. Demnach wird das Gewerbegebiet hinsichtlich des Emissionsverhaltens der zulässigen Nutzungen im Verhältnis zu den im Umfeld des Plangebietes bauleitplanerisch festgesetzten Gewerbe- und Industriegebieten gegliedert.

6 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

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

Wasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser erfolgt durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz und einen Ausbau der Versorgungsinfrastruktur entsprechend den Anforderungen der geplanten Nutzungen. Die ausreichende Löschwasserversorgung ist dabei ebenfalls sicherzustellen. Die Einzelheiten werden im Rahmen der weiteren Erschließungs- und Ausführungsplanung festgelegt.

Abwasserentsorgung

Seitens der mit der Erschließungsplanung im Bereich des Plangebietes beauftragten BEST INGENIEURE GMBH wurde für den Bereich des Plangebietes eine Vorplanung zur künftigen Entwässerung erstellt und dabei nach dem Stand der Technik eine entsprechende Rückhaltung und Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers berücksichtigt. Die Entsorgung von im Plangebiet anfallendem Schmutz- und Niederschlagswasser erfolgt demnach im Trennsystem.

Die Schmutzwässer werden getrennt abgeleitet, d.h. für den nördlichen Teil der geplanten Bebauung durch die Feuerwehr wird das Schmutzwasser zur Butzbacher Straße (Schacht 3147, etwa vor dem Gebäude Hausnummer 43) angeschlossen. Für den südlichen Teil des geplanten Baugebietes erfolgt die Ableitung des Schmutzwassers hingegen in westliche Richtung zum Zwirnäckerweg in Richtung der Kindertagesstätte in das dort vorhandene Trennsystem, welches an den RÜ Nr. 13 zum Cleebach angeschlossen ist. Ferner ist vorgesehen, die komplette Gewerbegebietsfläche über einen Staukanal in der Butzbacher Straße über den Zwirnäckerweg / Blauäckerweg dem Cleebach zuzuleiten. Die Notentlastung (Überlauf der Schwelle bei gleichzeitiger Vollfüllung) kann über die neu verlegten Kanäle im Blauäckerweg abgeleitet werden. Der qualitative Nachweis gemäß DWA-M153 wurde geführt. Danach sind keine Maßnahmen zur Sedimentrückhaltungen vorzunehmen.

Trinkwasserschutzgebiet

Der räumliche Geltungsbereich der Flächennutzungsplan-Änderung liegt nicht innerhalb eines ausgewiesenen Trinkwasserschutzgebietes.

Oberirdische Gewässer

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der Flächennutzungsplan-Änderung befinden sich keine oberirdischen Gewässer. Jedoch wird das Plangebiet von einer Grabenparzelle gequert.

Seitens der mit der Erschließungsplanung im Bereich des Plangebietes beauftragten BEST INGENIEURE GMBH wurde zum Entwurf des Bebauungsplanes in Abstimmung mit der zuständigen Unteren Wasserbehörde die wasserwirtschaftliche Funktion des Grabens geklärt. Im Ergebnis wurde seitens der Unteren Wasserbehörde mitgeteilt, dass der in Frage stehende Graben in der Örtlichkeit nur noch in einem kleinen Teilabschnitt als offenes Profil vorhanden ist und dem Graben aus gewässerökologischer Sicht insofern faktisch keine Bedeutung mehr zukommt. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht dient der Graben im noch vorhandenen Umfang jedoch der Niederschlagswasserableitung aus der Entwässerung der Landesstraße L 3129. Bei Umsetzung der von der BEST INGENIEURE GMBH in der Abstimmung vorgeschlagenen und technisch möglichen Modifikation der Straßenentwässerung durch Anbindung an einen weiter nördlich bestehenden Einlaufschacht mit anschließender Einleitung in das Gewässer „Hüttenbach“ wäre auch eine weitergehende entwässerungstechnische Funktion des Grabens nicht mehr gegeben. Unter diesen Rahmenbedingungen bestehen seitens der Unteren Wasserbehörde gegen eine Aufhebung des noch vorhandenen Teilstückes keine grundsätzlichen Bedenken. Unter der Voraussetzung, dass die künftige Wasserführung gegeben ist, bestehen auch seitens Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement, Straßenmeisterei Alten-Buseck, diesbezüglich keine Bedenken.

7 Altlasten und Bodenbelastungen

Altablagerungen, Altstandorte, Verdachtsflächen, altlastverdächtige Flächen, Altlasten und Flächen mit sonstigen schädlichen Bodenveränderungen innerhalb des Plangebietes sind zum derzeitigen Zeitpunkt nicht bekannt. Werden bei der Durchführung von Erdarbeiten innerhalb des Plangebietes jedoch Bodenverunreinigungen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, sind umgehend die zuständigen Behörden zu informieren.

8 Denkmalschutz

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

9 Sonstige Angaben und Hinweise

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplan-Änderung wird von einer **Fernwasserleitung** (DN 400) sowie von einem parallel verlegten **Fernmeldekabel** gequert. Seitens des Zweckverbandes Mittelhessische Wasserwerke (ZMW) wird in der Stellungnahme vom 06.07.2017 darauf hingewiesen, dass im Bereich des 6,0 m breiten Schutzstreifens der Fernwasserleitung des Zweckverbandes Mittelhessische Wasserwerke (jeweils 3,0 m beiderseits der Rohrachse) für die Dauer des Bestehens der Leitung keine Bebauung, Lagerung, Errichtung von massiven Einfriedungen, kein Aufstellen von Masten oder sonstige Einwirkungen vorgenommen werden dürfen, die den Bestand oder den Betrieb der Leitung gefährden. Das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern innerhalb des Schutzstreifens ist nicht zulässig. Im Bereich des vorgenannten Schutzstreifens darf kein Bodenabtrag oder Bodenauftrag ausgeführt werden. Geländeveränderungen sind nur mit Zustimmung des Leitungsbetreibers erlaubt.

Seitens der Energie und Versorgung Butzbach (EVB) GmbH wird in der Stellungnahme vom 13.11.2017 darauf hingewiesen, dass die das Plangebiet querende **Gas-Hochdruckleitung** einschließlich eines Schutzstreifens beidseitig der Leitung nicht überbaut werden darf. Eine Befestigung der Flächen oberhalb der Leitung ist zulässig. Zusätzlich muss gewährleistet werden, dass der Leitungsabschnitt jederzeit frei zugänglich und nicht zugestellt oder versperrt ist, damit Wartungsarbeiten oder eine Reparatur der Leitung, insbesondere im Störfall, jederzeit und ohne Verzögerung möglich ist.

Seitens der Deutschen Telekom Technik GmbH wird in der Stellungnahme vom 12.12.2017 darauf hingewiesen, dass sich im nördlichen Planbereich **Telekommunikationslinien** der Telekom befinden.

Seitens des Regierungspräsidiums Darmstadt, Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen, wird in den Stellungnahmen vom 06.07.2017 und 08.01.2018 darauf hingewiesen, dass eine Auswertung vorliegender Luftbilder ergeben hat, dass sich das Plangebiet in einem ehemaligen Bombenabwurfgebiet befindet. Vom **Vorhandensein von Kampfmitteln** auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mindestens 5 m durchgeführt wurden sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig. Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen bis in einer Tiefe von 5 m (ab GOK II. WK) erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen. Sofern die Fläche, z.B. wegen Auffüllungen, Versiegelungen oder sonstigen magnetischen Anomalien nicht sondierfähig sein sollte, sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräummaßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich. Teilbereiche wurden bereits überprüft. Auf diesen Flächen sind keine weiteren Kampfmittelräummaßnahmen erforderlich.

Seitens der Gemeinde Langgöns wurde die TAUBER EXPLOSIVE MANAGEMENT GMBH & CO. KG, Weiterstadt, mit der Durchführung der entsprechenden Untersuchungen beauftragt. Im Plangebiet wurde bereits eine rechnergestützte Detektion mittels Geomagnetik auf das Vorhandensein von Bombenblindgängern durchgeführt. Im Anschluss an die Detektionsarbeiten wurden die Messwerte mittels EDV auf kampfmittelrelevante Anomalien ausgewertet. Die Auswertung der Messwerte ergab insgesamt 39 Anomalien, die als kampfmittelrelevant eingestuft wurden, sodass empfohlen wurde, die angemessenen Anomalien durch Aufgrabung überprüfen zu lassen.

Seitens des Regierungspräsidiums Gießen, Dezernat 44, Bergaufsicht, wird in der Stellungnahme vom 21.07.2017 darauf hingewiesen, dass der Geltungsbereich der Flächennutzungsplan-Änderung im Gebiet von einem angezeigten Bergwerksfeld liegt, in dem Untersuchungsarbeiten durchgeführt wurden und **Bergbau** im Tagebau umgegangen ist. Laut den der Bergaufsicht vorliegenden Unterlagen jedoch außerhalb des Plangebietes.

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

10 Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss gemäß **§ 2 Abs. 1 BauGB**: 26.01.2017, Bekanntmachung: 14.06.2017

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 1 BauGB**: 19.06.2017 – 21.07.2017, Bekanntmachung: 14.06.2017

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 1 BauGB**: Anschreiben: 14.06.2017, Frist: 21.07.2017

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 2 BauGB**: 08.12.2017 – 12.01.2018, Bekanntmachung: 30.11.2017

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 2 BauGB**: Anschreiben: 05.12.2017, Frist: 12.01.2018

Feststellungsbeschluss gemäß **§ 6 BauGB**: 01.02.2018

/Anlagen

- Umweltbericht mit integriertem Landschaftspflegerischem Planungsbeitrag, Stand: 16.01.2018


Planungsbüro Holger Fischer
Partnerschaftsgesellschaft mbB
Stadtplaner + Beratende Ingenieure
35440 Linden · Konrad-Adenauer-Straße 16
Tel. 06403 / 9537-0 · www.fischer-plan.de