LANDKREIS MARBURG BIEDENKOPF

DER KREISAUSSCHUSS

Landkreis Marburg-Biedenkopf • 35034 Marburg

Groß & Hausmann GbR
Bahnhofsweg 22
35096 Weimar

Fachbereich:	Recht und Kommunalaufsicht
Fachdienst:	Kommunal- und Verbandsaufsicht Träger öffentlicher Belange
Ansprechpartner/in:	Herr Bleich-Potkowa
Zimmer:	218 a
Telefon:	06421 405-1433
Fax:	06421 405-1650
Vermittlung:	06421 405-0
E-Mail:	PotkowaM@marburg-biedenkopf.de
Unser Zeichen:	FD 30.2 - TÖB/21.09/2021-0061 (bitte bei Antwort angeben)

22.11.2021

Beteiligungsverfahren (TÖB)
Bauleitplanung der Stadt Wetter, Stadtteil Warzenbach; Bebauungsplan " Auf´m Welger"

- Ihr Schreiben vom 12.10.2021

Sehr geehrte Damen und Herren,

die mit o. a. Schreiben übersandten Planunterlagen haben wir zur Kenntnis genommen. Als Träger öffentlicher Belange nehmen wir wie folgt Stellung:

Fachbereich Bauen, Wasser- und Naturschutz
Die vorliegenden Planunterlagen wurden durch unseren **Fachbereich Bauen, Wasser- und Naturschutz** geprüft.

Durch den **Fachdienst Bauen** werden keine Anmerkungen oder Bedenken vorgebracht.

Der **Fachdienst Wasser- und Bodenschutz** nimmt zu dem Vorhaben wie folgt Stellung:

Das Vorhaben befindet sich nicht in einem Wasserschutz- oder Überschwemmungsgebiet. Westlich der beplanten Fläche verläuft ein Gewässer (Flurstück Warzenbach, Flur 10, Flurstück 83) mit dem nach § 23 Abs. 1 Hessisches Wassergesetz (HWG) zugehörigen 10 Meter breiten Gewässerrandstreifen. In diesem ist nach § 23 Abs. 2 Punkt 4 HWG die Ausweisung von Baugebieten durch Bauleitpläne oder sonstige Satzungen nach Baugesetzbuch verboten. Im dargelegten Entwurf zum Bebauungsplan „Auf´m Welger" wird zwar ein 10 Meter breiter privater Grünstreifen dargestellt, dieser aber nicht als Gewässerrandstreifen festgesetzt. Die Planungen sind daher dahingehend anzupassen. Es wird weiterhin angeregt, den Gewässerrandstreifen in die öffentliche Hand zu überführen, damit u. a. sichergestellt wird, dass die Gewässerunterhaltung vom Unterhaltungspflichtigen (hier die Stadt Wetter) ordnungsgemäß durchgeführt werden kann.

Das anfallende Niederschlagswasser wird auf den Grundstücken in einer Retentionszisterne/Kombizisterne gesammelt und verwertet. Das überschüssige Wasser wird mit einem Drosselabfluss von max. 1 l/s dem öffentlichen Kanal zugeführt. Daher bestehen aus Sicht der Niederschlagswasserbehandlung bzw. -verwertung keine grundsätzlichen Bedenken.

Eine abschließende Stellungnahme aus naturschutzfachlicher und -rechtlicher Sicht durch den **Fachdienst Naturschutz** zur o. g. Planung ist aufgrund des unvollständigen Umweltberichts und der bisher nicht abgestimmten erforderlichen Kompensationsmaßnahmen derzeit nicht möglich. Die folgenden Punkte sind daher als Anregung zur Fortführung der Planung zu verstehen.

Kompensation

Nach § 1a (3) BauGB erfolgt der Ausgleich durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen nach den §§ 5 und 9 BauGB als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im B-Plan. Da die Naturschutzbelange in der Abwägung berücksichtigt werden müssen und die Planung bezüglich der Eingriffsregelung abgeschlossen sein muss, besteht hier noch ein Nachbesserungsbedarf.

Diesbezüglich werden u. a. folgende Maßnahmen angeregt:

Die Eingrünung im Osten soll durch Ausweisung eines ebenfalls 10 Meter breiten Pflanzstreifens optimiert werden. Im Bereich der Eingrünung sollte die Pflanzung von mindestens Firsthöhe erreichenden Einzelbäumen mit ausreichenden Pflanzgrößen (z. B. Hochstamm mit 12 bis 14 cm Stammumfang oder Hochstammobstbäume) verbindlich festgesetzt werden.

Der angrenzende Graben könnte durch verschiedene Maßnahmen hinsichtlich ökologischer Wertigkeit und der Funktion zur Wasserrückhaltung aufgewertet werden. Aufweitungen des Grabens durch Anlage von Grabentaschen und Tümpeln zur Wasserrückhaltung und deren Nutzung zur gezielten gedrosselten Einleitung des Niederschlagswassers sowie eine standortgerechte Bepflanzung könnten geeignete Maßnahmen auch zur Kompensation der vorbereiteten Eingriffe sein.

Weiterhin wird angeregt, die Festsetzungen zur Beleuchtung aus Artenschutzgründen zu überarbeiten und z. B. wie folgt anzupassen:

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen lichtempfindlicher Fledermäuse und nachtaktiver Insektenarten sind für Außen- und Straßenbeleuchtung ausschließlich LED-Leuchten mit optimierter Lichtlenkung in voll abgeschirmter Ausführung und mit gelblichem Farbspektrum bis max. 2.500 Kelvin einzusetzen. Auf einen geringen Blaulichtanteil im Farbspektrum ist zu achten. Ferner sind Dunkelräume zu erhalten, insbesondere im Übergangsbereich der Bebauung zum Friedhof und der freien Landschaft mit dem FFH Gebiet am Wollenberg (z. B. durch nächtliches Abschalten der Beleuchtung ab 22:30 Uhr).

Begründung:

Aktuelle Forschungsergebnisse rücken den nächtlichen Einsatz künstlichen Lichts als eine der Hauptursachen für den dramatischen Verlust der nacht- und dämmerungsaktiven Lebewesen in den Fokus und die Neufassung des Bundesnaturschutzgesetzes sieht explizit den Schutz von Tieren und Pflanzen vor Kunstlicht vor. Zudem ist Licht gem. § 3 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) je nach Art, Ausmaß und Dauer als schädliche Umwelteinwirkung definiert. Dabei verfolgt die Zielbestimmung des Gesetzes sowohl den Schutz des Menschen als auch den von Tieren und Pflanzen, des Bodens, der Atmosphäre sowie von Kultur- und Sachgütern. Entsprechend unterliegen auch Betreiber nicht genehmigungspflichtiger Lichtanlagen gem. § 22 BImSchG einer Vermeidungs- und Minimierungspflicht, wenn die Lichtanlage gewerblichen Zwecken dient.

Insbesondere mit Festsetzungen im Bauleitplanverfahren lässt sich die Entstehung von unnötigen Lichtimmissionen bereits im Vorfeld vermeiden und ein verantwortungsvoller Umgang mit Kunstlicht verwirklichen. Ziel ist es, den übermäßigen Lichteinsatz nicht nur im Sinne des Artenschutzes und der Energie- und Ressourceneinsparung, sondern auch aus Rücksichtnahme auf die Nachbarschaft und für den Erhalt des Orts- und Landschaftsbilds zu verhindern. Als schädliche Umwelteinwirkung im Sinne des BImSchG ist der Einsatz von Kunstlicht gleichwertig zu anderen Immissionen wie Lärm und Bodenschutz abzuwägen.

Wir verweisen zu diesem Thema auch auf den Leitfaden des BfN zur Neugestaltung und Umrüstung von Außenbeleuchtungsanlagen – Anforderungen an eine nachhaltige Außenbeleuchtung (BfN-Skripten 543, 2019) sowie auf die aktuellen Änderungen des BNatSchG.

Fachbereich Ländlicher Raum und Verbraucherschutz

Zu dem vorliegenden Bebauungsplan für den Bereich „Auf `m Welger" in der Gemarkung Warzenbach nehmen wir wie folgt Stellung:

- Laut dem derzeit gültigem Regionalplan (RPM) handelt es sich bei der bisher nicht beplanten Freifläche von 0,6 ha um Vorrangfläche für die Landwirtschaft. Im Regionalplan (Ziff. 6.3 S. 94f) wird hierzu ausgeführt, dass diese Bereiche der langfristigen landwirtschaftliche Nutzung erhalten bleiben sollen. Die vorliegende Planung entspricht nicht diesen Vorgaben, da nach Umsetzung in diesem Areal **keine** landwirtschaftliche Nutzung mehr stattfinden kann.

  Dies kann auch nicht durch die Aussage, dass der betroffene Bereich bereits im gültigen Flächennutzungsplan als Mischgebiet dargestellt ist entkräftet werden, da dieser nachweislich nicht nach den Vorgaben des Regionalplanes entwickelt wurde.

  Zusätzlich ist festzuhalten, dass in der vorliegenden Planung kein Nachweis für einen tatsächlichen Bedarf an Baugrundstücken erbracht wurde. Vielmehr wird in der Kurzbeschreibung auf eine mögliche Errichtung einer landwirtschaftlichen Hofstelle hingewiesen.

- Der uns vorliegende Agrarfachplan für Mittelhessen (AMI) geht für die bisher unbeplante landwirtschaftliche Fläche von höchster Bedeutung für die örtliche Landwirtschaft aus.

- Die Standorteignungskarte von Hessen bewertet den Planbereich als G 2 Standort (mittlere Grünlandnutzungseignung; Warzenbach zu 86%). Die Bodenqualität des betroffenen landwirtschaftlichen Bereiches liegt im Ø bei 32 Bodenpunkten. Bei einer Ertragsmesszahl (EMZ) zwischen 28 und 31 (Ø ca. 30), ist dies leicht unter dem Durchschnitt von Warzenbach (Ø EMZ 33).

- In den vorliegenden Planunterlagen fehlt uns die notwendige Auseinandersetzung mit den Auswirkungen der Planung auf die agrarstrukturellen Belange von Warzenbach, insbesondere sollte hier der unwirtschaftlichen Aufteilung der betroffenen landwirtschaftlichen Flächen Beachtung geschenkt werden.

Aufgrund des dargestellten Sachverhaltes bestehen aus agrarstruktureller Sicht derzeit noch erhebliche **Bedenken** gegen den vorliegenden B - Plan.

Um unsere Bedenken bezüglich der Beanspruchung eines Vorrangbereiches Landwirtschaft auszuräumen, sehen wir es als notwendig an, zuerst einmal die Regionalplanerischen Voraussetzungen zu schaffen.
Hierzu sollte ein Vorschlag für eine Ersatzfläche (Vorrang Landwirtschaft) erarbeitet werden.
Zusätzlich halten wir es für angebracht eine konkrete, perspektivische Aussage zu dem Umgang mit den vorhandenen Baulücken zu treffen, bevor weitere örtlich wertvolle landwirtschaftliche Fläche beansprucht wird.

Fachbereich Gefahrenabwehr

Die uns im Rahmen des Verfahrens zur Stellungnahme übersandten Unterlagen haben wir erhalten, geprüft und nehmen hierzu in brandschutztechnischer Hinsicht wie folgt Stellung.

Aufgrund der Tatsache, dass die Planungsunterlagen zur Löschwasserversorgung keine definitiven Aussagen treffen, weisen wir daraufhin, dass die Stadt Wetter als Träger des örtlichen Brandschutzes

gemäß § 3 (1) Hessisches Gesetz über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (HBKG) in der Fassung vom 14.Januar 2014, zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.August 2018, verpflichtet ist, den örtlichen Erfordernissen entsprechend Löschwasser bereitzustellen.

Wir bitten den Verfahrensträger darauf hinzuweisen, dass die Planung der Löschwasserversorgung für das Plangebiet mit der zuständigen Brandschutzdienststelle beim Kreisausschuss Marburg-Biedenkopf abzustimmen ist.

Darüber hinaus bestehen gegen die vorliegenden Planungen in brandschutztechnischer Hinsicht keine Bedenken und Anregungen.

Der Magistrat der Stadt Wetter erhält eine Mehrausfertigung dieser Stellungnahme zur Kenntnis und weiteren Prüfung der dargelegten fachbehördlichen Belange. Über das Ergebnis der Abwägung bitten wir, uns zu gegebener Zeit zu unterrichten.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Ley

Regierungspräsidium Gießen

HESSEN

Regierungspräsidium Gießen • Postfach 10 08 51 • 35338 Gießen

Geschäftszeichen: RPGI-31-61a0100/93-2014/16
Dokument Nr.: 2021/1413835

Bearbeiter/in: Astrid Josupeit
Telefon: +49 641 303-2352
Telefax: +49 641 303-2197
E-Mail: astrid.josupeit@rpgi.hessen.de
Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom: 12.10.2021

Datum 17. November 2021

Groß & Hausmann GbR
Bahnhofsweg 22

35096 Weimar (Lahn)

Bauleitplanung der Stadt Wetter (Hessen)
<u>hier:</u> Bebauungsplan „Auf´m Welger" im Stadtteil Warzenbach

Verfahren nach § 4(1) BauGB

Ihr Schreiben vom 12.10.2021, hier eingegangen am 18.10.2021

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus Sicht der von mir zu vertretenden Belange nehme ich zur o. g. Bauleitplanung wie folgt Stellung:

<u>Obere Landesplanungsbehörde</u>
Bearbeiter: Herr Tripp, Dez. 31, Tel. 0641/303-2429

Mit der vorliegenden Planung sollen auf einer Fläche von ca. 0,6 ha die planerischen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohngebäuden geschaffen werden. Ausgewiesen wird ein dörfliches Wohngebiet. Maßgeblich für die raumordnerische Beurteilung des Vorhabens, sind die Vorgaben des Regionalplans Mittelhessen (RPM) 2010. Dieser stellt den geplanten Geltungsbereich als *Vorrangggebiet (VRG) für Landwirtschaft* überlagert von einem *Vorbehaltsgebiet (VBG) für den Grundwasserschutz* dar.

In den *VRG für Landwirtschaft* hat die landwirtschaftliche Nutzung Vorrang vor entgegenstehenden Nutzungsansprüchen. Die Agrarstruktur ist hier für eine nachhaltige Landbewirtschaftung zu sichern und zu entwickeln (vgl. Ziel 6.3-1 des RPM 2010). Die Begründung zum B-Plan setzt sich mit diesem Belang auseinander und legt nachvollziehbar dar, dass die Planung –

u.a. aufgrund ihrer Geringfügigkeit – keine maßgebliche Beeinträchtigung darstellt.

Die im RPM 2010 festgelegten *VRG Siedlung Bestand und Planung* umfassen die bestehenden Siedlungen und Standorte für notwendige neue Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen, kleinere gewerbliche Bauflächen, Sonderbauflächen und Flächen für den Gemeinbedarf sowie die für diese Flächen aus städtebaulicher Sicht notwendigen ergänzenden Grünflächen (vgl. Ziel 5.2-1 des RPM 2010). Für Ortsteile, wie Warzenbach, für die der RPM 2010 keine *VRG Siedlung Planung* festlegt, ist die Siedlungstätigkeit auf die Eigenentwicklung der ortsansässigen Bevölkerung beschränkt (vgl. Ziel 5.2-4 i.V.m. Ziel 6.3-3 des RPM 2010). Diese soll vorrangig in den *VRG Siedlung Bestand* gedeckt werden, falls dort keine Flächen zur Verfügung stehen, kann die Eigenentwicklung **am Rande der Ortslagen** zu Lasten der *VBG für Landwirtschaft* bedarfsorientiert realisiert werden. Dafür sind zunächst die vorhandenen Flächenreserven in Bebauungsplänen (§ 30 BauGB) und in den „unbeplanten Innenbereichen" (§ 34 BauGB) darzustellen sowie ihre Verfügbarkeit und Entwicklungsfähigkeit aufzuzeigen (vgl. Ziel 5.2-5 des RPM 2010). Das Vorhaben soll allerdings in einem *VRG für Landwirtschaft* umgesetzt werden. Aufgrund der Tatsache, dass das *VRG für Landwirtschaft* nicht maßgeblich beeinträchtigt wird (s.o.) und die Fläche im FNP der Kommune bereits als geplante Mischbaufläche enthalten ist, kann in diesem Fall auf eine entsprechende Alternativenprüfung der an die Ortslage angrenzenden *VBG für Landwirtschaft* verzichtet werden.

Unter Punkt 1.4.1 der Begründung erfolgt eine Alternativenprüfung anhand zwei potenzieller Flächen, die sich beide jeweils in einem *VRG Siedlung Bestand* befinden, aber nachvollziehbar verworfen werden. Weiterhin wird Bezug auf ein Baulückenkataster aus dem Jahr 2020 genommen, welches laufend aktualisiert wird. Entsprechend diesem können momentan 13 Baulücken identifiziert und theoretisch bebaut werden. Davon befinden sich 10 Baulücken im Privatbesitz und lassen sich nicht aktivieren. 4 Baulücken befinden sich im städtischen Eigentum und liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 38 „Hainstrauch", Interessenbekundungen liegen vor und der Verkauf wird vorbereitet.

Die *VBG für den Grundwasserschutz* sollen in besonderem Maße dem Schutz des Grundwassers in qualitativer und quantitativer Hinsicht dienen. In diesen Gebieten mit besonderer Schutzbedürftigkeit des Grundwassers soll bei allen Abwägungen den Belangen des Grundwasserschutzes ein besonderes Gewicht beigemessen werden (vgl. Grundsatz 6.1.4-12 des RPM 2010). Das Plangebiet befindet sich in einem Bereich mit sehr geringer Schutzfunktion der Grundwasserüberdeckung.
Grundwasserbeeinträchtigende Nutzungen sind zu reduzieren und durch geeignete Maßnahmen eine Gefährdung auszuschließen. Beeinträchtigungen des Grundwassers in qualitativer und quantitativer Hinsicht sind nicht ersichtlich.

Die Planung kann mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbart werden, es bestehen keine Bedenken.

Grundwasser, Wasserversorgung
Bearbeiter: Herr Nachtigall, Dez. 41.1, Tel. 0641/303-4148

Gegen das geplante Vorhaben bestehen aus Sicht der von mir zu vertretenen Belange keine Bedenken. Das Plangebiet befindet sich außerhalb eines amtlich festgesetzten Wasserschutzgebietes.

Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz
Bearbeiter: Herr Waldeck, Dez. 41.2, Tel. 0641/303-4188

Gegen den Bebauungsplan bestehen aus Sicht der von hier aus zu vertretenden Belange keine Bedenken.
Gewässer, deren Gewässerrandstreifen sowie amtlich festgestellte Überschwemmungsgebiete werden durch das Vorhaben nicht berührt.

Hinweis zum Thema Starkregen:

Das Land Hessen hat mit dem Projekt „KLIMPRAX – Starkregen und Katastrophenschutz für Kommunen" ein dreistufiges Informationssystem für Kommunen bereitgestellt. Alle Information dazu sind auf den Internetseiten des Hessischen Landesamts für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) unter folgendem Link einsehbar:
https://www.hlnug.de/themen/klimawandel-und-anpassung/projekte/klimprax-projekte/klimprax-starkregen

Die **Starkregen-Hinweiskarte**
https://www.hlnug.de/fileadmin/dokumente/klima/klimprax/starkregen/Starkregen-Hinweiskarte_Hessen.pdf wird in der ersten Stufe zur Identifizierung von besonders durch Starkregen gefährdeten Kommunen online als PDF oder zur Einbindung in GIS bereitgestellt. Die Karte beinhaltet den Starkregen-Index und den Vulnerabilitäts-Index für jede 1*1km Kachel.

In der zweiten Stufe können basierend auf dieser Ersteinschätzung kommunale **Fließpfadkarten** ermittelt werden. Dafür kann die interessierte Kommune eine Anfrage an das Fachzentrum Klimawandel und Anpassung richten (starkregen@hlnug.hessen.de).

In Fällen, in denen die Fließpfadkarte zur lokalen Gefährdungsbeurteilung nicht ausreicht (z.B. städtische Gebiete, sehr flache Gebiete ohne klare Fließwege), kann eine Starkregen-Gefahrenkarte bei Ingenieurbüros in Auftrag gegeben werden. **Starkregen-Gefahrenkarten** sind für Planungen in kritischen Gebieten sowie für mittlere und große Kommunen erforderlich. Diese Karten werden durch Ingenieurbüros auf der Basis von detaillierten hydraulischen Simulationen erstellt.

Kommunales Abwasser, Gewässergüte
Bearbeiterin: Frau Sanow, Dez. 41.3, Tel. 0641/303-4226

Die Zuständigkeit liegt beim Landkreis Marburg-Biedenkopf, FD 63.2 - Wasser- und Bodenschutz.

Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe, Grundwasserschadensfälle, Altlasten, Bodenschutz
Bearbeiterin: Frau Schneider, Dez. 41.4, Tel. 0641/303-4272

Nachsorgender Bodenschutz:

In der Altflächendatei als Teil des Bodeninformationssystems sind die den Bodenschutzbehörden bekannten Informationen zu Altstandorten, Altablagerungen, altlastverdächtigen Flächen, Altlasten und schädlichen Bodenveränderungen hinterlegt (§ 8 Abs. 1 HAltBodSchG). Altstandorte sind Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist. Altablagerungen sind stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen sowie Flächen auf denen Abfälle behandelt, gelagert oder abgelagert worden sind. Die Daten werden von den Kommunen, den Unteren Bodenschutzbehörden (UBB), den Oberen Bodenschutzbehörden (RP) und dem Hessischen Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) erfasst, gemeldet und ggf. aktualisiert. Die **Vollständigkeit und Richtigkeit der Daten** in der Altflächendatei ist jedoch **nicht garantiert**. Deshalb empfehle ich Ihnen, weitere Informationen (z. B. Auskünfte zu Betriebsstilllegungen aus dem Gewerberegister, bisher nicht erfasste ehemalige Deponien) bei der zuständigen Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Marburg-Biedenkopf und bei der Stadt Wetter einzuholen.

Nach § 8 Abs. 4 HAltBodSchG sind Gemeinden und öffentlich-rechtliche Entsorgungspflichtige verpflichtet, die ihnen vorliegenden Erkenntnisse zu Altflächen dem HLNUG so zu übermitteln, dass die Daten im Bodeninformationssystem nach § 7 HAltBodSchG erfasst werden können. Auch die Untersuchungspflichtigen und Sanierungsverantwortlichen sind verpflichtet, die von ihnen vorzulegenden Daten aus der Untersuchung und Sanierung der verfahrensführenden Behörde in elektronischer Form zu übermitteln. Dies hat in elektronischer Form zu erfolgen. Über die elektronische Datenschnittstelle DATUS online steht den Kommunen ebenfalls FIS-AG (kommunal beschränkt) zur Verfügung. Wenden Sie sich bitte an das HLNUG oder entnehmen Sie weitere Infos sowie Installations- und Bedienungshinweise unter:
https://www.hlnug.de/themen/altlasten/datus.html

Nach entsprechender Recherche ist festzustellen, dass sich im Planungsraum keine entsprechenden Flächen befinden.

Hinweis:

Gemäß § 1 Abs. 6 Satz 2 Nr. 1 und Nr. 7 BauGB sind bei der **Aufstellung von Bauleitplänen** die allgemeinen Anforderungen an **gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse** und

die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung sowie die **Belange des Bodens** zu berücksichtigen. Bei der Aufstellung eines Bauleitplans darf das Problem von Bodenbelastungen nicht ausgeklammert werden. Bei der **Beurteilung von Belastungen des Bodens gilt das bauleitplanerische Vorsorgeprinzip** und nicht die Schwelle der Gefahrenabwehr des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG). **Der Träger der Bauleitplanung erzeugt mit der Ausweisung einer Fläche ein Vertrauen, dass die ausgewiesene Nutzung ohne Gefahr realisierbar ist. Geht die Stadt/Gemeinde Anhaltspunkten für Bodenbelastungen nicht nach, haben Eigentümer, Bauwillige und andere Betroffene ggf. Anspruch auf Schadensersatz.** Bei der Erarbeitung der Stellungnahme zur Bauleitplanung ist zu beachten, dass nach den einschlägigen baurechtlichen Vorschriften für eine Vielzahl von Vorhaben kein förmliches Baugenehmigungsverfahren erforderlich ist (vgl. §§ 62 ff. HBO). Die Bauaufsichtsbehörde ist dann auch nicht verpflichtet, die Bodenschutzbehörde in ihrem Verfahren zu beteiligen. Insofern ist es möglich, dass die Bodenschutzbehörde über bauliche Veränderungen auf Verdachtsflächen nur im Rahmen der Bauleitplanung Kenntnis erlangen und danach nicht mehr beteiligt wird.

Vorsorgender Bodenschutz:

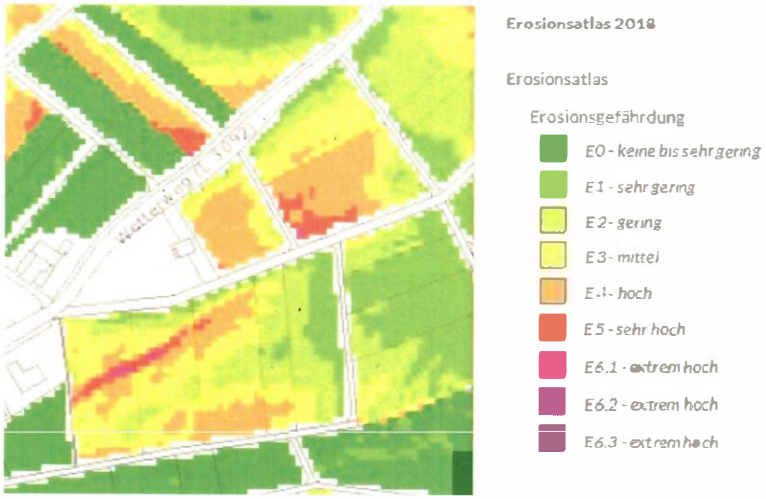
Boden ist wie Wasser und Luft eine **unersetzbare Ressource** und Lebensgrundlage für Tiere, Pflanzen und Menschen. Der Boden erfüllt vielfältige und essentielle natürliche Funktionen. Die Funktionen des Bodens sind auf Grundlage des Bundesbodenschutzgesetzes nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen.

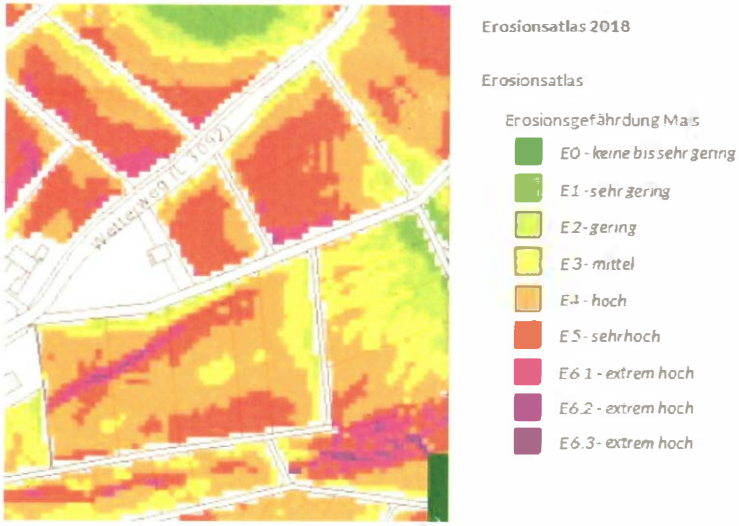
In den vorliegenden Unterlagen werden die Belange des Bodenschutzes dargestellt. Es wird zur Versiegelung von Böden kommen, was zu einem Totalverlust der Bodenfunktionen an dieser Stelle führt.

Erosion:

Aufgrund der topographischen Lage der an das Planungsgebiet angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen kann eine unangepasste Bewirtschaftung dort zu signifikanter Bodenerosion und somit zu schädlichen Boden-veränderungen führen. Der durch Wassererosion abgeschwemmte Boden kann erheblichen Schaden auf angrenzenden Flurstücken verursachen. Zur Erosionsvermeidung bei unmittelbar angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen empfehle ich grundsätzlich eine landwirtschaftliche Beratung / Erosionsberatung für die betroffenen Landwirte, verbunden mit der Umsetzung von individuellen Schutzmaßnahmen.

Auszug aus dem BodenViewer:





Kartengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation
Datengrundlage: Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie - alle Rechte vorbehalten

Den Empfehlungen / Anweisungen zum Schutz des Bodens in den vorgelegten Planunterlagen ist Folge zu leisten. Entsprechende Maßnahmen zum Schutz des Bodens sind mit den zukünftigen Bauherren vertraglich festzuhalten.

Kommunale Abfallentsorgung, Abfallentsorgungsanlagen
Bearbeiter: Herr Quirmbach, Dez. 42.2, Tel. 0641/303- 4367

Nach meiner Aktenlage sind im Plangebiet keine Abfallentsorgungsanlagen / Deponien im Sinne von § 35 Abs. 1, 2 Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG betroffen.

Aus abfallbehördlicher Sicht bestehen somit keine Bedenken gegen das bauleitplanerische Vorhaben.

Bei Bau,- Abriss- und Erdarbeiten im Plangebiet sind die Vorgaben im Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ (Baumerkblatt, Stand: 01.09.2018)

der Regierungspräsidien in Hessen zu beachten (www.rp-giessen.hessen.de, Umwelt & Natur, Abfall, Bau- und Gewerbeabfall, Baustellenabfälle).

Das Baumerkblatt enthält Informationen im Hinblick auf eine ordnungsgemäße Abfalleinstufung, Beprobung, Trennung und Verwertung/Beseitigung von Bauabfällen (z. B. Bauschutt und Bodenaushubmaterial sowie gefährliche Bauabfälle wie z. B. Asbestzementplatten).

Downloadlink:

https://rp-giessen.hessen.de/sites/rp-giessen.hessen.de/files/Baumerkblatt_2015-12-10.pdf

Immissionsschutz II
Bearbeiter: Herr Römschied i. V., Dez. 43.2, Tel. 0641/303-4476

Die örtliche Nähe des Plangebiets zu dem bereits vorhandenen Feuerwehrstützpunkt (bezüglich Übungsbetrieb) und zu dem Sägewerk birgt ein Konfliktpotential. Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht kann daher ohne eine Schallimmissionsprognose keine Aussage zu dem Bebauungsplan gemacht werden.

Bergaufsicht
Bearbeiterin: Frau Zapata, Dez. 44, Tel. 0641/303-4533

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

Landwirtschaft
Bearbeiter: Herr Brenner, Dez. 51.1, Tel. 0641/303-5126

Gegenüber der vorgelegten Planung werden erhebliche Bedenken geäußert. Diese begründen sich wie folgt:

- Zunächst werden durch die vorliegende Planung landwirtschaftliche Nutzflächen in einem Umfang von etwa 0,6 Hektar überplant. Diese Flächen sollen künftig zu Wohnzwecken bebaut werden. Allerdings handelt es sich bei diesen Flächen gem. Agrarplanung Mittelhessen um sogenannte 1a-Flächen, welche über eine hohe Funktionserfüllung verfügen.
- Des Weiteren handelt es sich gem. Regionalplan Mittelhessen 2010 bei den überplanten Flächen um ein Vorranggebiet für die Landwirtschaft. Hier sollte die landwirtschaftliche Nutzung gegenüber anderen Nutzungsansprüchen vorrangig behandelt werden.
- Weiterhin erschließt sich aus Sicht der Belangswahrung Landwirtschaft nicht, warum für den Stadtteil Warzenbach, welcher über eine

größere Zahl Baulücken verfügt, ein Bebauungsplan in dieser Größenordnung angestrebt wird. Eine Innenentwicklung sollte der Außenentwicklung auch aus Gründen des vorsorgenden Bodenschutzes unbedingt vorgezogen werden. (Freiraumschonungsgebot nach § 2 Abs. 2 Nr. 2 Satz 6 ROG: „Die weitere Zerschneidung der freien Landschaft und von Waldflächen ist dabei so weit wie möglich zu vermeiden; die Flächeninanspruchnahme im Freiraum ist zu begrenzen.")

Obere Naturschutzbehörde
Bearbeiterin: Frau Smolarek, Dez. 53.1, Tel. 0641/303-5536

Von der Planung sind keine Landschaftsschutzgebiete oder Naturschutzgebiete betroffen.
Ich weise darauf hin, dass für weitere naturschutzrechtliche und naturschutzfachliche Belange die Zuständigkeit der unteren Naturschutzbehörde gegeben ist.

Bauleitplanung
Bearbeiterin: Frau Josupeit, Dez. 31, Tel. 0641/303-2352

Aus planungsrechtlicher und bauleitplanerischer Sicht möchte ich auf Folgendes hinweisen:

Bereits mit der Änderung des BauGB 2017 werden an die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB zusätzliche Anforderungen gestellt. **Im Regelfall bleibt es bei der Auslegungsfrist von einem Monat, bei Vorliegen eines wichtigen Grundes ist eine angemessene längere Auslegungsfrist zu wählen. Dieser Belang ist in der Begründung zu thematisieren.**

- Nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nummer 2 Buchstabe d BauGB ist es für die Rechtswirksamkeit eines Bebauungsplanes unbeachtlich, wenn bei Vorliegen eines wichtigen Grundes nicht für die Dauer einer angemessenen längeren Frist ausgelegt worden ist und die Begründung für die Annahme des Nichtvorliegens eines wichtigen Grundes nachvollziehbar ist. Damit diese Planerhaltungsvorschrift ggf. zur Anwendung kommen kann, sollten die Gemeinden generell festhalten, ob und aus welchen Gründen aus ihrer Sicht kein wichtiger Grund vorliegt, der eine Verlängerung der Auslegung erfordert.

- Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachungen nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB und die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB auszulegenden Unterlagen sind neben der Einstellung in das Internet über das zentrale Internetportal des Landes Hessen https://bauleitplanung.hessen.de/ zugänglich zu machen. Der Verpflichtung zur Einstellung in das Internet ist genügt, wenn die auszulegenden Unterlagen, etwa über das Internetportal der Gemeinde, für die Öffentlichkeit auffindbar und abrufbar sind. Die Gemeinde sollte in geeigneter Weise dokumentie-

ren, dass die Unterlagen über das Internet auffindbar und abrufbar waren. Hierfür kommen auch technische Möglichkeiten (z. B. Screenshots) in Betracht.

- Ein Verstoß gegen die originär gemeindliche Verpflichtung zur Einstellung in das Internet führt zu einem beachtlichen Fehler.

  Das **Zentrale Internetportal für die Bauleitplanung Hessen** für die Verpflichtung nach dem Baugesetzbuch 2017 ist unter dem Link https://bauleitplanung.hessen.de/ verfügbar.

Dies bitte ich im weiteren Verfahren zu beachten.

Mein Dezernat **53.1** Obere Forstbehörde wurde von Ihnen im Verfahren nicht beteiligt.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Josupeit