



Hessen Mobil – Straßen- und Verkehrsmanagement
Postfach 1443, 35664 Dillenburg

Planungsbüro Fischer
Im Nordpark 1
35435 Wettenberg

Aktenzeichen BV 12.3 Wa - 34 c
Bearbeiter/in Kilian Wagner
Telefon (02771) 840 270
Fax (02771) 840 450
E-Mail kilian.wagner@mobil.hessen.de
Datum 17. Dezember 2021

K 39, Gemeinde Steffenberg, Ortsteil Quotshausen
Bebauungsplan „Helgenacker“, 1. Änderung sowie Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich [Vorentwurf 11/2021]
Beteiligung der Behörden - Unterrichtung [§ 4 (1) BauGB]

Ihr Schreiben vom 16.11.2021, Az.: Wolf / Anders

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit der vorgelegten Bebauungsplanänderung soll im Norden von Quotshausen ein Dorfgebiet in Allgemeines Wohngebiet geändert werden, um eine reine Wohnbebauung vorzubereiten. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt parallel.

1 Da die äußere verkehrliche Erschließung über die örtliche *Lahnstraße* an die K 39 gegeben sein wird und da meine Belange voraussichtlich nicht nachteilig betroffen werden, habe ich keine Bedenken gegen die 1. Änderung des Bebauungsplans „Helgenacker“ sowie gegen die Änderung des Flächennutzungsplans in diesem Bereich. Folgende Hinweise sind zu beachten.

2 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 Bauverbotszone ist im Bebauungsplan berücksichtigt. Auch die Baubeschränkungszone ist nachrichtlich darzustellen. Zu genehmigungs- und anzeigepflichtigen baulichen Anlagen innerhalb der Baubeschränkungszone ist meine Zustimmung einzuholen, in allen anderen Fällen meine Genehmigung zu beantragen.

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

4 Der Veröffentlichung meiner personenbezogenen Daten widerspreche ich hiermit ausdrücklich. Bei einer Veröffentlichung meiner Stellungnahme sind diese zu schwärzen.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

gez.

Kilian Wagner

Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement Dillenburg (17.12.2021)

Beschlussempfehlungen

zu 1.: Die grundsätzliche Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.

zu 2.: Der Hinweis auf die Baubeschränkungszone wird gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen und in der Plankarte dargestellt.

Zusätzlich erfolgen entsprechende Hinweise in der Begründung zum Bebauungsplan, die dann im Rahmen der nachfolgenden Planungsebenen (Bauantragsverfahren) zu berücksichtigen sind.

zu 3.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführt.

zu 4.: Dem Hinweis wird entsprochen.



• DER KREISAUSSCHUSS

Landkreis Marburg-Biedenkopf • 35034 Marburg

Planungsbüro Fischer
Im Nordpark 1
35435 Wettenberg



Eingang: 27. Dez. 2021

Zur Bearbeitung:
Planungsbüro Fischer PartG mbB
Im Nordpark 1 35435 Wettenberg

Fachbereich: Recht und Kommunaufsicht
Fachdienst: Kommunal- und Verbandsaufsicht
Träger öffentlicher Belange
Ansprechpartner/in: Herr Bleich-Polkowa
Zimmer: 218 a
Telefon: 06421 405-1433
Fax: 06421 405-1650
Vermittlung: 06421 405-0
E-Mail: PolkowaM@marburg-biedenkopf.de
Unser Zeichen: FD 30.2 - TÖB/19.05/2021-0071
(bitte bei Antwort angeben)

22.12.2021

Beteiligungsverfahren (TÖB)

Bauleitplanung der Gemeinde Steffenberg, Ortsteil Quotshausen; Bebauungsplan "Helgenacker" - 1. Änderung sowie Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich

- Ihr Schreiben vom 16.11.2021; Az.: Wolf/Anders

Sehr geehrte Damen und Herren,

die mit o. a. Schreiben übersandten Planunterlagen haben wir zur Kenntnis genommen. Seitens unseres Fachbereichs Gefahrenabwehr bestehen keine Bedenken gegen die Planung. Anmerkungen und Hinweise werden insoweit nicht vorgebracht.

Des Weiteren nehmen wir als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung:

Fachbereich Bauen, Wasser- und Naturschutz

Die vorgelegten Planunterlagen wurden durch den **Fachbereich Bauen, Wasser- und Naturschutz** geprüft.

Die Fachdienste äußern sich zu diesem Verfahren wie folgt:

Bauen

Seitens des Fachdienstes Bauen bestehen aus bauplanungsrechtlicher Sicht keine Bedenken.

Allerdings sind folgende Hinweise zu beachten:

Baugrenzen:

• **Servicezeiten:**
Montag bis Freitag
8.00 – 14.00 Uhr
und nach Vereinbarung

○ **Dienstgebäude:**
Im Lichtenholz 60
35043 Marburg-Cappel
Fax: 06421 405-1500

○ **Buslinien:**
Linie 2, 3 und 13 (H Schubertstraße)
Linie 6 und Bus MR-80 (H Kreishaus)

○ **Bankverbindungen:**
Sparkasse Marburg-Biedenkopf | Konto-Nr.: 19 | BLZ: 533 500 00
IBAN für Konto 19: DE08 5335 0000 0000 0000 19
SWIFT-BIC: HELADEF1MAR

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

Beschlussempfehlungen

zu 0.: Die grundsätzliche Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.

Fachbereich Bauen, Wasser und Naturschutz

Fachdienst Bauen

zu 1.: Die grundsätzliche Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.

1. Um die Lage der Baugrenzen eindeutig festzulegen, ist eine Vermaßung der Baugrenzen in Richtung K39 erforderlich, alternativ ist die Tiefe des Baufensters zu vermaßen:

2 Textliche Festsetzungen:

1. Wir empfehlen, die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes in die Plandarstellung des Bebauungsplanes zu integrieren, um bei Nutzung der Plattform „Web GIS“ eine Fehlerquelle zu minimieren. Es besteht die Gefahr, dass nicht erkannt wird, dass die textlichen Festsetzungen gesondert formuliert sind.

3

Alternativ ist ein Hinweis in die Plandarstellung des Bebauungsplanes aufzunehmen.

Naturschutz

1

Aus naturschutzfachlicher und artenschutzrechtlicher Sicht kann auf Ebene der frühzeitigen Beteiligung und auf Grundlage der vorgelegten Planunterlagen hinsichtlich der Änderung des o.g. FNP sowie der Aufstellung des B-Plans festgestellt werden, dass die Unterlagen bezüglich der unten aufgeführten Punkte zu konkretisieren und zu vervollständigen sind:

Allgemeine Anmerkungen:

2

Im Umweltbericht ist eine aktuelle Bestandsaufnahme hinsichtlich der vorhandenen Flora und Fauna sowie der Biotop- und Nutzungstypen des Plangebietes durchzuführen. Insbesondere die Heckenstrukturen entlang der westlichen und nördlichen Grundstücksgrenzen sowie die Saumstrukturen entlang des landwirtschaftlichen Weges sind eingehend zu untersuchen.

↓

Das durch die Planung entstehende Kompensationsdefizit wurde vom gemeindlichen Ökokonto abgebucht, sollten sich auf Ebene des B-Plan-Entwurfs zusätzliche Kompensationsdefizite ergeben, können diese ebenfalls über das gemeindliche Ökokonto oder durch entsprechende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ausgeglichen werden.

3

Zur Beleuchtung des Plangebietes sind zum Schutz von Nachtfaltern und auch Fledermäusen LED-Lampen oder Natriumdampf-Drucklampen mit UV-armen Lichtspektren und geschlossenem Gehäuse zu verwenden. Eine Beleuchtung des Waldrandes bzw. des unbeplanten Außenbereiches ist zu vermeiden.

4

Es sind Leuchtmittel mit geringem Ultraviolett- und Blauanteilen zu verwenden, daher nur bernsteinfarbenes bis warmweißes Licht mit Farbtemperaturen von 1700 bis maximal 3000 Kelvin. Grundsätzlich sind bei allen Beleuchtungsanlagen Außenwirkungen auf den unbeplanten Außenbereich und v. a. auf angrenzende potenzielle Lebensräume nachtaktiver oder nachts ruhebedürftiger Lebewesen zu vermeiden.

Die Versiegelung von Freiflächen, u. a. durch die Anlage von Schottergärten, führt zu einer Verminderung der Grundwasserneubildung durch mangelnde Versickerungsmöglichkeiten.

5

Weiterhin tragen Steine durch ihre Wärmespeicherung und anschließende -abgabe zu einer Verschlechterung des Klimas innerhalb des Siedlungsgebietes bei. Pflanzen hingegen wirken sich hierauf positiv aus, da sie regulierend auf Sauerstoff- sowie Wasserhaushalt eingreifen und somit im Resultat positive Effekte auf das Mikroklima ihrer Umgebung besitzen.

Darüber hinaus gilt die Förderung der biologischen Vielfalt 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.

zu 2.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Im Bereich der Grundstücke zur Kreisstraße erfolgt im Bebauungsplan eine Vermaßung der Baugrenzen und der Bautiefe.

zu 3.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zur Entwurfsoffenlage werden die Plankarte und die Textlichen Festsetzungen zusammengeführt.

Fachdienst Naturschutz

zu 1.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen,

der Umweltbericht um weitere Bestandsaufnahmen zur Flora und Fauna bzw. den Biotop- und Nutzungstypen ergänzt.

zu 2.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Durch die Beibehaltung der Baugrenzen sowie der festgesetzten Grund- und Geschossflächenzahlen bereitet die Bebauungsplanänderung keinen zusätzlichen Eingriff in Natur und Landschaft vor, so dass die Inanspruchnahme des gemeindlichen Ökokontos nicht erforderlich ist.

zu 3.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und als textliche Festsetzung in die Plankarte aufgenommen.

Die weiteren Hinweise werden in der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführt und sind im Zuge der Bauausführung und Umsetzung durch den Bauherrn zu beachten.

6 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 genormten hochwirksamen Mustern (senkrechte Streifen etc.) versehen werden.

Artenschutz:

7 Aus artenschutzfachlicher Sicht bestehen auf Grundlage der vorhandenen Planunterlagen keine grundsätzlichen Bedenken. Eine abschließende Stellungnahme kann hier allerdings erst nach Vorliegen des noch fehlenden Umweltberichtes ergehen.

Da Untersuchungen zu den artenschutzrechtlichen Belangen bisher nicht durchgeführt wurden, weisen wir ausdrücklich darauf hin, dass im Zuge der konkreten Planungen für den Bereich sowohl zum derzeitigen Bestand (Flora und Fauna) als auch zur Freiflächenplanung detaillierte Aussagen zu treffen sind. Hinsichtlich des aktuellen Bestandes an Tier- und Pflanzenarten werden keine klaren Angaben gemacht, Artenlisten fehlen ebenso wie genauere Ausführungen zur Methodik, genauer Zeitpunkt oder Häufigkeit der Begehungen.

Um sicherzustellen, dass durch die geplante Maßnahme keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände und damit eventuelle Beeinträchtigungen lokaler Bestände der betroffenen Tierarten und deren Lebensräume auftreten, ist, aufgrund der ausgebildeten Biotopstrukturen im Plangebiet (kleinräumiger, landwirtschaftlich strukturierter Feldflurbereich mit Grünland und Saumstreifen), die Tiergruppe der Vögel, insbesondere die Feldlerche, vertiefend in der beginnenden Brutsaison zu untersuchen.

8 Im Falle einer Baufeldräumung sind u. a. geeignete Vermeidungsmaßnahmen hinsichtlich artenschutzrechtlicher Belange, wie z.B. die Durchführung notwendige Gehölzarbeiten außerhalb der gesetzlich festgelegten Brut- und Setzzeit, also zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar, festzulegen.

9 Die unter Punkt 4.5 aufgelisteten textlichen Festsetzungen, gemeint sind hier die artenschutzrechtlichen Vorgaben und Hinweise, könnten in Ihrer derzeitigen Form (Formulierung und Reihenfolge) zu Missverständnissen bzgl. der rechtlichen gebotenen Handlungsweisen im Zuge der zukünftigen Bebauung führen.

Wir bitten um klarere Formulierung bzgl. der im Rahmen von Bauverfahren zu berücksichtigenden artenschutzrechtlichen Belange, v. a. auch einen Hinweis darauf, dass es sich bei Baumhöhlen i. d. R. um dauerhafte Ruhestätten nach § 44 BNatSchG handelt, die auch dann unter strengem Schutz stehen, wenn sie zum Zeitpunkt einer Baumfällung nicht besetzt sind und ein weiteres Vorgehen dann sinnvollerweise mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen ist. Bei Verlust solcher Habitate ist in der Regel zumindest Ersatz durch das anbringen adäquater Nisthilfen an geeigneter Stelle zu schaffen.

Allgemeiner Hinweis zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange auf Ebene der Bauleitplanung:

10 Bei der Aufstellung von Flächennutzungs- und Bebauungsplänen sind die artenschutzrechtlichen Verbote und Ausnahmen umfassend zu berücksichtigen. Zwar erfassen diese Verbote erst die tatsächliche Vorhabensverwirklichung und nicht deren planerische Vorbereitung durch die Aufstellung von Bauleitplänen. Jedoch können Bauleitpläne, deren Festsetzungen nicht ausräumbare Hindernisse durch den besonderen Artenschutz entgegen stehen, die ihnen zuge dachte städtebauliche Entwicklungs- und Ordnungsfunktion nicht erfüllen und verstoßen somit gegen § 1 Abs. 3 BauGB. (Quelle: Leitfaden für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen, Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz, Mai 2011)

Die Beurteilung der artenschutzrechtlichen Belange soll unter Berücksichtigung des oben genannten „Leitfadens für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen (2011)“ durchgeführt werden. Maßgeblich

zu 4.: Die Anregungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen und über eine weitere textliche Festsetzung im Bebauungsplan (neben der reduzierten Versiegelung von Freiflächen) der Ausschluss von Schottergärten mit aufgenommen.

zu 5.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der Begründung aufgeführt.

Durch die im Bebauungsplan vorgenommenen textlichen Festsetzungen sowie die Empfehlungen in der Begründung kann die örtliche biologische Vielfalt durch die Vorgaben des Bebauungsplanes gefördert werden. Darüber hinaus handelt es sich hier um eine 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes, so dass die Aufnahme von zusätzlichen Festsetzungen (siehe zu 3 und 4) sich positiv auf die biologische Vielfalt auswirkt.

zu 6.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführt.

Im Zuge der Bauantragsstellung und Bauausführung sind die Empfehlungen von den Bauherrn zu beachten.

zu 7.: Der Hinweis wird zustimmend zur Kenntnis genommen.

zu 8.: Die Hinweise zum Artenschutz werden zur Kenntnis genommen und bei der weiteren Planung wie folgt beachtet:

Für das Baugebiet wird ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag in Auftrag gegeben, um den Bestand und bisher nicht bebauten Bereich zu erfassen.

für die Belange des Artenschutzes sind die Vorgaben der §§ 44 und 45 BNatSchG in Verbindung mit der FFH- und Vogelschutzrichtlinie.

- 11 Die in § 44 Abs. 1 BNatSchG genannten Verbote gelten grundsätzlich für alle besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten (inkl. der Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie und aller europäischen Vogelarten). In Planungs- und Zulassungsvorhaben gelten jedoch die Verbote des § 44 Abs. 1 nur für die nach BNatSchG streng geschützten Arten sowie für die europäischen Vogelarten. Arten mit nur besonderem nationalem Schutz nach BNatSchG sind demnach hier ausgenommen. Nichtsdestotrotz gilt für diese Tier- und Pflanzenarten weiterhin, dass sie im Rahmen der Eingriffsregelung gegebenenfalls mit besonderem Gewicht in der Abwägung zu berücksichtigen sind.

Wasser- und Bodenschutz

- 1 Das Vorhaben befindet sich nicht innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes, jedoch in der Zone III des Trinkwasserschutzgebietes der Gemeinde Steffenberg im Ortsteil Quotshausen.
- 2 Dies und die zugehörige Schutzgebietsverordnung sind bei den Planungen zu berücksichtigen und ebenfalls in die Kartendarstellung und in die textlichen Festsetzungen zu übernehmen.
- 3 Abwasserrechtlich ist für den Einzugsbereich der Kläranlage Biedenkopf-Wallau die Obere Wasserbehörde beim Regierungspräsidium Gießen zuständig.

Fachbereich Ländlicher Raum und Verbraucherschutz

- 1 Aus der Sicht des von uns zu vertretenden Belanges Landwirtschaft und örtliche Agrarstruktur werden gegen die geplanten Änderung des F – Planes und die 1. Änderung des B – Planes vom Grundsatz her keine Bedenken vorgetragen.
- 2 Da hinsichtlich des arten- und naturschutzrechtlichen Ausgleiches auf den Umweltbericht verwiesen wird, dieser jedoch mit den Planunterlagen nicht vorgelegt wurde, behalten wir uns vor diese Maßnahmen gesondert zu prüfen, sofern hiervon landwirtschaftliche Grundstücke betroffen sind.

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Steffenberg 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


Bleich-Potkowa

Die aus dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag resultierenden Maßnahmen werden dann zur Entwurfsoffenlage mit in den Geltungsbereich bzw. in die Vorgaben und Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen.

zu 9.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und unter den Hinweisen auf der Plankarte des Bebauungsplanes aufgeführt.

zu 10.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und die Hinweise unter 4.5 auf der Plankarte redaktionell überarbeitet.

zu 11.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag überprüft bzw. berücksichtigt.

Fachdienst Wasser- und Bodenschutz

zu 1.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

zu 2.: Der Hinweis auf das Trinkwasserschutzgebiet wird gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen und auf der Plankarte aufgeführt.

Im Zuge der Umsetzung der Planung und im Baugenehmigungsverfahren sind die Ver- und Gebote der Schutzgebietsverordnung zu beachten.

zu 3.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführt.

Die Obere Wasserbehörde beim RP Gießen hat ebenfalls eine Stellungnahme zum vorliegenden Bauleitplanverfahren abgegeben, die in der nachfolgenden Auswertung enthalten ist.

Fachbereich Ländlicher Raum und Verbraucherschutz

zu 1.: Die grundsätzliche Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.

zu 2.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.



Regierungspräsidium Darmstadt, 64278 Darmstadt

Elektronische Post

Planungsbüro Fischer
Partnerschaftsgesellschaft mbB
Stadtplaner + Beratende Ingenieure
Im Nordpark 1
35435 Wettenberg

Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen

Unser Zeichen: I 18 KMRD- 6b 06/05-
St 489-2021
Ihr Zeichen: Frau Pia Anders
Ihre Nachricht vom: 17.11.2021
Ihr Ansprechpartner: Juergen Lorang
Zimmernummer: 0.23
Telefon/ Fax: 06151 12 6510/ 12 5133
E-Mail: Juergen.Lorang@rpda.hessen.de
Kampfmittelräumdienst: kmrd@rpda.hessen.de
Datum: 09.12.2021

Steffenberg,

Ortsteil Quotshausen, "Helgenacker"

**Bauleitplanung; Bebauungsplan - 1. Änderung sowie Änderung des Flächennutzungsplanes
Kampfmittelbelastung und -räumung**

Sehr geehrte Damen und Herren,

über die in Ihrem Lageplan bezeichnete Fläche liegen dem Kampfmittelräumdienst aussagefähige Luftbilder vor.

1 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.

2 Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, bitte ich Sie, den Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

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

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

gez. Jürgen Lorang

Regierungspräsidium Darmstadt
Luisenplatz 2, Kollegiengebäude
64283 Darmstadt

Internet:
www.rp-darmstadt.hessen.de

Servicezeiten:
Mo. - Do. 8:00 bis 16:30 Uhr
Freitag 8:00 bis 15:00 Uhr
Telefon: 06151 12 0 (Zentrale)
Telefax: 06151 12 6347 (allgemein)

Friedenbriefkasten:
Luisenplatz 2
64283 Darmstadt
Öffentliche Verkehrsmittel:
Haltestelle Luisenplatz

Regierungspräsidium Darmstadt III 23 Kampfmittelräumdienst (09.12.2021)

Beschlussempfehlung

zu 1. und zu 2.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführt.

Die Hinweise beziehen sich auf die nachfolgenden Planungsebenen und sind entsprechend durch den Bauherrn zu beachten.

Regierungspräsidium Gießen

**PLANUNGSBÜRO
FISCHER**

Eingang: 27. Dez. 2021

Zur Bearbeitung:
Planungsbüro Fischer PartG mbB
Im Nordpark 1 35435 Wettenberg

HESSEN



Regierungspräsidium Gießen • Postfach 10 08 51 • 35338 Gießen

Planungsbüro Fischer
Im Nordpark 1

35435 Wettenberg

Geschäftszeichen: RPGI-31-61a0100/104-2014/7
Dokument Nr.: 2021/1564322

Bearbeiter/in: Astrid Josupeit
Telefon: +49 641 303-2352
Telefax: +49 641 303-2197
E-Mail: astrid.josupeit@rpgi.hessen.de
Ihr Zeichen: Wolf/Anders
Ihre Nachricht vom: 16.11.2021

Datum 16. Dezember 2021

Bauleitplanung der Gemeinde Steffenberg
hier: Bebauungsplan „Helgenacker, 1. Änderung“ im Ortsteil
Quotshausen

Verfahren nach § 4(1) BauGB

Ihr Schreiben vom 16.11.2021, hier eingegangen am 18.11.2021

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

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

Mit der vorliegenden Planung soll auf einer Fläche von ca. 0,8 ha ein Dorfgebiet in ein Allgemeines Wohngebiet geändert und weitere Bebauung ermöglicht werden. Maßgeblich für die raumordnerische Beurteilung des Vorhabens, sind die Vorgaben des Regionalplans Mittelhessen (RPM) 2010. Dieser stellt den geplanten Geltungsbereich als *Vorranggebiet (VRG) Siedlung Bestand* überlagert von einem *Vorbehaltsgebiet (VBG) für besondere Klimafunktionen* dar.

Vor Ausweisung neuer Siedlungsflächen durch die Gemeinden ist der Bedarf an Siedlungsflächen vorrangig in den *VRG Siedlung Bestand* durch Verdichtung der Bebauung (Nachverdichtung) und durch Umnutzung von

Hausanschrift:
35390 Gießen • Landgraf-Philipp-Platz 1 – 7
Postanschrift:
35338 Gießen • Postfach 10 08 51
Telefonzentrale: 0641 303-0
Zentrales Telefax: 0641 303-2197
Zentrale E-Mail: poststelle@rpgi.hessen.de
Internet: <http://www.rp-giessen.de>

Servicezeiten:
Mo. - Do. 08:00 - 16:30 Uhr
Freitag 08:00 - 15:00 Uhr
oder nach Vereinbarung

Die telefonische Vereinbarung eines persönlichen Gesprächstermins wird empfohlen.

Fristenbriefkasten:
35390 Gießen
Landgraf-Philipp-Platz 1 – 7



Auswertung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs.1 BauGB und § 4 Abs.1 BauGB

Regierungspräsidium Gießen (16.12.2021)

Beschlussempfehlungen

Obere Landesplanungsbehörde, Dez. 31

zu 1.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Bebauungsplan „Helgenacker“ – 1. Änderung im Ortsteil Quotshausen

Seite 11

bereits bebauten Flächen zu decken (vgl. Ziel 5.2-5 RPM 2010). Die Planung entspricht somit dem o.g. Ziel.

3 In den *VBG für besondere Klimafunktionen* sollen die Kalt- und Frischluftentstehung sowie der Kalt- und Frischluftabfluss gesichert und, soweit erforderlich wiederhergestellt werden. Diese Gebiete sollen von Bebauung und anderen Maßnahmen, die die Produktion und den Transport frischer und kühler Luft behindern können, freigehalten werden. Planungen und Maßnahmen in diesen Gebieten, die die Durchlüftung von klimatisch bzw. lufthygienisch belasteten Ortslagen verschlechtern können, sollen vermieden werden. Der Ausstoß lufthygienisch bedenklicher Stoffe soll reduziert, zusätzliche Luftschadstoffemittenten sollen nicht zugelassen werden (vgl. Grundsatz 6.1.3-1 des RPM 2010). Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes kann von einer geringfügigen Betroffenheit des vorgenannten Grundsatzes ausgegangen werden.

4 Das Vorhaben ist mit den Festlegungen des RPM 2010 vereinbar.

Grundwasser, Wasserversorgung

Bearbeiterin: Frau Schweinsberger, Dez. 41.1, Tel. 0641/303-4138

1 Der Planungsraum liegt innerhalb der Schutzzonen III des Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlage Tiefbrunnen "Vor'm Dorn" in der Gemarkung Wolzhausen der Gemeinde Breidenbach und Quelle "Baierbach" in der Gemarkung Quotshausen der Gemeinde Steffenberg. Die entsprechenden Verbote der Schutzgebietsverordnung vom 27.08.1981 (StAnz. 41/81 S.1954) sind zu beachten.

Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz

Bearbeiter: Herr KoDeuster, Dez. 41.2, Tel. 0641/303-4169

1 Gewässer, deren Gewässerrandstreifen sowie amtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiete werden durch das o.g. Vorhaben nicht berührt. Es bestehen somit aus hiesiger Sicht für die zu vertretenden Belange keine Bedenken gegen das Vorhaben.

Ich weise auf das Thema „Starkregen“ hin:

2 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

Auswertung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs.1 BauGB und § 4 Abs.1 BauGB

zu 2.: Die grundsätzliche Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.

zu 3.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

zu 4.: Die grundsätzliche Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.

Somit ist die vorliegende Bauleitplanung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst.

Grundwasserschutz, Wasserversorgung, Dez. 41.1

zu 1.: Der Hinweis auf das Wasserschutzgebiet wird gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen und in der Plankarte textlich aufgeführt.

Darüber hinaus werden die Hinweise in der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführt, die dann im Rahmen der nachfolgenden Erschließungsplanung und Bauausführung zwingend zu beachten sind. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.

Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz, Dez. 41.2

zu 1.: Die grundsätzliche Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.

zu 2.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der Begründung durch weitere Ausführungen ergänzt.

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.

Hier noch ein paar allgemeine Informationen:

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 12 Baugesetzbuch (BauGB) sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die Belange des Küsten- oder Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden, zu berücksichtigen.

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

- Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung, Herausgegeben vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom Juli 2014
[https://rp-darmstadt.hessen.de/sites/rp-darmstadt.hessen.de/files/content-downloads/Erlass_mit_AH_zur_Ber%
c3%bccksichtigung_von_ww_Belangen_in_Bauleitplanung.pdf](https://rp-darmstadt.hessen.de/sites/rp-darmstadt.hessen.de/files/content-downloads/Erlass_mit_AH_zur_Ber%c3%bccksichtigung_von_ww_Belangen_in_Bauleitplanung.pdf)
- 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 Gewässerstrandstreifen 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%A4sserstrandstreifen%20in%20Hessen.pdf>

Die Bauleitplanung bildet die ideale Planungsebene, in der wirkungsvoll und nachhaltig vorsorgender Hochwasserschutz betrieben werden kann. Nach § 9 BauGB bestehen vielfältige städtebauliche Festsetzungsmöglichkeiten.

zu 3.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und bei der vorliegenden Begründung ergänzt.

zu 4. und 5.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführt.

3

4

5

Beispielsweise kann in Überflutungsbereichen und Überschwemmungsgebieten von Gewässern die Nutzung so eingeschränkt werden, dass im Hochwasserfall keine Schäden an Infrastruktur und Eigentum entstehen.

6

Bei Starkregenereignissen können auch weit ab von Gewässern Schäden durch Überflutungen auftreten. Fließwege entstehen in Gräben und Geländesenken und konzentrieren sich zunehmend mehr in Richtung Talteufpunkt. Im Rahmen der Bauleitplanung können für diese Fließpfade Korridore vorgesehen und freigehalten werden, die ein schadloses abfließen ermöglichen. Ebenso können Vorgaben zur Geländemodellierung gemacht werden, um Fließwege von Sachwerten fern zu halten.

Kommunales Abwasser, Gewässergüte

Bearbeiter: Herr Pfaff, Dez. 41.3, Tel. 0641/303-4231

1

Aus Sicht des Dezernates kann dem BP-Entwurf unter folgenden Bedingungen zugestimmt werden:

2

Das geplante Wohngebiet ist im Trennsystem zu entwässern. Über ein zu planendes Regenrückhaltebecken, mit ggf. erforderlicher integrierter Regenwasserbehandlung, darf nur der natürliche Abfluss von 3,0 l/s*ha abgeleitet werden.

Die hierfür erforderliche Fläche ist im Bebauungsplan auszuweisen. Ebenso ist für die Trasse zur Ableitung des Niederschlagswassers bis zur Einleitung ins Gewässer und dem Einleitungsbauwerk ein Geländestreifen im Bebauungsplan auszuweisen.

Für die Einleitung aus dem Trennsystem ist eine Einleiterlaubnis nach §§ 8, 10 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3901) zu beantragen.

3

Hinweis: Gemäß SMUSI Planung Stand 2005 des AV Perfgebiet Bad Laasphe ist der Anschluss des betreffenden Gebietes (Ae= 2,9 ha) im Trennsystem geplant.

Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe, Grundwasserschadensfälle, Altlasten, Bodenschutz

Bearbeiter: Herr Oerter, Dez. 41.4, Tel. 0641/303-4281

Nachsorgender Bodenschutz:

1

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 HAItBodSchG). 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

Auswertung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs.1 BauGB und § 4 Abs.1 BauGB

zu 6.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Verwiesen wird auf die Ausführungen unter zu 2. bis 5.

Kommunales Abwasser, Gewässergüte, Dez. 41.3

zu 1.: Die grundsätzliche Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.

zu 2.: Die Hinweise zur Entwässerung des Plangebietes im Trennsystem werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der weiteren Erschließungsplanung überprüft.

Sofern zeitnah die Entwässerungsplanung für das Baugebiet erstellt wird, wird auch der Standort eines möglichen geplanten Regenrückhaltebeckens mit in das vorliegende Bauleitplanverfahren aufgenommen.

zu 3.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführt.

Im Zuge der nachfolgenden Erschließungsplanung sind die Vorgaben entsprechend zu berücksichtigen.

Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe, Grundwasserschadensfälle Altlasten, Bodenschutz, Dez. 41.4

zu 1.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der Begründung aufgeführt. Sie sind im Zuge der nachfolgenden Planungsebene zu beachten.

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 Gewerbeverzeichnis, 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 HAItBodSchG 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 HAItBodSchG 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>

2

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:

Bearbeiterin: Frau M. Wagner, Durchwahl: 4277

1

In den vorliegenden Unterlagen werden die Belange des Bodenschutzes sowie Eingriffsminimierungsmaßnahmen dargestellt.

Im Hinblick auf die **extrem starke Erosionsgefährdung des Plangebietes** sind Hangneigungen und Bodenarten sowohl im Plangebiet als auch der an

zu 2.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführt.

Der Gemeinde Steffenberg liegen ebenfalls keine Informationen über Altlasten im Plangebiet vor.

Vorsorgender Bodenschutz

zu 1.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und speziell im Umweltbericht bewertet.

das Plangebiet angrenzenden Freiflächen entsprechend zu bewerten. Es sind Maßnahmen zum Erosionsschutz in die textlichen Festsetzungen mit einzubeziehen.

2 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.

Gemäß § 15 Abs. 1 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Die Maßnahmen zum Vorsorgenden Bodenschutz dienen insbesondere dem Schutz des Bodens und seiner natürlichen Funktionen vor vermeidbaren Beeinträchtigungen, wie insbesondere physikalischen Beeinträchtigungen durch Verdichtung und Erosion, und stützen sich somit auf das naturschutzrechtliche Eingriffsminimierungsgebot. Die Bodenkundliche Baubegleitung stellt darüber hinaus sicher, dass bei der Baudurchführung eine Person anwesend ist, die die Bauarbeiten und die Einwirkungen auf den Boden fachkundig beurteilen kann, sodass vermeidbare Eingriffe unterlassen werden. Somit dient auch sie der Verminderung und Vermeidung von Eingriffen in den Naturhaushalt. Des Weiteren wird durch die BBB sichergestellt, dass es nicht zu einer ungeplanten Inanspruchnahme von Flächen kommt, sei es durch Nutzung als unmittelbare Baufläche, als Lagerfläche oder durch Befahrung. Hierdurch wird die Inanspruchnahme und somit der Eingriff in den Boden auf das erforderliche Maß beschränkt und somit dem Eingriffsminimierungsgebot Rechnung getragen.

3 Um eine schnelle Reaktion vor Ort und einen möglichst verzögerungsfreien Bauablauf bei gleichzeitiger Einhaltung der bodenschutzfachlichen Anforderungen zu gewährleisten, ist eine Weisungsbefugnis für die BBB erforderlich. Dies entbindet die Gemeinde selbstverständlich nicht von ihrer Überwachungspflicht nach §4c BauGB einschließlich erforderlicher Vor-Ort-Kontrollen.

zu 2.: Die nachfolgenden Hinweise zum Bodenschutz werden im Umweltbericht sowie in der Begründung zum Bebauungsplan mit aufgenommen, bewertet und für die Beachtung auf die nachfolgende Planungsebenen in der Begründung aufgeführt.

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei dem vorliegenden Bauleitplanverfahren um eine 1. Änderung eines rechtskräftigen Bebauungsplanes handelt, so dass der Eingriff in Natur und Landschaft sowie in den Boden bisher grundsätzlich zulässig war. Durch die 1. Änderung des Planes wird der Versiegelungsgrad nicht erhöht, aber die aufgeführten Hinweise zum Bodenschutz mit in die Begründung aufgenommen, die dann im Zuge der nachfolgenden Erschließungsplanung bzw. bei der Bauausführung zu beachten sind.

Der Hinweis auf die erforderlich gehaltene bodenkundliche Baubegleitung wird ebenfalls in die Begründung aufgeführt. Adressat hierfür ist die nachfolgende Erschließungsplanung. Die zwingende Festsetzung der bodenkundlichen Baubegleitung über eine textliche Festsetzung nach § 9 Abs. 1 BauGB ist grundsätzlich nicht möglich. Im Zuge dessen wird auf die nachfolgenden Planungsebene verwiesen, in dem die konkreten Erschließungsmaßnahmen und die erforderlichen Bodenschutz- und Eingriffsminderungsmaßnahmen bei der Bauausführung zu beachten sind.

Die vorliegende Bauleitplanung stellt eine 1. Änderung eines rechtskräftigen Bebauungsplanes, so dass ein Bauplanungsrecht für den Eingriff in Natur und Landschaft besteht. Da die 1. Änderung keine weitere Versiegelung oder Vergrößerung des Geltungsbereiches vorsieht, besteht somit gegenüber dem § 15 Abs. 1 BNatSchG keine weitere Verpflichtung seitens der Gemeinde hier Ausgleichsmaßnahmen oder zusätzliche eingriffsminimierende Maßnahmen und vermeidbare Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft mit aufzunehmen. Die Gemeinde hat aber gegenüber dem bisher rechtskräftigen Bebauungsplan weitere eingriffsminimierende Maßnahmen in den Boden mit aufgenommen (Ausschluss von Schottergärten).

zu 3.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

* Nähere Informationen zur bodenkundlichen Baubegleitung siehe

Kapitel 4.5 Anforderungen an die bodenkundliche Baubegleitung, Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen – HMUKLV, Stand März 2017“ <https://umwelt.hessen.de/umwelt-natur/boden/vorsorgender-bodenschutz/bodenschutz-beim-bauen>

DIN 19639 „Bodenschutz bei der Planung und Durchführung von Bauvorhaben“, Stand September 2019

4 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.

5 Festsetzungen zu geringer Geschossflächenzahl i.V.m. geringer Höhenentwicklung, wie hier der Fall, stehen der Maßgabe zum flächensparenden Bauen entgegen. Besonders in der gegebenen Ortsrandlage sollte eine größere Höhenentwicklung, ggf. aufgefangen und durch Staffelgeschosse zugelassen werden.

6 Grundsätzlich ist sorgfältig abzuwägen, ob die Schaffung von immer mehr Ein- und Zweifamilienhäusern, die überproportional viel Fläche für wenig Wohnraumnutzung verbrauchen, noch zeitgemäß ist und im Sinne des Klimaschutzes und der Erhaltung der Eigenbedarfsdeckung (landwirtschaftl. Fläche zur Ernährung der Bevölkerung) ist.

Kommunale Abfallentsorgung, Abfallentsorgungsanlagen

Bearbeiter: Herr Quirnbach, Dez. 42.2, Tel. 0641/303- 4367

Nach meiner Aktenlage sind im Plangebiet keine betriebenen Abfallentsorgungsanlagen / Deponien im Sinne von § 35 Abs. 1, 2 Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG betroffen. In diese Prüfung sind Altablagungen / Altstandorte im Sinne des Bodenschutzrechtes nicht eingeschlossen. Diese unterliegen der Bewertung durch die zuständige Bodenschutzbehörde.

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

2 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).

Auswertung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs.1 BauGB und § 4 Abs.1 BauGB

Verwiesen wird auf § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB, der ausführt, dass ein Eingriff in Natur und Landschaft zulässig ist, sofern er bereits vor der Planaufstellung oder Planänderung zulässig war.

zu 4.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführt.

Darüber hinaus wird auf die Verpflichtung des Bauherrn zur Beachtung von gesetzlichen Vorschriften im Rahmen des Bauantrages verwiesen. Die Vorgaben des Bundesbodenschutzgesetzes sowie der Bundesbodenschutzverordnung, des Bundesnaturschutzgesetzes und des Hess. Altlasten- und Bodenschutzgesetzes sind zu beachten.

zu 5.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, trifft sachlich jedoch nicht zu.

Die Grund- und Geschossflächenzahl sowie die Zahl der Vollgeschosse werden aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen, lediglich die Art der baulichen Nutzung wird von Dorfgebiet in Allg. Wohngebiet geändert. Insofern sind die hier aufgeführten Hinweise sachlich nicht korrekt. Da im Bebauungsplan auch keine Staffelgeschosse ausgeschlossen sind, sind auch künftig grundsätzlich Staffelgeschosse zulässig, auch wenn die OK der Gebäude 9m betragen darf.

zu 6.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Nachfrage in Steffenberg konzentriert sich derzeit auf Ein und Zweifamilienhäuser, was u.a. im ländlichen Raum durchaus üblich ist. Aufgrund der Aktivierung des rechtskräftigen Bebauungsplanes aus dem Jahr 2005 werden bestehende Bauplanungsrechte optimiert, bevor neue Bauflächen für eine Neuausweisung von Siedlungsflächen herangezogen werden. Unter Abwägung aller Belange hält die Gemeinde Steffenberg gemäß § 1 Abs. 6 und 7 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 4 BauGB und § 2a BauGB an 1. Änderung des Bebauungsplanes fest.

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

Immissionsschutz II

Bearbeiter: Herr Römschied, Dez. 43.2, Tel. 0641/303-4476

1

Durch die räumliche Nähe zur Landesstraße (L3049) könnten die Lärmrichtwerte für allgemeine Wohngebiete überschritten werden. In der Lahnstraße 1 befindet sich womöglich ein Betrieb, der in der Begründung keine Erwähnung findet. Je nach Art und Tätigkeiten des Betriebs könnte es ebenso zu Überschreitungen der Lärmrichtwerte kommen. Zur Absicherung der Planung empfehle ich daher eine Schallimmissionsprognose nach DIN 18005 anfertigen zu lassen.

Bergaufsicht

Bearbeiterin: Frau Zapata, Dez. 44.1, Tel. 0641/303-4533

1

Bei Baumaßnahmen im Bereich der o. g. Bauleitplanung ist auf Spuren ehemaligen Bergbaus zu achten; ggf. sind entsprechende bauliche Sicherungsmaßnahmen zu treffen.

Der Geltungsbereich liegt im Gebiet eines bestätigten Bergwerksfeldes, in dem bergbauliche Untersuchungsarbeiten in einem Schacht mit Strecke und einem Stollen durchgeführt wurden. Die örtliche Lage dieser bergbaulichen Arbeiten ist hier nicht bekannt.

Landwirtschaft

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

1

Bezüglich der mir vorgelegten Unterlagen werden aus Sicht des Belanges Landwirtschaft keine Bedenken vorgetragen.

2

Mit der Planung wird ein Bereich, der bisher als gemischte Baufläche (Dorfgebiet) dargestellt ist, in Wohnbaufläche (Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO) umgewandelt. Im Regionalplan Mittelhessen 2010 ist die Fläche bereits als Vorranggebiet Siedlung Bestand dargestellt.

3

Hinweis:

Die zusätzliche Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzter Fläche für Kompensationsmaßnahmen ist zu vermeiden. Diese können z.B. im Wald, an Gewässern und/oder durch Ergänzung und Aufwertung bestehender Kompensationsmaßnahmen realisiert werden.

Obere Naturschutzbehörde

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

1

Landschaftsschutzgebiete oder Naturschutzgebiete sind weder von der Änderung des Flächennutzungsplanes noch von dem Bebauungsplan betroffen.

Auswertung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs.1 BauGB und § 4 Abs.1 BauGB

Kommunale Abfallentsorgung, Abfallentsorgungsanlagen, Dez. 42.2

zu 1.: Die grundsätzliche Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.

zu 2.: Die nachfolgenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführt.

Die Hinweise beziehen sich auf die nachfolgenden Planungsebenen.

Immissionsschutz II, Dez. 43.2

zu 1.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Gemeinde Steffenberg wird eine Schallimmissionsprognose für das vorliegende Bauleitplanverfahren in Auftrag geben und die Ergebnisse im weiteren Planungsprozess berücksichtigen.

Bergaufsicht, Dez. 44

zu 1.: Die Hinweise ehemaligen Bergbau werden gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen und auf der Plankarte aufgeführt.

Zusätzlich erfolgen entsprechende Hinweise in der Begründung zum Bebauungsplan, die dann im Rahmen der nachfolgenden Planungsebenen zu berücksichtigen sind. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.

Im Rahmen der nachfolgenden Bauleitplanung wird dem Bauherrn empfohlen, ein entsprechendes Baugrundgutachten für die jeweiligen Grundstücke zu erstellen.

Ich weise darauf hin, dass für weitere naturschutzrechtliche und naturschutzfachliche Belange die Zuständigkeit der unteren Naturschutzbehörde gegeben ist.

2

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

1

Vor der Ausweisung neuer Bauflächen soll die Gemeinde die Möglichkeiten der Innenentwicklung prüfen und in der Begründung nachvollziehbar darlegen, welche Initiativen zur Mobilisierung von Baulücken ergriffen wurden. In der Begründung wird in Kapitel 1.6 nur pauschal über die fehlenden Innenentwicklungsmöglichkeiten berichtet und auf weitere Informationen im weiteren Verfahren verwiesen. Zum Entwurf des Bebauungsplanes bitte ich um eine umfassende Darstellung aller im Ortsteil Quotshausen vorhandenen Baulücken und deren Möglichkeit zur Mobilisierung.

2

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.**

3

- 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.

4

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

5

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

Landwirtschaft, Dez.51.1

zu 1.: Die grundsätzliche Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.

zu 2.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

zu 3.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Über die Änderung des Bebauungsplanes werden keine weiteren Kompensationsflächen in Anspruch genommen.

Obere Naturschutzbehörde, Dez.53.1

zu 1.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

zu 2.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde ist Teil der vorliegenden Abwägung.

Bauleitplanung, Dez.31

zu 1.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und der Innenbereich auf eine mögliche Mobilisierung von Baulücken hin überprüft und in der Begründung zum Bebauungsplan dokumentiert.

zu 2.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren berücksichtigt.

-10-

6

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

zu 3. bis zu 5.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im weiteren Planverfahren berücksichtigt.

zu 6. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.