

Umweltrelevante Stellungnahmen zum Bebauungsplan



Hessen Mobil – Straßen- und Verkehrsmanagement
Postfach 1463, 35604 Dillenburg

Planungsbüro Fischer
im Nordpark 1
35435 Weltenberg

Aktienzeichen BV 12.3 Wg - 34 c

Bearbeiter/in Kilian Wagner
Telefon (02771) 840 270
Fax (02771) 840 450
E-Mail kilian.wagner@mobil.hessen.de

Datum 27. August 2021

**L 3126, Gemeinde Rabenau, Ortsteil Geilshausen
Bebauungsplan Wohngebiet „Im Londörfer Feld“ sowie Änderung des Flächennutzungspla-
nes in diesem Bereich (Vorentwurf 07/2021)
Beteiligung der Behörden - Unterrichtung (§ 4 (1) BauGB)**

Ihr Schreiben vom 19.07.2021, Az.: Rötiger / Anders

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit dem vorgelegten Bebauungsplan soll am nördlichen Ortsrand von Geilshausen ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt parallel.

Straßenrechtliche und fachgesetzliche Stellungnahme

Erschließung

Die äußere verkehrliche Erschließung des Plangebietes wird über die Gemeindestraße **Steineweg** an die straßenrechtliche Ortsdurchfahrt der L 3126 Grünberger Straße gegeben sein.

Anbauverbot

Entlang der freien Strecke der L 3126 gilt ab dem befestigten Fahrbahnrand in einem 20,00 m breiten Streifen die straßenrechtliche Bauverbotszone sowie die 40,00 m breite straßenrechtliche Baubeschränkungszone. Beide Zonen sind im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt.

Die Bauverbotszone 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.

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

Zugangs- und Zufahrtsverbot

Das entlang der freien Strecke der L 3126 geltende Zugangs- und Zufahrtsverbot ist im Bebauungsplan mit der Signatur „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ darzustellen.

Abwägung der Stellungnahmen zur Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB
(Frühzeitige Beteiligung: 22.07.2021 – 31.08.2021)

Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement Dillenburg (27.08.2021)

Beschlussempfehlungen

Zu 1.: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Zu 2.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zu 3. und 4.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zu 5.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und nachrichtlich gemäß § 9 Abs. 6 BauGB textlich in der Plankarte aufgenommen.

Zu 6.: Der Anregung wird gefolgt, entlang der L 3126 wird nachrichtlich gemäß § 9 Abs. 6 BauGB das Zugangs- und Zufahrtsverbot in der Plankarte zeichnerisch dargestellt.

Hessen Mobil
Straßen- und Verkehrsmanagement

Verkehrssicherheit

7. Planzungen entlang der L 3126 außerhalb des Straßengrundstückes müssen so erfolgen, dass Schutzmaßnahmen gemäß der RPS¹ empfehllich sind.
Oberflächenwasser aus dem Plangebiet darf nicht auf die Straßenparzelle oder in Entwässerungsanlagen der L 3126 gelangen.
Von Schadenersatzansprüchen durch einen nicht vorhersehbaren Abfluss ungesammelten Oberflächenwassers der L 3126 in das Plangebiet, sind der Straßenbaustatsträger sowie Hessen Mobil samt Bediensteten freizustellen.
8. Solar- und Photovoltaikanlagen, die Beleuchtung sowie Fahrzeugbewegungen im Bereich des Plangebietes dürfen zu keiner Blendung der Verkehrsteilnehmer auf der L 3126 führen.
9. **Anmerkungen und Hinweise**
Maßnahmen gegen Emissionen der L 3126 gehen nicht zu Lasten des Straßenbaustatsträgers.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

gez.

Kilian Wagner

Abwägung der Stellungnahmen zur Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB
(Frühzeitige Beteiligung: 22.07.2021 – 31.08.2021)

Zu 7.: Die Hinweise zur Verkehrssicherheit werden zur Kenntnis genommen und zur weiteren Berücksichtigung in den Hinweis teil der Begründung aufgenommen.

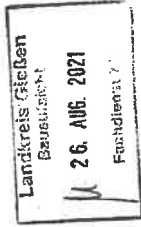
Zu 8.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und zur weiteren Berücksichtigung in den Hinweis teil der Begründung aufgenommen.

Grundsätzlich ist nicht davon auszugehen, dass Solar- und Photovoltaikanlagen zu Blendungen auf der L 3126 führen, da das Straßenniveau unterhalb des Plangebietes liegt und zudem Eingrünungsmaßnahmen vorgesehen sind.

Zu 9.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

¹ Richtlinien für passive Schutz an Straßen durch Fahrzeug-Rückhalteysteme, Ausgabe 2008
Forschungsbericht für Straßen- und Verkehrsplanung, V. Köln, FGSV Verlag, Köln – FGSV 303 (R 1)

Landkreis Gießen		Gießen, den 25.08.2021	
Der Kreisausschuss		Name:	Alisha Weigand
Fachbereich Bauordnung und Umwelt		Telefon:	0641-9390 1352
Fachdienst Naturschutz		Fax:	0641-9390 1508
		E-Mail:	alisha.weigand@lkgi.de
		Gebäude:	B
		Raum:	202



Fachdienst 71
- Bauaufsicht -
Bauleitplanung

Im Hause
Frau Burghardt

P. Hepp

Ihr Zeichen
BLP21/23
BLP21/24

Ihre Nachricht vom
23.07.2021

Unser Zeichen
VII-360/301/15.02/21-0568
Wei

**B-Plan u. FNP-Änderung „Im Londörfer Feld“
in Geilshausen, Gemeinde Rabenau
Verfahren gem. § 4 (2) in Verbindung mit § 3 (1) BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir nehmen zu der oben genannten Bauleitplanung und FNP-Änderung Stellung gemäß den Kapiteln 1, 3, 4 und 5 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sowie des ersten, vierten und fünften Teils des Hessischen Ausführungsgesetzes zum BNatSchG (HAGBNatSchG), jeweils entsprechend unserer Zuständigkeit.

1. Seitens des Fachdienstes Naturschutz bestehen gegen die oben genannten Vorhaben grundsätzlich keine Bedenken.

2. Nach der Hessischen Biotopkartierung befinden sich zwei Biotope angrenzend an den Geltungsbereich. Zum einen die „Baumreihe am Friedhof“, in der auch bereits eine Baumhöhle nachgewiesen ist, zum anderen die „Obstbaumreihe nördlich Geilshausen“. Es könnte zu Konflikten mit dem Artenschutz kommen. Nach BNatSchG § 44 Absatz 1 sind Maßnahmen verboten, die zu einer Beeinträchtigung oder Gefährdung streng geschützter Arten führen könnten. Der Untersuchungsbereich des Umweltberichts bzw. des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags sollte daher auch diese Baumbestände berücksichtigen.

3. Abschließende Aussagen zum Artenschutz können zum jetzigen Zeitpunkt aufgrund der bisher vorliegenden Unterlagen nicht getroffen werden.

4. Aussagen zur Eingriffs- und Ausgleichsplanung können erst zum Entwurf hin getroffen werden.

1

Abwägung der Stellungnahmen zur Beteiligung gemäß § 3 Abs.1 und § 4 Abs.1 BauGB
(Frühzeitige Beteiligung: 22.07.2021 – 31.08.2021)

Kreisausschuss des Landkreises Gießen, Naturschutz (25.08.2021)

Beschlussesempfehlungen

Zu 1.: Die grundsätzliche Zustimmung zur vorliegenden Planung wird zur Kenntnis genommen.

Zu 2.: Die Hinweise auf die zwei angrenzenden Biotope werden zur Kenntnis genommen. Ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zu den Tiergruppen Vögel und Reptilien wurde beauftragt und die Ergebnisse liegen zum Entwurf vor. Im Umweltbericht und im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag werden auch die angrenzenden Strukturen betrachtet.

Die laut Natureg Hessen eingetragene Obstbaumreihe nördlich Geilshausen lässt sich real jedoch anders verorten als es eingetragen ist. Es handelt sich an dieser Stelle um vier Obstbäume entlang des landwirtschaftlichen Weges. Die Obstbäume befinden sich außerhalb des Geltungsbereiches und werden daher nicht überplant. In der Begründung und im Umweltbericht werden weitere Aussagen zu den Auswirkungen der vorliegenden Planung auf die angrenzenden Gehölzstrukturen ergänzt.

Zu 3.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zu den Tiergruppen Vögel und Reptilien wurde beauftragt und die Ergebnisse liegen zum Entwurf vor.

Zu 4.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sowie die Regelung des naturschutzfachlichen Ausgleichs erfolgen zur Entwurfs offenlage.

5. Der Umweltbericht ist zum Entwurf hin um die allgemein verständliche Zusammenfassung zu ergänzen.

→ Eine umfangliche Stellungnahme behalten wir uns bis zur Vorlage des Umweltberichtes und des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags zum Entwurf hin vor.

6. Die Abwägungsergebnisse sind uns bitte zur Kenntnis vorzulegen.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Allisha Weigand

Zu 5.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der abschließende Umweltbericht erfolgt zur Entwurfsoffenlage. Ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zu den Tiergruppen Vögeln und Reptilien wurde beauftragt und die Ergebnisse werden zur Entwurfsoffenlage ausgelegt.

Zu 6.: Der Anregung wird entsprochen.

Abwägung der Stellungnahmen zur Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB
(Frühzeitige Beteiligung: 22.07.2021 – 31.08.2021)

Kreisausschuss des Landkreises Gießen, Wasser- und Bodenschutz (04.08.2021)

Beschlussempfehlungen

Zu 1. und 2: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und ist bereits in den textlichen Festsetzungen aufgeführt.

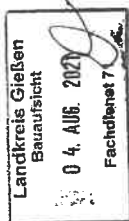
Ein Erfordernis zur Erteilung einer wasserrechtlichen Ausnahmegenehmigung im Zusammenhang mit der Lage innerhalb der Zone IIIB wird nicht gesehen. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

Zu 3.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und zur weiteren Berücksichtigung in den Hinweisteil der Begründung aufgenommen.

Zum Entwurf werden weitere Aussagen zur Versorgungssicherheit mit Trink-, Brauch- und Löschwasser in der Begründung ergänzt. Die Hinweise beziehen sich auf die nachfolgenden Planungsebenen der Entwässerungs- und Erschließungsplanung sowie der Bauausführung.

Landkreis Gießen Der Kreisausschuss	Gießen, den 04.08.2021
Bauordnung und Umwelt	Fachdienst Wasser und Bodenschutz 35394 Gießen, Rittersplatz 1-9, Gebäude B
	Sachbearbeiter: Herr Halblaub Telefon: 0641 9390 1222 Fax: 0641 9390 1239 E-Mail: Thomas.Halblaub@lkgi.de Zimmer: 317 Az.: 73-4-142-31

Fachdienst
Bauaufsicht
Bauleitplanung
im Hause



**Betreff: Bauleitplanung der Gemeinde Rabenau, Ortsteil Geilshausen;
hier: Vorentwurf zum Bebauungsplan „Im Londörfer Feld“**

Bezug: Ihr Stellungnahmeersuchen vom 23.07.2021, Az.: BLP 21/23

Sehr geehrte Damen und Herren,
zu dem Vorentwurf des o.a. Bebauungsplanes nehmen wir aus wasserwirtschaftlicher und wasserrechtlicher Sicht wie folgt Stellung:

Grundwasserschutz

Der vorgesehene Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich vollständig innerhalb der Zone III B des Trinkwasserschutzgebietes für die Gewinnungsanlagen Brunnen Mainzlar des Zweckverbandes Lollar-Staufenberg.
Die Festsetzung erfolgte mit Datum 23.04.1991, veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen, Nr. 22/1991, Seite 1380.

Die Verbotsergelenungen gemäß § 4 der v.g. Verordnung stehen dem Bebauungsplan bzw. dessen Umsetzung vom Grundsatz her nicht entgegen.
Auf die Lage innerhalb des Trinkwasserschutzgebietes, die hierzu erlassene Verordnung und die hierin formulierten Verbotsergelenungen sowie des ggf. bestehende Erfordernis zur Erteilung einer wasserrechtlichen Ausnahmegenehmigung sollte im Text- und Planteil ausdrücklich hingewiesen werden.

Die Gewährleistung der Versorgungssicherheit mit Trink-, Brauch- und Löschwasser liegt, sofern keine nach Wasserrecht oder UVPG genehmigungspflichtigen Anlagen, Anlagenteile oder Benutzungen betroffen sind, in der Eigenverantwortung des Erschließungsträgers bzw. Trägers der Bauleitplanung.

4. Die einschlägigen bodenschutzrechtlichen Bestimmungen sowie die Ausführungen unter Ziffer 9. Der Begründung zum Bebauungsplan sind bei der weitergehenden Planung und Umsetzung zu beachten.

5. Im Hinblick auf die Standortbeurteilung für Erdwärme ist das Planungsareal als wasserwirtschaftlich ungünstig eingestuft. Ein entsprechender Hinweis sollte in die textlichen Festsetzung zum Bebauungsplan aufgenommen werden.

Abwasser

6. Die ordnungsgemäße abwassertechnische Erschließung liegt, sofern keine nach Wasserrecht oder UVPG genehmigungspflichtigen Anlagen, Anlagenteile oder Benutzungen betroffen sind, in der Eigenverantwortung des Erschließungsträgers bzw. Trägers der Bauleitplanung.
Das Entwässerungskonzept für das Planungsareal ist im Hinblick auf die hierbei zu berücksichtigenden wasserwirtschaftlichen und wasserrechtlichen Anforderungen frühzeitig mit dem Fachdienst Wasser- und Bodenschutz abzustimmen.

7. Unter Berücksichtigung der zu erwartenden Mehrbelastung sind ggf. die vorliegenden SMUSI – Berechnungen zu aktualisieren.

8. Die Besonderheit der Lage im Trinkwasserschutzgebiet ist bei der weitergehenden Planung zu berücksichtigen.

→ Auf die gesetzlichen Regelungen zur Niederschlagswasserverwertung im Sinne des § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i. V. m. § 37 Hessisches Wassergesetz (HWG) wird im Text- und Planteil bereits hingewiesen.

Oberflächengewässer

9. Oberirdische Gewässer, gesetzliche Gewässerrandstreifen, gesetzliche und amtlich festgestellte Überschwemmungsgebiete, ausgewiesene Hochwasserrisikogebiete und überschwemmungsgefährdete Gebiete sowie Restriktionsbereiche von Hochwasserschutzmaßnahmen werden durch den vorgesehenen Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht tangiert.

Mit freundlichen Grüßen

HANDZUG

Zu 4.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zu 5.: Der Anregung wird gefolgt. Der Hinweis wird nachrichtlich gemäß § 9 Abs. 6 BauGB textlich in der Plankarte aufgeführt.

Zu 6.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zum Entwurf werden weitere Aussagen zum Entwässerungskonzept in der Begründung ergänzt. Der Vorhabenträger hat ein Ingenieurbüro mit der Erschließungsplanung beauftragt.

Zu 7.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger weitergegeben. Zum Entwurf werden weitere Aussagen zur Erschließungsplanung in der Begründung ergänzt. Die Berechnung ist im Rahmen der nachfolgenden Planungsebenen der Erschließungsplanung und der Baugenehmigung zu erbringen.

Zu 8.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind bereits in den Planunterlagen enthalten.

Zu 9.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Der Kreisausschuss
Abteilung für den ländlichen Raum

Fachdienst Landwirtschaft und Forsten

Datum: 02.08.2021
Aktenz.: 24.1 – 30.06.1 u. 30.06.2 Londorfer Feld, Fabernat-Gelbhausen
Kontakt: Bernd Küthe
Telefon: 06441 407-1777
Telefax: 06441 407-1075
Raum-Nr.: D 4.082
E-Mail: bernd.kuethe@lahn-dill-kreis.de
Standort: Karl-Kellner-Ring 51, 35576 Weizlar
Serviczeiten:
Mo. – Fr. 07:30 – 12:30 Uhr
Di. 13:30 – 18:00 Uhr
und nach Vereinbarung

Planungsbüro Fischer
im Nordpark 1
35435 Wettbergen-Krofdorf

**Bauleitplanung der Gemeinde Rabenau, Ortsteil Londorf
Bebauungsplan Wohngebiet „Londorfer Feld“ sowie Änderung des
Flächennutzungsplanes in diesem Bereich**
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie
Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

1. Mit der vorliegenden Bauleitplanung werden relativ hochwertige Ackerflächen mit bis zu 60 Bodenpunkten überplant und der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen. Zwar wird der bewirtschaftende Landwirt durch den Entzug der Fläche sicherlich nicht in seiner Existenz bedroht, dennoch verursacht jeder Flächenentzug zusätzlichen Druck auf die Landwirtschaft und das Pachtpreisgefüge. Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf § 1a Abs. 2 BauGB, wonach mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden soll.
2. In der Begründung zum Bebauungsplan (Vorranggebiet Landwirtschaft) wird angeführt, dass der südliche Teilbereich des Plangebietes landwirtschaftlich nicht genutzt wird. Diese Angabe trifft nicht zu. Die Fläche wird als „Ackerland aus der Erzeugung genommen“ genutzt und ist im Agrarvertrag als ökologische Vorrangfläche angerechnet. Der Bewirtschafter der zwei Ackerschläge verliert somit ca. 1,9 ha seiner landwirtschaftlichen Nutzfläche.
3. Wir erwarten, dass, bei der Umsetzung erforderlicher Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, landwirtschaftliche Flächen geschont werden.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Bernd Küthe

Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises
Karl-Kellner-Ring 51
35576 Weizlar
Tel.: 06441 407-0
Fax: 06441 407-1051
arc@lahn-dill-kreis.de
www.lahn-dill-kreis.de

Sparkasse Weizlar
IBAN: DE44 5155 0015 0000 0000 59
BIC: HELA2121

Sparkasse Pöhlernburg
IBAN: DE44 5105 0005 0000 0000 83
BIC: HELA2121

Abwägung der Stellungnahmen zur Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB
(Frühzeitige Beteiligung: 22.07.2021 – 31.08.2021)

Kreisausschuss des LDK, FD Landwirtschaft und Forsten (02.08.2021)

Beschlussempfehlungen

Zu 1.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und die Begründung wird um weitere Aussagen zu dem betroffenen Landwirt ergänzt.

Es wird entsprechend auf die Alternativenprüfung in der Begründung verwiesen, des Weiteren legt der Regionalplan Mittelhessen 2010 für den Ortsteil Gelbhausen keine Vorranggebiete Siedlung Planung fest, sodass eine Entwicklung am Ortsrand erforderlich wird. Darüber hinaus stehen der landwirtschaftlichen Nutzung die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gegenüber. In Hinblick auf § 1a Abs. 2 BauGB kann angeführt werden, dass wie der Begründung zu entnehmen ist, zuletzt im Jahr 1999 ein Baugebiet im Ortsteil ausgewiesen wurde, sodass nun eine bedarfsgerechte bauliche Entwicklung vorgesehen ist.

Zu 2.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und die Begründung entsprechend den vorgebrachten Hinweisen redaktionell überarbeitet.

Zu 3.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren berücksichtigt.

Die Eingriffs- und Ausgleichsplanung wird zum Entwurf weiter konkretisiert. Darüber hinaus muss der Ausgleich noch geregelt werden. Es gilt zu prüfen ob verbal argumentativ oder über Ökopunkte der Gemeinde Rabenau. Der Umweltbericht wird entsprechend konkretisiert.



Landesjagdverband Hessen e.V.
Nach § 63 Bundesnaturschutzgesetz und § 3 des Umwelt- und Rechtsbehelfgesetzes des Bundes
anerkannter Naturschutzverband

Absender:

An das
Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB
Im Nordpark 1
35435 Wettenberg

27. August 2021

Stellungnahme im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gem. § 3 (1) i.V.m. § 4 (1) BauGB -
Vorentwurf-zur Bauleitplanung Gemeinde Rabenau, B-Plan Wohngebiet „Im Londörfer Feld“

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Gelegenheit der Stellungnahme, die ich im Auftrag des Landesjagdverbandes Hessen gerne wahrnehme.

1. Leider kann aufgrund der von Ihnen vorgelegten Unterlagen keine Unbedenklichkeit des Vorhabens erklärt werden. Der vorliegende Umweltbericht beinhaltet keine Angaben über die im Planungsgebiet vorkommende Fauna. Aufgrund der beschriebenen Nutzungen der beplanten Flächen ist hier ein nicht unerheblicher Eingriff in die Fauna zu erwarten. Es kann ferner nicht aus dem Umweltbericht entnommen werden, inwieweit Äsungsfleichen für Wildtiere wegfallen. Beispielsweise können Störungen im Äsungsverhalten und -flächen von Rehwild (*Capreolus capreolus*) sowie Feldhasen (*Lepus europaeus*) zu Vorbisschäden in naheliegenden Forststrukturen führen. Auch werden die im Randbereich vorkommenden Obstbäume, welche nicht näher bezeichnet werden, nicht ausreichend in Hinblick auf umweltschutzrechtliche Belange berücksichtigt. Hierbei handelt es sich, nach der Darstellung im Umweltbericht, um ein nach § 13 I Nr. 2 HAGBNatSchG gesetzlich geschütztes Biotop. Zudem kann dem Umweltbericht nicht entnommen werden, inwiefern und ob überhaupt die vorhandenen Gehölzstrukturen effektiv auf Vorkommen von Habitatbäumen untersucht wurden.

2. Dabei ist jeweils von einem nicht unerheblichen nachteiligen Eingriff durch das Vorhaben in die Umwelt auszugehen, dessen Auswirkungen nicht oder nicht ausreichend berücksichtigt wurden.

Ich bitte dahingehend um Verständnis und verbleibe mit freundlichen Grüßen

Abwägung der Stellungnahmen zur Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB
(Frühzeitige Beteiligung: 22.07.2021 – 31.08.2021)

Landesjagdverband Hessen e.V. (27.08.2021)

Beschlussempfehlungen

Zu 1.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der abschließende Umweltbericht erfolgt zur Entwurfsoffenlage. Ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zu den Tiergruppen Vögel und Reptilien wurde beauftragt und die Ergebnisse werden zur Entwurfsoffenlage ausgelegt.

Zu 2.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die umgebenden Gehölzstrukturen werden im Umweltbericht erfasst und die unmittelbaren Beeinträchtigungen ermittelt und aufgeführt. (Siehe Punkt 1). Der Umweltbericht wird zum Entwurf redaktionell angepasst und der artenschutzrechtliche Fachbeitrag zur Entwurfsoffenlage mit ausgelegt.

Sofern eine Beeinträchtigung des Lebensraums von Tieren vorliegt, so werden entsprechende Maßnahmen zu deren Schutz getroffen oder es erfolgt ein entsprechender Ausgleich. Ebenso erfolgt zum Entwurf eine abschließende Eingriffs- und Ausgleichplanung.



Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen
I 18 KMRD - 6b 06/05
R 2405-2021

Unser Zeichen:
Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom:
Ihr Ansprechpartner:
Zimmernummer:
Telefon/ Fax:
E-Mail:
Kampfmittelräumdienst:
Datum:

Frau Pia Anders
20.07.2021
Juergen Lorang
0.23
06151 12 6510/12 5133
Juergen.Lorang@rpd.hessen.de
lr@rpd.hessen.de
16.08.2021

Regierungspräsidium Darmstadt, 64278 Darmstadt

Elektronische Post

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

Rabenau, Ortsteil Geilshausen
Wohngebiet "Im Londörfer Feld"
Bauleitplanung: Bebauungsplan 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 Munitionbelastung 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, 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, Kolpinggalerie
64283 Darmstadt
Internet:
www.jp.darmstadt-hessen.de

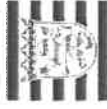
Servicezeiten:
Mo. - Do.
Freitag
8:00 bis 16:30 Uhr
8:00 bis 15:00 Uhr
06151 12 0 (zentrale)
06151 12 6547 (Migramin)
Hilfestelle Luisenplatz

Postanschriften:
Luisenplatz 2
64283 Darmstadt
Öffentliche Vorkehrungen:
Hilfestelle Luisenplatz

Beschlussempfehlungen

Zu 1.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und zur weiteren Berücksichtigung in den Hinweisteil der Begründung aufgenommen.

Die vorgebrachten Hinweise werden zur Klarstellung in die Begründung des Bebauungsplanes aufgenommen. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf, zumal kein begründeter Verdacht besteht, dass im Plangebiet mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist und demnach eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich ist.



Regierungspräsidium Gießen · Postfach 10 09 51 · 35336 Gießen

Planungsbüro Fischer
Im Nordpark 1

35435 Weitenberg



Eingang: 15. Sep. 2021

Zur Bearbeitung:
Planungsbüro Fischer-PfAD eGmbH
Im Nordpark 1, 35435 Weitenberg

Geschäftszeichen:
RP/GI-31-61a0100/89-2014/14

Dokument Nr.:
2021/1104210

BearbeiterIn:
Kerth Wegener
Telefon:
+49 641 303-2353
Telefax:
+49 641 303-2197
E-Mail:
Kerth.Wegener@pqi.hessen.de

Im Nachicht vom:

Datum
10. September 2021

**Bauleitplanung der Gemeinde Rabenau;
hier: Bebauungsplan „Im Londörfer Feld“ im Ortsteil Geilshausen
Stellungnahme im Verfahren nach § 4 (1) BauGB**

Ihr Schreiben vom 19.07.2021, Az.: Röttger / Anders

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

**Obere Landesplanungsbehörde
(Bearbeiterin: Frau Bernhardt, Dez. 31, Tel.: 0641/303-2428)**

1. Mit dem Vorhaben soll die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets im Umfang von rd. 2 ha am nördlichen Rand des Ortsteils vorbereitet werden. Maßgeblich für die raumordnerische Beurteilung sind die Vorgaben des Regionalplans Mittelhessen 2010 (RPM 2010). Dieser stellt den geplanten Geltungsbereich dar als **Vorranggebiet (VRG) für Landwirtschaft**, überlagert durch ein **Vorbehaltsgebiet (VBG) für besondere Klimafunktionen** sowie ein **VBG für den Grundwasserschutz**.

2. Mit den Belangen des Grundwasserschutzes wird sich in den Planunterlagen in ausreichendem Umfang auseinandergesetzt; ein entsprechender nachrichtlicher Hinweis aufgrund der Lage im Trinkwasserschutzgebiet ist in den textlichen Festsetzungen enthalten. Auch die Klimabelange werden nachvollziehbar behandelt und durch entsprechende textliche Festsetzungen aufgegriffen. Ich gehe daher davon aus, dass die angesprochenen Belange durch das Vorhaben ausreichend berücksichtigt werden.

Hausanschrift: 35390 Gießen · Landgraf-Philipp-Platz 4 – 7
Postanschrift: 35336 Gießen · Postfach 10 09 51
Telefon: 0641 303-2197
Telefax: 0641 303-2197
Zentrale E-Mail: poststelle@pqi.hessen.de
Internet: <http://www.pq-giessen.de>

Servicezeiten
Mo. - Do. 08.00 - 16.30 Uhr
Freitag 08.00 - 16.00 Uhr
oder nach Vereinbarung
Die telefonische Vereinbarung eines persönlichen Gesprächstermins wird empfohlen.



Abwägung der Stellungnahmen zur Beteiligung gemäß § 3 Abs.1 und § 4 Abs.1 BauGB
(Frühzeitige Beteiligung: 22.07.2021 – 31.08.2021)

Regierungspräsidium Gießen, Dez. 31 (10.09.2021)

Beschlussesempfehlungen

Obere Landesplanungsbehörde, Dez. 31

Zu 1.: Die Ausführungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zu 2.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Gemäß Ziel 6.3-1 RPM 2010 hat in den VRG für Landwirtschaft die landwirtschaftliche Nutzung Vorrang vor entgegenstehenden Nutzungsansprüchen. Die Agrarstruktur ist hier für eine nachhaltige Landbewirtschaftung zu sichern und zu entwickeln. Die VRG für Landwirtschaft dienen der langfristigen Sicherung von für eine nachhaltige landwirtschaftliche Nutzung besonders geeigneten Böden, ggf. auch unabhängig von gegenwärtigen Interessen der Flächennutzer (vgl. Begründung zu 6.3-1 RPM 2010). Eine ausführliche Darstellung der Belange der Landwirtschaft erfolgt in den Planunterlagen jedoch nicht und ist im weiteren Verfahren nachzuholen.

3.

Grundsätzlich umfassen die VRG Siedlung Bestand und Planung die Standorte für bestehende und notwendige neue Siedlungsflächen (vgl. Ziel 5.2-1 RPM 2010). Für Ortsteile, für die in der Plankarte keine VRG Siedlung Planung ausgewiesen sind, ist die Siedlungstätigkeit auf die Eigenentwicklung der ortsansässigen Bevölkerung beschränkt und kann – unter bestimmten Voraussetzungen – am Rande der Ortslagen zu Lasten der VRG für Landwirtschaft bedarfsorientiert realisiert werden (vgl. Ziel 5.2-4 RPM 2010). Der geplante Geltungsbereich ist jedoch als VRG für Landwirtschaft ausgewiesen.

4.

Gleichwohl wird in der Begründung zum Bebauungsplan nachvollziehbar dargelegt, dass eine Eigenentwicklung am Rand der Ortslage an anderer Stelle und damit innerhalb eines VRG für Landwirtschaft nicht oder nur schwierig zu realisieren ist. Der geplante Geltungsbereich schließt an ein rechtskräftig festgesetztes Kleingartengebiet sowie den Friedhof und eine Erschließungsstraße an und kann damit – im südlichen Teil – als bereits vorgeprägt angesehen werden.

5.

Die Siedlungsentwicklung soll sich vorrangig im zentralen Ortsteil vollziehen und ist in nicht-zentralen Ortsteilen wie Geilshausen demzufolge auf die Eigenentwicklung der ortsansässigen Bevölkerung beschränkt. Laut Planunterlagen gibt es derzeit rd. 40 Interessenten für Baugrundstücke in der gesamten Gemeinde Rabenau. Dieser „Gesamtbedarf“ kann jedoch nicht für eine Eigenentwicklung im nicht-zentralen Ortsteil zugrunde gelegt werden. Daher ist im weitem Verfahren auch darzulegen, wie viele dieser Bewerber aus Geilshausen stammen (z. B. in Form einer anonymisierten Liste, die den Herkunftsort bzw. Ortsteil der Interessenten enthält).

6.

Zudem ist vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen der Bedarf vorrangig innerhalb der VRG Siedlung Bestand durch Nachverdichtung oder durch Umnutzung bereits bebauter Flächen zu decken. Dazu sind die vorhandenen Flächenreserven in Bebauungsplänen und in den „unbeplanten Innenbereichen“ darzustellen sowie ihre Verfügbarkeit und Entwicklungsfähigkeit aufzuzeigen (vgl. Ziel 5.2-5 RPM 2010).

7.

In den Planunterlagen wird sich zwar mit der Verfügbarkeit gemeindeeigener Bauplätze sowie vorhandener Baulücken in privater Hand befasst, keine Aussagen werden jedoch in Bezug auf die vorhandenen Flächenreserven in Bebauungsplänen getroffen. Laut den mir vorliegenden Unterlagen verfügt die Gemeinde Rabenau über rechtskräftige, aber bisher nicht bebaut bzw. nicht erschlossene Bebauungspläne in einem Umfang von insgesamt mehr als 10 ha (u.a. „Londorf Ost-Kesselbach“, „Die Kreuzacker“ und „Unterhalb Riedberg“). Zudem befindet sich mit dem Bebauungsplan „Brodachstraße“

Zu 3.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird zum Entwurf um weitere Aussagen zur Agrarstruktur und zu dem betroffenen Landwirt redaktionell ergänzt.

Zu 4.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Der südliche Teilbereich zwischen dem Friedhof und den Kleingartennutzungen gilt damit als baulich vorgeprägt und ist über den „Steinesweg“ teilweise bereits erschlossen, sodass eine bauliche Entwicklung an dieser Stelle grundsätzlich in Hinblick auf die Eigenentwicklung des Ortsteils Geilshausen erfolgen kann.

Zu 5.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird zum Entwurf um weitere Aussagen zu den Interessenten im Ortsteil Geilshausen redaktionell ergänzt, sodass der Bedarf an Wohnbauflächen konkreter nachgewiesen werden kann.

Zu 6.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird zum Entwurf um weitere Aussagen zu den innerörtlichen Brachflächen und potenziellen Nachverdichtungsmöglichkeiten redaktionell ergänzt.

Grundsätzlich stellt sich der Ortsteil Geilshausen als kompakt dar. In den letzten Jahren erfolgten bereits auf mehreren Grundstücken Nachverdichtungen, sodass nur noch einzelne Freiflächen verbleiben. Auch handelt es sich um große Grundstücke mit Hausgartennutzungen. Die Flächen werden in der Begründung thematisiert und dargestellt.

Zu 7.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und zum Entwurf geprüft. Die Begründung wird zum Entwurf um weitere Aussagen zu Flächenreserven in rechtskräftigen Bebauungsplänen innerhalb der Gemeinde redaktionell ergänzt.

Das Thema wird zum Entwurf erläutert, dennoch wird es als wichtig erachtet die einzelnen Ortsteile auch getrennt voneinander zu betrachten, da in den Ortsteilen ein unterschiedlicher Druck nach Wohnbauflächen besteht. Auch eine Betrachtung des zentralen Ortsteils Londorf wird in die Begründung mitaufgenommen.

aktuell eine weitere Ausweisung von Wohnbau- bzw. Mischgebietsflächen (rd. 3 ha) im Verfahren.

Daher ist im weiteren Verfahren darzulegen, wieso der – aktuell mit rd. 40 Interessenten bezifferte – Bedarf an Siedlungsflächen bisher nicht in den bereits (teils seit 20 Jahren) ausgewiesenen Baugebieten, gerade auch im zentralen Ortsteil Londorf, gedeckt werden konnte. Diese Flächen sind als vorhandenes Innenentwicklungspotenzial zu berücksichtigen, daher sollte weiterhin ggf. eine Aufhebung dieser Planungen geprüft werden, wenn diese sich heute als nicht (mehr) realisierbar darstellen.

8. Insgesamt ist aus raumordnerischer Sicht anhand der vorliegenden Unterlagen noch keine abschließende Beurteilung möglich.

Grundwasserschutz, Wasserversorgung
(Bearbeiterin: Frau Zaizadeh, Dez. 41.1, Tel.: 0641/303-4147)

9. Das Plangebiet liegt in der Zone II/B des Wasserschutzgebietes für die Trinkwassergewinnungsanlagen Mainzlar des Zweckverbandes Lollar-Staufenberg. Das WSG wurde mit der Verordnung des Regierungspräsidiums Gießen vom 23.04.1991 (St.Anz 22/91 S.1380) festgesetzt. Die entsprechenden Ge- und Verbote sind zu beachten.

Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz
(Bearbeiter: Herr Dauster, Dez. 41.2, Tel.: 0641/303-4169)

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

Ich weise auf das Thema „Starkregen“ hin:

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/filesadmin/dokumente/klima/klimprax/starkregen/starkregen-hinweiskarte_hessen.pdf wird in der ersten Stufe zur Identifizierung von besonders durch Starkregen gefährdeten Kommunen online als PDF oder zur Einbindung in GIS bereitgestellt. Die Karte beinhaltet den Starkregen-Index und den Vulnerabilitäts-Index für jede 1*1km Kachel. In der zweiten Stufe können basierend auf dieser Ersteinschätzung kommunale Fließpfadkarten ermittelt werden. Dafür kann die interessierte Kommune eine Anfrage an das Fachzentrum Klimawandel und Anpassung richten (starkregen@hlnug.hessen.de).

In Fällen, in denen die Fließpfadkarte zur lokalen Gefährdungsbeurteilung nicht ausreicht (z.B. städtische Gebiete, sehr flache Gebiete ohne klare

Zu 8.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird zum Entwurf entsprechend den vorgebrachten Hinweisen und Anregungen überarbeitet, sodass seitens der Oberen Landesplanungsbehörde eine Beurteilung erfolgen kann.

Grundwasserschutz, Wasserversorgung, Dez. 41.1

Zu 9.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Hinweis auf die Lage innerhalb des Trinkwasserschutzgebietes ist bereits textlich in der Plankarte aufgeführt.

Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz, Dez. 41.2

Zu 10.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zu 11.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und nachrichtlich gemäß § 9 Abs. 6 BauGB in den Hinweisteil der Begründung aufgenommen.

Es wird geprüft ob der Gemeinde Rabenau bereits Karten vorliegen. Die Begründung wird zum Entwurf um weitere Aussagen hierzu redaktionell ergänzt. Die Folgen von Starkregenereignisse hängen, wie auch Erosion, stark von der Topografie und den Bodenbeschaffenheiten ab. Die textlichen Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes u.a. die Gestaltung der Grundstücksflächen und die Aufnahme einer wasserrechtlichen Festsetzung führen zu einer Reduktion der Abflussmenge in die örtliche Kanalisation und ermöglichen eine ortsnahe Versickerung des Niederschlagswassers.

Fließwege), kann eine Starkregen-Gefahrenkarte bei Ingenieurbüros in Auftrag gegeben werden. **Starkregen-Gefahrenkarten** sind für Planungen in kritischen Gebieten sowie für mittlere und große Kommunen erforderlich. Diese Karten werden durch Ingenieurbüros auf der Basis von detaillierten hydraulischen Simulationen erstellt.

Kommunales Abwasser, Gewässergüte
(Bearbeiter: Frau Sanow, Dez. 41.3, Tel.: 0641/303-4226,
Frau Hornel, Dez. 41.3, Tel.: 0641/303-4218)

12. Die Zuständigkeit liegt beim Kreisausschuss des Landkreises Gießen, Fachdienst 73 Wasser- und Bodenschutz.

Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe, Grundwasser-schadensfälle, Altlasten, Bodenschutz
(Bearbeiterin: Frau Wagner, Dez. 41.4, Tel.: 0641/303-4277)

Nachsorgender Bodenschutz

13. In der Altflächendatei als Teil des Bodeninformationssystems sind die den Bodenschutzbehörden bekannten Informationen zu Altstandorten, Altanlagen, altlastverdächtigen Flächen, Altlasten und schädlichen Bodenveränderungen hinterlegt (§ 8 Abs. 1 HAitBodSchG). Altstandorte sind Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist. Altanlagen sind stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen sowie Flächen auf denen Abfälle behandelt, gelagert oder abgelagert worden sind. Die Daten werden von den Kommunen, den Unteren Bodenschutzbehörden (UBB), den Oberen Bodenschutzbehörden (RP) und dem Hessischen Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) erfasst, gemeldet und ggf. aktualisiert. Die **Vollständigkeit und Richtigkeit der Daten** in der Altflächendatei ist jedoch nicht garantiert. Deshalb **empfehle** ich Ihnen, weitere Informationen (z. B. Auskünfte zu Betriebsstilllegungen aus dem Gewereregister, bisher nicht erfasste ehemalige Deponien) bei der zuständigen Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Gießen und bei der Gemeinde Rabenau 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 vorliegenden 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 Bedienungsanweisungen unter:
<https://www.hlnug.de/themen/altlasten/datus.html>

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

Abwägung der Stellungnahmen zur Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB (Frühzeitige Beteiligung: 22.07.2021 – 31.08.2021)

Kommunales Abwasser, Gewässergüte, Dez. 41.3

Zu 12.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es liegt eine Stellungnahme des Kreisausschusses des Landkreises Gießen, FD Wasser- und Bodenschutz vor.

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

Nachsorgender Bodenschutz

Zu 13.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und zur weiteren Berücksichtigung in den Hinweisteil der Begründung aufgenommen.

Einträge für Altlasten oder Altstandorte liegen nicht vor.

Hinweis:

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 und Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die allgemeinen Anordnungen 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 ausgelassen werden. Bei der Beurteilung von Belastungen des Bodens gilt das bauleitplanerische Vorsorgeprinzip und nicht die Schwelle der Gefahrenabwehr des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG). Der Träger der Bauleitplanung erzeugt mit der Ausweisung einer Fläche ein Vertrauen, dass die ausgewiesene Nutzung ohne Gefahr realisierbar ist. Geht die Stadt/Gemeinde Anhaltspunkten für Bodenbelastungen nicht nach, haben Eigentümer, Bauwillige und andere Betroffene ggf. Anspruch auf Schadensersatz. Bei der Erarbeitung der Stellungnahme zur Bauleitplanung ist zu beachten, dass nach den einschlägigen baurechtlichen Vorschriften für eine Vielzahl von Vorhaben kein förmliches Baugenehmigungsverfahren erforderlich ist (vgl. §§ 62 ff. HBO). Die Bauaufsichtsbehörde ist dann auch nicht verpflichtet, die Bodenschutzbehörde in ihrem Verfahren zu beteiligen. Insofern ist es möglich, dass die Bodenschutzbehörde über bauliche Veränderungen auf Verdachtsflächen nur im Rahmen der Bauleitplanung Kenntnis erlangen und danach nicht mehr beteiligt wird.

Vorsorgender Bodenschutz

Boden filtert Wasser zur Trinkwassergewinnung, Boden infiltriert Wasser zum Hochwasserschutz, Boden verdunstet Wasser und kühlt dadurch die Umgebung. Die Leistungen des Bodens sind für unsere Ernährung, die Wirtschaft und das Klima existenziell. Durch Siedlung und Verkehr wird der Boden zerstört und seine Funktionen unwiederbringlich vernichtet. Diese zunehmende Versiegelung entzieht uns und nachfolgenden Generationen die Lebensgrundlage.

Der Zweck des BundesBodenSchutzGesetzes geht über den Schutz der Gesundheit und des Eigentums hinaus. Das Gesetz schützt im Interesse der Allgemeinheit auch die Funktionen des Bodens im Naturhaushalt. Damit sind auch die ökologischen Bodenfunktionen Schutzgut der Allgemeinheit. Werden ökologische Bodenfunktionen beeinträchtigt, so ist dies grundsätzlich geeignet, eine Gefahr für die Allgemeinheit herbeizuführen.

Boden und seine Funktionen sind von enormer Bedeutung für die Allgemeinheit. Beispielsweise führen Bodenverdichtungen zu Beeinträchtigung der ökologischen Funktionen von Böden. Insbesondere Versickerung, Wasserspeicherung und -verfügbarkeit und Durchwurzelbarkeit werden deutlich negativ beeinflusst. Dies kann eine Erhöhung der Hochwassergefahr, den Verlust der Bodenkühlleistung aufgrund reduzierter Verdunstung und geringere Ertragsfähigkeit zur Folge haben. Der Verlust solcher Funktionen ist die Gefahr für die Allgemeinheit, die vermieden werden muss.

Gefahrenabwehr zielt darauf ab, hinreichend wahrscheinliche und damit klar erkennbare Schadensverläufe in einem zeitlich und örtlich begrenzten Rahmen abzuwehren.

BT-Drs. 13/67011, S. 29: Werden Bodenfunktionen beeinträchtigt, so ist dies grundsätzlich geeignet, eine Gefahr für die Allgemeinheit herbeizuführen.

- **Beispiel Bodenverdichtung:** diese ist bei Baumaßnahmen nahezu zwangsläufig sowie räumlich und zeitlich klar abgrenzbar. Damit sind die Voraussetzungen des Gefahrenbegriffs erfüllt: Die Voraussetzung für eine schädliche Bodenveränderung (i.S.d. § 2 Abs. 3 BBodSchG) ist gegeben.

Vorsorgender Bodenschutz

Zu 15.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Bedeutung des Themas Bodenschutz wird erkannt und im weiteren Verfahren berücksichtigt. Es wird geprüft, ob ein Bodengutachten erforderlich ist oder ob der Bodenschutz als Schwerpunktthema im Rahmen des Umweltberichtes behandelt wird.

Der Bodenschutz gliedert sich in zwei Bereiche, der Bodenkompensation und des Bodenschutzes in der Bauausführung. Zum Schutz des Bodens im Rahmen der Bauausführung werden Maßnahmen geprüft, die gemäß § 202 BauGB den Schutz des Mutterbodens gewährleisten können. Zusätzlich werden Hinweise zum Bodenschutz in den Hinweisteil der textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Daher liegt eine schädliche Bodenveränderung (bedingt durch eine Gefahr für die Allgemeinheit) vor, wenn natürliche Bodenfunktionen nicht nur unerheblich beeinträchtigt werden (Bagatelgrenze). Dies ist auch bei Bauveränderung ab 2000 m² möglich, da nach der Bundes-Kompensationsverordnung ab 2000 m² Versiegelung/Bodenabtrag bereits geprüft werden soll, ob eine erhebliche Beeinträchtigung besonderer Schwere vorliegt.

§ 4 Abs. 1 BBodSchG enthält die Pflicht: „Jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, das schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden“.

§ 7 BBodSchG verpflichtet Eigentümer, Besitzer und diejenigen, die Veränderungen auf einem Grundstück durchführen, dazu, Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen

Ebenfalls ist die Anforderung des § 1 Abs. 1 Nr. 2 HAAltBodSchG sicherzustellen, Böden vor Erosion, Verdichtung und vor anderen nachteiligen Einwirkungen auf die Bodenstruktur zu schützen.

Die Erosionsgefährdung wurde in den Planunterlagen nicht dargestellt. Laut BodenViewer Hessen ist diese hoch bis extrem hoch (siehe nachstehende Graphik).

Dies ist dringend durch festzusetzende Erosionsschutzmaßnahmen zu berücksichtigen, auch und im Besonderen während der Bauphase.



16.

Zu 16.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und nachrichtlich gemäß § 9 Abs. 6 BauGB in den Hinweisteil der Begründung aufgenommen. Zum Entwurf erfolgt eine Auseinandersetzung mit dem Thema Erosion im Umweltbericht. Erosionsschutzmaßnahmen werden geprüft.

Zu 17.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Bedeutung des Themas Bodenschutz wird erkannt und im weiteren Verfahren berücksichtigt. (Siehe Punkt 15).

Im Rahmen der Eingriffs- und Ausgleichsplanung wird das Schutzgut Boden entsprechend berücksichtigt und geeignete Ausgleichsmaßnahmen, vorrangig mit dem Schwerpunkt einer Bodenaufwertung wie zum Beispiel die Extensivierung von Grünland geprüft.

17.

Gem. § 1a Abs. 3 BauGB sind im Rahmen der Bauleitplanung vorbereitete Eingriffe entsprechend der Eingriffs-Ausgleichsregelung zu kompensieren. Dies ist verbal-argumentativ oder entsprechend der Hessischen Kompensationsverordnung (KV) vorzunehmen. Entsprechend § 2 Abs. 4 der KV soll eine schutzgutbezogene Kompensation hinsichtlich der Bodenfunktionsverluste erfolgen. Dies ist bis auf die Nennung einiger weniger Minderungsmaßnahmen in den Planunterlagen bislang nicht erfolgt. Die Erheblichkeit des Eingriffs ist nicht nachvollziehbar. Demnach besteht die Gefahr eines Abwägungsausfalls.

Der Ermittlung des Kompensationsbedarfs liegt die baurechtliche Eingriffsregelung zugrunde, die nach § 1a Abs. 3 BauGB und § 18 BNatSchG bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu beachten ist. Vermeidung und Ausgleich unterliegen der baurechtlichen Eingriffsregelung. Diejenigen Bodenfunktionen, die durch den Eingriff beeinträchtigt werden, sollten durch geeignete bodenfunktionsbezogene Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden. Dabei ist für Böden, auf denen die Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden, der Erfüllungsgrad der erheblichen Auswirkungen auf den Boden aufgrund der Umsetzung der Planung sowie die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen festgelegt werden (§ 4c BauGB). Die bodenbezogenen Kompensationsmaßnahmen sollen zudem von der Kommune durch Monitoringmaßnahmen festgelegt werden (§ 4c BauGB). Die bodenbezogenen Kompensationsmaßnahmen gilt es zudem im Bauleitplan über die so genannten Festsetzungen textlich und kartografisch zu verankern (vgl. § 1a Abs. 3 Satz 2 BauGB). Maßnahmen, die nicht festgesetzt werden können (da sie z.B. die Bauphase betreffen), können über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag für den Bauherrn verbindlich festgelegt werden.

Angemessene Kompensationsmaßnahmen und deren Bewertung finden sich in der Arbeitshilfe „Kompensation des Schutzguts Boden in der Bauleitplanung nach BauGB“ (HLNUG Heft 14, 2018). Das zugehörige Excel-Berechnungstool findet sich auf der Homepage des HLNUG unter folgendem Link: <https://www.hlnug.de/filesadmin/dokumente/boden/Planung/KompBoden/Berechnungstool.zip>

Es sind nicht zwangsläufig zusätzliche Bodenkompensationsmaßnahmen erforderlich. In der bodenbezogenen Bilanzierung sind die Minderungsmaßnahmen sowie die naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen bodenspezifisch zu bewerten und den Bodeneingriffen gegenüberzustellen. Es kann jedoch über die naturschutzfachlichen Anforderungen hinaus zusätzlicher bodenschutzfachlicher Ausgleich notwendig werden. Die o.g. Arbeitshilfe sowie das zugehörige Excel-Tool bieten dazu eine gute Hilfestellung.

Nach § 4 Abs. 1 BBodSchG fordert die als Bodenschutzbehörde präventiv, dass technische oder organisatorische Vorkehrungen gegen eine Bodenverdrichtung getroffen werden. Dazu gehört die Bestellung einer anerkannten bodenkundlichen Baubegleitung bereits ab der Planungsphase.

Die bodenkundliche Baubegleitung (BBB) 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 Eingriffsminderungsgebot. Die bodenkundliche Baubegleitung stellt darüber hinaus sicher, dass bei der Bauführung eine Person anwesend ist, die die Bauarbeiten und die Auswirkungen 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

Zu 18.: Der Anregung wird entsprochen. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und zum Entwurf zur weiteren Berücksichtigung in den Hinweisteil der Begründung aufgenommen. Es werden Hinweise zum Bodenschutz (Schutz des Mutterbodens gemäß § 202 BauGB und zur Durchführung einer bodenkundlichen Baubegleitung) in den Hinweisteil der textlichen Festsetzungen aufgenommen.

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.

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

* Nähere Informationen zur bodenkundlichen Baubegleitung siehe

- Kapitel 4.5 Anforderungen an die bodenkundliche Baubegleitung, Arbeitshilfe „Rekulivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen – HMLUKLV, Stand März 2017“ <https://umwelt.hessen.de/umwelt-natur/boden/karosar/weiter/bodenschutz/bodenschutz-beim-bauen>
- DIN 19639 „Bodenschutz bei der Planung und Durchführung von Bauvorhaben“, Stand September 2019

Kommunale Abfallwirtschaft, Abfallentsorgungsanlagen (Bearbeiterin: Frau Goy, Dez. 42.2, Tel.: 06417303-4368)

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

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

Bei Bau- Abriss- und Erdarbeiten im Plangebiet sind die Vorgaben im Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ (Baumerkblatt, Stand: 01.09.2018) der Regierungspräsidenten in Hessen zu beachten (www.dz-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/immueiv/baumerkblatt_2018-09-01.pdf

Immissionsschutz II (Bearbeiter: Herr Rupp, Dez. 43.2, Tel.: 0641/303-4374)

Nach Durchsicht der Planunterlagen zum Vorentwurf des o. g. Bebauungsplanes wird aus immissionsschutzrechtlicher Sicht auf zwei potentielle Konfliktpotentiale hingewiesen:

1. Verkehr auf der L 3127:

Da das geplante Allgemeine Wohngebiet unmittelbar an die L3127 angrenzt, könnten die Orientierungswerte der DIN 18005 z. T. überschritten sein. Das Ausmaß der auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrsemissionsmischungen sollte anhand einer Schallimmissionsprognose dargestellt werden.

Kommunale Abfallwirtschaft, Abfallentsorgungsanlagen, Dez. 42.2

Zu 19.: Die Hinweise sowie grundsätzliche Zustimmung zur Planung werden zur Kenntnis genommen und zur weiteren Berücksichtigung in den Hinweissteil der Begründung aufgenommen.

Die Hinweise sind im Rahmen der nachfolgenden Planungsebenen (Erschließungsplanung, Bauausführung) zu beachten. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

Immissionsschutz II, Dez. 43.2

Zu 20.: Die aufgeführten Anregungen und Bedenken werden zur Kenntnis genommen.

Zur Überprüfung der Einhaltung der maßgeblichen Orientierungswerte des geplanten Allgemeinen Wohngebietes wird die Erstellung einer Schallimmissionsprognose in Hinblick auf die angrenzenden Verkehrserschmmissionen der L 3127 und Immissionen des angrenzenden Gewerbegebietes „Nördlich Klausenweg“ veranlasst. Die Ergebnisse werden zur Entwurfssoffenlage mit ausgelegt.

2. Gewerbegebiet „Nördlich Klausenweg“:

Östlich der Grünberger Straße grenzt das Gewerbegebiet „Nördlich Klausenweg“ an: Auch wenn ein Teil des Gewerbegebiets als Mischgebiet überplant werden soll, verbleibt ein Teil des Gewerbegebiets in nach wie vor geringerer Entfernung zu dem geplanten Allgemeinen Wohngebiet. In der DIN 18005 wird ausgeführt, dass bei einer Neuausweisung von Wohngebieten in der Nähe bestehender Gewerbe- oder Industriegebiete die erforderlichen Abstände anhand der dort genannten Kriterien zu ermitteln sind.

Diese Prüfung würde wahrscheinlich einen zu geringen Abstand ergeben, wovon ggf. nur der Nachtzeitraum betroffen ist, was zu einer möglichen Einschränkung der potentiellen Nutzung des Gewerbegebietes zur Nachtzeit führen würde. Sofern die Berechnung einen planungsrechtlichen Konflikt ergibt, könnte dieser ggf. durch die Festsetzung von Schallemissionskontingenten im Änderungsverfahren des Bebauungsplanes „Nördlich Klausenweg“ gelöst werden. Alternativ könnte der verbleibende Teil des Gewerbegebietes als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen werden. Eine Immissionsschutzrechtliche Beurteilung der sich dort ansiedelnden Betriebe würde sodann nach TA Lärm erfolgen, sofern keine Schallemissionskontingente festgesetzt werden sollen. In jedem Fall sollte zunächst eine Prüfung anhand der DIN 18005 vorgenommen werden.

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

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

Der Geitungsbereich liegt im Gebiet von zwei erloschenen Bergwerksfeldern, in denen das Vorkommen von Erz nachgewiesen wurde. Informationen über Art und örtliche Lage des Nachweises liegen hier nicht vor.

Landwirtschaft
(Bearbeiter: Herr Meisinger, Dez. 51.1, Tel.: 0641/303-5125)

Bezüglich der o. g. Bauleitplanung nehme ich aus Sicht der von mir zu vertretenden Belange Landwirtschaft und vorsorgender (quantitativer) Bodenschutz wie folgt Stellung:

Die Planung lässt erkennen, dass landwirtschaftliche Vorrangflächen in Anspruch genommen werden, so dass Beeinträchtigungen der örtlichen Agrarstruktur zunächst zwangsläufig zu erwarten sind.

In der Begründung zur Planung wird ausgeführt, der Flächeneigentümer habe die in Rede stehende Fläche zur baulichen Entwicklung angeboten, nähere Informationen zur landwirtschaftlichen Bewirtschaftung lägen allerdings nicht vor und würden noch ergänzt. Diese Argumentation kann nicht nachvollzogen werden. Eine schlüssige Auseinandersetzung mit den agrarstrukturellen Verhältnissen ist nicht gegeben, so dass aus Sicht der von mir vertretenen Belange erhebliche Bedenken gesehen werden.

21.

Bergaufsicht, Dez. 44.1

Zu 21.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und nachrichtlich gemäß § 9 Abs. 6 BauGB textlich in die Plankarte und in die Begründung aufgenommen.

Die Hinweise beziehen sich auf die nachfolgenden Planungsebenen (Bauausführung, Erschließungsplanung). Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

Landwirtschaft, Dez. 51.1

Zu 22.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und die Begründung wird um weitere Aussagen zur Agrarstruktur und zu dem betroffenen Landwirt ergänzt.

Es wird entsprechend auf die Alternativenprüfung in der Begründung verwiesen, des Weiteren legt der Regionalplan Mittelhessen 2010 für den Ortsteil Geilshausen keine Vorranggebiete Siedlung Planung fest, sodass eine Entwicklung am Ortsrand erforderlich wird. Darüber hinaus stehen der landwirtschaftlichen Nutzung die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gegenüber. In Hinblick auf § 1a Abs. 2 BauGB kann angeführt werden, dass wie der Begründung zu entnehmen ist, zuletzt im Jahr 1999 ein Baugebiet im Ortsteil ausgewiesen wurde, sodass nun eine bedarfsgerechte bauliche Entwicklung vorgesehen ist.

22.

Abwägung der Stellungnahmen zur Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB (Frühzeitige Beteiligung: 22.07.2021 – 31.08.2021)

Obere Naturschutzbehörde

(Bearbeiterin: Frau Ruppert, Dez. 53.1, Tel.: 0641/303-5592)

Von der Planung werden keine nach §§ 23 und 26 BNatSchG ausgewiesenen oder geplanten Schutzgebiete berührt.

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

23.



Obere Naturschutzbehörde, Dez. 53.1

Zu 22.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Kreisausschuss Fachdienst Naturschutz wurde beteiligt, es liegt eine Stellungnahme vor.

Bauleitplanung

(Bearbeiterin: Frau Wagner, Dez. 31, Tel.: 0641/303-2353)

Aus planungsrechtlicher und städtebaulicher Sicht weise ich auf folgendes hin:

- Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Dieses Planungsformalis ist nachzuweisen, d.h. die städtebaulichen Gründe, die für die Planung sprechen und somit ein öffentliches Interesse begründen, sind darzulegen.

Hierbei sollten hinsichtlich des tatsächlichen (konkreten) Bedarfs an weiteren Wohnbauflächen im geplanten Umfang (ca. 30 Baugrundstücke) für den Ortsteil Geilshausen nähere Erläuterungen erfolgen, insbesondere auch um die hier vorgesehene Inanspruchnahme von Flächen im bisherigen planungsrechtlichen Außenbereich zu begründen (§ 1a Abs. 2 S. 4 BauGB).

Bauleitplanung, Dez. 31

Zu 24.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird zum Entwurf um weitere Aussagen zu den Interessenten im Ortsteil Geilshausen redaktionell ergänzt, sodass der Bedarf an Wohnbauflächen konkreter nachgewiesen werden kann.

Darüber hinaus wird die Begründung zum Entwurf um weitere Aussagen zu den innerörtlichen Brachflächen und potenziellen Nachverdichtungsmöglichkeiten redaktionell ergänzt.

25.

Zu 25.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren berücksichtigt.

- Durch die BauGB-Novelle 2017 haben sich wesentliche Änderungen und somit weitere Anforderungen im Zusammenhang mit dem Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB (Offenlage) ergeben:

Für den Regelfall bleibt es bei einer Auslegungsfrist von einem Monat; mindestens jedoch muss die Auslegungsfrist nun 30 Tage betragen. Bei Vorliegen eines wichtigen Grundes ist eine angemessene längere Auslegungsdauer zu wählen.

Nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2d BauGB ist es für die Rechtswirksamkeit des Bauleitplans 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.

Nach § 4a Abs. 4 Satz 1 BauGB sind der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB und die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB auszuliegenden Unterlagen (verpflichtend) zusätzlich in das Internet einzustellen und über das Zentrale Internetportal für die Bauleitplanung Hessen (<https://bauleitplanung.hessen.de/>) zugänglich zu machen. Der Verpflichtung zur Einstellung in das Internet ist genügt, wenn der Inhalt der Bekanntmachung und die auszuliegenden Unterlagen, etwa über das Internetportal der Gemeinde, für die Öffentlichkeit

-11-

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.

Bei einem Verstoß gegen die originäre gemeindliche Verpflichtung zur Einstellung in das Internet handelt es sich um einen beachtlichen Fehler (§ 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2e BauGB).

Zur Dokumentation der Vorgehensweise im Zusammenhang mit der Durchführung der Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB sollten in der Begründung entsprechende Ausführungen erfolgen.

Das Fachdezernat Dez. 53.1 – Obere Forstbehörde – wurde von Ihnen im Verfahren nicht beteiligt.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Wagner

Abwägung der Stellungnahmen zur Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB
(Frühzeitige Beteiligung: 22.07.2021 – 31.08.2021)

Pia Anders

Betreff: WG: Beteiligungsverfahren BauGB

-----Ursprüngliche Nachricht-----

Von: Jochen Becker <jochen.becker@zls-lollar.de>

Gesendet: Mittwoch, 21. Juli 2021 08:58

An: Planungsbüro Fischer <info@fischer-plan.de>; jochen.becker@zls-lollar.de

Betreff: Beteiligungsverfahren BauGB

Folgende Nachricht wurde vom Formular von Fischer-Plan übermittelt:

Stadt: Rabenau
Ortsteil: Ortsteil Geilshausen
Plan-Name: Rabenau: Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes
Wohngebiet "Im Londörfer Feld"
Name: Becker
Vorname: Jochen
Dienststelle 1: Zweckverband Lollar-Staufenberg
Dienststelle 2:
Strasse: Sandweg 25
PLZ / Ort: 35457 Lollar
Telefon: 0640691340
E-Mail: jochen.becker@zls-lollar.de

Kommentar:
Betrieb Wasserversorgung: Der Planbereich befindet sich innerhalb der Zone IIB unseres
Trinkwasserschutzgebietes WSG für die Brunnen I und II in Mainzlar. Festgesetzt mit Verordnung vom
23.04.1991 (St. Anz. Nr. 22/1991 Seite 1380). Die entsprechenden Ge- und Verbole der
Schutzgebietsverordnung sind zu beachten. Betrieb Abwasser: Belange unseres Betriebes Abwasser
werden nicht berührt.

1.

Zweckverband Lollar-Staufenberg (21.07.2021)

Beschlussempfehlungen

Zu 1.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind bereits in den textlichen Festsetzungen aufgeführt.

Neben der Kennzeichnungspflicht besteht auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung kein weiterer Handlungsbedarf.

Abwägung der Stellungnahmen zur Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB
(Frühzeitige Beteiligung: 22.07.2021 – 31.08.2021)

Bürger 1 (22.08.2021)

Beschlussempfehlungen

Es wird auf die nachfolgende Seite verwiesen.

Pia Anders

Betreff: WG: Bauleitplanung der Gemeinde Rabenau, OT Geilshausen
Bebauungsplan „Im Londörfer Feld“ sowie Änderung des
Flächennutzungsplanes (FNP) in diesem Bereich
2021-08-22 Stellungnahme.pdf

Von:

Gesendet: Sonntag, 22. August 2021 11:37

An: Planungsbüro Fischer <info@fischer-plan.de>; Mohr, Thomas <tmohr@rabenua.de>; info@rabenua.de
Betreff: Bauleitplanung der Gemeinde Rabenau, OT Geilshausen **Bebauungsplan „Im Londörfer Feld“** sowie
Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) in diesem Bereich

Sehr geehrte Damen und Herren,

anbei die

**Stellungnahme: Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) und die
Stellungnahme: Bauungsplan „Im Londörfer Feld“**

--

Mit freundlichem Gruß

Rabenau 22.08.2021

Stellungnahme: **Bebauungsplan „Im Londörfer Feld“**

1.2 **Planerfordernis und –ziel**

1. Von einem abrunden des Ortlandes nach Norden hin kann gar keine Rede sein. Das Plangebiet macht gerade das Gegenteil. Es ordnet sich nicht in das vorhandene Gefüge ein.

Die Nachfrage nach Baugrundstücken wurde nie nachgewiesen. Dies sind alles nur Vermutungen

1.2 **Räumlicher Geltungsbereich**

2. Der südliche Teil ist keine Brachfläche. Das sind Grasflächen die als Futter für die landwirtschaftlichen Betriebe genutzt wird.

3. Eine Erschließung über den „Steinesweg“ ist grundsätzlich möglich aber nicht notwendig. Die Erschließung muss über die Landesstraße 3127 mittels Abbiegespur oder Kreisverkehr erfolgen. Damit wurde auch automatisch eine Verkehrsberuhigung entfallen

Zu 1.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die vorliegende Planung bereitet eine Baugebietsentwicklung nach Nord vor. Im Zusammenhang mit dem östlich angrenzenden Gewerbegebiet (Bebauungsplan „Nördlich Klausenweg“ aus dem Jahr 2014) findet an dieser Stelle ein Schwerpunkt der Entwicklung in Richtung Norden statt. Die Baugebietsbeschreibung in der Begründung wird zum Entwurf redaktionell überarbeitet.

Der Gemeinde Rabenau liegt eine Liste mit Interessenten für Baugrundstücken vor. Die Liste bezieht sich jedoch auf die Gesamtgemeinde. Die Begründung wird zum Entwurf um weitere Aussagen zu den Interessenten im Ortsteil Geilshausen redaktionell ergänzt, sodass der Bedarf an Wohnbauflächen nachvollziehbar abgebildet werden kann.

Zu 2.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und die Begründung zum Entwurf redaktionell ergänzt.

Seitens des Kreisausschusses des Lahn-Dill-Kreises, Fachdienst Landwirtschaft und Forsten wurde auch eine Stellungnahme mit weiteren Informationen zu der südlichen Teilfläche abgegeben.

Zu 3.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden mehrere Erschließungsvarianten geprüft. Eine Erschließung ausgehend von der L 3127 ist nicht möglich und wird seitens Hessen Mobil abgelehnt. Es handelt sich um eine Landesstraße, die im Zuständigkeitsbereich von Hessen Mobil liegt. Die Ortsdurchfahrtsgrenze befindet sich in etwa auf Höhe des Getränkemarktes und ein Umsetzen erfordert ein eigenes Verfahren, welches derzeit nicht angestrebt wird. Gemäß § 23 HStVG gilt außerhalb Ortschaften längs von Landesstraßen und Kreisstraßen in einer Entfernung von 20 m die Bauverbotszone, das heißt es dürfen keine baulichen Anlagen errichtet werden. Die Bauverbotszone ist nachrichtlich in der Plankarte des Bebauungsplanes dargestellt. Die Erschließung über den „Steinesweg“ wird angestrebt, da der Verkehr des neuen Baugebietes über den „Steinesweg“ nach Osten in rd. 50 m an die Grünberger Straße / L 3127 angeschlossen ist und so nach Norden und Süden abgeführt werden kann.

1.3 Regionalplanung

4. Die Beauftragung der Kindertagesstätte ist bis heute nicht erfolgt. Die Entscheidung soll erst am 20.08.2021 in einer Sondersitzung der Gemeindevertretung fallen. Die Anfrageliste von ca. 40 Bewerbern wurde den Gemeindevertretern bis heute nicht vorgelegt. Zudem gibt es ein genehmigtes Baugebiet im Ortsteil Odenhausen.

Bereich Süd

5. Die Aussage dass kein Vorranggebiet im Ortsteil Geilshausen ausgewiesen ist ist schlicht falsch. Im **Bereich Süd** ist derzeit ein Mischgebiet in der Planung. Der landwirtschaftliche Betrieb ist von diesem Mischgebiet weit entfernt. Eine Erweiterung nach Norden hin ist möglich. Der Bebauungsplan Nr. 3 der Gemeinde Rabenau ist durchaus erweiterbar.

Bereich Nord

6. Ein Ausbau der schmalen Zugangsstraße muss mit den Anwohner des Baugebiets Muhlbrücken abgestimmt werden.

Zu 4.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Neuerrichtung eines Kindergartens wird seitens der Gemeinde vorangetrieben, für das vorliegende Bauleitplanverfahren hat dies vorerst keine Relevanz. Die Ausführungen in der Begründung zeigen Alternativflächen im Ortsteil auf, woraus ersichtlich werden soll, dass eine Bebauung des Festplatzes mit Wohnhäusern derzeit nicht favorisiert wird, da sich hier der neue Standort des Kindergartens befindet.

Zu der Interessentenliste für Baugrundstücke siehe Punkt 1. Zum Entwurf wird die Begründung um weitere Aussagen zu Flächenverfügbarkeiten innerhalb rechtskräftiger Bebauungspläne in allen Ortsteilen der Gemeinde Rabenau ergänzt.

Zu 5.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Aussagen können nicht geteilt werden.

Zu Erklärung: Im Regionalplan Mittelhessen 2010 werden für den Ortsteil Geilshausen keine Vorranggebiete Siedlung Planung, sondern lediglich Siedlung Bestand, ausgewiesen. Das hat den Hintergrund, dass in der Gemeinde Rabenau nur im zentralen Ortsteil Londorf Vorranggebiete Siedlung Planung ausgewiesen sind. In den kleineren Ortsteilen ist die Siedlungsentwicklung für den Eigenbedarf Zulasten der Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft bedarfsorientiert bis zu max. 5 ha zulässig.

In der Begründung wird zu dem „Bereich Süd“ erläutert, dass der Regionalplan hier teilweise ein Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft ausweist, das grundsätzlich für die Siedlungsentwicklung in Anspruch genommen werden könnte.

Mit der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO geht ein gewisser Schutzanspruch, in Hinblick auf einwirkende Immissionen, einher. Da sich in dem „Bereich Süd“ ein aktiver landwirtschaftlicher Betrieb befindet, von dem Lärm ausgeht, kann ohne entsprechende Schutzmaßnahmen kein Wohngebiet ausgewiesen werden. Demnach ist der „Bereich Süd“ für eine Wohngebietentwicklung weniger gut geeignet. Für ein Mischgebiet gelten hingegen geringere Immissionsrichtwerte, da hier eine Mischung aus Wohnen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben zulässig ist. Da das Planziel des vorliegenden Bebauungsplanes die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes ist, wurde der „Bereich Süd“ in der Betrachtung möglicher Standorte ausgeschlossen.

1.5 Verbindliche Bauleitplanung

7. Der südliche Teil des Plangebietes sollte komplett aus dem Bebauungsplan gestrichen werden. Hier wird ein Schlauch mitten in die Landschaft gezogen. Wegen 4 bis 5 Häuser macht es meiner Ansicht nach keinen Sinn diesen Bereich zu bebauen. Die Erschließung muss dann über die Landessstraße 3127 mittels Abbiegespur oder Kreisverkehr erfolgen. Damit würde auch automatisch eine Verkehrsberuhigung einreten.

Bei der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 3 handelt es sich, um eine geringfügige Erweiterung um einen Bauplatz innerhalb des Mischgebietes. Dieser Bereich liegt abgesetzt von der Ortslage von Geilshausen. Die bestehenden Nutzungen sollen abgesetzt werden und das Gewerbegebiet entlang der bestehenden Erschließungsstraße um einige gewerbliche Grundstücke erweitert werden. Aufgrund der abgesetzten Ortslage hat das Regierungspräsidium Gießen klare Restriktionen in Hinblick auf Erweiterungen getroffen, da keine Spittersiedlung entstehen soll. Die Siedlungsentwicklung hat sich gemäß Zielen des Regionalplanes auf die Ortslagen zu beschränken. Aus diesen Gründen ist in diesem Bereich die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes nicht möglich.

Zu 6.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ein Ausbau ist nicht erforderlich, daher besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

Der Bereich Nord wurde im Rahmen der Alternativenprüfung thematisiert. Ein Ausbau der Zufahrtsstraße zwischen der bestehenden Wohnbebauung und dem Friedhof ist im Rahmen der vorliegenden Planung nicht erforderlich, da die Erschließung über den „Steinesweg“ und eine interne Ringerschließung, die neugebaut werden muss, erfolgt.

Zu 7.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, an der Planung wird festgehalten.

Der südliche Teilbereich zwischen dem Friedhof und den Kleingartennutzungen gilt als baulich vorgeprägt und ist über den „Steinesweg“ teilweise bereits erschlossen, sodass eine bauliche Entwicklung an dieser Stelle grundsätzlich in Hinblick auf die Eigenentwicklung des Ortsteils Geilshausen erfolgen kann. Für die Erschließung des Plangebietes ist dieser Bereich erforderlich. Zum Thema der Erschließung siehe Punkt 3.

Abwägung der Stellungnahmen zur Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB (Frühzeitige Beteiligung; 22.07.2021 – 31.08.2021)

1.6 Innenentwicklung und Bodenschutz

- 8.** Das ist grundsätzlich falsch. Es gibt in Odenhausen ein genehmigtes Baugebiet. Im südlichen Teil von Gellshausen ein Gewerbebereich in Planung.
- 9.** Von einem abrunden des Ortsrandes nach Norden hin kann gar keine Rede sein. Das Plangebiet macht gerade das Gegenteil. Es ordnet sich nicht in das vorhandene Gefüge ein.
- 10.** Eine Erschließung über den „Steinesweg“ ist grundsätzlich möglich aber nicht notwendig. Sollte trotz Bedenken eine Erschließung über den „Steinesweg“ erfolgen muss die Einfahrt in den „Steinesweg“ so gestaltet werden, dass eine Verkehrsberuhigung eintritt (Kreisell etc.). Die Erschließung muss über die Landesstraße 3127 mittels Abbiegespur oder Kreisverkehr erfolgen. Damit würde auch automatisch eine Verkehrsberuhigung eintreten
- 3.Verkehrliche Erschließung und Anbindung**
- 11.** Die Verkehrliche Erschließung muss über die Landesstraße 3127 mittels Abbiegespur oder Kreisverkehr erfolgen. Damit würde auch automatisch eine Verkehrsberuhigung eintreten. Im Notfall muss dann das Rettungsfahrzeug nicht über den nördlichen Weg geleitet werden

Diese Punkte sind in die Änderung des Flächennutzungsplan und des Bebauungsplan einzuarbeiten und es sind entsprechende Maßnahmen zu berücksichtigen.

Zu 8.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Aussagen können nicht geteilt werden.

Zum Entwurf wird die Begründung um weitere Aussagen zu Flächenverfügbarkeiten innerhalb rechtskräftiger Bebauungspläne in allen Ortsteilen der Gemeinde Rabenau ergänzt. Es muss jedoch unterschieden werden, dass es um die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes geht, ausgewiesene Gewerbegebiete und auch Mischgebiete haben hier keine Relevanz.

Zu 9.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, siehe Punkt 1.

Zu 10.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, siehe Punkt 3.

Zu 11.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Der Fußweg im nördlichen Plangebiet dient im Notfall, wenn die Haupteinfallstraße nicht passierbar ist als Notzufahrt. Auch die Durchfahrt für Rettungsfahrzeuge der Feuerwehr wird zum Entwurf geprüft.

35466 Rabenu

Gemeinde Rabenu

-z. Hd. Herr Mohr-

Eichweg 14

35466 Rabenu

Betreff: Bebauungsplan Wohngebiet „Im Londörfer Feld“ Projektnr.: 20-2278

Sehr geehrter Herr Mohr,

bezugnehmend auf unser Telefonat vom 18.08. möchte ich Ihnen zu dem o.g. Bauvorhaben

„Im Londörfer Feld“ meine schriftliche Stellungnahme/Fragen zukommen lassen, mit der Bitte um Weiterleitung.

1. Werden an der gegenüberliegenden Straße am Friedhof mit den Hausnummern Steinesweg 9 und 7 bauliche Veränderungen vorgenommen? (z.B. Asphaltierung der Straße bis oberhalb des Friedhofes oder weiter bis zur nördl. Wohnsiedlungsgrenze, zusätzliche Parkplätze am Friedhof)
2. Ist der Fußweg nördlich des Wohngebietes auch nur für Fußgänger/Rettungswagen vorgesehen? Oder ist damit zu rechnen, dass evtl. Schwerlast- bzw. Baustellenverkehr über diesen Weg geleitet werden?
Aufgrund der hohen Anzahl der Friedhofsbesucher und Kinder, die oft in der Straße am Steinesweg 9 und 7 spielen sehe ich da ein hohes Unfallrisiko.
3. Sind Parkplätze an der Zufahrtsstraße in das Wohngebiet (Ringstraße) vorgesehen? (z. B. für Friedhofsbesucher)

Danke und Grüße

Abwägung der Stellungnahmen zur Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB (Frühzeitige Beteiligung: 22.07.2021 – 31.08.2021)

Bürger 2 (20.08.2021)

Beschlussempfehlungen

Zu 1.: Die Fragen werden zur Kenntnis genommen.

Antwort: Der Friedhof, die Stellplätze entlang des Friedhofes sowie die Straße zwischen dem Friedhof und den Hausnummern 7 und 9 sind nicht Teil des Geltungsgebietes und sollen nicht verändert werden. In der Begründung wurde dieser Bereich lediglich in der Alternativflächendiskussion behandelt. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über einen Anschluss an den „Steinesweg“ und über eine Ringerschließung.

Zu 2.: Die Frage sowie die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Antwort: Der Fußweg, ausgehend vom nördlichen Plangebiet zu dem westlich verlaufenden landwirtschaftlichen Weg, kann auch von Radfahrern genutzt werden und wird zum Entwurf laut Plankarte als Fuß- und Radweg ausgewiesen, deshalb weist der Weg nur eine Breite von 3,5 m auf. Die Gemeinde/der Vorhabenträger können den Fuß- und Radweg zusätzlich mit einer Beschilderung und Klapp-Pfosten versehen, sodass im Notfall auch Rettungswagen den Weg nutzen können. Inwieweit der landwirtschaftliche Weg für den Bauverkehr genutzt werden kann, ist im Rahmen der Baufeldreimachung und Baustelleneinrichtung zu klären. Der Vorhabenträger ist verpflichtet die Baustelle und die dazugehörigen Einrichtungen und Fahrzeuge zu sichern. Weitere Aussagen können zum jetzigen Zeitpunkt nicht getroffen werden, da auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung der landwirtschaftliche Weg für die Erschließung nicht erforderlich ist und auch nicht Teil des Geltungsgebietes ist.

Zu 3.: Die Frage wird zur Kenntnis genommen.

Antwort: Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung erfolgt eine flächenhafte Darstellung der öffentlichen Verkehrsflächen. Die Detailplanung der Straßenraumaufteilung erfolgt auf Ebene der Erschließungsplanung. Sofern weitere Informationen hierzu vorliegen, werden zum Entwurf weitere Ausführungen in die Begründung aufgenommen.

Abwägung der Stellungnahmen zur Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB
(Frühzeitige Beteiligung: 22.07.2021 – 31.08.2021)

Stellungnahme
Bebauungsplan „Im Londörfer Feld“

Bürger 3 (21.08.2021)

1.2 – Räumlicher Geltungsbereich

Die Erschließung über den Steinesweg ist möglich aber nicht nötig, wenn die Erschließung über die Landesstraße L3127 mittels Kreisverkehr erfolgen würde. Zudem erreicht man dadurch eine dringend benötigte Verkehrsberuhigung

Beschlussempfehlungen

Zu 1.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

1.3 – Regionalplanung

Vorranggebiet Siedlung Planung

5.2-5 (Z)

1. Im Ortsteil Geilshausen sind sehr wohl Siedlungsflächen ausgewiesen. Im Bereich Süd ist ein Mischgebiet in Planung. Bauungsplan Nr. 3. Dieser Bauungsplan ist auch erweiterbar.
- 2.

Im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden mehrere Erschließungsvarianten geprüft. Eine Erschließung ausgehend von der L 3127 ist nicht möglich und wird seitens Hessen Mobil abgelehnt. Es handelt sich um eine Landesstraße, die im Zuständigkeitsbereich von Hessen Mobil liegt. Die Ortsdurchfahrtsgrenze befindet sich in etwa auf Höhe des Getränkemarktes und ein Umsetzen erfordert ein eigenes Verfahren, welches derzeit nicht angestrebt wird. Gemäß § 23 HStVG gilt außerhalb Ortschaften längs von Landesstraßen und Kreisstraßen in einer Entfernung von 20 m die Bauverbotszone, das heißt es dürfen keine baulichen Anlagen errichtet werden. Die Bauverbotszone ist nachrichtlich in der Plankarte des Bebauungsplanes dargestellt. Die Erschließung über den „Steinesweg“ wird angestrebt, da der Verkehr des neuen Baugebietes über den „Steinesweg“ nach Osten in rd. 50 m an die Grünberger Straße / L 3127 angeschlossen ist und so nach Norden und Süden abgeführt werden kann.

Zu 2.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Aussagen können nicht geteilt werden.

Zu Erklärung: Im Regionalplan Mittelhessen 2010 werden für den Ortsteil Geilshausen keine Vorranggebiete Siedlung Planung, sondern lediglich Siedlung Bestand, ausgewiesen. Das hat den Hintergrund, dass in der Gemeinde Rabenau nur im zentralen Ortsteil Londorf Vorranggebiete Siedlung Planung ausgewiesen sind. In den kleineren Ortsteilen ist die Siedlungsentwicklung für den Eigenbedarf Zulasten der Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft bedarfsorientiert bis zu max. 5 ha zulässig. In der Begründung wird zu dem „Bereich Süd“ erläutert, dass der Regionalplan hier teilweise ein Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft ausweist, das grundsätzlich für die Siedlungsentwicklung in Anspruch genommen werden könnte. Mit der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO geht ein gewisser Schutzanspruch, in Hinblick auf einwirkende Immissionen, einher.

Bereich Nord

3. Im Bereich Nord fallen keine bestehenden Stellflächen für Besucher des Friedhofes weg, da dieser nicht bebaut wird. Ein Ausbau der Verkehrsfläche in diesem Bereich ist daher nicht nötig.

1.6 - Innenentwicklung und Bodenschutz

4. Falsch ist die Aussage, dass in den anderen Ortsteilen keine gemeindeeigenen Bauplätze vorhanden sind. Im Ortsteil Odenhausen gibt es ein genehmigtes Baugebiet.

ausgewiesen werden. Demnach ist der „Bereich Süd“ für eine Wohnbieteitsentwicklung weniger gut geeignet. Für ein Mischgebiet gelten hingegen geringere Immissionsrichtwerte, da hier eine Mischung aus Wohnen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben zulässig ist. Da das Planziel des vorliegenden Bebauungsplanes die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes ist, wurde der „Bereich Süd“ in der Betrachtung möglicher Standorte ausgeschlossen.

Bei der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 3 handelt es sich, um eine geringfügige Erweiterung um einen Bauplatz innerhalb des Mischgebietes. Dieser Bereich liegt abgesetzt von der Ortslage von Geilshausen. Die bestehenden Nutzungen sollen abgesichert werden und das Gewerbegebiet entlang der bestehenden Erschließungsstraße um einige gewerbliche Grundstücke erweitert werden. Aufgrund der abgesetzten Ortslage hat das Regierungspräsidium Gießen klare Restriktionen in Hinblick auf Erweiterungen getroffen, da keine Splitteriedlung entstehen soll. Die Siedlungsentwicklung hat sich gemäß Zielen des Regionalplanes auf die Ortslagen zu beschränken. Aus diesen Gründen ist in diesem Bereich die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes nicht möglich.

Zu 3.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

In der Begründung wurde dieser Bereich lediglich in der Alternativflächendiskussion behandelt und ist nicht Teil des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes. Daher besteht auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung kein weiterer Handlungsbedarf.

Zu 4.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zum Entwurf wird die Begründung um weitere Aussagen zu Flächenverfügbarkeiten innerhalb rechtskräftiger Bebauungspläne in allen Ortsteilen der Gemeinde Rabenau ergänzt.

Da sich in dem „Bereich Süd“ ein aktiver landwirtschaftlicher Betrieb befindet, von dem Lärm ausgeht, kann ohne entsprechende Schutzmaßnahmen kein Wohngebiet

Zu 5.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, siehe Punkt 1.

Der Fußweg, ausgehend vom nördlichen Plangebiet zu dem westlich verlaufenden landwirtschaftlichen Weg, kann auch von Radfahrern genutzt werden und wird zum Entwurf laut Plankarte als Fuß- und Radweg ausgewiesen, deshalb weist der Weg nur eine Breite von 3,5 m auf. Die Gemeinde/der Vorhabenträger können den Fuß- und Radweg zusätzlich mit einer Beschilderung und Klapp-Pfosten versehen, sodass im Notfall auch Rettungswagen den Weg nutzen können.

Zu 6.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, siehe Punkt 1.

Zu 7.: Die Frage wird zur Kenntnis genommen.

Antwort: Der Fußweg im nördlichen Plangebiet dient im Notfall, wenn die Haupterschließungsstraße nicht passierbar ist als Notzufahrt. Auch die Durchfahrt für Rettungsfahrzeuge der Feuerwehr wird zum Entwurf geprüft. Hierfür ist eine Breite von 3,5 m als Notzufahrt ausreichend. Die Gemeinde/der Vorhabenträger können den Fuß- und Radweg zusätzlich mit einer Beschilderung und Klapp-Pfosten versehen, in der Regel haben Rettungskräfte für Klapp-Pfosten einen Schlüssel, sodass dieser umgeklappt werden kann.

Zu 8.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, siehe Punkt 1.

Zu 9.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Den Hinweisen wird nicht entsprochen.

Derzeit wird kein städtebauliches Erfordernis gesehen die laut Baunutzungsverordnung allgemein zulässigen Nutzungen innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes einzuschränken, da sich diese Nutzungen dem Allgemeinen Wohngebiet entsprechen und sich in das angrenzende Gefüge einordnen. Eine Streichung würde eine Ausweisung als reines Wohngebiet entsprechen, was nicht vorgesehen ist. Daher besteht auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung kein weiterer Handlungsbedarf.

2. Städtebauliche Konzeption

5. Der geplante Anschluss über den Steineweg ist möglich, aber nicht nötig, wenn die Erschließung über die Landesstraße 3127 mittels Kreisverkehr erfolgen würde. Zudem erreicht man dadurch eine dringend benötigte Verkehrsberuhigung. Der geplante Fußweg im Nordwesten des Baugebietes, der auch für Fahrräder nutzbar ist, muss, wenn er umgesetzt werden sollte, ausschließlich für diese Nutzung gekennzeichnet werden.

3. Verkehrliche Erschließung und Anbindung

6. Die Erschließung über den Steineweg ist möglich, aber nicht nötig, wenn die Erschließung über die Landesstraße L3127 mittels Kreisverkehr erfolgen würde.
7. Zudem erreicht man dadurch eine dringend benötigte Verkehrsberuhigung. Warum und wie sollte ein Rettungsfahrzeug im Notfall über einen ausgewiesenen Fußweg, der auch für Radfahrer genutzt werden kann, das Plangebiet erreichen können?
8. Weiterhin ist der Aufwand für eine Zugangsstraße überflüssig, wenn die Erschließung über die Landesstraße L3127 mittels Kreisverkehr erfolgen würde. Zudem erreicht man dadurch eine dringend benötigte Verkehrsberuhigung.

4.1 Art der baulichen Nutzung

9. Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften haben in einem Wohngebiet nichts zu suchen. Sie sollten aus dem Bebauungsplan gestrichen werden.
Nicht störende Handwerksbetriebe kann man im geplanten Mischgebiet, Bebauungsplan Nr. 3 ansiedeln.

Diese Punkte sind in die Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes einzuarbeiten. Es sind entsprechende Maßnahmen zu berücksichtigen.

Mit freundlichen Grüßen

**Gemeindeverwaltung der
Gemeinde Rabenau
Eichweg 14
35466 Rabenau**

Gemeindefachbereich
Der Gemeindeverwaltung
2.3. Aug. 2021

ABZ:
AZ:

Stellungnahme:

Bebauungsplan „Im Londörfer Feld“

1.2 – Räumlicher Geltungsbereich

1. Die Erschließung über den Steinesweg ist möglich aber nicht nötig wenn die Erschließung über die Landesstraße L3127 mittels Kreisverkehr erfolgen würde. Zudem erreicht man dadurch eine dringend benötigte Verkehrsberuhigung.

1.3 Regionalplanung

Vorranggebiet Siedlung Planung

5.2-5 (Z)

2. Im Ortsteil Geilshausen sind sehr wohl Siedlungsflächen ausgewiesen. Im Bereich Süd ist ein Mischgebiet in Planung, Bebauungsplan Nr. 3. Dieser Bebauungsplan ist auch erweiterbar.

Bürger 4 (23.08.2021)

Beschlussesempfehlungen

Zu 1.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden mehrere Erschließungsvarianten geprüft. Eine Erschließung ausgehend von der L 3127 ist nicht möglich und wird seitens Hessen Mobil abgelehnt. Es handelt sich um eine Landesstraße, die im Zuständigkeitsbereich von Hessen Mobil liegt. Die Ortsdurchfahrtsgrenze befindet sich in etwa auf Höhe des Getränkemarktes und ein Umsetzen erfordert ein eigenes Verfahren, welches derzeit nicht angestrebt wird. Gemäß § 23 HStrG gilt außerhalb Ortschaften längs von Landesstraßen und Kreisstraßen in einer Entfernung von 20 m die Bauverbotszone, das heißt es dürfen keine baulichen Anlagen errichtet werden. Die Bauverbotszone ist nachrichtlich in der Plankarte des Bebauungsplanes dargestellt. Die Erschließung über den „Steinesweg“ wird angestrebt, da der Verkehr des neuen Baugebietes über den „Steinesweg“ nach Osten in rd. 50 m an die Grünberger Straße / L 3127 angeschlossen ist und so nach Norden und Süden abgeführt werden kann.

Zu 2.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Aussagen können nicht geteilt werden.

Zu Erklärung: Im Regionalplan Mittelhessen 2010 werden für den Ortsteil Geilshausen keine Vorranggebiete Siedlung Planung, sondern lediglich Siedlung Bestand, ausgewiesen. Das hat den Hintergrund, dass in der Gemeinde Rabenau nur im zentralen Ortsteil Londorf Vorranggebiete Siedlung Planung ausgewiesen sind. In den kleineren Ortsteilen ist die Siedlungsentwicklung für den Eigenbedarf Zulasten der Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft bedarfsorientiert bis zu max. 5 ha zulässig.

Abwägung der Stellungnahmen zur Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB
(Frühzeitige Beteiligung: 22.07.2021 – 31.08.2021)

In der Begründung wird zu dem „Bereich Süd“ erläutert, dass der Regionalplan hier teilweise ein Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft ausweist, das grundsätzlich für die Siedlungsentwicklung in Anspruch genommen werden könnte.

Mit der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO geht ein gewisser Schutzanspruch, in Hinblick auf einwirkende Immissionen, einher.

Da sich in dem „Bereich Süd“ ein aktiver landwirtschaftlicher Betrieb befindet, von dem Lärm ausgeht, kann ohne entsprechende Schutzmaßnahmen kein Wohngebiet ausgewiesen werden. Demnach ist der „Bereich Süd“ für eine Wohngebietentwicklung weniger gut geeignet. Für ein Mischgebiet gelten hingegen geringere Immissionsrichtwerte, da hier eine Mischung aus Wohnen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben zulässig ist. Da das Planziel des vorliegenden Bebauungsplanes die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes ist, wurde der „Bereich Süd“ in der Betrachtung möglicher Standorte ausgeschlossen.

Bei der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 3 handelt es sich, um eine geringfügige Erweiterung um einen Bauplatz innerhalb des Mischgebietes. Dieser Bereich liegt abgesetzt von der Ortslage von Geilshausen. Die bestehenden Nutzungen sollen abgesichert werden und das Gewerbegebiet entlang der bestehenden Erschließungsstraße um einige gewerbliche Grundstücke erweitert werden.

Aufgrund der abgesetzten Ortslage hat das Regierungspräsidium Gießen klare Restriktionen in Hinblick auf Erweiterungen getroffen, da keine Splittersiedlung entstehen soll. Die Siedlungsentwicklung hat sich gemäß Zielen des Regionalplanes auf die Ortslagen zu beschränken. Aus diesen Gründen ist in diesem Bereich die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes nicht möglich.

Zu 3.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

In der Begründung wurde dieser Bereich lediglich in der Alternativflächendiskussion behandelt und ist nicht Teil des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes. Daher besteht auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung kein weiterer Handlungsbedarf.

Bereich Nord

- 3.** Im Bereich Nord fallen keine bestehenden Stellflächen für Besucher des Friedhofes weg, da dieser nicht bebaut wird. Ein Ausbau der Verkehrsfläche in diesem Bereich ist daher nicht nötig.

1.6 Innenentwicklung und Bodenschutz

4. Falsch ist die Aussage, dass in den anderen Ortteilen keine gemeindeeigenen Bauplätze vorhanden sind. Im Ortsteil Odenhausen gibt es ein genehmigtes Baugebiet.

2. Städtebauliche Konzentration

5. Der geplante Anschluss über den Steinesweg ist möglich, aber nicht nötig, wenn die Erschließung über die Landesstraße L3127 mittels Kreisverkehr erfolgen würde. Zudem erreicht man dadurch eine dringend benötigte Verkehrsberuhigung. Der geplante Fußweg im Nordwesten des Baugebietes der auch für Fahrräder nutzbar ist, muss, wenn er umgesetzt werden sollte, ausschließlich für diese Nutzung gekennzeichnet werden.

3. Verkehrliche Erschließung und Anbindung

7. Die Erschließung über den Steinesweg ist möglich, aber nicht nötig, wenn die Erschließung über die Landesstraße L3127 mittels Kreisverkehr erfolgen würde. Zudem erreicht man dadurch eine dringend benötigte Verkehrsberuhigung.
8. Warum und wie sollte ein Rettungsfahrzeug im Notfall über einen ausgewiesenen Fußweg, der auch für Radfahrer genutzt werden kann, das Plangebiet erreichen können?
9. Weiterhin ist der Aufwand für eine Zugangsstraße überflüssig wenn die Erschließung über die Landesstraße L3127 mittels Kreisverkehr erfolgen würde. Zudem erreicht man dadurch eine dringend benötigte Verkehrsberuhigung.

Zu 4.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zum Entwurf wird die Begründung um weitere Aussagen zu Flächenverfügbarkeiten innerhalb rechtskräftiger Bebauungspläne in allen Ortsteilen der Gemeinde Rabenau ergänzt.

Zu 5.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, siehe Punkt 1.

Zu 6.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Der Fußweg, ausgehend vom nördlichen Plangebiet zu dem westlich verlaufenden landwirtschaftlichen Weg, kann auch von Radfahrern genutzt werden und wird zum Entwurf laut Plankarte als Fuß- und Radweg ausgewiesen, deshalb weist der Weg nur eine Breite von 3,5 m auf. Die Gemeinde/der Vorhabenträger können den Fuß- und Radweg zusätzlich mit einer Beschilderung und Klapp-Pfosten versehen, sodass im Notfall auch Rettungswagen den Weg nutzen können.

Zu 7.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, siehe Punkt 1.

Zu 8.: Die Frage wird zur Kenntnis genommen.

Antwort: Der Fußweg im nördlichen Plangebiet dient im Notfall, wenn die Hauptschließungsstraße nicht passierbar ist als Notzufahrt. Auch die Durchfahrt für Rettungsfahrzeuge der Feuerwehr wird zum Entwurf geprüft. Hierfür ist eine Breite von 3,5 m als Notzufahrt ausreichend. Die Gemeinde/der Vorhabenträger können den Fuß- und Radweg zusätzlich mit einer Beschilderung und Klapp-Pfosten versehen, in der Regel haben Rettungskräfte für Klapp-Pfosten einen Schlüssel, sodass dieser umgeklappt werden kann.

Zu 9: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, siehe Punkt 1.

Abwägung der Stellungnahmen zur Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB
(Frühzeitige Beteiligung: 22.07.2021 – 31.08.2021)

4.1 Art der baulichen Nutzung

10. Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften haben in einem Wohngebiet nichts zu suchen. Sie sollten aus dem Bebauungsplan gestrichen werden.

Nicht störende Handwerksbetriebe kann man im geplanten Mischgebiet, Bebauungsplan Nr. 3 ansiedeln.

Diese Punkte sind in die Änderung des Flächennutzungsplan und des Bebauungsplan einzuarbeiten. Es sind entsprechende Maßnahmen zu berücksichtigen.

Rabenau, 20.08.2021

Mit freundlichen Grüßen



Zu 10.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Den Hinweisen wird nicht entsprochen.

Derzeit wird kein städtebauliches Erfordernis gesehen die laut Baunutzungsverordnung allgemein zulässigen Nutzungen innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes einzuschränken, da sich diese Nutzungen dem Allgemeinen Wohngebiet entsprechen und sich in das angrenzende Gefüge einordnen. Eine Streichung würde eine Ausweitung als reines Wohngebiet entsprechen, was nicht vorgesehen ist. Daher besteht auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung kein weiterer Handlungsbedarf.