

Gemeinde Steffenberg, Ortsteil Quotshausen

Begründung

FNP-Änderung im Bereich BP

„Helgenacker“ - 1. Änderung

Entwurf

Planstand: 10.09.2024

Projektnummer: 21-2535

Projektleitung: M. Wolf Stadtplaner (AKH/SRL)

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de

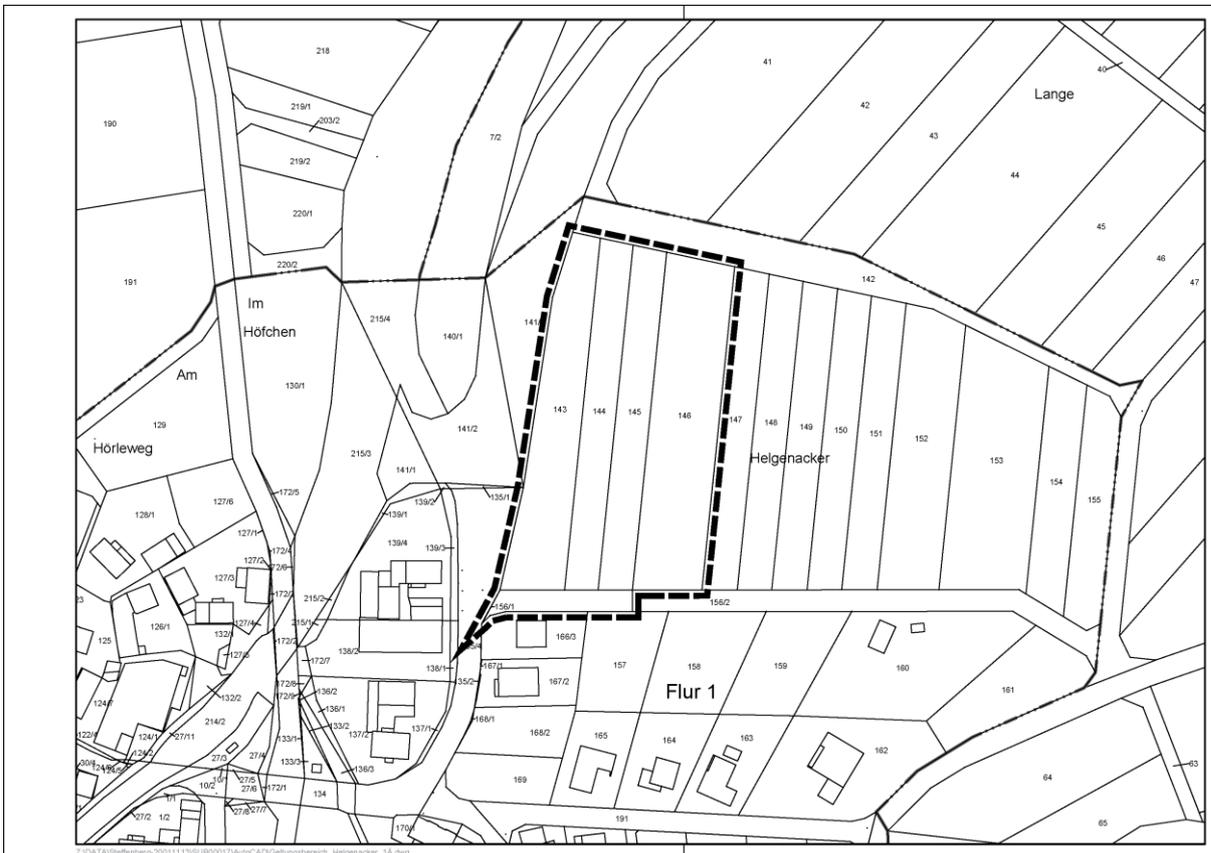
Inhalt

1. Vorbemerkungen	4
1.1 Planerfordernis und -ziel	4
1.2 Änderungen zum Entwurf	5
1. Erweiterung des Geltungsbereiches um den südwestlich angrenzenden Graben und der Straßenraum der Lahnstraße (nur BP).	5
1.3 Räumlicher Geltungsbereich	5
1.4 Regionalplanung	7
1.5 Vorbereitende Bauleitplanung	7
1.6 Verbindliche Bauleitplanung	8
1.7 Innenentwicklung, Bodenschutz und städtebauliche Konzeption	9
1.8 Alternativflächendiskussion	10
1.9 Verfahrensart und -stand	12
2. Verkehrliche Erschließung und Anbindung	12
2.1 Anlagen für den ruhenden motorisierten Individualverkehr	13
2.2 Anlagen für den öffentlichen Personennahverkehr	13
3. Inhalt und Festsetzungen	13
3.1 Art der baulichen Nutzung	14
4. Berücksichtigung umweltschützender Belange	15
4.1 Umweltprüfung und Umweltbericht	15
4.2 Eingriffs- und Ausgleichplanung und Zuordnung § 9 Abs.1a Satz 2 Hs.1 BauGB	17
4.3 Artenschutzrechtliche Belange	18
5. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	18
5.2 Wasserversorgung	19
5.5 Abwasserbeseitigung	21
5.6 Abflussregelung	22
5.7 Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei vorhabenbezogener Bauleitplanung für die gewerbliche Wirtschaft	24
6. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz	24
7. Kampfmittel	27
8. Immissionsschutz	27
9. Denkmalschutz	27
10. Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen gemäß § 5 Abs.4 BauGB und sonstige Hinweise	28
Brandschutz	28
11. Bodenordnung	29

12. Flächenbilanz 30

13. Anlagen und Gutachten 30

Abb. 1: Übersichtskarte Plangebiet (Baugebiet)



Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

1. Vorbemerkungen

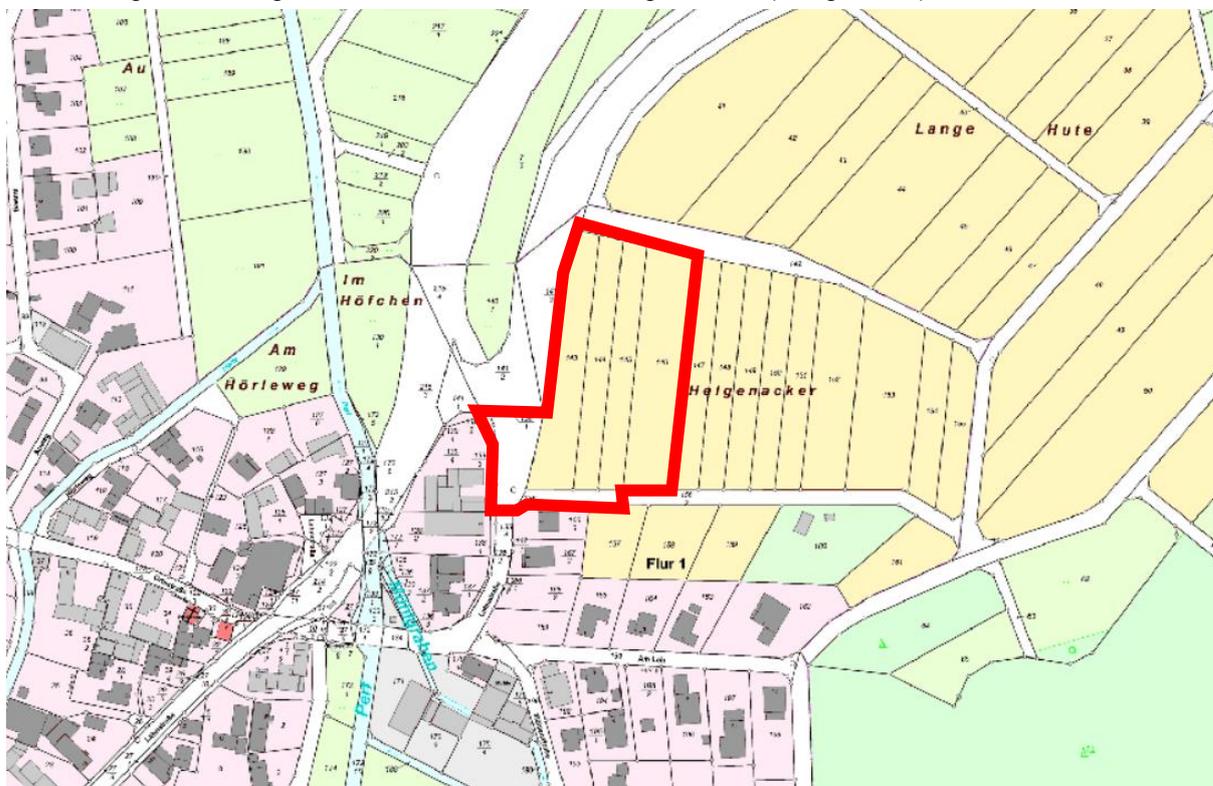
1.1 Planerfordernis und -ziel

Mit der Aufstellung und Änderung des Bebauungsplanes „Helgenacker“ - 1. Änderung ist die Umwandlung des im nordöstlichen Bereich des Ortsteils Quotshausen der Gemeinde Steffenberg ursprünglich geplanten Dorfgebietes „Helgenacker“ in ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO vorgesehen.

Die Ausweisung eines Dorfgebietes besteht bereits länger und ist über den Bebauungsplan Nr. 1 Gem. Quotshausen seit 1967 angedeutet, allerdings nicht bauplanungsrechtlich ausgewiesen, da sich die Darstellung des Dorfgebietes außerhalb des Geltungsbereiches befindet. Nördlich davon wurde dann der Bebauungsplan Helgenacker 2005 ausgewiesen, der eine bauliche Erweiterung des Dorfgebietes ermöglichte, es erfolgt aber keine Umsetzung der Planung. Die Umgebung des Plangebiets stellt sich mittlerweile so dar, dass sich lediglich Wohnnutzungen entwickelt haben und die Nachfrage nach weiterem Wohnraum besteht, sodass seitens der Gemeinde Steffenberg Handlungsbedarf für die Änderung des Bebauungsplanes besteht. Da ein rechtskräftiger Bebauungsplan grundsätzlich vorhanden ist, jedoch einer Optimierung bedarf, sollen die geplanten Bauplätze planungsrechtlich als Wohnbaugrundstücke ausgewiesen und eine geordnete zeitgemäße Bebauung ermöglicht werden. Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist darüber hinaus das Dorfgebiet mit einzelnen Bauplätzen für eine Wohnbebauung eingeteilt und ausgewiesen, was grundsätzlich einem Etikettenschwindel entspricht und planungsrechtlich so nicht zulässig ist. Mit der 1. Änderung soll auch diese fehlerhafte Darstellung korrigiert werden.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Steffenberg hat daher am 01.07.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die 1. Änderung des Bebauungsplans „Helgenacker“ sowie die FNP-Änderung beschlossen.

Abb. 2: Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich (Baugebiet 1)



Quelle: natureg (<https://natureg.hessen.de>; 26.08.2021), bearbeitet, Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

Die Planziele gelten analog für die Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Steffenberg, der die Fläche als gemischte Baufläche (Bestand) darstellt. Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist im zweistufigen Regelverfahren einschließlich Umweltprüfung erforderlich und im Parallelverfahren erfolgt gemäß § 8 Abs. 3 BauGB eine Änderung des Flächennutzungsplanes. Beschleunigte Verfahren im Sinne des § 13a und § 13b i.V.m. § 13 BauGB können hier verfahrensrechtliche nicht zur Anwendung kommen.

1.2 Änderungen zum Entwurf

Zum **Entwurf** wurden folgenden Änderungen in der Planung vorgenommen:

1. Erweiterung des Geltungsbereiches um den südwestlich angrenzenden Graben und der Straßenraum der Lahnstraße (nur BP).
2. Aufnahme von artenschutzrechtlichen und wasserrechtlichen Ausgleichsflächen und Maßnahmen (BP und FNP-Änderung).

1.3 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand des Ortsteils Quotshausen der Gemeinde Steffenberg und schließt im Süden an die Wohnbebauung an. Im Norden und Westen geht das Plangebiet in landwirtschaftlich genutzte Flächen über. Die 2005 beschlossene Erschließung wurde bisher nicht verwirklicht, sodass die Anbindung an das bestehende Straßenverkehrsnetz noch ausgebaut werden muss.

Das gesamte Plangebiet ist topografisch bewegt und steigt Richtung Osten teils stark an.

Im Westen grenzt das Plangebiet an die Kreisstraße K39. Das Gebiet ist jedoch optisch, durch Gehölzstrukturen, und einem Höhenunterschied von ca. 3m von der qualifizierten Straße getrennt. Der Ortskern ist rund 200m vom Plangebiet entfernt und fußläufig gut erreichbar.

Die Größe des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Helgenacker“ beträgt rd. 1,00 ha zzgl. der externen Ausgleichsflächen. Folgende Flurstücke werden vom Geltungsbereich erfasst:

Plankarte 1 (BP): Flur 1, Flurstücke 143-146, 135/1, 135/4tlw., 156/1 und 156/2tlw., alle Gemarkung Quotshausen.

Plankarte 2 (BP): Flur 9, Flurstück 91, Gemarkung Niedereisenhausen.

Plankarte 3 (BP): Flur 10, Flurstück 201/3tlw. (*Perf*), Gemarkung Niedereisenhausen.

Größe: rd. 1,0 ha (ohne externen Ausgleich)

Lage: Nordöstlicher Ortsrand des Ortsteils Quotshausen in der Gemeinde Steffenberg

Exposition: Das Plangebiet steigt Richtung Osten stark an. Nach Nordosten steigt es ebenfalls an, senkt sich jedoch im Verlauf wieder.

Nutzung: landwirtschaftlich genutzte Fläche

Angrenzende Nutzungen:

<u>Norden:</u>	landwirtschaftliche Flächen	<u>Osten:</u>	landwirtschaftliche Flächen
<u>Süden:</u>	Wohnnutzungen	<u>Westen:</u>	Verkehrsfläche

Geplante Darstellung: Wohnbauflächen gemäß § 1(1)1 BauNVO und Flächen gemäß § 5 Abs.2 Nr.10 BauGB (Ausgleichsflächen).

Bebauung: Im Rahmen einer städtebaulichen Neuordnung soll die bisherige Festsetzung eines Dorfgebietes zugunsten der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) geändert werden, um die Planung planungsrechtlich anzugleichen und zu steuern. Mit der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung für weitere Wohnbebauungen ermöglicht werden.

Abb. 3: Geplante Erschließungsstraße



Abb. 4: Steigung „Am Loh“



Abb. 5: Nordwestliche Kante des Gebiets zur K39



Abb. 6: Blick von K39 Eimündungsbereich



Abb. 7: Blick von Lahnstraße auf K39



Abb. 8: Anliegende Bebauung



(Quelle: Eigene Aufnahmen, 08.2021)

1.4 Regionalplanung

Der Regionalplan Mittelhessen 2010 stellt den Geltungsbereich als Vorranggebiet Siedlung Bestand (5.2-1) dar. Aufgrund der raumordnerischen Vorgabe, dass jede Gemeinde ihren Wohnsiedlungsflächenbedarf zunächst innerhalb der Vorranggebiete Siedlung Bestand decken soll, ist die vorliegende Bauleitplanung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst. Das Plangebiet liegt auch in einem Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen (6.1.3-1) und einem Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz (6.1.4-12). In diesen Gebieten mit besonderer Schutzbedürftigkeit des Grundwassers soll bei allen Abwägungen den Belangen des Grundwasserschutzes ein besonderes Gewicht beigemessen werden.

Abb. 9: Ausschnitt Regionalplan Mittelhessen 2010

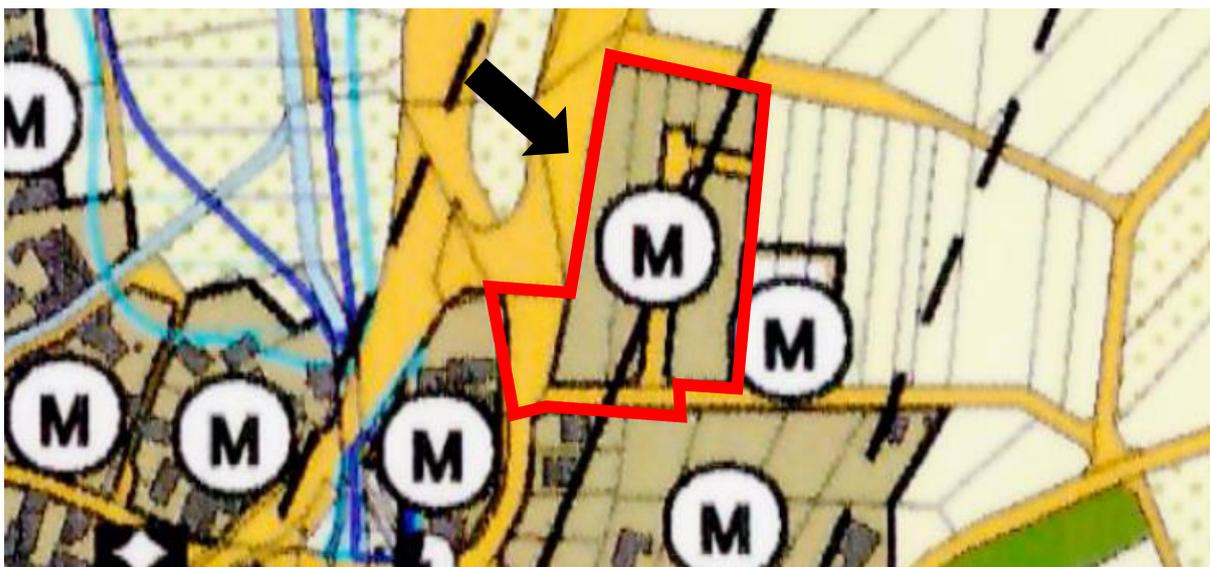


Die externen Ausgleichsflächen sind vom Flächenumfang so gering, dass die keine raumordnerischen Auswirkungen besitzen.

1.5 Vorbereitende Bauleitplanung

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Steffenberg ist das Plangebiet als gemischte Baufläche dargestellt, weshalb die teilräumliche Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich wird. Es erfolgt eine Änderung im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 2 BauGB.

Abb. 10: Ausschnitt Flächennutzungsplan



Das Ziel der Flächennutzungsplan-Änderung ist die Darstellung von Wohnbauflächen.

1.6 Verbindliche Bauleitplanung

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Bei dem ursprünglichen Bebauungsplan handelt es sich um den Bebauungsplan „Helgenacker“ der Gemeinde Steffenberg aus dem Jahr 2005. Es wird ein „Dorfgebiet (MD)“, ausgewiesen. Die Grundflächenzahl wird mit 0,4, die Geschossflächenzahl mit 0,6, bei zwei Vollgeschossen und einer offenen Bauweise festgesetzt. Die Änderung im Bereich des Dorfgebietes zu einem Allgemeinen Wohngebiet steht in keinem Konflikt zu den Nutzungen im unmittelbaren Planumfeld, weswegen sich die Planänderung nicht negativ auf die Darstellungen und Intentionen des rechtswirksamen Bebauungsplanes auswirkt.

Abb. 11: Ausschnitt aus Bebauungsplan Helgenacker (2005)



Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Helgenacker“ – 1. Änderung werden für seinen Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Helgenacker“ von 2005 durch die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes ersetzt.

1.7 Innenentwicklung, Bodenschutz und städtebauliche Konzeption

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 daher in der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB in Satz 4 bestimmt, dass die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet werden soll; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Für die Bauleitplanung bedeutet das, dass etwa 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.

Durch die vorliegende Bauleitplanung wird indirekt eine städtebauliche Nachverdichtung im beplanten Bereich auf einer derzeit noch landwirtschaftlich genutzten Fläche planungsrechtlich vorbereitet. Aufgrund der Anpassung der Art der baulichen Nutzung, was eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich macht, wird die Aufstellung des Bebauungsplanes im 2-stufigen Regelverfahren mit Änderung des Flächennutzungsplanes und Umweltprüfung erforderlich.

Bei näherer Betrachtung der Ortslage Quotshausen sind noch einige wenige Baulücken in den Baugebieten vorhanden, die sich zum jetzigen Planungszeitpunkt allerdings seitens der Verwaltung nicht mobilisieren lassen. In der kompakten Ortslage sind keine weiteren Baulücken vorhanden. Da die Nachfrage und der Bedarf jedoch gegeben sind, plant die Gemeinde den bisher rechtskräftigen Plan zu aktivieren. Die bisher angedachten Bauplätze, die als Dorfgebiet ausgewiesen waren, werden jetzt bauplanungsrechtlich umgestellt und dann vermarktet, wobei die Vermarktung und der Verkauf der Bauplätze mit einem Baugebot belegt werden. Gleichzeitig werden Eigentümer der bestehenden Baulücken seitens der Gemeinde angeschrieben, um die Baulücken im Innenbereich zu aktivieren. Hierzu werden zum Entwurf weitere Informationen mit in die Planung aufgenommen.

Die Grundflächenzahl wird mit 0,4, die Geschossflächenzahl mit 0,6 bei einer zulässigen Zahl der Vollgeschosse von $Z = II$ festgesetzt. Dies entspricht den bisherigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes.

Die Erschließung ist noch nicht vorhanden. Die Planung der verkehrlichen Erschließungsplanung von 2005 wird aber beibehalten. Grundsätzlich ergeben sich durch die Umwandlung in ein Allgemeines Wohngebiet keine wesentlichen Änderungen der planerischen Rahmenbedingungen.

Die textlichen Festsetzungen zu den bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften wurden entsprechend an die aktuellen gesetzlichen Vorschriften und an das Ortsbild angepasst, sodass ein Einfügen und eine bedarfsgerechte Bebauung ermöglicht werden. Der vorliegende Bebauungsplan bereitet somit eine nachhaltige und zeitgemäße Siedlungsentwicklung vor.

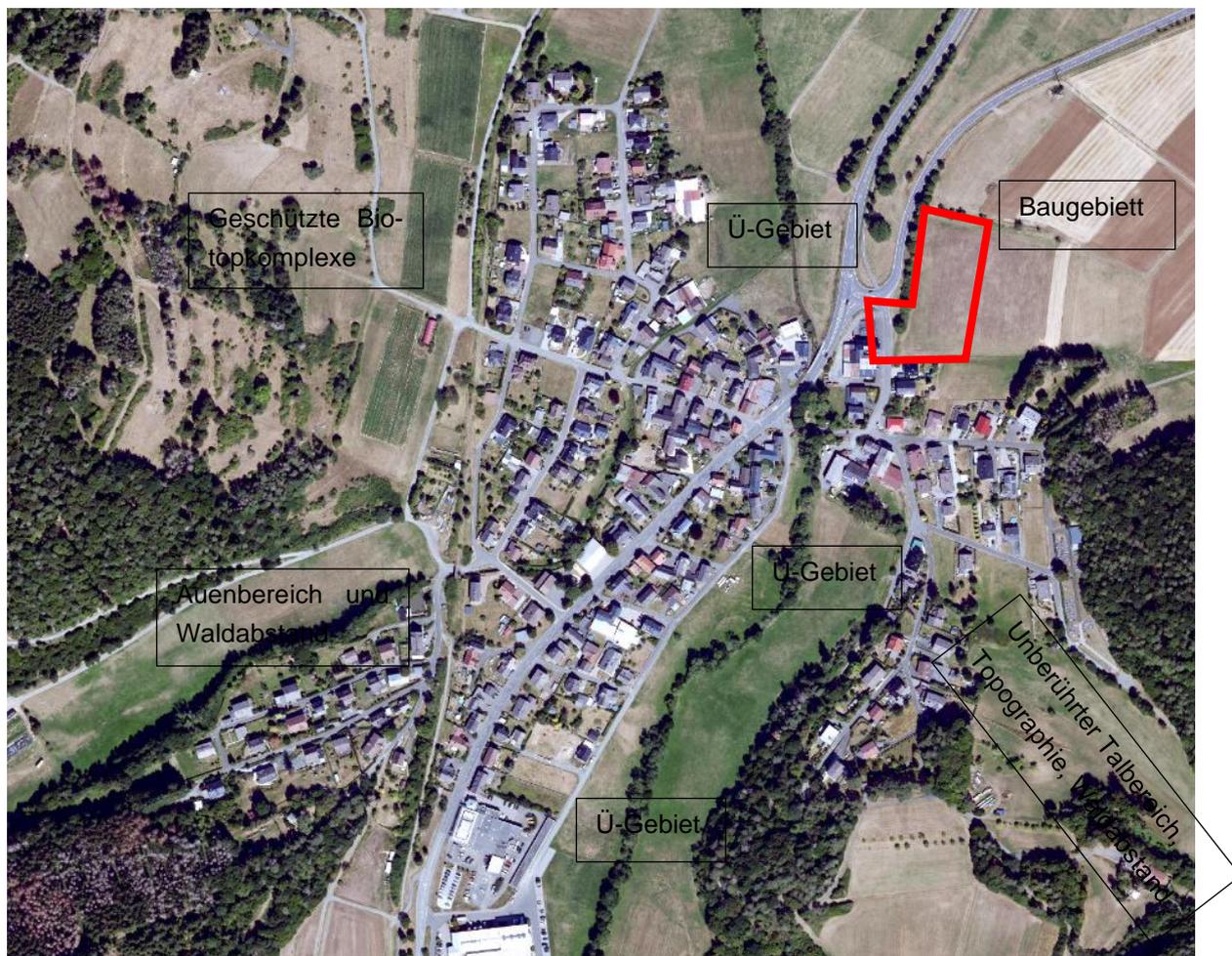
1.8 Alternativflächendiskussion

Die Standortentscheidung für die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO im Ortsteil Quotshausen ist neben dem vorhandenen rechtskräftigen Bebauungsplan städtebaulich begründet. Aufgrund der Lage am Ortsrand sowie der guten Erschließungsmöglichkeit über die Parzelle 156/2, welche in die „Lahnstraße“ mündet, ist die Grundstücksverfügbarkeit der Flächen gegeben. Der Standort ist somit verkehrsgünstig an die genannte „Lahnstraße“ angebunden, welche in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet an die Landstraße L3049 sowie die Kreisstraße K39 angeschlossen ist. In ca. 7 km Entfernung westliche Richtung besteht ein Anschluss an die B 253 zwischen Fritzlar und Biedenkopf sowie in gleicher Entfernung östlich von Quotshausen an die B453, welche von Biedenkopf nach Gladenbach verläuft. Mit einer Fläche von rd. 0,9 ha weist das Plangebiet eine Größe auf, um die Entwicklung des Gebietes mit rd. 9 Bauplätzen (E/ED/MFH) zu ermöglichen.

Mit der Umwandlung in ein Allg. Wohngebiet kann der kurz- wie auch mittelfristigen Wohnflächenbedarf des Ortsteils adäquat gedeckt werden, während im Innenbereich (§ 34 BauGB) ähnliche Flächengrößen nicht zur Verfügung stehen oder nur einzelne Bauvorhaben ermöglicht werden können.

In der Ortslage sind zwar mehrere Baulücken vorhanden (siehe Abb.12), die allerdings in privater Hand sind und seitens der Gemeinde nicht mobilisiert werden können. Im Folgenden werden die Ortslage und Alternativflächen (Abb. 12) in Quotshausen bzw. Nachverdichtungsmöglichkeiten und verfügbaren Flächenalternativen aufgezeigt und bewertet.

Abbildung 12: Luftbild des Ortsteiles Quotshausen



(Quelle: HLNUG, Natureg-Viewer, Abruf 10.09.2024)

Aus dem Luftbild geht hervor, dass 16 Baulücken und 2 eingeschränkte Baulücken (bereits tlw. bebaut) vorhanden sind. Demnach sind die ersten beiden Kategorien, also 18 Bauplätze, verstärkt in die Innenbereichsbetrachtung der Alternativflächendiskussion einzubeziehen. Denn hier kann potenziell eine Bebauung im Innenbereich vollzogen werden, da nahezu alle Baugrundstücke durch den Bebauungsplan Nr.1 erfasst sind. Die Flächen sind alle im Privatbesitz, die Gemeinde hat daher keinen Zugriff auf diese Flächen. Zur Mobilisierung der Baulücken nutzt die Gemeinde aber die Möglichkeit im Rahmen des Kaufvertrages dem Käufer eine Bauverpflichtung aufzuerlegen, so dass die Baulücke innerhalb von 3 Jahren bebaut werden muss.

Es gibt auch keine Alternativflächen im Bereich der Ortslage. Die Flächen sind durch amtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiete, geschützte Biotope, Auenlagen und Waldrandlagen für eine künftige Siedlungsflächenentwicklung weniger oder gar nicht geeignet.

Für den Ortsteil Quotshausen liegen der Gemeinde aktuell Anfragen von Bau-Interessenten für das vorliegende Baugebiet vor, so dass der Bedarf für die Eigenentwicklung nachgewiesen werden kann. Aufgrund der zeitlichen Verzögerung mit der Fortsetzung des Bebauungsplanes schwächte sich die Nachfrage in den Jahren 2022- 2023 ab, jedoch ist jetzt durch die Veröffentlichung der Offenlage wieder eine verstärkte Nachfrage bei der Gemeinde zu konstatieren.

1.9 Verfahrensart und -stand

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans erfolgt im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	01.07.2021 Bekanntmachung: 18.11.2021
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	19.11.2021 – 20.12.2021 Bekanntmachung: 18.11.2021
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	Anschreiben: 16.11.2021 Frist 20.12.2021
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	23.09.2024 – 25.10.2024 Bekanntmachung: 12.09.2024
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	Anschreiben: 17.09.2024 Frist analog § 3 Abs. 2 BauGB
Feststellungsbeschluss gemäß § 6 BauGB	_____

Die Bekanntmachungen erfolgen im Mitteilungsblättchen „Steffenberger Aktuell“.

Der Bebauungsplan (qualifizierter Bebauungsplan) wird im zweistufigen Verfahren mit Umweltprüfung aufgestellt und durchgeführt. Aufgrund der Darstellung des wirksamen kommunalen Flächennutzungsplanes ist eine separate Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB erforderlich.

Es liegen aktuell keine Gründe vor, die Dauer der Auslegung von einem Monat, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, zu verlängern. Gegenüber dem Vorentwurf hat sich die Planung bis auf die Hinzunahme der südwestlichen Grabenparzelle und den externe Ausgleichsflächen und redaktionellen Änderungen in seiner Grundkonzeption nicht geändert. Die Komplexität der Planung (Überarbeitung eines rechtskräftigen Planes) ist als gering einzustufen. Seitens der Öffentlichkeit sind auch keine Bedenken oder Änderungsvorschläge bei der frühzeitigen Beteiligung vorgetragen worden. Aufgrund der o.a. Ausführungen liegen keine Gründe vor, die gesetzlich vorgeschriebene Auslegungszeit des § 3 Abs.2 BauGB von mindestens einem Monat zu verlängern.

2. Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die südwestlich verlaufende „Lahnstraße“, die zur L3049 und weiter südlich zur Ortsmitte führt. Die Erschließung im Plangebiet selbst erfolgt durch eine 6,5m breite Stichstraße, um auch die hinteren Grundstücke erreichen zu können. Hier wurde gegenüber der Ursprungsplanung keine Änderung vorgenommen. Das Müllfahrzeug kann im Norden des Stichweges durch Rangieren wenden. Langfristig ist jedoch bei einer möglichen Fortführung des Baugebietes eine Ringschließung vorgesehen.

Grundsätzlich ist das Plangebiet fußläufig und mit dem Fahrrad vom Ortskern aus Richtung Nordosten über die Lahnstraße erreichbar. Das gesamte Plangebiet weist eine Steigung nach Nordost auf.

Im Nordwesten grenzt das Plangebiet an die Kreisstraße K 39 an, so dass im Bebauungsplan die Bauverbotszone von 20 zum äußeren Fahrbahnrand zu beachten ist. Entlang der freien Strecke der K 39 gilt ab dem befestigten Fahrbahnrand in einem 20,00 m breiten Streifen die straßenrechtliche Bauverbotszone sowie die 40,00 m breite straßenrechtliche Baubeschränkungszone. Die Bauverbotszone¹ ist von Hochbauten, Aufschüttungen, Abgrabungen, Außenwerbung sowie ober- und unterirdischen Ver- und Entsorgungsanlagen Dritter freizuhalten. Zu Hochbauten in diesem Sinne zählen auch Nebenanlagen wie Umfahrungen, Überdachung, Stellplätze und Lagerflächen. Rechtmäßig bestehende und genehmigte bauliche Anlagen und Nebenanlagen genießen Bestandsschutz.

Zu genehmigungs- und anzeigepflichtigen baulichen Anlagen innerhalb der Baubeschränkungszone ist eine Zustimmung von Hessen Mobil einzuholen, in allen anderen Fällen eine Genehmigung zu beantragen.

2.1 Anlagen für den ruhenden motorisierten Individualverkehr

Der Straßenverkehrsraum ist mit 6,5 - 8,5m Fahrbahnbreite ausreichend dimensioniert und bietet bei der Aufteilung der Verkehrsfläche ausreichend Gestaltungsspielraum. Im Bebauungsplan wird in Bezug auf die Flächenaufteilung planerische Zurückhaltung geübt. Die abschließende Aufteilung des Verkehrsraumes (Straße, Gehweg, Stellplatz, Pflanzflächen, etc.) wird der nachfolgenden Erschließungsplanung überlassen. Die Schlepplinien und Radien sind für eine ordnungsgemäße Erschließung des Gebietes ausgebildet (z.B. Feuerwehr, Müllfahrzeug, etc.).

2.2 Anlagen für den öffentlichen Personennahverkehr

Das Plangebiet ist an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angebunden. Die nächste Haltestelle „Am Loh“ befindet sich in rd. 160 m südwestlich des Plangebietes. Dort besteht Anschluss an den Busverkehr nach Biedenkopf und Dillenburg.

Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 5 Abs. 4 BauGB), Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bebauungsplan, Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement Dillenburg (17.12.2021)

Maßnahmen gegen Emissionen der K 39 gehen nicht zu Lasten des Straßenbaulastträgers.

3. Inhalt und Festsetzungen

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 fördern sowie die städtebauliche

¹ Die Bauverbotszone verläuft in der Kartendarstellung teilweise direkt (westlich) an der Baugrenze (Signaturen sind überlagert) auf dem Flurstück 143.

Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Zur Ausführung dieser Grundnormen und zur Sicherung der angestrebten städtebaulich geordneten Entwicklung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Für den räumlichen Geltungsbereich gilt gemäß § 1 Abs.8 BauGB:

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Helgenacker“ aus dem Jahr 2005 werden durch den vorliegenden Bebauungsplan „Helgenacker“ – 1.Änderung aufgehoben.

3.1 Art der baulichen Nutzung

Es erfolgt auf Ebender FNP-Änderung eine Darstellung von **Wohnbauflächen gemäß § 1 Abs.1 Nr.1 BauNVO**.

Im Bebauungsplan erfolgt die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind:

- Wohngebäude
- Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden als unzulässig festgesetzt, da sie sich nicht in die vorhandenen Nutzungen und die Ortslage einfügen (TF 1.2.1). Diese Anlagen gehen mit einem erhöhten Flächenverbrauch, zusätzlichem Verkehr oder zusätzlichen Lärmemissionen einher und werden aufgrund des eingangs genannten Planziels als nicht zulässig festgesetzt. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sind nur ausnahmsweise zulässig.

Für das Baugebiet mit der lfd. Nr. 1 sind je Wohngebäude drei Wohnungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB zulässig. Bei der Errichtung von Doppelhäusern sind je Doppelhaushälfte zwei Wohnungen zulässig (TF 1.4.1). Somit passt sich das Gebiet an die bestehende Bebauung an.

Die externe Ausgleichsfläche für den Artenschutz (Plankarte 2 im Bebauungsplan, Entwicklungsziel Blühfläche) wird auch in der FNP-Änderung als **Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** gemäß § 5 Abs.2 Nr.10 BauGB dargestellt. Die bisherige lw. Nutzfläche wird in der Art der Bodennutzung nicht geändert, da die Fläche weiterhin landwirtschaftlich bewirtschaftet wird. Die Maßnahme im Bereich des Gewässers *Perf* (Plankarte 3 im Bebauungsplan) wird in der FNP-Änderung aufgrund der punktuellen Maßnahme nicht dargestellt.

Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 5 Abs. 4 BauGB), Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bebauungsplan, Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

KA des LK Marburg-Biedenkopf FD Träger öffentl. Belange – Fachdienst Naturschutz (22.12.2021)

Die Förderung der biologischen Vielfalt gilt als eines der maßgeblichen Ziele des Naturschutzes gemäß § 1 (1) Nr. 1 BNatSchG. Aufgrund dieser gesetzlichen Verankerung und in Anbetracht des Rückganges der Insektenpopulationen sollten auch in Siedlungsbereichen Möglichkeiten geschaffen werden, diesen Nahrungs- und Rückzugsmöglichkeiten zu bieten. Grünflächen oder Anpflanzungen mit heimischen, standortgerechten Pflanzen, welche über

eine möglichst lange Dauer der Vegetationsperiode hinweg Insekten Nahrung und Lebensraum bieten, sind somit zur Förderung der Biodiversität dringend zu empfehlen.

Eine erhebliche Gefahr für lokale Vogelpopulationen stellen Glasfronten dar. Fünf bis zehn Prozent der Vogelpopulation Deutschlands wird durch die Kollision mit Glasfronten getötet, da diese nicht als Hindernis wahrgenommen werden können. Da es sich hierbei um einen vermeidbaren Eingriff handelt, sind entsprechende Vorkehrungen in die Planung mitaufzunehmen. Glasfronten sollten entweder mit intransparentem Glas (Milchglas, Glasbausteine o. Ä.) errichtet oder mit genannten hochwirksamen Mustern (senkrechte Streifen etc.) versehen werden.

4. Berücksichtigung umweltschützender Belange

4.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20.07.2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Dieses Verfahren ist für alle Bauleitpläne anzuwenden, deren Verfahren nach Inkrafttreten des EAG Bau eingeleitet wurde.

Bei der Aufstellung und Änderung von Bauleitplänen ist i.d.R. nach § 2 Abs.4 BauGB eine Umweltprüfung für die Belange des Umweltschutzes durchzuführen. Im Rahmen der Umweltprüfung sind die voraussichtlichen, erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einen Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Dabei legt die Kommune für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange des Umweltschutzes für die Abwägung erforderlich ist. Die Umweltbelange werden im § 1 Abs.6 Nr.7 BauGB strukturiert und insbesondere um die sich aus dem EU-Recht ergebenden Anforderungen fortentwickelt (insbesondere UVP und UP sowie FFH- und Luftqualitätsrichtlinien). Für den Bereich der Bauleitplanung enthält das Baugesetzbuch durch das EAG Bau (Europarechtsanpassungsgesetz Bau) eine gesonderte Umsetzung des EU Rechtes, mit dem die Durchführung der Umweltprüfung hier abschließend geregelt wird. Hierzu ist im Katalog der abwägungserheblichen Belange die Zusammenstellung der Umweltbelange in § 1 Abs.6 Nr.7 präzisiert worden, um den Überblick über die wesentlichen in der Umweltprüfung zu betrachtenden Umweltauswirkungen zu erleichtern. § 1a BauGB enthält ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz, die insbesondere nach Ermittlung des einschlägigen Materials in der Umweltprüfung zu beachten sind.

Der § 2 Abs.4 BauGB stellt die Grundnorm für das Verfahren der Umweltprüfung dar. In dieser Vorschrift wird die Umweltprüfung in die zentralen Arbeitsschritte – Ermittlung, Beschreibung und Bewertung - definiert, wobei entsprechend der Systematik der Richtlinie für Einzelheiten auf die Anlage zum Baugesetzbuch verwiesen wird. Der § 2a BauGB ist zu einer allgemeinen Vorschrift über die Begründung von Bauleitplänen ausgestaltet worden, in dem verdeutlicht wird, dass der Umweltbericht einen Bestandteil der Begründung bildet, in dem die Ergebnisse der Ermittlung und Bewertung in einem eigenen Abschnitt dargestellt werden. Die einzelnen in den Umweltbericht aufzunehmenden Angaben, die aus den bisherigen Vorgaben des § 2a BauGB abgeleitet wurden ergeben sich aus der Anlage zum Baugesetzbuch. Sie bilden eine Orientierung für den Aufbau und die Gliederung des Umweltberichtes.

Die Umweltprüfung ist durch die neuen Vorschriften als Regelverfahren für grundsätzlich alle Bauleitpläne (BP und FNP) eingeführt worden (Ausnahme vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB). Im Rahmen der frühzeitigen Trägerbeteiligung sind die Anforderungen an Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu ermitteln. Darauf aufbauend wird die Umweltprüfung durchgeführt, die mittels des Umweltberichts im Rahmen der Entwurfsoffenlage der Öffentlichkeit zugänglich gemacht wird. Bei

der Integration der Umweltprüfung in das Bauleitplanverfahren sind nach der EU-Richtlinie folgende Verfahrensschritte zu beachten:

- Feststellung der Notwendigkeit einer Umweltprüfung
- Festlegung des Untersuchungsrahmens und der in den Umweltbericht aufzunehmenden Informationen (sog. Scoping), dazu dient der Verfahrensschritt gemäß § 4 Abs.1 BauGB
- Erstellung eines Umweltberichtes
- Behörden und Öffentlichkeitsbeteiligung §§ 3 und 4 BauGB
- Berücksichtigung der Ergebnisse bei der weiteren Entscheidungsfindung (Abwägung)
- Bekanntgabe der Entscheidung § 10 Abs.4 BauGB (Bekanntmachung des Planes und Erlangung der Rechtskraft)
- Überwachung und Monitoring

Die o.g. Vorgaben hat der Gesetzgeber bei der Integration der Umweltprüfung in das Deutsche Bauplanungsrecht berücksichtigt, ohne dass hierdurch eine wesentliche Änderung des Verfahrensablaufs erfolgt ist. Vielmehr geben die einzelnen Verfahrensschritte im Wesentlichen die Arbeitsschritte wieder, die bei der Zusammenstellung und Bewertung des umweltrelevanten Abwägungsmaterials ohnehin für eine sachgerechte Abwägung durchzuführen sind. Die zentrale Vorschrift der Umweltprüfung im Baugesetzbuch ist § 2 Abs.4. Danach sind im Rahmen der kommunalen Bauleitplanverfahren die voraussichtlichen erheblichen Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben bzw. anschließend – im Rahmen der Abwägung - zu bewerten sind. Ob und inwieweit die im Umweltbericht aufgeführten Umweltbelange gegenüber anderen Belangen vorgezogen oder zurückgestellt werden, ist nicht mehr Bestandteil der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB, sondern der allgemeinen Abwägung nach § 2 Abs.3 i.V.m. § 1 Abs.7 BauGB. Diese erfolgt nicht mehr im Rahmen des Umweltberichtes, sondern ist - wie bisher - Bestandteil der weiteren Planbegründung.

Da sowohl Flächennutzungspläne als auch Bebauungspläne einer Umweltprüfung (UP) bedürfen, wird vorliegend auf die Abschichtungsregelung verwiesen. Der § 2 Abs.4 Satz 5 BauGB legt fest, dass die UP im Bauleitplanverfahren - wenn und soweit eine UP bereits auf einer anderen Planungsstufe durchgeführt wird oder ist - auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden soll. Dabei ist es nicht maßgeblich, ob die Planungen auf den verschiedenen Ebenen der Planungshierarchie zeitlich nacheinander oder ggf. zeitgleich durchgeführt werden (z.B. Parallelverfahren nach § 8 Abs.3 Satz 1 BauGB). Die Abschichtungsmöglichkeit beschränkt sich ferner nicht darauf, dass eine UP auf der in der Planungshierarchie höherrangigen Planungsebene zur Abschichtung der UP auf der nachgeordneten Planungsebene genutzt werden kann, sondern gilt auch umgekehrt.

Der Umweltbericht kann auch nach den Verfahrensschritten gemäß §§ 3(1) und 4(1) BauGB erstellt und dann im Rahmen der Offenlage öffentlich ausgelegt werden, zumal die o.g. Verfahrensschritte dazu dienen, den Detaillierungsgrad der Umweltprüfung festzulegen. Im vorliegenden Fall wird der Umweltbericht zum Entwurf mit öffentlich ausgelegt.

Die durch das Vorhaben vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß § 1a BauGB auszugleichen. Die dafür vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen und Flächen können gemäß § 9 Abs.1a Satz 2 Hs.1 BauGB den unterschiedlichen Eingriffen im Plangebiet zugeordnet werden. Dies erfolgte bei der vorliegenden Planung, siehe nachfolgendes Kapitel.

4.2 Eingriffs- und Ausgleichplanung und Zuordnung § 9 Abs.1a Satz 2 Hs.1 BauGB

Erfolgt nur auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Nachfolgende Ausführungen werden als Hinweise aufgeführt.

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind die Belange von Natur und Landschaft sowie die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes in die Bauleitplanung einzustellen und in der Abwägung zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Festsetzungen als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Alternativ können auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 BauGB getroffen werden. Ein Ausgleich wird jedoch nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Es wird entsprechend auf den Umweltbericht verwiesen.

Im vorliegenden Fall wird der Ausgleich aus dem Bebauungsplan „Helgenacker“ übernommen. Die in der bisherigen Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung festgestellte Biotopwertminderung (11.887 Punkte) bzw. deren Ausgleich wurde vom Ökokonto der Gemeinde abgebucht (Datum 2005, Aktenzeichen 385-15705). Hierbei werden 1.937 Punkte für den Eingriff im Rahmen der öffentlichen Erschließungsmaßnahmen und 9.950 Punkte für den Eingriff im Allgemeinen Wohngebiet zugeordnet. Diese Festsetzung wird übernommen.

Im Zuge der Eingriffs-Ausgleichsbewertung sind zum einen die naturschutzfachliche, die artenschutzrechtliche und die wasserwirtschaftliche Betrachtung der Eingriffe und die damit verbundenen Kompensation im Rahmen des Verfahrens zu behandeln. Hierzu wird auf die Ausführungen im Umweltbericht und auf die nachfolgenden Ausführungen verwiesen.

Naturschutz

Durch den rechtskräftigen Bebauungsplan besteht bereits das Recht eines Eingriffs in den Boden, Natur und Landschaft. Die in der bisherigen Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung festgestellte Biotopwertminderung (11.887 Punkte) bzw. deren Ausgleich wurde vom Ökokonto der Gemeinde Steffenberg abgebucht (Datum 2005, Aktenzeichen 385-15705). Hierbei werden 1.937 Punkte für den Eingriff im Rahmen der öffentlichen Erschließungsmaßnahmen und 9.950 Punkte für den Eingriff im Allgemeinen Wohngebiet zugeordnet (TF 1.5.4).

Artenschutz

Zur vorliegenden Bebauungsplan- und FNP-Änderung wurde eine Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet, der im Rahmen der Offenlage öffentlich mit ausgelegt bzw. auf die Internetseite eingestellt wird. Aufgrund der Ergebnisse des Fachgutachtens wurde eine externe Ausgleichsfläche erforderlich und mit in die Planung aufgenommen (Plankarte 2 BP). TF 1.5.2: Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 in Verbindung mit § 9 Abs. 1a BauGB: Entwicklungsziel: Blühfläche (Gemarkung Niedereisenhausen, Flur 9, Flurstück 91). Auf Ebene der FNP-Änderung erfolgt eine Darstellung gemäß § 5 Abs.2 Nr.10 BauGB.

Wasserwirtschaft

Im Zuge der Erschließungsplanung muß der im nördlichen Bereich der Parzelle 156/2 befindlichen offene Wegeseitengraben verrohrt werden. Hierzu fand ein Ortstermin mit den zuständigen Fachbehörden statt, um zu klären, wie diese Thematik im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zu behandeln ist. Im Ergebnis des Ortstermins wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes nach Westen hin erweitert. Die parallel zur Lahnstraße verlaufende Grabenparzelle sollte optimiert und naturnah gestaltet werden. Die Gemeinde Steffenberg hat hierzu und für die erforderliche Verrohrung der Grabenparzelle ein

Fachbüro beauftragt², das das erforderliche wasserrechtliche Genehmigungsverfahren bearbeitet. Die Planungen der naturnahen Grabengestaltung sowie der erforderliche Ausgleich für die Grabenverrohrung wurden in den Entwurf des Bebauungsplanes mit aufgenommen (Plankarte 3 BP). TF 1.5.3.

Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 in Verbindung mit § 9 Abs. 1a BauGB:

Entwicklungsziel: Rückbau von Wanderhindernissen (Gemarkung Niedereisenhausen, Flur 10, Flst. 201/3tlw. (Gewässer *Perf*)). Auf Ebene der FNP-Änderung erfolgt aufgrund der punktuellen Maßnahme keine Darstellung gemäß § 5 Abs.2 Nr.10 BauGB.

4.3 Artenschutzrechtliche Belange

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung liegen zum jetzigen Zeitpunkt des Entwurfes Erkenntnisse über die direkte Betroffenheit von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäischer Vogelarten vor (hier Feldlerche). Dies betrifft die Vorgaben des § 44 Abs.1 Nr.1 bis Nr.3 BNatSchG:

Es wird auf die Ausführungen im Umweltbericht und im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag verwiesen.

5. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

In Anlehnung an die Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom August 2023 wird die Wasserversorgung und Schonung der Grundwasservorkommen, Abwasserbeseitigung und Abflussregelung im Bebauungsplan wie folgt behandelt:

5.1 Hochwasserschutz

Überschwemmungsgebiet

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet oder überschwemmungsgefährdeten Gebiet (Hochwasserrisikogebiet).

Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Risikogebiet außerhalb eines Überschwemmungsgebietes.

Verbot der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich durch Bauleitpläne oder sonstigen Satzungen nach BauGB (§ 78 Abs.1 WHG)

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet oder überschwemmungsgefährdeten Gebiet.

Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 5 Abs. 4 BauGB), Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bebauungsplan, Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Regierungspräsidium Gießen – Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz, Dez. 41.2 (16.12.2021)

Grundlage für die wasserwirtschaftliche Planung bilden neben dem einschlägigen technischen Regelwerk sowie den gesetzlichen Regelungen unter anderem die nachfolgend genannten Papiere:

² Ingenieurbüro RNT aus Kassel

Handlungsanleitung zur Hochwasservorsorge und zum Hochwasserschutz in der Raumordnungs- und in der Bauleitplanung sowie bei der Zulassung von Einzelbauvorhaben der ARGE Bau vom November 2018:

https://wirtschaft.hessen.de/sites/default/files/media/hmwvl/arbeitshilfe_hochwasserschutz_2018.pdf

Bauleitplanung in Überschwemmungsgebieten und im Gewässerrandstreifen in Hessen, Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen vom Juli 2020:

<https://bauleitplanung.hessen.de/sites/bauleitplanung.hessen.de/files/Bauleitplanung%20in%20%C3%9Cberschwemmungsgebieten%20und%20im%20Gew%C3%A4sserrandstreifen%20in%20Hessen.pdf>

5.2 Wasserversorgung

Bedarfsermittlung

Im Plangebiet entsteht ein Wasserbedarf für voraussichtlich 9 neue Wohngebäude. Die abschließende Anzahl der Wohneinheiten wird über den Bebauungsplan nicht festgelegt, so dass auch der abschließende Bedarf an Trinkwasser in der jetzigen Planphase nicht quantifiziert werden kann. Im Zuge der Erschließungsplanung wird der Bedarf abschließend ermittelt.

Wassersparnachweis

Im Rahmen des Bebauungsplanes wird über die textliche Festsetzung je Grundstück eine Zisterne mit einem Volumen von 6m³ und der Brauchwassernutzung festgesetzt. Durch die Verwendung von Zisternenwasser, zum Beispiel für die Gartenbewässerung oder für die Toilettenspülung, kann wertvolles Trinkwasser eingespart und gleichzeitig in den Boden bzw. Wasserkreislauf zurückgeführt werden.

Deckungsnachweis

Aufgrund der Lage des Plangebietes im unmittelbaren Ortsrandbereich sowie des bereits rechtskräftigen Bebauungsplanes geht die Kommune davon aus, dass die Trinkwasserversorgung aufgrund der vorhandenen Leitungen gedeckt werden kann. Parallel zum Bauleitplanverfahren wurde ein Ingenieurbüro mit der Erschließungsplanung beauftragt.

Technische Anlagen

Die technischen Anlagen zur Wasserversorgung müssen neu verlegt werden (Leitung und Hausanschlüsse).

5.3 Grundwasserschutz

Schutz des Grundwassers

Durch die Festsetzung zur Befestigung der Gehwege und Pkw-Stellplätze in wasserdurchlässiger Weise, kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser, wie bisher, versickern. Die Festsetzung dient dem Schutz des Grundwassers.

Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich nach derzeitigen Erkenntnissen nicht innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes oder Heilquellenschutzgebietes.

Verminderung der Grundwasserneubildung

Durch die Festsetzung zur Befestigung der Gehwege und Pkw-Stellplätze in wasserdurchlässiger Weise, kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser, wie bisher, versickern.

Die gesetzlichen Vorgaben des § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in Verbindung mit § 37 Hessisches Wassergesetz (HWG) zur Regelung der Flächenversiegelung und der Verwertung und Versickerung des Niederschlagswassers sind im Rahmen der nachfolgenden Planungsebenen (Erschließungsplanung, Baugenehmigungsverfahren und Bauausführung) zu berücksichtigen. Regenwasser von Dachflächen sowie Drainagewasser ist gemäß § 55 WHG ortsnah zu versickern, zu verrieseln oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Verwiesen wird auch auf die Festsetzung 3.1ff.

Versickerung von Niederschlagswasser

Durch die Festsetzung zur Befestigung der Gehwege und Pkw-Stellplätze in wasserdurchlässiger Weise, kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser, wie bisher, versickern.

Vermeidung von Vernässungs- und Setzungsschäden

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Bemessungsgrundwasserstände

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Bauwerke im Grundwasser

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Landesgrundwassermessstellen/-dienst

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

5.4 Schutz oberirdischer Gewässer

Gewässerrandstreifen:

Es befinden sich westlich und südlich angrenzend zum Baugebiet offene Wegeseitengräben. keine Gewässer innerhalb des Geltungsbereiches. Im Zuge der Erschließungsplanung muss der im nördlichen Bereich der Parzelle 156/2 befindlichen offene Wegeseitengraben verrohrt werden. Hierzu fand ein Ortstermin mit den zuständigen Fachbehörden statt, um zu klären, wie diese Thematik im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zu behandeln ist. Im Ergebnis des Ortstermins wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes nach Westen hin erweitert. Die parallel zur Lahnstraße verlaufende Grabenparzelle sollte optimiert und naturnah gestaltet werden. Die Gemeinde Steffenberg hat hierzu und für die

erforderliche Verrohrung der Grabenparzelle ein Fachbüro beauftragt³, das das erforderliche wasserrechtliche Genehmigungsverfahren bearbeitet. Die Planungen der naturnahen Grabengestaltung sowie der erforderliche Ausgleich für die Grabenverrohrung wurden in den Entwurf des Bebauungsplanes mit aufgenommen (Plankarte 3). TF 1.5.3.

Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 in Verbindung mit § 9 Abs. 1a BauGB: Entwicklungsziel: Rückbau von Wanderhindernissen (Gemarkung Niedereisenhausen, Flur 10, Flst. 201/3tlw. (Gewässer *Perf*)).

Gewässerentwicklungsflächen

Es liegen keine Erkenntnisse über Gewässerentwicklungsflächen im Plangebiet vor.

Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben

Es befinden sich bestehenden Gewässer innerhalb des Geltungsbereiches und im Bereich der Ausgleichsfläche Plankarte 3, siehe Ausführungen oben.

Sicherung der Gewässer und der Gewässerrandstreifen

Die *Perf* (Plankarte 3) und der westlich zum Baugebiet angrenzende Wegeseitengraben werden im Bebauungsplan dargestellt und mit ökologisch aufwertenden Maßnahmen festgesetzt.

Einhaltung der Bewirtschaftungsziele für Oberflächengewässer

Die Einhaltung der Bewirtschaftungsziele für Oberflächengewässer wird durch die vorliegende Planung beachtet.

5.5 Abwasserbeseitigung

Gesicherte Erschließung

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über neu zu bauende Abwasserkanäle, die an die vorhandenen Leitungen in der Lahnstraße angeschlossen werden. Parallel zum Bauleitplanverfahren wurde ein Ingenieurbüro mit der Abwasserplanung beauftragt.

Anforderungen an die Abwasserbeseitigung

Das Plangebiet soll im Trennsystem entwässert werden.

Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor. Parallel zum Bauleitplanverfahren wurde ein Ingenieurbüro mit der Abwasserplanung beauftragt.

Verwertung von Niederschlagswasser und Grauwasser

Durch die Festsetzungen und Hinweise zur Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser kann in geeigneten Fällen, beispielsweise durch den Bau einer Zisterne für die Gartenbewässerung oder der Brauchwassernutzung im Haushalt, der Verbrauch von sauberem Trinkwasser und zugleich

³ Ingenieurbüro RNT aus Kassel

die Abwassermenge verringert werden. Die ausreichende Dimensionierung und die Ablaufmenge sind im jeweiligen Bauantragsverfahren in den Unterlagen (Entwässerungsplan) nachzuweisen. Auch die Ableitung des Abwassers im Trennsystem führt zu einer deutlichen Reduzierung der Abwassermenge. Die im Bebauungsplan festgesetzten textlichen Festsetzungen tragen zusätzlich zu einem schonenden Grundwasserumgang und somit zur Reduzierung der Abwassermenge bei.

Versickerung des Niederschlagswassers

Die im Bebauungsplan festgesetzten textlichen Festsetzungen ermöglichen eine Versickerung und tragen somit zu einem schonenden Grundwasserumgang bei.

Entwässerung im Trennsystem

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem.

Besonderheiten bei Gewerbe- und Industriegebieten

Entfällt aufgrund der Ausweisung eines Wohngebietes.

Kosten und Zeitplan

Zum jetzigen Planungszeitpunkt können hierzu keine Aussagen getroffen werden.

Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 5 Abs. 4 BauGB), Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bebauungsplan, Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Regierungspräsidium Gießen – Kommunales Abwasser, Gewässergüte, Dez. 41.3 (16.12.2021)

Hinweis: Gemäß SMUSI Planung Stand 2005 des AV Perfgebiet Bad Laasphe ist der Anschluss des betreffenden Gebietes (Ae= 2.9 ha) im Trennsystem geplant.

KA des LK Marburg-Biedenkopf FD Träger öffentl. Belange – Fachdienst Wasser- und Bodenschutz (22.12.2021)

Abwasserrechtlich ist für den Einzugsbereich der Kläranlage Biedenkopf-Wallau die Obere Wasserbehörde beim Regierungspräsidium Gießen zuständig.

5.6 Abflussregelung

Abflussregelung

Im Plangebiet befinden sich ein Vorfluter: Die Abflussregelung wurde auf einem Ortstermin mit den zuständigen Fachbehörden erörtert und die Ergebnisse dieses Termins in der vorliegende Bauleitplanung umgesetzt. Eine grundlegende Beeinträchtigung erfolgt durch die vorliegende Bauleitplanung nicht.

Vorflutverhältnisse

Das mit dem Trennsystem erfasste Niederschlagswasser wird durch eine Verrohrung und Drosselung dem westlich angrenzenden Wegeseitengraben und dann der weiter westlich befindlichen *Perf* zugeführt.

Hochwasserschutz

Durch die Festsetzung von Zisternen und weiterer oben genannter Maßnahmen im Baugebiet und der Ableitung des Niederschlagswassers im Trennsystem dienen die Festsetzungen der Verbesserung des Hochwasserschutzes allgemein.

Erforderlicher Hochwasserschutzmaßnahmen

Der bisherige Wegeseitengraben auf dem Flurstück 156/2 ist bei Starkregenereignissen über die Ufer getreten und hat auf den westlich angrenzenden Grundstücken Schäden angerichtet. Durch die Verrohrung des Wegeseitengrabens kann bei einer entsprechender Dimensionierung der Verrohrung und Drosselung ein kontrollierter Abfluss in Richtung Perf gewährleistet werden. Gleichzeitig können Hochwasserschäden auf den westlich angrenzenden Grundstücken vermieden werden.

Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen

Die im Bebauungsplan festgesetzten textlichen Festsetzungen tragen zu einem schonenden Grundwasserumgang und somit zur Reduzierung der Abwassermenge bei.

Starkregen

In der Starkregen-Hinweiskarte für Hessen (HLNUG) wird für das Plangebiet eine Starkregenhinweis-Index mit *Mittel* angegeben. Der Vulnerabilitäts⁴-Index wird mit *nicht erhöht* angegeben.

Durch die im Bebauungsplan festgelegten textlichen Festsetzungen tragen zur Reduzierung der Abwassermenge bei. Beispielsweise wird durch eine Dachbegrünung zusätzlich Retention geschaffen und zur einer Abmilderung bei Starkregenereignissen beigetragen. Die Maßnahme wird durch die festgesetzten Retentionszisternen ergänzt.

Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 5 Abs. 4 BauGB), Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bebauungsplan, Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Regierungspräsidium Gießen – Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz, Dez. 41.2 (16.12.2021)

Es wird auf das Thema „Starkregen“ hingewiesen:

Das Land Hessen hat mit dem Projekt „KLIMPRAX - Starkregen und Katastrophenschutz für Kommunen" ein dreistufiges Informationssystem für Kommunen bereitgestellt. Alle Informationen 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/klimgrax-groiekte/klimprax-starkregen>

Die Starkregen-Hinweiskarte (unter https://www.hlnug.de/fileadmin/dokumente/klima/klimprax/starkregen/Staßregen-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).

⁴ Der Begriff Vulnerabilität bedeutet „Verwundbarkeit /Verletzbarkeit“

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.

5.7 Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei vorhabenbezogener Bauleitplanung für die gewerbliche Wirtschaft

Entfällt aufgrund des Planziels.

Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 5 Abs. 4 BauGB), Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bebauungsplan, Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Regierungspräsidium Gießen – Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz, Dez. 41.2 (16.12.2021)

Grundlage für die wasserwirtschaftliche Planung bildet neben dem einschlägigen technischen Regelwerk sowie den gesetzlichen Regelungen unter anderem das nachfolgend genannte Papier:

Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung, Herausgegeben vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom August 23.

6. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz

Altlasten

Der Gemeinde Steffenberg liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt (Entwurf) keine Erkenntnisse über Altlasten oder Altstandorte im Plangebiet vor.

Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 5 Abs. 4 BauGB), Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bebauungsplan, Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Regierungspräsidium Gießen – Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe, Grundwasserschadensfälle Altlasten, Bodenschutz, Dez. 41.4 (16.12.2021)

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 (UBS), 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 wird empfohlen, 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 Gemeinde Steffenberg 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. Dazu bitte an das HLNUG wenden oder weitere Infos sowie Installations- und Bedienungshinweise unter <https://www.hlnug.de/themen/altlasten/datus.htm> entnehmen:

Vorsorgender Bodenschutz

Nachfolgend werden verschiedene Empfehlungen zum vorsorgenden Bodenschutz aufgeführt, die als Hinweise für die Planungsebenen der Bauausführung und Erschließungsplanung vom Bauherrn*in / Vorhabenträger*in zu beachten sind:

1. Maßnahmen zum Bodenschutz bei der Baudurchführung, beispielsweise Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB. Von stark belasteten / befahrenen Bereichen ist zuvor der Oberboden abzutragen.
2. Vermeidung von Bodenverdichtungen durch Aufrechterhaltung eines durchgängigen Porensystems bis in den Unterboden, d.h. Erhaltung des Infiltrationsvermögens. Bei verdichtungsempfindlichen Böden (Feuchte) und Böden mit einem hohen Funktionserfüllungsgrad hat die Belastung des Bodens so gering wie möglich zu erfolgen, d.h. ggf. der Einsatz von Baggermatten / breiten Rädern / Kettenlaufwerken etc. und die Berücksichtigung der Witterung beim Befahren von Böden (siehe Tab. 4-1, Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen -HMUKLV, Stand März 2017).
3. Ausreichend dimensionierte Baustelleneinrichtung und Lagerflächen nach Möglichkeit im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Boden anlegen (ggf. Verwendung von Geotextil, Tragschotter).
4. Ausweisung von Bodenschutz- / Tabuflächen bzw. Festsetzungen nicht überbaubarer Grundstücksflächen.
5. Wo es logistisch möglich ist, sind Flächen vom Baustellenverkehr auszunehmen, z. B. durch Absperrung mit Bauzäunen, Einrichtung fester Baustraßen oder Lagerflächen. Bodenschonende Einrichtung und Rückbau.
6. Vermeidung von Fremdzufluss, z.B. zufließendes Wasser von Wegen. Der ggf. vom Hang herabkommende Niederschlag ist während der Bauphase – beispielsweise durch einen Entwässerungsgraben an der hangaufwärts gelegenen Seite des Grundstückes –, um das unbegrünte Grundstück herumzuleiten. Anlegen von Rückhalteeinrichtungen und Retentionsflächen.
7. Technische Maßnahmen zum Erosionsschutz.
8. Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731).
9. Lagerflächen vor Ort sind aussagekräftig zu kennzeichnen. Die Höhe der Boden-Mieten darf 2 m bzw. 4 m (bei Ober- bzw. Unterboden) nicht übersteigen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden und sind bei mehrmonatiger Standzeit zu profilieren (ggf. Verwendung von Geotextil, Erosionsschutzmatte), gezielt zu begrünen und regelmäßig zu kontrollieren.
10. Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Wiederverwertung des Bodenaushubs am Eingriffsort. Ober- und Unterboden separat ausbauen, lagern und in der ursprünglichen Reihenfolge wieder einbauen.
11. Angaben zu Ort und Qualität der Verfüllmaterialien.
12. Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden, d.h. verdichteter Boden ist nach Abschluss der Bauarbeiten und vor Auftrag des Oberbodens und der Eingrünung zu lockern (Tiefenlockerung). Danach darf der Boden nicht mehr befahren werden.

13. Zuführen organischer Substanz und Kalken (Erhaltung der Bodenstruktur, hohe Gefügestabilität, hohe Wasserspeicherkapazität sowie positive Effekte auf Bodenorganismen).
14. Zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht kann die Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen -HMUKLV Stand März 2017“ hilfsweise herangezogen werden.

Für die zukünftigen Bauherren sind nachfolgende Infoblätter des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV) zu beachten:

- Boden - mehr als Baugrund, Bodenschutz für Bauausführende (HMUKLV, 2018)
- Boden - damit der Garten funktioniert, Bodenschutz für Hauslebauer (HMUKLV, 2018)

Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 5 Abs. 4 BauGB), Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bebauungsplan, Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Regierungspräsidium Gießen – Vorsorgender Bodenschutz (16.12.2021)

Die gesamten Anforderungen zum Bodenschutz sind mindestens nachrichtlich in die textlichen Festsetzungen aufzunehmen.

Des Weiteren sind eingriffsminimierende Maßnahmen für das Schutzgut Boden mit den Grundstückseignern über städtebauliche Verträge festzuhalten.

Regierungspräsidium Gießen – Kommunale Abfallentsorgung, Abfallentsorgungsanlagen, Dez. 42.2 (16.12.2021)

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://umwelt.hessen.de/sites/default/files/media/hmuelv/baumerkblatt_2018-09-01.pdf

Regierungspräsidium Gießen – Vorsorgender Bodenschutz (16.12.2021)

Es wird zur Versiegelung von Böden kommen, was zu einem Totalverlust der Bodenfunktionen an dieser Stelle führt. 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.

Zur Wahrung des gesetzlich verankerten Bodenschutzes im Allgemeinen und im Besonderen bzgl. Auffüllungen und Abgrabungen aufgrund der örtlichen Topographie (§§1 und 7 BBodSchG; §12 BBodSchV (DIN 19731 ist zu beachten); §1 HAItBodSchG); §§1, 7 und 15 BNatSchG sowie §§1a und 202 BauGB auch während der Bauphasen fordere ich nach §4 i.V.m. §10 BBodSchG im Mindesten für die weiteren Erschließungsmaßnahmen die Beauftragung einer Bodenkundlichen Baubegleitung* (BBB) bereits ab der Planungsphase.

Werden einschlägige Bodenschutz- und Eingriffsminderungsmaßnahmen während der Bauausführungen nicht berücksichtigt, so sind Bodenfunktionen wie u.a. Regulierung des Wasserhaushaltes, Verdunstungskühlung und auch Lebensraum für Pflanzen/ Ertragspotenzial (für Gärten und Grünanlagen) bis hin zum gänzlichen Funktionsausfall gefährdet.

Die Bodenkundliche Baubegleitung muss die erforderliche Sachkunde aufweisen, um den Bodenschutz auf der Baustelle gewährleisten zu können.

7. Kampfmittel

Es liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt (Entwurf) keine Hinweise auf Kampfmittel im Plangebiet vor. Es gibt keinen begründeten Verdacht, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Sollten im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 5 Abs. 4 BauGB), Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bebauungsplan, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Regierungspräsidium Darmstadt III 23 Kampfmittelräumdienst (09.12.2021)

Über die in dem Lageplan bezeichneten Flächen liegen dem Kampfmittelräumdienst aussagefähige Luftbilder vor. Eine Auswertung dieser Luftbilder hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich.

Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, wird darum gebeten, den Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

Es wird gebeten, diese Stellungnahme in allen Schritten des Bauleit- bzw. Planfeststellungsverfahrens zu verwenden, sofern sich keine wesentlichen Flächenänderungen ergeben.

8. 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 Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes im Kontext der das Plangebiet umgebenden Wohnnutzungen ist nicht mit immissionsschutzrechtlichen Konflikten zu rechnen. Dem Trennungsgrundsatz wird mit der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes neben einem Dorfgebiet Rechnung getragen.

Im Zusammenhang mit der nordwestlich angrenzenden Kreisstraße geht die Gemeinde zunächst davon aus, dass es nicht zu immissionsschutzrechtlichen Konflikten kommen wird. Die Kreisstraße verläuft im angrenzenden nordwestlichen Bereich deutlich tiefer, so dass die Böschung zum Baugebiet wie ein Schallschutzwall wirkt. Zur Sicherheit hat die Gemeinde jedoch eine schalltechnische Prognose in Auftrag gegeben, deren Ergebnisse in den weiteren Planungs- und Abwägungsprozess eingestellt werden.

9. Denkmalschutz

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, zum Beispiel Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden, so ist dies gemäß § 21 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind gemäß

§ 21 Abs. 3 HDSchG bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

10. Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen gemäß § 5 Abs.4 BauGB und sonstige Hinweise

Brandschutz

Aufgrund der Lage des Plangebietes geht die Gemeinde Steffenberg davon aus, dass die Löschwasserversorgung für das Wohngebiet gesichert werden kann.

Im gesamten bebauten Gebiet sind ausreichende bemessene Zufahrts- und Rettungswege sowie Aufstellflächen für Feuerlösch- und Rettungsfahrzeuge vorzusehen und festzulegen, damit im Brandfall oder die Durchführung notwendiger Rettungsmaßnahmen auch wirksame Lösch- bzw. Rettungsarbeiten durchgeführt werden können. Die „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ laut Fassung vom Februar 2007 und zuletzt geändert durch Beschluss der Fachkommission Bauaufsicht vom Oktober 2009 und die Vorgaben aus der DIN 14090 für Flächen der Feuerwehr sind einzuhalten. Zufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind ständig, auch während der Bauarbeiten und Baustelleneinrichtungen, freizuhalten. (HBO §§ 3 und 13).

Die Hess. Bauordnung (HBO), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.06.2020, ist zu beachten und einzuhalten, insbesondere weise ich auf die §§

- 2 - Begriffe
- 3 - Allgemeine Anforderungen
- 4 - Das Grundstück und seine Bebauung
- 5 - Zugänge und Zufahrten auf den Grundstücken
- 6 - Abstandsflächen und Abstände
- 13 - Brandschutz

Für die Sicherstellung der erforderlichen Löschwasserversorgung im Gesamtbereich des Planentwurfes ist das Arbeitsblatt W 405 –Technische Regeln- Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgungsanlagen – des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. zu beachten und einzuhalten. Dieses Arbeitsblatt ist als anerkannte Regeln der Technik für die Festlegung des Löschwasserbedarfes heranzuziehen (Grundsatz).

Gemäß Arbeitsblatt W 405 beträgt der erforderliche Löschwasserbedarf für das Allg. Wohngebiet (WA)

der angegebene Geschossflächenzahl von 0,3 – 0,7

der max. zulässigen II Vollgeschossen

beträgt diese bei mittlerer Gefahr der Brandausbreitung

48 cbm/h = 800 l/min (96m³ für zwei Stunden).

Diese Löschwassermenge muss über einen Zeitraum von mind. 2 Std. zur Verfügung stehen, wobei der Fließdruck bei max. Wasserentnahme aus dem Hydranten 1,5 bar nicht unterschreiten darf.

Kann für das Baugebiet die erforderliche Löschwassermenge nicht durch Trinkwasserversorgungsanlagen in ausreichendem Maße sichergestellt werden, so sind Ersatzmaßnahmen durchzuführen, z.B. unterirdische Löschwasserbehälter nach DIN 14230, Löschwasserteiche nach DIN 14210 oder Löschwasserbrunnen nach DIN 14220. Sollte eine der oben aufgeführte Ersatzmaßnahme zur Ausführung kommen, so ist darauf zu achten, dass diese zu jeder Zeit erreichbar sein muss. Die Zufahrt zu dieser Ersatzmaßnahme muss der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ lt. Fassung vom Februar 2007 und zuletzt geändert durch Beschluss der Fachkommission Bauaufsicht vom Oktober 2009 und den Vorgaben aus der DIN 14090 Fläche für die Feuerwehr entsprechen.

Die Bereitstellung des Löschwassers aus den öffentlichen Trinkwasserversorgungsanlagen ist durch Überflurhydranten nach DIN 3222 sicherzustellen. Der Abstand der Hydranten sollte üblicherweise unter 150m betragen. Es wird hiermit auf das Arbeitsblatt W 400 Teil – Technische Regeln Wasserverteilungsanlagen (TRVV), Teil 1: Planung- verwiesen.

Die in diesem Gebiet vorhandenen bzw. einzubauenden Hydranten sind in Verbindung mit dem gesamten Rohrnetz so abzuschlebern, dass bei der Durchführung von evtl. Reparaturarbeiten bzw. möglichen Rohrbrüchen nicht das gesamte Rohrleitungsnetz abgestellt werden muss und jederzeit die erforderliche Löschwassermenge zur Verfügung steht.

Dies ist auch erforderlich beim Betrieb von netzabhängigen Druckerhöhungsanlagen, auch hier ist die jederzeitige Löschwasserentnahme auch bei Stromausfall sicherzustellen.

Weitere Einzelheiten sind im Benehmen mit der zuständigen Bauaufsichtsbehörde sowie der Brandschutzdienststelle beim Kreis Marburg-Biedenkopf festzulegen. Der entsprechende Nachweis zur Löschwasserversorgung ist der Brandschutzdienststelle bei Beantragung der Baugenehmigung vorzulegen.

Nach Inkrafttreten der Hessischen Bauordnung vom 03.06.2020 wird insbesondere auf den § 5 –Zugänge und Zufahrten auf den Grundstücken- und den § 13 –Brandschutz- verwiesen.

In § 13 Abs. 3 HBO ist zwingend vorgeschrieben, dass Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt und bei denen die Oberkante der Brüstungen notwendiger Fenster oder sonst zum Anleitern bestimmter Stellen mehr als 8m über der Geländeoberfläche liegt, nur errichtet werden dürfen, wenn die erforderlichen Rettungsgeräte (zugelassenes Hubrettungsgerät) von der Feuerwehr vorgehalten werden.

Eine weitere Prüfung erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung.

11. Bodenordnung

Ein Verfahren zur Bodenordnung i.S.d. §§ 45ff. BauGB ist voraussichtlich erforderlich.

12. Flächenbilanz

Um die künftige Nutzungsaufteilung im Baugebiet zu dokumentieren und den Eingriff in Natur und Landschaft besser bewerten zu können, wird für das Plangebiet eine Flächenbilanz (digital errechnet) aufgestellt.

Geltungsbereich der FNP-Änderung	8.813 m²
---	----------------------------

13. Anlagen und Gutachten

- Umweltbericht, Planungsbüro Fischer, 10.09.2024
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Plan Ö, Juni 2024

Schallschutzprognose wird derzeit erstellt und in den weiteren Planungsprozess eingestellt. Weitere Gutachten sind in der jetzigen Planungsphase nicht erforderlich.

Planstand: 10.09.2024

Projektnummer: 21-2535

Projektleitung: Dipl.-Geograph Mathias Wolf (Stadtplaner AKH / SRL)

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail: info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de