



Marktgemeinde Eiterfeld

Begründung

zur

**10. Änderung des Flächennutzungsplanes
im Bereich „Östlich des Eisenacher Weges“
sowie in den Gemarkungen
Buchenau, Dittlofrod, Großentaft und Soisdorf**

Vorentwurf

Planstand: 04.10.2017

Bearbeitung:

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

Inhalt

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

1 Vorbemerkungen

1.1 Veranlassung und Planziel

Im Ortsteil Eiterfeld der Marktgemeinde Eiterfeld befinden sich zwischen der Wohnbebauung im Bereich des Baugebietes „Das Alte Feld“ und des Eisenacher Weges im Westen sowie der gewerblichen Nutzungen entlang des Sachsenweges im Osten bislang intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen, die einen Puffer zwischen den beidseits angrenzenden Nutzungen bilden. Da in der Marktgemeinde Eiterfeld gegenwärtig kein Angebot an kommunalen Bauplätzen für eine bedarfsgerechte Wohnbebauung insbesondere mit freistehenden Einfamilienhäusern mehr besteht, wurde der Gesamtbereich im Rahmen einer Machbarkeitsstudie im Hinblick auf die konkreten Möglichkeiten einer städtebaulichen Entwicklung als Wohngebiet mit rd. 35 bis 40 Baugrundstücken geprüft. Als Ergebnis der Machbarkeitsstudie wurde ausgeführt, dass eine Wohngebietsentwicklung aus städtebaulicher Sicht sinnvoll und möglich erscheint, da eine innerörtlich gelegene, südexponierte Freifläche entwickelt und sowohl an die bestehende Erschließungsstruktur als auch an die vorhandene Bebauung angeknüpft werden kann. Daraufhin hat die Gemeindevertretung der Marktgemeinde Eiterfeld am 18.05.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 25 „Östlich des Eisenacher Weges“ – 1. Bauabschnitt sowie der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich beschlossen. Während die vorliegende Flächennutzungsplan-Änderung bereits für den Gesamtbereich der perspektivisch angestrebten Baugebietsentwicklung einschließlich der regionalplanerisch hierfür erforderlichen Tauschflächen erfolgen soll, sollen im Zuge der Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zunächst nur für einen ersten Bauabschnitt in Form einer Bauzeile entlang des Eisenacher Weges die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebauliche Entwicklung von bis zu neun Baugrundstücken geschaffen werden.

Lage des Plangebietes im Bereich „Östlich des Eisenacher Weges“



Abbildung genordet, ohne Maßstab

Der Bereich des Plangebietes im Bereich „Östlich des Eisenacher Weges“ ist im Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Eiterfeld von 2007 als *Fläche für die Landwirtschaft* dargestellt. Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, stehen die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 25 „Östlich des Eisenacher Weges“ – 1. Bauabschnitt den Darstellungen des Flächennutzungsplanes zunächst entgegen. Der Flächennutzungsplan wird daher gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes geändert. Das Planziel der vorliegenden 10. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Darstellung von *Wohnbauflächen* gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO zulasten der bisherigen Darstellungen im Bereich „Östlich des Eisenacher Weges“. Zudem sollen mit der vorliegenden Flächennutzungsplan-Änderung gleichzeitig Flächen in den Gemarkungen Buchenau, Dittlofrod, Großentaft und Soisdorf, die im wirksamen Flächennutzungsplan bereits als *Wohnbauflächen* dargestellt sind, in *Flächen für die Landwirtschaft* bzw. *Flächen für Wald* oder *Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft* umgewidmet werden und somit künftig nicht mehr für eine städtebauliche Entwicklung infrage kommen.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Flächennutzungsplan-Änderung umfasst in der Gemarkung Eiterfeld, Flur 10, zunächst den Gesamtbereich der perspektivisch angestrebten Baugebietsentwicklung im Bereich „Östlich des Eisenacher Weges“ mit einer Größe von rd. 3,6 ha sowie darüber hinaus Flächen in den Gemarkungen Buchenau, Dittlofrod, Großentaft und Soisdorf mit einer Größe von insgesamt ebenfalls rd. 3,6 ha, die im Zuge der vorliegenden Flächennutzungsplan-Änderung umgewidmet werden sollen.

Plangebiet im Bereich „Östlich des Eisenacher Weges“



Eigene Aufnahmen (02/2017)

1.3 Regionalplanung

Der Bereich des Plangebietes im Bereich „Östlich des Eisenacher Weges“ ist im **Regionalplan Nordhessen 2009** als *Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft* sowie überlagernd als *Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz* festgelegt. Nach der raumordnerischen Zielsetzung und den entsprechenden Ausführungen im Textteil des Regionalplanes sind *Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft* für die landwirtschaftliche Bodennutzung geeignet und dieser in der Regel vorbehalten. Eine Inanspruchnahme für andere Raumansprüche ist jedoch unter besonderer Berücksichtigung landwirtschaftlicher Belange unter anderem für die städtebauliche Entwicklung von Siedlungs- und Gewerbeflächen im Umfang von bis zu 5 ha im Zusammenhang mit der bebauten Ortslage unter Beachtung der Ziele der Raumordnung zur Siedlungsentwicklung und dem Bruttowohnsiedlungsflächenbedarf zulässig.

Der im Regionalplan für die Marktgemeinde Eiterfeld aufgeführte Flächenwert von 23 ha stellt dabei die Obergrenze für die von der Gemeinde für Wohnsiedlungszwecke in Anspruch zu nehmenden Flächen dar. Der festgelegte Bruttowohnsiedlungsflächenbedarf soll dabei vorrangig in den zentralen Ortsteilen bzw. Wohnsiedlungsschwerpunkten abgedeckt werden. Die Marktgemeinde Eiterfeld ist im System der zentralörtlichen Gliederung als Grundzentrum im ländlichen Raum mit dem zentralen Ortsteil Eiterfeld ausgewiesen. Der zentrale Ortsteil Eiterfeld stellt einen regionalplanerischen Wohnsiedlungsschwerpunkt dar. Die Nutzung bislang unbebauter Flächen sowie die Reaktivierung nicht mehr genutzter Gewerbeflächen und leer stehender 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 nach den Festlegungen des Regionalplanes zudem nur dann erfolgen, wenn solche Bestandsflächen nicht verfügbar oder für die vorgesehene Nutzung nicht geeignet sind. Sind auch die vorhandenen Flächenreserven in den *Vorranggebieten Siedlung Bestand oder Planung* nicht nutzbar oder verfügbar, können die Städte und Gemeinden durch Flächentausch andere für Wohnsiedlungszwecke geeignete Flächen bis zu maximal 5 ha in dem gleichen Stadt-/Ortsteil in Anspruch nehmen. Ein solcher Flächentausch ist ohne Abweichungsverfahren möglich, wenn der Bruttowohnsiedlungsflächenbedarf nicht überschritten und die übrigen Ziele des Regionalplanes beachtet und seine Vorbehaltsausweisungen zusammen mit den städtebaulichen, denkmal- und landschaftspflegerischen sowie umwelt- und naturschutzfachlichen Belangen sachgerecht berücksichtigt werden. Diese raumordnerische Zielvorgabe ermöglicht es den Gemeinden somit auf andere geeignete Standorte auszuweichen, wenn eine Inanspruchnahme der ausgewiesenen Fläche aus sonstigen Gründen nicht oder nur unter erschwerten Bedingungen möglich ist.

Die angestrebte städtebauliche Entwicklung eines unter Berücksichtigung der beiden geplanten Bauabschnitte insgesamt rd. 3,6 ha großen Wohngebietes im Ortsteil Eiterfeld kann demnach grundsätzlich in Einklang mit den im Regionalplan Nordhessen 2009 enthaltenen einschlägigen Zielen und Grundsätzen der Raumordnung gebracht werden, zumal der zentrale Ortsteil Eiterfeld als Wohnsiedlungsschwerpunkt gilt und geeignete Flächen in einem für den nachgewiesenen Bedarf an freistehenden Einfamilienhäusern hinreichenden Umfang im Innenbereich nicht zur Verfügung gestellt oder städtebaulich entwickelt werden können. Mit dem Umfang des möglichen Bruttowohnbaulandes ist jedoch den regionalplanerischen Vorgaben zum Flächentausch nach einer Vorabstimmung mit dem Regierungspräsidium Kassel, Dezernat Regionalplanung, Bau- und Wohnungswesen, Wirtschaft, dahingehend Rechnung zu tragen, dass im Zuge der vorliegenden 10. Änderung des Flächennutzungsplanes auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung Flächen nicht zwingend im gleichen Ortsteil, sondern jedenfalls an anderer Stelle im Gemeindegebiet, die im wirksamen Flächennutzungsplan bereits als *Wohnbauflächen* dargestellt sind, umzuwidmen sind und dann künftig nicht mehr für eine städtebauliche Entwicklung infrage kommen. Darüber hinaus 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. Dies betrifft vorliegend die Festlegung als *Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz*. Der Schutz des Grundwassers hat hier in der Abwägung einen besonders hohen Stellenwert, steht Planungen und Maßnahmen bei entsprechender Berücksichtigung jedoch nicht grundsätzlich entgegen.

1.4 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 in der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB in Satz 4 zudem 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 Marktgemeinde Eiterfeld ist grundsätzlich bestrebt auch Flächen im Innenbereich einer baulichen Nutzung zuzuführen und so einen Beitrag zur baulichen Innenentwicklung zu leisten. Die Marktgemeinde Eiterfeld steht allerdings auch einer entsprechend hohen Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken gegenüber, der nur mit innerörtlichen Nachverdichtungen insbesondere aufgrund des dort fehlenden Flächenpotenzials letztlich aber nicht entsprochen werden kann. Mit der geplanten Baugebietsentwicklung soll zwar unter Inanspruchnahme des baulichen Außenbereichs ein neues Wohnquartier entwickelt werden, das sich aber in die gesamträumliche städtebauliche Entwicklung im Ortsteil Eiterfeld einfügt und unter Berücksichtigung auch des 2. Bauabschnittes zur Deckung eines mittelfristigen Wohnsiedlungsbedarfs entsprechend eines städtebaulichen Gesamtkonzeptes geeignet ist. Mit dem Bebauungsplan für den 1. Bauabschnitt sollen hingegen zunächst ausschließlich die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Deckung des kurzfristigen Bedarfs an Wohnbaugrundstücken geschaffen werden.

Hinsichtlich der Betroffenheit landwirtschaftlicher Belange kann angemerkt werden, dass im Zuge der geplanten Baugebietsausweisung zwar bislang intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen in Anspruch genommen werden. Dieser Betroffenheit stehen im Rahmen des vorliegenden Bauleitplanverfahrens jedoch 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. 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.

Schließlich kann angemerkt werden, dass von den zuständigen Gremien der Marktgemeinde Eiterfeld im Hinblick auf die Aufnahme der Gemeinde in das Dorfentwicklungsprogramm des Landes Hessen ein Beschluss zum Verzicht auf die Ausweisung von mit den Zielen der Dorfentwicklung konkurrierenden Baugebieten gefasst wurde. Zudem wurde bereits ein integriertes kommunales Entwicklungskonzept (IKEK) vom Juni 2014 als Fördergrundlage mit einer Selbstbindung der Gemeinde beschlossen. Die Marktgemeinde Eiterfeld hat daher im Zusammenhang mit der vorliegenden Planung mit Schreiben vom 28.04.2017 beim Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes Hessen einen Ausnahmeantrag auf Ausweisung des geplanten Neubaugebietes gestellt. Seitens des zuständigen Ministeriums wurde mit Schreiben vom 28.06.2017 unter anderem mitgeteilt, dass auch wenn von dem aktuell in der Marktgemeinde bestehenden Innenentwicklungspotential derzeit nur ein Teil tatsächlich verfügbar ist, es umso wichtiger ist, dass die Gemeinde mit Hilfe eines aktiven Flächen- und Immobilienmanagements sowie im Rahmen des städtebaulich vertraglichen Rückbaus die Innenentwicklung bei der IKEK-Umsetzung stärker in den Mittelpunkt stellt und nicht konkurrierende Neubaupläne plant oder sogar ausweist.

Unter der Voraussetzung einer kurzfristigen Umsetzung entsprechender Maßnahmen zur Innenentwicklung im Sinne eines aktiven Flächen- und Immobilienmanagements, von Marketingmaßnahmen für die Innenentwicklung, einer ständigen Ansprache der Besitzer von Baugrundstücken im Bestand, der Umwidmung von im Flächennutzungsplan dargestellten *Wohnbauflächen* in *Flächen für die Landwirtschaft* sowie keiner weiteren Ausweisung von Neubauflächen im Außenbereich, kann der Planung zur städtebaulichen Entwicklung einer Bauzeile östlich des Eisenacher Weges seitens des Ministeriums unter Zurückstellung der vorgebrachten Bedenken jedoch grundsätzlich zugestimmt werden. Hingegen wird einer weiteren Ausweisung von Bauflächen im Rahmen des perspektivisch angestrebten 2. Bauabschnittes allerdings unter den gegebenen Umständen im Förderzeitraum der Dorfentwicklung zunächst nicht möglich sein. Da hierfür im Zuge der vorliegenden Planung jedoch zunächst bewusst nur auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden sollen und die konkrete städtebauliche Entwicklung Gegenstand eines eigenständigen Bauleitplanverfahrens beziehungsweise der Aufstellung eines eigenständigen Bebauungsplanes sein wird, wird diesbezüglich kein Widerspruch zu den Zielen der Dorfentwicklung gesehen, zumal die Berücksichtigung der Innenentwicklungspotenziale dann erneut hinreichend zu prüfen und darzulegen ist.

2 Inhalt und Darstellungen der 10. 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 Bereich des Plangebietes im Bereich „Östlich des Eisenacher Weges“ ist im Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Eiterfeld von 2007 als *Fläche für die Landwirtschaft* dargestellt. Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, stehen die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 25 „Östlich des Eisenacher Weges“ – 1. Bauabschnitt den Darstellungen des Flächennutzungsplanes zunächst entgegen. Der Flächennutzungsplan wird daher gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes geändert. Das Planziel der vorliegenden 10. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Darstellung von *Wohnbauflächen* gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO zulasten der bisherigen Darstellungen im Bereich „Östlich des Eisenacher Weges“. Zudem sollen mit der vorliegenden Flächennutzungsplan-Änderung gleichzeitig Flächen in den Gemarkungen Buchenau, Dittlofrod, Großentaft und Soisdorf, die im wirksamen Flächennutzungsplan bereits als *Wohnbauflächen* dargestellt sind, in *Flächen für die Landwirtschaft* bzw. *Flächen für Wald* oder *Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft* umgewidmet werden und somit künftig nicht mehr für eine städtebauliche Entwicklung infrage kommen.

Die Marktgemeinde Eiterfeld umfasst insgesamt 20 Ortschaften. Aufgrund fachlicher Kriterien, wie z.B. die Nähe zum Kernort Eiterfeld, die Lage im Siedlungszusammenhang, die topographischen Gegebenheiten, die Anforderungen an eine mögliche Erschließung sowie ein ausreichendes Bauplatzangebot in der jeweiligen Ortschaft wurden die in den Ortschaften dargestellten Wohnbauflächen bewertet. Hiervon scheiden im Verdichtungsraum des Kernortes Eiterfeld, außer Eiterfeld selbst, die angrenzenden Ortschaften aufgrund ihrer direkten Nähe zum Ortsteil Eiterfeld aus (Arzell, Leibolz, Leimbach, Reckrod).

In den Ortschaften Betzenrod, Branders, Fürsteneck, Giesenhain, Mengers, Oberweisenborn, Treischfeld und Ufhausen sind keine Wohnbauflächen vorhanden bzw. nicht für einen Tausch geeignet. In den Ortschaften Körnbach, Unterufhausen und Wölf sind Wohnbauflächen dargestellt, die für den Eigenbedarf erforderlich sind. Unter Bewertung der vorgenannten Kriterien wurde eine Auswahl von Flächen in den Ortschaften Buchenau, Dittlofrod, Großentaft und Soisdorf vorgeschlagen, die nunmehr auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung dem regionalplanerisch erforderlichen Flächentausch dienen sollen.

3 Berücksichtigung umweltschützender Belange

3.1 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 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 Umweltberichtes und die eingegangenen Anregungen und Hinweise sind in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen.

Der Umweltbericht zur vorliegenden 10. Änderung des Flächennutzungsplanes liegt der Begründung als **Anlage** bei; auf die dortigen Ausführungen wird entsprechend verwiesen.

3.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

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

4 Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Das Plangebiet im Bereich „Östlich des Eisenacher Weges“ befindet sich im Ortsteil Eiterfeld im unmittelbaren Anschluss an den Bebauungszusammenhang östlich des Eisenacher Weges, von wo aus über die innerörtlichen Verkehrswege sowie die umliegenden Landes- und Kreisstraßen eine überörtliche Anbindung erfolgen kann. Das Plangebiet ist auch für Fußgänger und Radfahrer sowie mit dem öffentlichen Personennahverkehr erreichbar. Die verkehrliche Erschließung ist bereits überwiegend Bestand und erfolgt ausgehend von der Straße Eisenacher Weg, die auf der Höhe des Plangebietes bislang nur einer einseitigen Erschließung dient, aber grundsätzlich über einen hinreichenden Straßenquerschnitt verfügt. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung werden im Bebauungsplan zur Sicherung der Erschließung sowie der sonstigen Verkehrsflächen innerhalb des Plangebietes Straßenverkehrsflächen sowie Verkehrsflächen mit besonderen Zweckbestimmungen festgesetzt.

Die Flächen in den Gemarkungen Buchenau, Dittlofrod, Großentaft und Soisdorf innerhalb der weiteren Teilgeltungsbereiche befinden sich jeweils im unmittelbaren Anschluss an den jeweiligen Ortsteil und sind somit ebenfalls bereits entsprechend ihrer aktuellen Nutzung verkehrlich angebunden. Einer weitergehenden Betrachtung dieser Teilgeltungsbereiche bedarf es darüber hinaus nicht, da die Flächen wie bisher auch künftig keine erhöhten Erschließungsanforderungen aufweisen.

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 auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Mit der geplanten Zuordnung der Gebietstypen zueinander bzw. der Ausweisung von *Wohnbauflächen* im Kontext der im näheren Umfeld vorhandenen Wohnbebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 „Das Alte Feld“ von 1981 und im Geltungsbereich des gleichnamigen Bebauungsplanes Nr. 13 von 1992 kann dem Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG entsprochen werden.

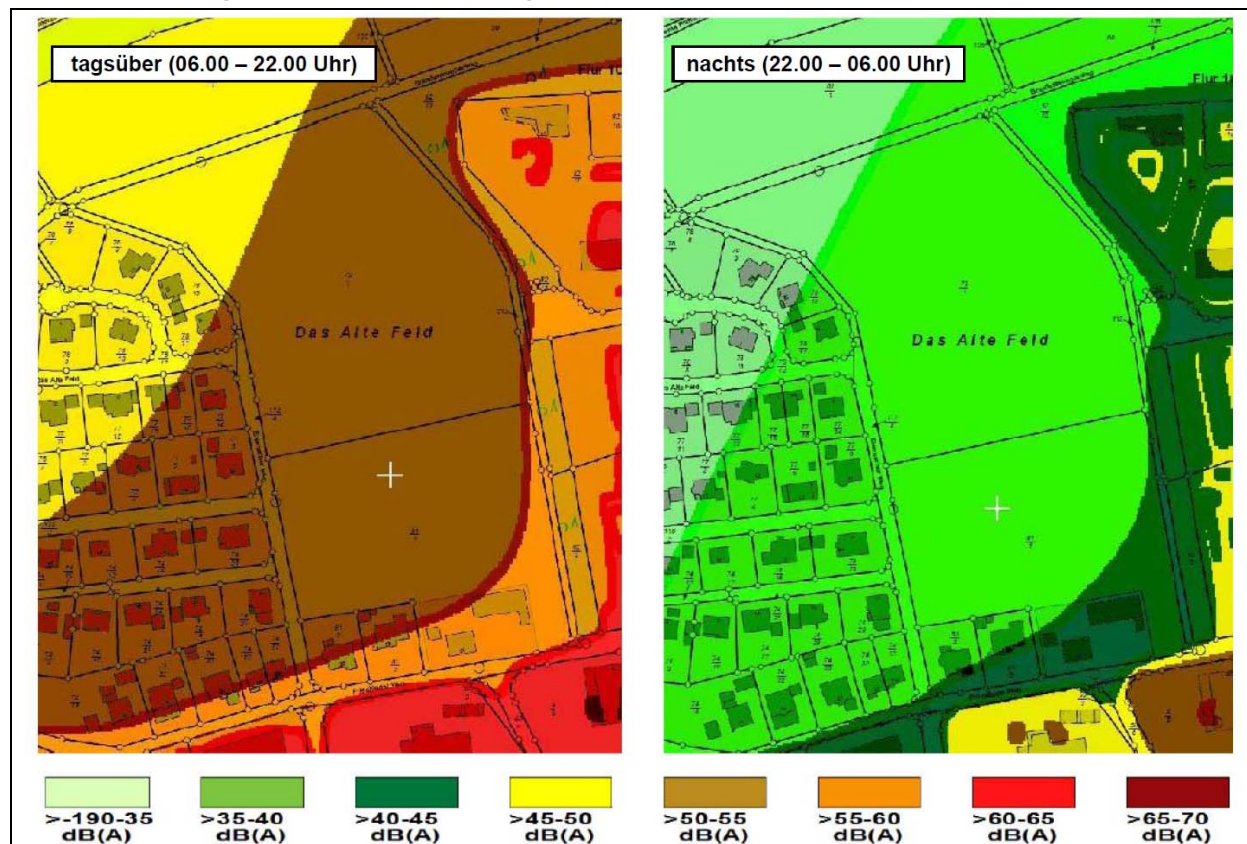
Hingegen folgt die vorliegende Planung aufgrund der räumlichen Nähe zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 14 „Die Brandersliede“ von 1996, der östlich des eigentlichen Plangebietes im Bereich „Östlich des Eisenacher Weges“ Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festsetzt und für dessen Bereich auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung *Gewerbliche Bauflächen* dargestellt werden, grundsätzlich nicht dem vorgenannten Trennungsgrundsatz. Aus der Anforderung der besonderen Berücksichtigung dieser Abwägungsdirektive sowie der planerischen Konfliktbewältigung und der Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ergibt sich in Anbetracht der angestrebten Wohnnutzung in räumlicher Nähe zu den östlich anschließenden gewerblichen Nutzungen das Erfordernis einer detaillierten Betrachtung der immissionsschutzrechtlichen Rahmenbedingungen und Anforderungen. Da der unmittelbare Anschluss eines Wohngebietes an bestehende und bauplanungsrechtlich zulässige gewerbliche Nutzungen, dazu geeignet ist immissionsschutzrechtliche Konflikte hervorzurufen, wurde bereits im Vorfeld des Bauleitplanverfahrens von der TÜV TECHNISCHE ÜBERWACHUNG HESSEN GMBH für die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ein Immissionsgutachten erstellt, im Zuge dessen die immissionsschutzrechtlichen Rahmenbedingungen sowie die Einhaltung der einschlägigen lärmtechnischen Regelwerke geprüft wurde. Hierfür wurde die Geräuschbelastung im Gesamtbereich zwischen der Wohnbebauung im Bereich des Baugebietes „Das Alte Feld“ und des Eisenacher Weges im Westen sowie der gewerblichen Nutzungen entlang des Sachsenweges im Osten durch die benachbarten Gewerbegebiete ermittelt.

Im Rahmen des Immissionsgutachtens wurde zunächst auf Grundlage der in den jeweiligen umliegenden Bebauungsplänen festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel die maximal mögliche Geräuschbelastung an den geplanten Wohnhäusern durch Gewerbe in der Tages- und in der Nachtzeit ermittelt. Für die Gewerbegebiete, in denen in den zugehörigen Bebauungsplänen die Geräuschemissionen nicht begrenzt sind, wurde überschlägig von einem flächenbezogenen Schalleistungspegel von 60 dB(A) pro Quadratmeter für die Tages- und für die Nachtzeit ausgegangen. Allerdings sind die Geräusche aus diesen Gewerbegebieten immissionsschutzrechtlich durch die angrenzenden bereits bestehenden Wohngebiete begrenzt. In diesen Fällen wurde der flächenbezogene Schalleistungspegel für die Gewerbegebiete derart reduziert, dass in den bestehenden Allgemeinen Wohngebieten die maßgeblichen Richtwerte nach TA Lärm durch die Summe des Gewerbelärms tagsüber und nachts eingehalten werden.

Hierbei ist beachtlich, dass die bereits ansässigen oder darüber hinaus zulässigen Gewerbebetriebe durch die heranrückende Wohnbebauung grundsätzlich nicht nachteilig eingeschränkt werden, da in der schalltechnischen Berechnung und den nachfolgend dargestellten Empfehlungen vom theoretisch maximal möglichen Schalleistungspegel und nicht von den gegenwärtig tatsächlich von den ansässigen Gewerbebetrieben ausgehenden Emissionen ausgegangen wurde.

Die Ergebnisse für den Gewerbelärm in der Tages- und Nachtzeit zeigen, dass in der Tages- und in der Nachtzeit die Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zu DIN 18005 Teil 1 bzw. der Richtwerte nach TA für Allgemeines Wohngebiet von tagsüber 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) im gesamten Untersuchungsgebiet, mit Ausnahme der südöstlichen Ecke (tagsüber der Bereich in der Farbe Orange größer 55 dB(A) und nachts der Bereich in der Farbe Dunkelgrün größer 40 dB(A)), eingehalten werden. Im Rahmen des Gutachtens wurde daher für die Bauleitplanung vorgeschlagen, die erste Bauzeile nördlich des Friedländer Weges ab der Hausnummer 25 auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung als Mischgebiet bzw. als eingeschränktes Gewerbegebiet nur für nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe auszuweisen oder diesen Bereich in dem aufzustellenden Bebauungsplan auszusparen und jedenfalls nicht für Wohnnutzungen mit dem Schutzanspruch eines Allgemeinen Wohngebietes bauleitplanerisch vorzubereiten. Die mit Wohngebäuden aus immissionsschutzrechtlicher Sicht bebaubare Fläche innerhalb des perspektivisch im Zuge des 2. Bauabschnittes angestrebten Allgemeinen Wohngebietes östlich des Eisenacher Weges ist demnach auf den Bereich in der Farbe Hellgrün, also auf den Bereich größer 35 dB(A) bis maximal 40 dB(A) in der nachfolgend ausschnittsweise dargestellten Pegelkarte für die Nachtzeit zu begrenzen.

Geräuschbelastung durch Gewerbe in der Tages- und Nachtzeit



Quelle: TÜV Technische Überwachung Hessen GmbH, Gutachten Nr. L 8232 vom 12.12.2016

Im Zuge der gleichzeitigen Umwidmung von *Wohnbauflächen* in *Flächen für die Landwirtschaft* bzw. *Flächen für Wald* oder *Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft* werden die Belange des Immissionsschutzes nicht abwägungserheblich berührt, da die Flächen auch künftig wie bisher genutzt werden.

6 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

Die Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange erfolgt auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 25 „Östlich des Eisenacher Weges“ – 1. Bauabschnitt. Auf die entsprechenden Ausführungen in der Begründung zum Bebauungsplan wird verwiesen.

Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiete

Die räumlichen Teilgeltungsbereiche der Flächennutzungsplan-Änderung liegen nicht innerhalb von ausgewiesenen Trinkwasserschutzgebieten.

Oberirdische Gewässer

Innerhalb der räumlichen Teilgeltungsbereiche der Flächennutzungsplan-Änderung befinden sich keine oberirdischen Gewässer sowie Quellen oder quellige Bereiche.

7 Altlasten und Bodenbelastungen

Altablagerungen, Altstandorte, Verdachtsflächen, altlastverdächtige Flächen, Altlasten und Flächen mit sonstigen schädlichen Bodenveränderungen innerhalb der räumlichen Teilgeltungsbereiche der Flächennutzungsplan-Änderung sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht bekannt.

8 Sonstige Angaben und Hinweise

Da die vorliegende 10. Änderung des Flächennutzungsplanes parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 25 „Östlich des Eisenacher Weges“ – 1. Bauabschnitt erfolgt, wird es für zulässig erachtet, weiterführend auf den Bebauungsplan und die Ausführungen in der zugehörigen Begründung zu verweisen.

9 Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss gemäß **§ 2 Abs. 1 BauGB**: 18.05.2017, 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: ____.

Feststellungsbeschluss: ____.

/Anlagen

- Umweltbericht mit integriertem Landschaftspflegerischem Planungsbeitrag, Stand: 04.10.2017



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