

Für die Bekanntmachung am 12.09.2024

Bauleitplanung der Gemeinde Steffenberg, Ortsteil Quotshausen

Bebauungsplan „Helgenacker“ – 1. Änderung

sowie Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich

Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.2 BauGB - Entwurfsoffenlage

(1) Die Gemeindevertretung der Gemeinde Steffenberg hat am 22.09.2022 gemäß § 3 Abs.2 BauGB die Entwurfsoffenlage des Bebauungsplanes „Helgenacker“ - 1.Änderung im Ortsteil Quotshausen sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich beschlossen.

(2) Die Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sowie der FNP-Änderung sind der nachfolgenden Übersichtskarte zu entnehmen. Folgende Flurstücke werden vom Geltungsbereich erfasst:

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

Plankarte 2: Flur 9, Flurstück 91, Gemarkung Niedereisenhausen.

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

(3) Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll das Dorfgebiet in ein Allgemeines Wohngebiet i. S. d. § 4 BauNVO umgewandelt werden, da in diesem Gebiet ausschließlich die Ausweisung von Wohnbaugrundstücken geplant ist. Gleichzeitig werden die textlichen Festsetzungen an das neue Planungsziel angepasst, um der Nachfrage nach Wohnraum zu entsprechen. Die Erschließung erfolgt von Süden her über die Lahnstraße. Neben der Ausweisung von Bauflächen werden grünordnerische Maßnahmen im Plangebiet ausgewiesen. Hinzu kommen externe Kompensationsmaßnahmen Plankarte 2 und 3, die aus artenschutzrechtlichen und wasserrechtlichen Vorgaben erforderlich sind. Die Planziele gelten analog für die Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde, der die Flächen derzeit als Mischbaufläche darstellt. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs.3 BauGB.

(4) Gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB musste eine Umweltprüfung durchgeführt werden, in der die voraussichtlich erheblichen Umwelteinwirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht und die umweltrelevanten Informationen und Stellungnahmen werden mit öffentlich ausgelegt.

Folgende umweltrelevante Informationen sind verfügbar und liegen ebenfalls öffentlich aus: Umweltbericht mit integriertem landschaftspflegerischem Fachbeitrag und Aussagen zu den umweltrelevanten Schutzgütern gemäß § 1 Abs. 6 Nr.7a-j BauGB u.a. die Schutzgüter Boden und Wasser, Klima und Luft, Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt, Landschaft, Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete, Mensch, Gesundheit und Bevölkerung, Kultur- und sonstige Sachgüter sowie Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität.

Ferner umfasst der Umweltbericht Angaben zu Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen der Planung, zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung bzw. Nichtdurchführung der Planung, zu den in Betracht kommenden anderweitigen

Planungsmöglichkeiten sowie zur Überwachung der Umweltauswirkungen, die aufgrund des Bebauungsplans auftreten können.

Weitere umweltbezogene Informationen liegen vor: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (PlanÖ v. 06/2024) in Bezug auf Vögel, Haselmaus, Reptilien und Maculinea-Arten (Schmetterlinge).

Im Rahmen der Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs.1 und § 4 Abs.1 BauGB sind umweltrelevante Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange eingegangen. Wesentliche Sachverhalte, die sich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans sowie der Flächennutzungsplanänderung beziehen, werden vorliegend zusammenfassend aufgeführt:

Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement (Schutzgüter Mensch, Gesundheit und Bevölkerung): Hinweise zu möglichen Emissionen, die von der Landesstraße ausgehen können. Weitere Hinweise zur Bauverbots- und Baubeschränkungszone.

Kreisausschuss des Landkreises Marburg-Biedenkopf, Bauen, Naturschutz (Schutzgüter Klima und Luft, Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt, Landschaft, Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete, Mensch, Gesundheit und Bevölkerung): Hinweise zum Ausgleich, zu Lichtemissionen, zur Versiegelung durch Schottergärten, zum Vogelschlag, zu Anpflanzungen und Insektenschutz, Hinweis auf fehlende Unterlagen hinsichtlich des Artenschutzes, hier speziell Hinweise auf den § 44 Bundesnaturschutzgesetz (Verbotstatbestände) und zu Brut- und Setzzeiten.

Kreisausschuss des Landkreises Marburg-Biedenkopf, Wasser- und Bodenschutz (Schutzgüter Klima und Luft, Boden und Wasser, Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt, Landschaft, Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete, Mensch, Gesundheit und Bevölkerung): Hinweis auf die Lage innerhalb der Zone III des Trinkwasserschutzgebietes der Gemeinde Steffenberg.

Kreisausschuss des Landkreises Marburg-Biedenkopf, FB Ländlicher Raum (Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt, Landschaft): Hinweis zu den Ausgleichsflächen und mögliche Auswirkungen auf die Agrarstruktur.

RP Darmstadt Kampfmittelräumdienst (Schutzgut: Boden)
Keine Hinweise auf Kampfmittel im Plangebiet.

RP Gießen, Obere Landesplanungsbehörde (Schutzgüter: Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft): Hinweise auf Darstellung als VRG Siedlung (Bestand) und VBG für besondere Klimafunktionen.

RP Gießen, Grundwasserschutz, Wasserversorgung (Schutzgüter: Boden und Wasser): Hinweis auf Lage des Plangebietes innerhalb der Schutzzone III des Trinkwasserschutzgebietes für die Gewinnungsanlage Tiefbrunnen „Vor´m Dorn“, Gemarkung Wolzhausen der Gemeinde Breidenbach und Quelle „Baierbach“ in der Gemarkung Quotshausen der Gemeinde Steffenberg, die Ver- und Gebote sind zu beachten.

Regierungspräsidium Gießen, Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz (Schutzgüter: Boden, Wasser, Luft, Mensch, Gesundheit und Bevölkerung): Allgemeine Hinweise zum Thema Starkregen sowieso zu Starkregenerenignissen.

Regierungspräsidium Gießen, Oberirdische Gewässer, Kommunales Abwasser, Gewässergüte (Schutzgüter: Boden, Wasser, Luft, Mensch, Gesundheit und Bevölkerung): Hinweise zum Trennsystem und zur Ableitung des Niederschlagswassers.

Regierungspräsidium Gießen, Nachsorgender Bodenschutz Schutzgüter: Boden, Wasser, Luft, Mensch, Gesundheit und Bevölkerung: Im Plangebiet sind keine Altlasten bekannt. Hinweise auf Umgang im Falle eines Auftretens von Altlasten.

RP Gießen, Vorsorgender Bodenschutz (Schutzgüter: Boden, Wasser und Luft): Hinweise zum vorsorgenden Bodenschutz, Hinweise auf die starke Erosionsgefährdung des Plangebietes. Forderung der Durchführung einer bodenkundlichen Baubegleitung (BBB).

RP Gießen, Kommunale Abfallentsorgung, Abfallentsorgungsanlagen (Schutzgüter: Mensch, Tiere, Gesundheit und Bevölkerung): Hinweise zum Umgang mit Abfall und der Abfallentsorgung. Hinweise zum Umgang von Bodenaushubmaterial bei Erdarbeiten.

RP Gießen, Immissionsschutz II (Mensch, Tiere, Gesundheit und Bevölkerung): Hinweis auf ein mögliches Konfliktpotential (Lärm) mit der angrenzenden Landstraße L 3049, Empfehlung einer Schallimmissionsprognose.

RP Gießen, Bergaufsicht (Schutzgüter: Boden, Wasser, Landschaft, Mensch, Kultur- und sonstigen Sachgütern): Hinweis auf Lage des Plangebietes im Gebiet eines Bergwerksfeldes.

RP Gießen, Landwirtschaft (Schutzgüter: Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt, Landschaft, Boden und Wasser, Landschaft): Hinweise auf die Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen, speziell für die anstehenden Ausgleichsmaßnahmen.

RP Gießen, Obere Naturschutzbehörde (Schutzgüter Boden und Wasser, Klima und Luft, Biologische Vielfalt, Landschaftsbild, Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Mensch, Gesundheit und Bevölkerung, Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität): Hinweise, dass keine Landschaftsschutzgebiete und Naturschutzgebiete betroffen sind.

Die Stellungnahmen werden zusammen mit der Umweltprüfung (Umweltbericht), in der die Aspekte der Kompensation und Regelungen nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und dem Hess. Naturschutzgesetz (HeNatG) behandelt sind, und den o.a. Umweltinformationen mit dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (PlanÖ 06/2024) öffentlich ausgelegt.

(5) Gemäß § 3 Abs.2 BauGB (Beteiligung der Öffentlichkeit) werden die Planunterlagen des Bebauungsplanes und Flächennutzungsplanänderung (Begründung, Umweltbericht, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag) sowie alle vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und Informationen in der Zeit vom

23.09.2024 – 25.10.2024 einschließlich

im Internet auf der Homepage www.steffenberg.de unter der Rubrik Rathaus, Politik und Bürgerservice / Amtliche Bekanntmachung sowie über das zentrale Internetportal des Landes Hessen (www.bauleitplanung.hessen.de) eingestellt und können eingesehen und heruntergeladen werden. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet erfolgt gemäß § 3 Abs.2 Satz 4 Nr.4 BauGB eine öffentliche Auslegung der oben genannten Unterlagen in der Gemeindeverwaltung der Gemeinde Steffenberg, Rathaus OT. Niedereisenhausen Bauhofstr. 1, Zimmer Nr. 3 (Bauverwaltung), 35239 Steffenberg, während der Dienststunden der Verwaltung, sowie nach Vereinbarung. Jedermann hat in dieser Auslegungsfrist die Gelegenheit zur Information sowie zur Abgabe einer Stellungnahme mit Anregungen und Hinweisen (z.B. schriftlich, zu Protokoll oder per E-Mail).

(6) Es wird darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen elektronisch übermittelt werden sollen, bei Bedarf aber auch auf anderem Weg, zum Beispiel schriftlich, in Textform oder zur Niederschrift, abgegeben werden können. Die elektronische Abgabe der Stellungnahmen ist zum Beispiel unter der E-Mail-Adresse beteiligung@fischer-plan.de oder gemeindeverwaltung@steffenberg.de möglich.

(7) Für die Flächennutzungsplanänderung gilt, dass eine Vereinigung im Sinne des § 4 Abs. 3 Satz 1 Nummer 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes in einem Rechtsbehelfsverfahren nach § 7 Abs. 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes gemäß § 7 Abs. 3 Satz 1 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes mit allen Einwendungen ausgeschlossen ist, die sie im Rahmen der Auslegungsfrist nicht oder nicht rechtzeitig geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können.

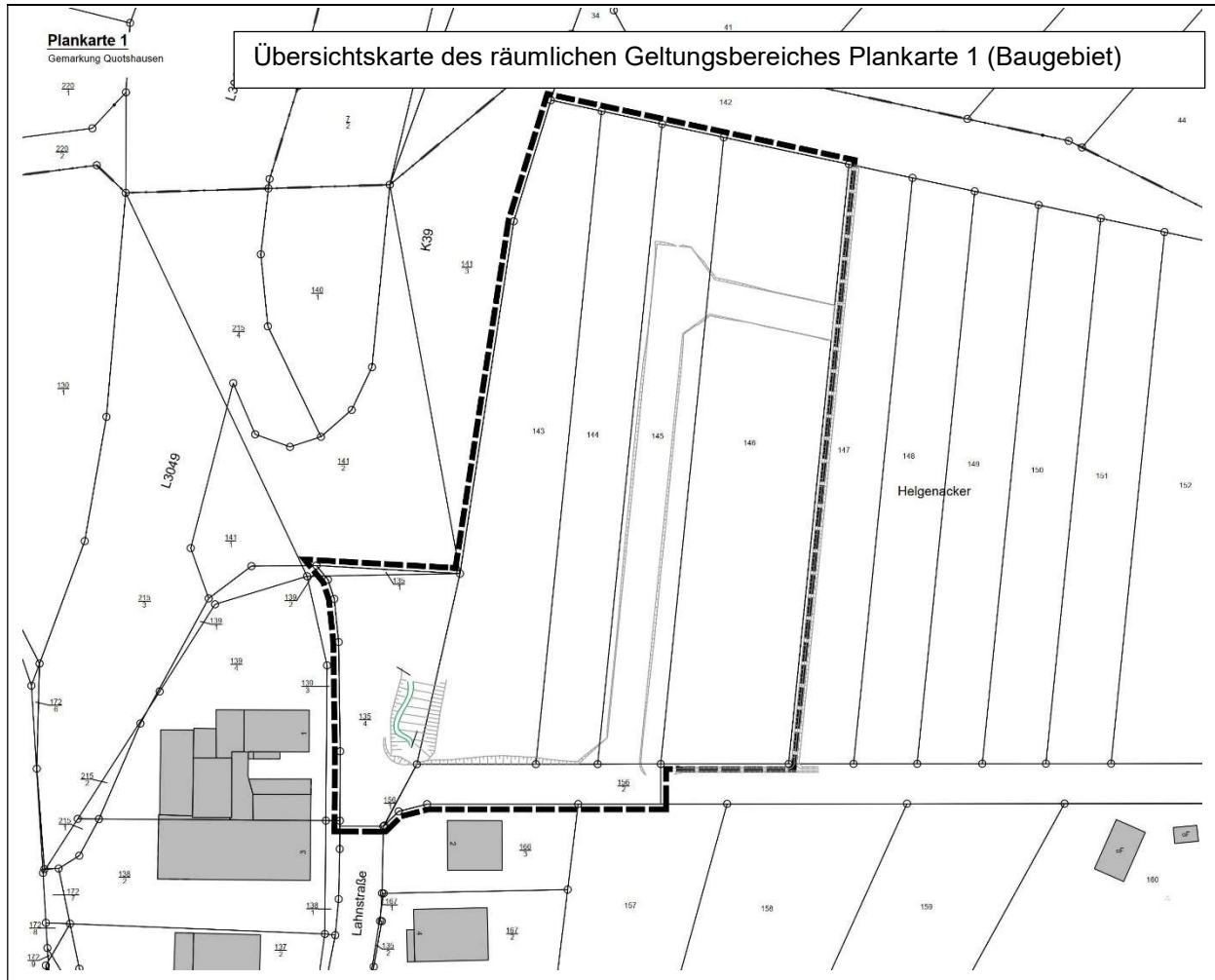
(8) Gemäß § 3 Abs.2 Satz 4 Nr.3 BauGB und § 4a Abs.5 BauGB wird darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen zu dem Bauleitplanverfahren während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können

(9) Gemäß § 4b BauGB wurde das Planungsbüro Fischer aus 35435 Wettenberg mit der Durchführung des Bauleitplanverfahrens nach BauGB beauftragt.

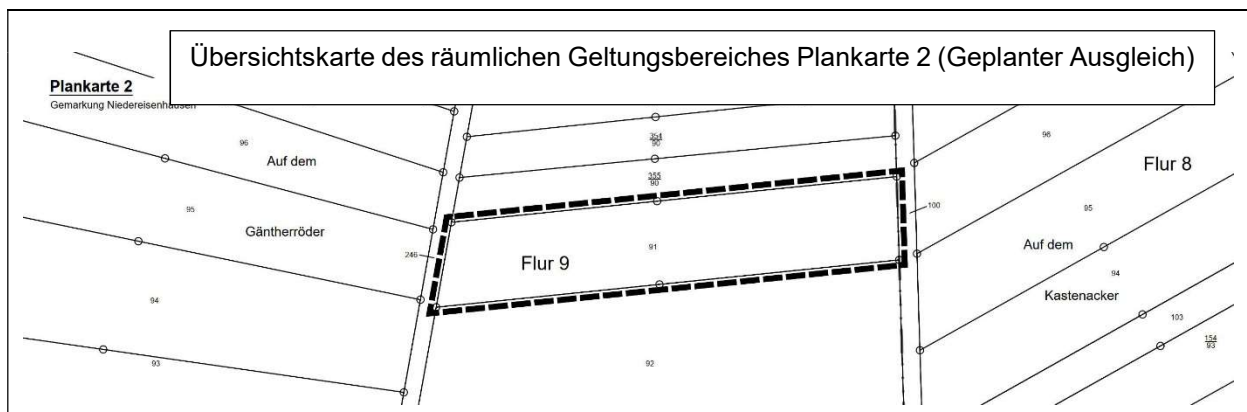
Bauleitplanung der Gemeinde Steffenberg, Ortsteil Quotshausen

Bebauungsplan „Helgenacker“ – 1. Änderung

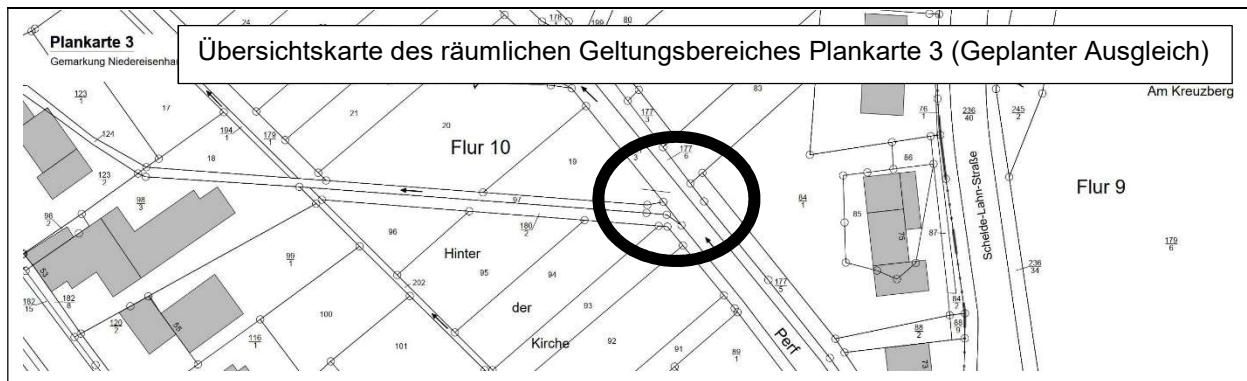
sowie Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich



Ausschnitt genordet, ohne Maßstab



Ausschnitt genordet, ohne Maßstab



Ausschnitt geordnet, ohne Maßstab