



Stadt Aßlar

Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Grundschule Werdorf“

Stadtteil Werdorf

B E G R Ü N D U N G

Entwurf

07. Januar 2025

Bearbeitung: B. Sc. Alina Gundlach



Planungsbüro**Koch**

www.pbkoch.de

Dipl.-Geogr. Christian Koch
Stadtplaner

Alte Chaussee 4, 35614 Aßlar

Tel. (0 64 43) 6 90 04-0
Fax (0 64 43) 6 90 04-34

e-Mail: info@pbkoch.de

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Teil A	
1. Geltungsbereich.....	3
2. Ziel und Zweck der Flächennutzungsplanänderung.....	3
3. Übergeordnete Planungen/Fachplanungen	4
4. Umweltprüfung und Grünordnung.....	7
5. Altlastverdächtige Flächen und Altlasten.....	8
6. Verfahrensstand.....	9

Teil B: Umweltbericht wurde zum parallel verlaufenden Bebauungsplanverfahren erstellt und ist diesen Unterlagen beigefügt.

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Änderung des Flächennutzungsplanes befindet sich am südwestlichen Ortsrand des Stadtteils Werdorf der Stadt Aßlar. Er liegt südlich der Bundesstraße 277 und nördlich der Sporthalle zwischen der Verlängerung der Falltorstraße und der Verlängerung der Lutherstraße. Der Geltungsbereich liegt in der Gemarkung Werdorf, Flur 31, betroffene Flurstücke mit einer Gesamtgröße von 11.098 m² sind: 66/1, 67/1, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74 sowie in der Flur 24 Flurstück 180/88.

Das Plangebiet befindet sich im direkten westlichen Anschluss an die Ortslage Werdorf. Im Süden befindet sich die Sporthalle Werdorf, dahinter die Dill und der davon abzweigende Mühlgraben. Im Norden des Geltungsbereichs befinden sich landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen bis zur B 277. Das Plangebiet wird auf westlicher Seite von Grünlandflächen begrenzt. Auf östlicher Seite befinden sich Wohnhäuser, durch die sich der direkte Anschluss an die Ortschaft Werdorf darstellt. Die Höhenlage des Plangebiets liegt bei etwa 170 m über NN. Aktuell besteht auf der Fläche überwiegend landwirtschaftliches Grünland oder Acker. An drei Seiten wird das Gebiet durch asphaltierte Wege und Straßen, begrenzt. Die Straße im Osten dient als Zubringerstraße zur Sporthalle. An dieser Straße befindet sich innerhalb des Plangebiets bereits eine mit einer Baumreihe versehene versiegelte Fläche, die als Stellplatzfläche für die Sporthalle genutzt wird.

2. Ziel und Zweck der Flächennutzungsplanänderung

Der Bebauungsplan „Grundschule Werdorf“ kann nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Aßlar entwickelt werden, da dieser für das Planungsgebiet eine landwirtschaftliche Fläche darstellt. Daher wird der Flächennutzungsplan parallel zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes geändert.

Die bereits vorhandene Grundschule Werdorf befindet sich derzeit im Ortskern, an der Bergstraße mit der Hausnummer 2. Eine Erweiterung um die erforderlichen Räumlichkeiten, wie beispielsweise weitere Klassenzimmer, eine Turnhalle, ein größerer Schulhof oder Räumlichkeiten für Personal sowie weitere Schuhnutzungszwecke, ist auf dem bestehenden Schulgrundstück aufgrund der geringen Größe nicht mehr möglich. Um eine zukunftsähnige Grundschule zu errichten, werden Räumlichkeiten nach den aktuellen Standards benötigt. Daher ist auch eine Sanierung an dem bisherigen Standort nicht sinnvoll und nicht möglich, weil das Platzangebot des Grundstückes nicht ausreicht. Somit muss an anderer Stelle ein Neubau errichtet werden, um auch in Zukunft ausreichend Schulplätze in Werdorf und Umgebung zu garantieren. Alternative Flächen, die eine gute Erreichbarkeit aus dem Ort ermöglichen, stehen weder innerhalb der Ortslage noch an anderer Stelle am Ortsrand zur Verfügung. Innerhalb der Ortslage befindet sich keine Baulücke in erforderliche Größe oder sonstige Möglichkeiten zur Nachverdichtung, um eine Grundschule zu errichten. Somit kann der Bedarf nur am Ortsrand gedeckt werden. Der südliche Ortsrand steht durch das Überschwemmungsgebiet der Dill nicht zur Verfügung, für den nördlichen Ortsrand gilt das gleiche aufgrund der Immissionen durch die Autobahn A 45. Ein Neubau im Nordwesten (Verlängerung Bachstraße) oder Nordosten (Verlängerung Bechlinger Straße) ist aus topographischen Gründen sowie aus Gründen der Erreichbarkeit sehr ungünstig. Ein Standort nördlich des Firmengeländes der Firma Küster östlich der Ostpreußenstraße ist aufgrund des ehemaligen Bergbaus der Grube Heinrichsegen ausgeschlossen. Somit bleiben als Standortmöglichkeiten nur die Ortsränder im Westen und Osten südlich der Hauptstraße. Im Osten wurde im Jahr 2021 der Bebauungsplan „Erweiterung Werdorf Südost“ aufgestellt. Dieser entspricht, wie die Nachfrage zeigt, dem vorhandenen Bedarf an Wohn- und Gewerbebeflächen. Eine Reduzierung der Wohn- oder Gewerbebeflächen an dieser Stelle zugunsten der Grundschule hätte die Ausweisung entsprechender Flächen an anderer Stelle zur Folge. Letztlich bleibt für die Grundschule nur der Standort am westlichen Ortsrand. Für diesen Standort spricht zusätzlich die sehr gute Erreichbarkeit und die Lage in unmittelbarer Nähe zur Sporthalle.



Der hier gewählte Standort ist verkehrstechnisch, auch im Hinblick an die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr, gut erreichbar. Die nächstgelegene Bushaltestelle liegt in ca. 180 m Entfernung an der B 277, der Bahnhof in ca. einem halben Kilometer Auch aus dem benachbarten Berghausen ist die Erreichbarkeit gut. Strategisch günstig ist auch die Lage direkt neben der Sporthalle sowie in der Nähe zur alten Turnhalle des TV Werdorf und dem Sportgelände des FC Werdorf. Außerdem ist das Grundstück zukunftsfähig, da es Potential für Erweiterungsmöglichkeiten in Richtung Norden oder Westen bei einem wachsenden Bedarf bietet.

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (2003) der Stadt Aßlar als Ackerfläche dargestellt. Das nähere Umfeld, welches sich im Westen anschließt, ist als landwirtschaftliches Grünland ausgewiesen. Im weiter gefassten westlichen Umfeld befinden sich erneut Ackerflächen und anschließend erneut landwirtschaftliches Grünland. Im Süden des Plangebietes wird eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dargestellt. Weiter südlich befindet sich landwirtschaftliches Grünland. Im Osten des Plangebietes ist eine gemischte Baufläche zu finden. Im Norden, Osten und Süden grenzen Straßen und Feldwege an das Plangebiet an. Die im Norden angrenzenden Flächen sind als Ackerflächen dargestellt. Diese reichen bis zur B 277, welche als überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße gekennzeichnet ist. Im Osten grenzt eine gemischte Baufläche an das Planungsgebiet an. Die gemischte Baufläche reicht bis an die direkt angrenzende Straße.

Das geplante Vorhaben stimmt folglich nicht mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes überein. Dennoch ist es auf Grund der Geringfügigkeit der Fläche und des Mehrwertes der geplanten Bebauung und dem direkten Anschluss an die Sporthalle Werdorf, sinnvoll das bisher als Ackerfläche genutzte Gebiet in eine Gemeinbedarfsfläche umzuwandeln. Der Flächennutzungsplan wird daher in einem zum Bebauungsplan parallelen Verfahren geändert und die Fläche entsprechend der Ausweisung im Bebauungsplan als Fläche für den Gemeinbedarf (Schule) dargestellt.

3. Übergeordnete Planungen/Fachplanungen

Im Regionalplan Mittelhessen (RPM GIEßen 2010) wird das Plangebiet hauptsächlich als „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“ dargestellt. Die überlagernde Signatur in diesem Gebiet lautet „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ (6.1.3-1).) sowie kleinflächig „Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft“ (6.1.1-2). Im Regionalplanentwurf von 2021 (RP GIEßen 2021) wird das Gebiet als „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Planung“ (5.2-2) dargestellt. Eine Überlagerung mit anderen Signaturen erfolgt nicht. Im Teilregionalplan Energie Mittelhessen (RP GIEßen 2021) erfolgt für die Flächen des Geltungsbereiches keine Darstellung. Grundlagen für den Entwurf der Neuaufstellung des Regionalplans (2021) sind eine strategische Umweltprüfung, sowie eine raumordnerische Gesamtabwägung. Nach Neufassung der Fläche erfolgte auf Grundlage der strategischen Umweltprüfung die Festlegung der Kategorie „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Planung“ (5.2-2). Ein Eingriff auf der geprüften Fläche ist laut strategischer Umweltsprüfung mit voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen verbunden. Die Alternativenprüfung ergab keine alternativen Flächen. Die Regionalversammlung Mittelhessen schlägt eine Flächenverkleinerung vor, um den Umweltauswirkungen entgegenzuwirken. Die geprüfte Fläche beträgt 5,9 ha. Die vorgesehene Fläche für die Schule beträgt lediglich 0,9 ha.



Abb. 1: Auszug Regionalplan Mittelhessen 2010, unmaßstäblich

Das geplante Vorhaben der Ausweisung von einer Fläche für den Gemeinbedarf stimmt somit nicht mit den Zielen des Regionalplans Mittelhessen 2010 überein. Der Boden im als „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“ dargestellten Plangebiet entspricht überwiegend den im Naturraum weit verbreiteten Bodentypen. Diese sind mit insgesamt mittlerer bodenfunktionalen Gesamtbewertung zu bewerten. In Teil B der Begründung dem Umweltbericht wird deutlich, dass vor Ort zusammenfassend keine herausragend schutzwürdigen Böden bestehen. Es liegen keine Informationen zu aktuellen Pachtverträgen auf den Flächen vor da die Flächen bisher noch nicht in Besitz der Gemeinde, sondern verschiedenen Privatpersonen gehören.

Die Fläche ist vergleichsweise von geringer Größe und es gibt keine Alternativflächen. Zu diesem Ergebnis der Alternativflächenprüfung kommt die Regionalversammlung Mittelhessen im Zuge ihrer strategischen Umweltprüfung und raumordnerischen Gesamtabwägung.

Im Zuge der Neuaufstellung des Regionalplans Mittelhessen ist eine Neukategorisierung der Fläche zu „Vorrangsgebiet Industrie und Gewerbe, Planung“ vorgesehen. Im Rahmen dieser Neukategorisierung erlaubt der Regionalplan in Zukunft großflächige Bodenversiegelung, wie für Gewerbegebiete üblich. Im Zuge dessen wäre auch der Bau einer Schule denkbar, welche neben der Schaffung von Arbeitsplätzen als Bildungseinrichtung noch weiteren Nutzen für die Bevölkerung bringt.



Abb. 2: Auszug Entwurf Regionalplan Mittelhessen 2021, unmaßstäblich

Bei dem Plangebiet handelt es sich um Flächen, die westlich bereits an bereits entwickelte Baugebiete angrenzen. Teile der Fläche sind bereits versiegelte Flächen, welche als Stellplätze genutzt werden. Eine landwirtschaftliche Nutzung wurde hier wahrscheinlich, falls überhaupt, schon seit längerem nicht mehr im vollen Maße ausgeführt. Die Bäume welche die Stellplätze säumen, werden aus Naturschutzgründen erhalten und weitere Bäume werden angepflanzt. Die Lebensqualität wird bei diesem Vorhaben gesteigert, indem ein Schulplatz sowie ein kurzer Schulweg für die Schulkinder garantiert wird. Hierdurch müssen die Schulkinder nicht auf Grund von mangelnden Schulplätzen außerorts eine Schule besuchen und Eltern müssen ihre Kinder nicht zur außerorts zur Schule bringen. Dies führt letztendlich zu einer Zeiter sparnis für die Eltern, die Schaffung von mehr Arbeitsplätzen innerhalb von Werdorf, einer Entlastung des überörtlichen Verkehrsaufkommens und einem modernen Lern- und Spielumfeld für die Schulkinder.

Es wird somit davon ausgegangen, dass auf Grund der Geringfügigkeit der Fläche, der Schaffung von neuen benötigten Arbeits- und Schulplätzen, und da es sich um eine „Vorbehaltfläche für Landwirtschaft“ und kein Vorranggebiet handelt, für welches in Zukunft eine Neukategorisierung zu „Vorrangsgebiet Industrie und Gewerbe, Planung“ vorgesehen ist, kein Abweichungsverfahren vom Regionalplan notwendig ist.

Denkmalschutzrechtliche Gründe stehen der Planung nicht entgegen. Sofern bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, hessenArchäologie oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 21 HDSchG). Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).

Der Geltungsbereich liegt außerhalb von naturschutz- bzw. wasserrechtlich festgesetzten Gebieten, wie Landschafts-, Naturschutz- oder Natura-2000-Gebieten (HMUKLV 2022).

Hinweise auf gesetzlich geschützte Biotope oder Lebensraumtypen nach FFH-Richtlinie liegen nicht vor und konnten auch im Rahmen der Gebietsbegehung nicht festgestellt werden.

Trinkwasserschutzgebiete oder Heilquellenschutzgebiete sind im Plangebiet ebenfalls nicht vorhanden.

Das Plangebiet grenzt auf südlicher Seite an ein Überschwemmungsgebiet (HQ100 nach HWG) an. Das nächstgelegene Fließgewässer ist der Mühlgraben, ein Graben, der ca. 100 m südlich des Plangebietes verläuft und ein Landschaftsschutzgebiet darstellt. Dieser entspringt ebenfalls südlich des Planungsgebietes der Dill (HMUKLV 2022).

4. Umweltprüfung und Grünordnung

Der Umweltbericht ist gem. § 2a BauGB ein gesonderter Bestandteil der Begründung und dient der Beschreibung und Bewertung der Umweltbelange im Rahmen der nach § 2 (4) BauGB durchzuführenden Umweltprüfung. Die Gemeinde legt dazu für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Die Eingriffe in Natur und Landschaft finden durch die Erstellung eines Umweltberichts Berücksichtigung.

Die vorliegende Flächennutzungsplanänderung erfolgt parallel zur Erstellung des Bebauungsplanes „Werdorf Grundschule“. Daher wurde allein auf Bebauungsplanebene ein Umweltbericht erarbeitet. Dieser Umweltbericht wird in die Begründung des Bebauungsplans unter Teil B integriert.

Durch die Umsetzung der Planung kommt es zur Bebauung bisher unbebauter Flächen zwischen bestehenden Misch-/Gewerbegebieten am Ortsrand von Werdorf.

Eine ausführliche Darstellung aller Schutzgüter für Naturschutz und Landschaftspflege erfolgt im Umweltbericht (siehe Teil B der Begründung des Bebauungsplans). Die aktuellen Biotoptypen im Plangebiet sind dem landschaftsplanerischen Beitrag zum Bebauungsplan (Bestandsplan) zu entnehmen. Die Erhebung der vorhandenen Biotopausstattung wird umfassend im Umweltbericht beschrieben. Faunistische Untersuchungen wurden bereits 2023 abgeschlossen. Im Anschluss wurde der Geltungsbereich vergrößert. Aussagen über die Ergebnisse der faunistischen Untersuchungen werden im weiteren Verlauf des Verfahrens hinzugefügt, wenn auch die vergrößerte Fläche vollständig untersucht wurde.

Die Wasserversorgung des Stadtteils Werdorf erfolgt mittels eines Fremdbezugs von den Wasserwerken Dillkreis Süd. Hierfür wurde 1974 ein Hochbehälter erbaut. Werdorf teilt sich in eine Hochzone, welche direkt versorgt wird und eine Tiefzone welche mittels zweier Druckminderungsschächten versorgt wird. Bei zukünftiger Bedarfserhöhung bieten sich verschiedene Möglichkeiten der Bedarfsdeckung: Teilweise ist die Deckung der Bedarfserhöhung denkbar durch eine Erhöhung des Fremdbezugs. Die Wiederinbetriebnahme der Gewinnungsanlage Stollen „Schöner Anfang“, diese besitzt ein aktives Wasserrecht. Für die Reaktivierung wären jedoch wesentliche Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten erforderlich. Ebenfalls mit höherem Aufwand verbunden wäre die Möglichkeit den Stadtteil Werdorf einer neuen Verbindungsleitung zwischen dem Leitungssystem der Kernstadt und dem Leitungssystem von Werdorf.

In Zusammenhang mit Maßnahmen am Tiefbrunnen Berghausen sowie der möglichen Wiederinbetriebnahme des Stollens „Schöner Anfang“ in Werdorf steht die Wiederinbetriebnahme der bestehenden Verbindungsleitung zwischen den Versorgungsnetzen Werdorf und Berghausen, um primär die Versorgung Berghausen zu unterstützen. Die zusätzlich gewinnbare Wassermenge am Stollen „Schöner Anfang“ könnte den defizitären Tiefbrunnen kompensieren. Die Mischbarkeit der verschiedenen Wässer aus Werdorf und Berghausen wäre zu prüfen.

Der Bau der neuen Grundschule in Werdorf bietet, da sie eine öffentliche Einrichtung ist, zusätzliche Einsparpotentiale. Bei dem Neubau sollte auf den Einbau von modernen wassersparenden

Gegenständen geachtet werden. Zusätzlich bietet die Sensibilisierung der Angestellten der Schule gegenüber sparsamem Umgang mit Wasser ein Einsparpotential.

Der Neubau der Grundschule bietet zudem weitere Möglichkeiten des schonenden Umgangs mit der Ressource Wasser. Maßnahmen zur Substitution von Trinkwasser werden bereits im Bebauungsplan festgesetzt. Niederschlagswasser soll ortsnah versickert oder verrieselt werden. Außerdem kann das gesammelte Niederschlagswasser zur Bewässerung, der Reinigung öffentlicher Einrichtungen so wie deren Toilettenspülung.

Gewässerentnahmeeinrichtung und Leitungen befinden sich an dem in der Nähe liegenden Sportplatz. Diese sind auf behördliche Anordnung hin nicht in Nutzung, stellen jedoch ebenfalls eine Möglichkeit für den sparsamen Umgang mit der Ressource Wasser.

Die Fläche bereits ist in der Schmutzfrachtsimulationsmodell (SMUSI 2019) beinhaltet ist, und die SMUSI Kriterien werden voraussichtlich eingehalten. Eine Erlaubnis nach §§ 8 i.V.m. § 10 WHG für das Niederschlagswasser und ggf. das Schmutzwasser aufgrund veränderter Versiegelungsgrade ist einzuholen.

Zur Schonung des Wasserhaushaltes wurde der Geltungsbereich so angepasst, dass das angrenzende Hochwasserschutzgebiet nicht überplant wird. Außerdem wird die Versiegelung der Fläche durch Festsetzungen eingeschränkt.

Die Ver- und Entsorgung muss über neue Anschlüsse an das bestehende Ortsnetz sichergestellt werden. Das angrenzende Siedlungsgebiet ist bezüglich der Leitungen für Ver- und Entsorgung bereits voll erschlossen. Daher wird davon ausgegangen, dass die Erschließung mit Anlagen zur Ver- und Entsorgung des Plangebietes über die bestehenden Anschlüsse erfolgen kann bzw. diese entsprechend erweitert werden können. Die Anschlüsse sind voraussichtlich über die Falltorstraße sowie auch über die Lutherstraße möglich.

Detailliertere Angaben zu der Thematik Wasser sind dem kommunalen Wasserkonzept der Stadt Aßlar zu entnehmen.

Der Geltungsbereich liegt im Gebiet eines erloschenen Bergwerksfeldes, in dem Vorkommen von Erz nachgewiesen wurde. Die Fundstelle liegt nach den hier vorhandenen Unterlagen außerhalb des Planungsbereiches.

5. Altlastverdächtige Flächen und Altlasten

Altlastverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes sind Altablagerungen und Altstandorte, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den einzelnen oder die Allgemeinheit besteht (§ 2 Abs. 6 BBodSchG). Altflächen sind im Sinne des § 2 des Hessischen Altlastengesetzes (HALtlastG) Altablagerungen und Altstandorte. Altablagerungen sind stillgelegte Abfallentsorgungsanlagen sowie Grundstücke außerhalb von Abfallentsorgungsanlagen, auf denen Abfälle behandelt, gelagert und abgelagert worden sind.

Altstandorte sind Grundstücke mit stillgelegten Anlagen, die gewerblichen, industriellen, sonstigen wirtschaftlichen Unternehmen oder hoheitlichen Zwecken dienten, sowie Grundstücke, deren militärische Nutzung aufgegeben wurde, sofern auf ihnen mit umweltschädigenden Stoffen umgegangen wurde. Grundstücke mit einer derartigen Nutzung befinden sich nicht im Planungsgebiet.

Die Vorgaben der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV), des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und des Straßenbauverlasses Hessen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) sind bei Bodenarbeiten zu beachten. Zum Vorsorgenden Bodenschutz werden Maßnahmen im parallel erstellten Bebauungsplan getroffen, um Beeinträchtigungen zu reduzieren.

Da im Plangebiet nach aktuellem Kenntnisstand keine Altflächen vorhanden sind, sind keine Minimierungsmaßnahmen zum nachsorgenden Bodenschutz vorgesehen.

Die Auswertung aussagekräftiger Luftbilder, seitens des Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen ergab, dass für das Plangebiet kein begründeter Verdacht besteht, dass eine Munitionsbelastung vorliegt und mit dem Auffinden von kampfmittelverdächtigen Gegenständen, (z. B. Bombenblindgängern) zu rechnen ist.

6. Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss 18.03.2024 gemäß § 2 (1) BauGB; Bekanntgemacht: 14.08.2024.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB: 15.08.2024 bis 23.08.2024, Bekanntgemacht: 14.08.2024.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange unter Anwendung des § 4 (1) BauGB: 15.08.2024 bis 13.09.2024.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt in Form einer öffentlichen Auslegung unter Anwendung des § 3 (2) BauGB: 13.01.2025 bis 14.02.2025, Bekanntgemacht: 08.01.2025.

Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange unter Anwendung des § 4 (2) BauGB: 13.01.2025 bis 14.02.2025.

Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB: xx.xx.xxxx.

Aßlar, 07.01.2025

Dipl.-Geogr. Christian Koch, Stadtplaner AKH

geprüft: