



Stadt Aßlar

**Änderung des Flächennutzungsplanes  
für den Bereich „Grundschule Werdorf“**

Stadtteil Werdorf

**B E G R Ü N D U N G**

Vorentwurf

30. Juli 2024

Bearbeitung: B. Sc. Alina Gundlach



Planungsbüro**Koch**

[www.pbkoch.de](http://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](mailto: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.....	6
5. Altlastverdächtige Flächen und Altlasten.....	7
6. Verfahrensstand.....	7

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

## 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 9.890 m<sup>2</sup> sind: 66/1, 67/1, 68, 69, 70, 71, 72, 73 und 74.

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 Plangebietes 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 Schulnutzungszwecke, ist auf dem bestehenden Schulgrundstück aufgrund der geringen Größe nicht mehr möglich. Um eine zukunftsfähige 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.

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). 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 bodenfunktionaler 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 „Vorrangsbereich 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 Zeitersparnis 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 „Vorbehaltsfläche für Landwirtschaft“ und kein Vorrangsbereich handelt, für welches in Zukunft eine Neukategorisierung zu



„Vorranggebiet 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.

## 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 dienen, 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 Straßenbauerlasses 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.

## 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: xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx, Bekanntgemacht: xx.xx.xxxx.

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

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

Ablar, 30.07.2024

Dipl.-Geogr. Christian Koch, Stadtplaner AKH



geprüft:

