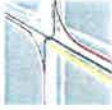


Umweltrelevante Stellungnahmen zum Flächennutzungsplan



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
Postfach 1443, 35584 Dillenburg

Planungsbüro Fischer
Im Nordpark 1
35435 Wetzlar

Aktenzeichen

BV 12.3 W6 - 34 c

Bearbeiter/in

Kilian Wagner

Telefon

(02771) 840 270

Fax

(02771) 840 450

E-Mail

kilian.wagner@mobli.hessen.de

Datum

27. August 2021

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

Ihr Schreiben vom 19.07.2021, Az.: Röttger / Anders

Sehr geehrte Damen und Herren,

1. 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

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

3. **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 Bauverbotszone. Beide Zonen sind im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt.

4. 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.

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

6. **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.

Hessen Mobil
Montestraße 16
35684 Dillenburg
mobli.hessen.de

Telefon: (02771) 840 0
Fax: (02771) 840 300
E-Mail: MOB@HESSEN.MOBI
BIC: HELA2333
IBAN-Nr.: DE87 700237

Landesbank Hessen-Thüringen
Zählungen: HCC-Hessen Mobil
IBAN-Nr.: DE22 2505050
IBAN-Nr.: DE87 9865 0000 0001 0005 12

Kto. Nr.: 1000 512
BLZ: 500 500 00
EORI-Nr.: DE 1658647

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 § 5 Abs. 4 BauGB in der Begründung aufgeführt.

Zu 6.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

Verkehrssicherheit

7. Pflanzungen entlang der L 3126 außerhalb des Straßengrundstückes müssen so erfolgen, dass Schutzmaßnahmen gemäß der RPS¹ entbehrllich 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 Straßenbaustraßen- und Verkehrsmanagement sowie der 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.

Anmerkungen und Hinweise

9. Maßnahmen gegen Emissionen der L 3126 gehen nicht zu Lasten des Straßenbaustraßen- und Verkehrsmanagement.

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 Hinweisenteil der Begründung aufgenommen.

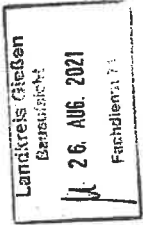
Zu 8.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und zur weiteren Berücksichtigung in den Hinweisenteil der Begründung aufgenommen.

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. Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

Zu 9.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

¹ Richtlinien für besonderen Schutz an Straßen durch Fahrzeug-Rücklichtsysteme, Ausgabe 2009
Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen e. V., Köln, FGSV 340 (R 1)

Landkreis Gießen Der Kreisausschuss		Gießen, den 25.08.2021	
Fachbereich Bauordnung und Umwelt Fachdienst Naturschutz		Name: Alisha Weigand	
		Telefon: 0641-9390 1352	
		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 Biotopie 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.

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)

Beschlussempfehlungen

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


Zu 2.: Die Hinweise auf die zwei angrenzenden Biotopie werden zur Kenntnis genommen. Ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zu den Tiergruppen Vögeln 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 Vögeln 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 Entwurfssoffenlage.

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

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

Alisha Weigand

Zu 5.: Der Hinweis wird 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 6.: Der Anregung wird entsprochen.

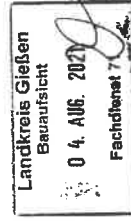
Abwägung der Stellungnahmen zur Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB
(Frühzeitige Beteiligung: 22.07.2021 – 31.08.2021)

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

Landkreis Gießen Der Kreisausschuss	Gießen, den 04.08.2021
Bauordnung und Umwelt	Fachdienst Wasser und Bodenschutz 35394 Gießen, RIVERSPIELZ 1-3, Gebäude B Sachbearbeiter: Herr Helbleub Telefon: 0641 9390 1222 Fax: 0641 9390 1239 E-Mail: Thomas.Helbleub@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 Stellungnahmersuchen vom 23.07.2021, Az.: BLP 21/23

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem Vorentwurf des o.a. Bebauungsplanes nehmen wir aus wirtschaftlicher 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 Verbotsergänzungen 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 Verbotsergänzungen sowie das ggf. bestehende Erfordernis zur Erteilung einer wasserrechtlichen Ausnahme genehmigung 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.

- 1.
- 2.
- 3.

Beschlussempfehlungen

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

Ein Erfordernis zur Erteilung einer wasserrechtlichen Ausnahme genehmigung im Zusammenhang mit der Lage innerhalb der Zone III B wird nicht gesehen. Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

Zu 3.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und zur weiteren Berücksichtigung in den Hinweissteil 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. Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

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



Zu 4.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zu 5.: Der Anregung wird gefolgt. Der Hinweis wird nachrichtlich gemäß § 5 Abs. 4 BauGB in der Begründung aufgenommen.

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.

Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

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

Zu 9.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.



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)

Beschlussesempfehlungen

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 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 Baugelände 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.



Der Kreisausschuss
Abteilung für den ländlichen Raum
Fachdienst Landwirtschaft und Forsten

Datum: 02.08.2021
Adress: 24.1 – 30.06.1 u. 30.06.2 Londörfer Feld,
Rabenau-Geilshausen
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-Keilner-Ring 51, 35576 Wezlar
Servicezeiten:
Mo. - Fr. 07:30 – 12:30 Uhr
Do. 13:30 – 18:00 Uhr
und nach Vereinbarung

Lahn-Dill-Kreis | Postfach 19 40 | 35573 Wezlar

Planungsbüro Fischer
Im Nordpark 1
35435 Wettenberg-Krofdorf

Baufleitplanung der Gemeinde Rabenau, Ortsteil Londorf
Bebauungsplan Wohngebiet "Londörfer 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 Bodendepunkten 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 weisen 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 Agrarantrag als Ökologische Vorrangfläche angerechnet. Der Bewirtschaftler 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-Keilner-Ring 51
35576 Wezlar
Tel. 06441 407-1777
Fax 06441 407-1075
mailto:info@ldk-kreis.de
www.ldk-kreis.de

Sparkasse Marburg
IBAN: DE44 4515 0610 0003 0000 0000 99
BIC: HELA2333
Sparkasse Marburg
IBAN: DE44 4515 0610 0003 0000 0000 99
BIC: HELA2333

Staubsch. Frankfurt
IBAN: DE44 2512 0510 0010 0010 0010 0010
BIC: FBS23333



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 Wetztenberg

27. August 2021

Stellungnahme im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gem. § 3 (1) i.V.m. § 4 (1) BauGB -
Voruntwurf-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 Äsungsflecken für Wildtiere wegfallen. Beispielsweise können Störungen im Äsungsverhalten und -flächen von Rehwild (*Capreolus capreolus*) sowie Feldhasen (*Lepus europaeus*) zu Verblisschäden in nahegelegenden Forststrukturen führen.

2. 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.

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)

Beschlussesempfehlungen

Zu 1.: Die Hinweise werden 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 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.



Elektronische Post

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

Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen
1 18 KMIRD - 6b 06/05-
R 2405-2021

Unser Zeichen: FwU P16 Anders
Ihr Zeichen: 20.07.2021
Ihre Nachricht vom: Jürgen Loring
Ihr Ansprechpartner: 0,24
Zielformat: 06151 12 6510/12 6133
Telefax Fax: Jürgen.Loring@pds.hessen.de
E-Mail: loring@pdm.hessen.de
Kampfmittelräumdienst: 16.08.2021
Datum:

**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.

Eine Auswertung dieser Luftbilder hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich.

Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, 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 Loring

Regierungspräsidium Darmstadt
Luisenplatz 2, Kodexringflähdn
64283 Darmstadt
Internet:
www.rp.darmstadt.hessen.de

Empfangszeit:
Mo - Do:
Fr - Sa:
Frühg
8:00 bis 16:30 Uhr
8:00 bis 15:00 Uhr
06151 12 0 (Zentrale)
06151 12 6347 (Ergänzung)
Frühm
64283 Darmstadt
Öffentliche Verkennngs-
Hilfslinie Luisenplatz

Beschlussesempfehlungen

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

Die vorgebrachten Hinweise werden zur Klarstellung in die Begründung des Bebauungsplanes aufgenommen. Auf Ebene der vorbereitenden 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 06 51 - 35338 Gießen

Planungsbüro Fischer
Im Nordpark 1

35435 Weitenberg



Eingang: 15. Sep. 2021
Zur Bearbeitung:
Planungsbüro Fischer-Praxis mbB
Im Nordpark 1 35435 Weitenberg

Geschäftszeichen:
2021/1107242

Beauftragter:
Telefon:
Telefax:
E-Mail:

Karin Wegner
49 841 303-2353
49 841 303-2197
Karin.Wegner@rpgj.hessen.de

Ihre Nachricht vom:
Datum

10. September 2021

**Bauleitplanung der Gemeinde Rabenau;
hier: Flächennutzungsplanänderung für den Bereich „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)**

Mit dem Vorhaben soll die Ausweisung von Wohnbauflächen 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 **Vorbehaltsgelände (VBG) für besondere Klimafunktionen** sowie ein **VBG für den Grundwasserschutz**.

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.

Heizanschritt:
35390 Gießen - Landgraf-Philipp-Platz 1 - 7
Postanschrift:
Postfach 10 06 51
Telefonnummer:
0641 303-0
Zentrale E-Mail:
poststelle@rpgj.hessen.de
Internet:
http://www.rp-giessen.de

Servicezeiten:
Mo. - Do.: 08:00 - 16:30 Uhr
Freitag: 08:00 - 15:00 Uhr
oder nach Vereinbarung
Die telefonische Vereinbarung eines persönlichen Gesprächstermins wird empfohlen.

Firmenbriefkasten:
35390 Gießen
Landgraf-Philipp-Platz 1 - 7



Regierungspräsidium Gießen

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.

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

3. 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 besonderen 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 nachzuziehen.

4. 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 Ortsteile 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.

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 vorgeplant 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 weiteren 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 Kreuzäcker“ 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 Landwirtschaft 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 Zaladeh, Dez. 41.1, Tel.: 0641/303-4147)

9. Das Plangebiet liegt in der Zone IIB des Wasserschutzgebietes für die Trinkwassergewinnungsanlagen Mainzlar des Zweckverbandes Lollar-Staufenberg. Das WSG wurde mit der Verordnung des Regierungspräsidenten 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 Deuster, 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:

11. 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-stark-regen/>

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

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

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 in der Begründung 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 § 5 Abs. 4 BauGB in den Hinweis teil 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 Grundstücksfreiflächen und die Aufnahme einer wasserrechtlichen Festsetzung führen zu einer Reduktion der Abflussmenge in die örtliche Kanalisation und ermöglichen eine ortsnahe Versickerung des Niederschlagswassers. Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

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 Hormel, 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

In der Altflächendatei als Teil des Bodeninformationssystems sind die den Bodenschutzbehörden bekannten Informationen zu Altstandorten, Altablagungen, altlastverdächtigen Flächen, Altlasten und schädlichen Bodenveränderungen hinterlegt (§ 8 Abs. 1 HAiFBodSchG). Altstandorte sind Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist. Altablagungen 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 einzuzuholen.

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

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

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

Vorsorgender Bodenschutz

14. Zum parallel aufgestellten Bebauungsplan habe ich gem. § 4 Abs. 1 und 2 BBodSchG die Bestellung einer anerkannten bodenkundlichen Baubegleitung bereits ab der Planungsphase gefordert; ebenso die Darlegung der Erheblichkeit des Bodeneingriffs. Dieser muss klar erkennbar sein, um einen Abwägungsausfall zu vermeiden.
Ich verweise hierzu auf meine Stellungnahme zum Bebauungsplan.

Auf der Ebene des Flächennutzungsplans bietet sich die Möglichkeit, im Rahmen einer übergreifenden Bodenkonzption Flächen für Kompensationsmaßnahmen mit besonderer Bedeutung für den Bodenschutz festzulegen, beispielsweise:

- Entsiegelung von Flächen (Voll- oder Teilentsiegelung) mit Rekultivierung / Bodenverbesserung und klimaverbessernder Begrünung (insektenfreundlich)
- Erosionsschutz insbesondere des A-Horizonts (Etablierung und Erhaltung dauerhaft bodenbedeckender Vegetation mit Humusschicht auf erosionsgeschädigten Böden)
- Maßnahmen zur Förderung von naturnahen Lebensräumen (Blühstreifen, Ackerwildkrautfluren, Lerchenfenster etc.)
- Extensivierungsmaßnahmen
- Herstellung von Stadtklimaflächen / Kühlfächern (mit Bodenfunktionsverbesserung und insektenfreundlicher Begrünung)
- Dachbegrünungen

Ich empfehle daher im Rahmen einer Flächennutzungsplanänderung entsprechend zu agieren.

Vorschlag für Öffentlichkeitsarbeit innerhalb der Kommune: Um auch für die Bürgerinnen und Bürger den geplanten Ausgleich für Neuversiegelungen sichtbar zu machen (Transparenz), könnten die Ausgleichsmaßnahmen z.B. mit Info-Tafeln versehen werden und/oder durch einen entsprechenden Auftritt auf der Gemeinde-Homepage publik gemacht werden.

Vorsorgender Bodenschutz

Zu 14.: 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 zum Bebauungsplan aufgenommen. Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung besteht vorerst kein weiterer Handlungsbedarf.

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

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.rp-giessen.hessen.de, Umwelt & Natur, Abfall, Bau- und Gewerbeabfall, Baustellenabfälle). Das Baumerkblatt enthält Informationen im Hinblick auf eine ordnungsgemäße Abfalleinstufung, Beprobung, Trennung und Verwertung/Beseitigung von Bauabfällen (z. B. Bauschutt und Bodenaushubmaterial sowie gefährliche Bauabfälle, wie z. B. Asbestzementplatten).

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

15.

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

Kommunale Abfallwirtschaft, Abfallentsorgungsanlagen, Dez. 42.2

Zu 15.: Die Hinweise sowie grundsätzliche Zustimmung zur Planung werden zur Kenntnis genommen und zur weiteren Berücksichtigung in den Hinweiseteil der Begründung aufgenommen.

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

Immissionsschutz II, Dez. 43.2

Zu 16.: 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 Verkehrserschließungen der L 3127 und Immissionen des angrenzenden Gewerbegebietes „Nördlich Klausenweg“ veranlasst. Die Ergebnisse werden zur Entwurfsauflage mit ausgelegt.

Bergaufsicht, Dez. 44.1

Zu 17.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und nachrichtlich gemäß § 5 Abs. 4 BauGB in die Begründung aufgenommen.

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

17.

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 Geltungsbereich 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.

18.

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 zu vertretenden Belange erhebliche Bedenken gesehen werden.

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

19. 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.

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

Aus planungsrechtlicher und städtebaulicher Sicht weise ich auf folgendes hin:

20. 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).

21. 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 Planerhaltungs vorschrift ggf. zur Anwendung kommen kann, sollten die Gemeindegremien generell festhalten, ob und aus welchen Gründen aus ihrer Sicht kein wichtiger Grund vorliegt, der eine Verlängerung der Auslegung erfordert.

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

Landwirtschaft, Dez. 51.1

Zu 18.: 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 Baugewerbegebiet im Ortsteil ausgewiesen wurde, sodass nun eine bedarfsgerechte bauliche Entwicklung vorgesehen ist.

Obere Naturschutzbehörde, Dez. 53.1

Zu 19.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Kreisausschuss Fachdienst Naturschutz wurde beteiligt, es liegt eine Stellungnahme vor.

Bauleitplanung, Dez. 31

Zu 20.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird zum Entwurf um weitere Aussagen zu den Interessenten im Ortsteil Geilshausen reaktionell 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 reaktionell ergänzt.

Zu 21.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren berücksichtigt.

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 auszulegenden 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 auszulegenden Unterlagen, etwa über das Internetportal der Gemeinde, für die Öffentlichkeit

auffindbar und abrufbar sind. Die Gemeinde sollte in geeigneter Weise dokumentieren, dass die Unterlagen über das Internet auffindbar und abrufbar waren; hierfür kommen auch technische Möglichkeiten (z. B. Screenshots) in Betracht.

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)

Plia 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 IIFB 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 Verbote der
Schutzgebietsverordnung sind zu beachten. Betrieb Abwasser: Belange unseres Betriebes Abwasser
werden nicht berührt.

1.

Zweckverband Lollar-Staufenberg (21.07.2021)

Beschlussesempfehlungen

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

Auf Ebene der vorbereitenden 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)

Pia Anders

Betreff: WG: Bauleitplanung der Gemeinde Rabenau, OT Geilshausen
Bebauungsplan „Im Londörfer Feld“ sowie Änderung des
Flächennutzungsplanes (FNP) in diesem Bereich

Anlagen: 2021-08-22-Stellungnahme.pdf

Von:

Gesendet: Sonntag, 22. August 2021 11:37

An: Planungsbüro Fischer <info@fischer-plan.de>; Mohr, Thomas <tom.mohr@rabenua.de>; jalf@zabernau.de

Betreff: Bauleitplanung der Gemeinde Rabenau, OT Geilshausen Bauabwägung „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: Bauabwägung „Im Londörfer Feld“**

--
Mit freundlichem Gruß

Rabenau 22.08.2021

Bürger 1 (22.08.2021)

Beschlussempfehlungen

Es wird auf die nachfolgende Seite verwiesen.

Stellungnahme: Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) „Im Londörfer Feld“

1.1 Planerfordernis und -ziel

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

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

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

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 eintreten.

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 Getränkearktes 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.

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 Mühlbrücken 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 Interessentliste 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 Wohngebietsentwicklung 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 Landesstraße 3127 mittels Abbiegespur oder Kreisverkehr erfolgen. Damit wurde 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 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 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 Entwicklung 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 Geishausen ein Gewerbemischaubereich 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 (Kreisel 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 Haupterschließungsstraße nicht passierbar ist als Notzufahrt. Auch die Durchfahrt für Rettungsfahrzeuge der Feuerwehr wird zum Entwurf geprüft.

35466 Rabenau

Gemeinde Rabenau

-z. Hd. Herr Mohr-

Eichweg 14

35466 Rabenau

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 Geltungsbereiches 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 Entwurflaut 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 Baufeldfreimachung und Baustelleneinrichtung zu klären. Der Vorhabenträger ist verpflichtet die Aussagen können zum jetzigen Zeitpunkt nicht getroffen werden, da auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung der landwirtschaftliche Weg für die Erschließung nicht erforderlich ist und auch nicht Teil des Geltungsbereiches ist.

Zu 3.: Die Frage wird zur Kenntnis genommen.

Antwort: Innerhalb der Plankarte des Bebauungsplanes erfolgt eine flächenhafte Darstellung der öffentlichen Verkehrsflächen. Die Detailplanung der Straßenraumauflerung erfolgt auf Ebene der Erschließungsplanung. Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

Gemeindeverwaltung der
Gemeinde Rabenau
Eichweg 14
35466 Rabenau

Gemeinde Rabenau
Der Gemeindevorstand
2.3. Aug. 2021

Abl:
AZ:

Betreff: Stellungnahme zu den Baumaßnahmen „Im Londörfer Feld“

Stellungnahme:

Änderung des Flächennutzungsplanes FNP „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.

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

Bürger 3 (21.08.2021)

Beschlussempfehlungen

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. 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.

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

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.

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 Wohngebietsentwicklung 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. Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung besteht 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.

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 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. In der Begründung wurde dieser Bereich lediglich in der Alternativflächendiskussion behandelt, ein Ausbau des landwirtschaftlichen Weges ist nicht geplant.

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 vorbereitenden Bauleitplanung kein weiterer Handlungsbedarf.

2. Städtebauliche Konzeption

Der geplante Anschluss über den Steinesweg 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

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.

Warum und wie sollte ein Rettungsfahrzeug im Notfall über einen ausgewiesenen Fußweg, der auch für Radfahrer genutzt werden kann, das Plangebiet erreichen können? Ein Ausbau einer schmalen Zugangsstraße ist vollkommener Unsinn und muss, sollte es doch umgesetzt werden, mit den Anwohnern des Baugebietes Mühlsbrücken abgestimmt werden.

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

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

COMENCO Platzratte
Der Gemeindevorstand

2.7. April, 2021

Abd.:
AZ.

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

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 Ortsdurchfahrtsfahrgrenze 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.

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.

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 vorbereitenden 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 Konzeption

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, 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? Ein Ausbau einer schmalen Zugangsstraße ist vollkommener Unsinn und muss, sollte es doch umgesetzt werden, mit den Anwohnern des Baugebietes Muhlbrücken abgestimmt werden.

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. In der Begründung wurde dieser Bereich lediglich in der Alternativflächendiskussion behandelt, ein Ausbau des landwirtschaftlichen Weges ist nicht geplant.

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. Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.