

Umweltrelevante Stellungnahmen



Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement
Postfach 1443, 35854 Dillenburg

Planungsbüro Fischer
im Nordpark 1
35435 Wetterberg

Aktarzahlen BV 142.3 Pe - 34 c 2
Betreiber/in Dirk Peter
Telefon (02771) 840 234
Fax: (02771) 840 450
E-Mail: dirk.peter@mobil.hessen.de

Datum 15. September 2021

L 3146, Stadt Allendorf, Kernstadt
Bebauungsplan „Auf der Hege II“ [Vorentwurf 08/2021]
Beteiligung der Behörden - Unterrichtung [§ 4 (1) BauGB]
Ihr Schreiben vom 18.08.2021, Az.: Wolff / Anders

Sehr geehrte Damen und Herren,

am nordwestlichen Ortsrand von Allendorf sollen ein Allgemeines Wohngebiet für Ein-/ Mehrfamilien- und Doppelhäuser auf bis zu 38 Baugrundstücken sowie Verkehrsflächen und Flächen für landschaftspflegerische Maßnahmen ausgewiesen werden.

Stellungnahme

Die äußere verkehrliche Erschließung des rund 2,3 ha großen Plangebietes wird über den städtischen *Hohlweg* und über den *Totenhäuser Weg* an die strassenrechtliche Ortsdurchfahrt der L 3146 Treiser Straße ausreichend gewährleistet sein.

1. Bebauungsplans gehe ich nicht aus.
2. Von einem wesentlich höheren oder andersartigen Verkehrsaufkommen auf der L 3146 infolge des Fußgänger und Radfahrer können das Plangebiet über das Ortsstraßenetz und die begleitenden Gehwege erreichen. Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt in rund 350 m über eine Bushaltestelle.
3. Straßenrechtliche Bauverbots- und Bauabschränkungszonen sowie meine eigenen Planungen und Vorhaben werden nicht betroffen, meine sonstigen Belange nicht nachteilig berührt.
4. Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Dirk Peter
Dieses Schreiben wird nur in Dateiform versendet.

Hessen Mobil
Montanstraße 16
35854 Dillenburg
Telefon: (02771) 840 0
Fax: (02771) 840 300
USt-ID-Nr.: DE81700237
BIC: HELADEFFXXXX
Ländesbank Hessen-Thüringen
Zahlungen: HHC-Hessen Mobil
St.-Nr.: 03422803501
IBAN-Nr.: DE87 5005 0000 0001 00005 12
Kto. Nr.: 1000 512
BLZ: 500 500 80
EORI-Nr.: DE163547

Der Kreisausschuss

Abteilung für den ländlichen Raum

Fachdienst Landwirtschaft und Forsten

Datum: 03.09.2021

Aktenz: 24.1 – 30.06.2 „Auf der Hege II,
Allendorf(Lumda)-Allendorf“

Kontakt: Bernd Küthe

Telefon: 06441 407-1777

E-Mail: bernd.kuethe@lahn-dill-kreis.de

Raum-Nr.: D 4.082

Standort: Karl-Kellner-Ring 51, 35576 Wetzlar

Servicezeiten:

No. – Fr: 07.30 – 12:30 Uhr

Do, 13.30 – 18:00 Uhr

und nach Vereinbarung

Planungsbüro Fischer

Im Nordpark 1

35433 Wetterberg-Krofdorf



Eingang: 07. Sep. 2021

Zur Beteiligung:
Planungsbüro Fischer
im Nordpark 1 35433 Wetterberg-Krofdorf

Plausibilitätsermittlung
der Flurstücke 61 und 62

Bauleitplanung der Stadt Allendorf (Lumda), Stadtteil Allendorf

Bebauungsplan "Auf der Hege II"

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

unsererseits bestehen grundsätzlich Bedenken bei der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen für die Ausweisung von Bau- oder Gewerbegebieten. In der vorliegenden Planung wurden die Möglichkeiten zur Innenentwicklung und Nachverdichtung untersucht und die Notwendigkeit der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen dargelegt. Die Bedenken der Belangwahrung Landwirtschaft können damit zurückgestellt werden.

In den räumlichen Geltungsbereich sind die Flurstücke 62 und 61 nicht mit einbezogen. Dadurch entstehen Restflächen die landwirtschaftlich nicht wirtschaftlich bearbeitet werden können. Wir empfehlen die beiden Flurstücke in die Planung mit aufzunehmen und für weitere Baugrundstücke oder Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auszuweisen.

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag

Bernd Küthe

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

Sparkasse Wetzlar
IBAN: DE55 3515 0035 0000 0000 59
BIC: HELADEF1WET

Sparkasse Dillenburg
IBAN: DE13 5155 0045 0000 0000 83
BIC: HELADEF1DIL

Postbank Frankfurt
IBAN: DE05 3001 0060 0000 0516 01
BIC: PBNKDEFF



Landkreis Gießen	Zur Beteiligung: Planungs- und Bauaufsichtsamt im Nordpark 3 35845 Wetzlar	Gießen, den 09.09.2021
Fachbereich Bauordnung und Umwelt	Name: Christian Jockenhövel Telefon: 0611-9390 1502 Fax: 0611-9390 1508 E-Mail: christian.jockenhoevel@lkgi.de	
Fachdienst Naturschutz	Gebäude: Riversplatz 1-9 Haus B 35394 Gießen Raum: B 206	



Fachdienst 7
- Bauaufsicht -
Bauleitplanung

Im Hause

Ihr Zeichen
Ihr Nachricht vom
25.08.2021
Unser Zeichen
VII-366/301.01.01/21-0646
Jo/Sr

**Bebauungsplan „Auf der Hege II“ in Allendorf/Lda., Allendorf,
Verfahren gem. § 4 (1) BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir nehmen zu dem oben genannten Bebauungsplan 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.

Im Zuge der Planung wird mit dem Flurstück 69 eine Kompenationsfläche mit dem Entwicklungsziel „Streubtwiese“ aus dem rechtkräftigen Bebauungsplan „Turmgärten“ aus dem Jahr 1995 in Anspruch genommen. Ziel der Kompenationsmaßnahme war die Anpflanzung von hochstammigen regionaltypischen Obstbäumen auf der gesamten Maßnahmenfläche. Die Nutzung sollte aus dem damaligen Acker als extensiv genutztes Grünland entwickelt werden. Auf weniger als der Hälfte des Flurstücks findet sich ein entsprechend angelegter Bestand. Der nördliche Teil der Maßnahmenfläche wird dagegen nur von Grünland eingenommen. Die Maßnahme ist im festgesetzten Umfang zu verlagern bzw. in die noch zu erstellende Eingriffslanzeierung einzubeziehen.

Bei dem Graben Flur 2, Flurstück 268 handelt es sich um ein in der topographischen Karte (1:25.000) dargestelltes Gewässer, das von seinem Ursprung bis zum Fließgebiet eine Lauflänge von mehr als 600 m aufweist. Aufgrund der unmittelbaren Lage an diesem Gewässer möchten wir im Interesse der Vermeidung von Zerschneidungswirkungen und Verbauungen entlang des Gewässers aus Klarstellungsgründen für die künftigen Bauherren darum bitten, den Hinweis zur Bauverbotszone um konkrete Beispiele von nicht zulässigen baulichen Anlagen (insbesondere Zäune) zu er-

...2

Kreisausschuss des Landkreis Gießen, Naturschutz (09.09.2021)
Kreisausschuss des Landkreis Gießen, Naturschutz (09.09.2021)
Beschlussempfehlungen

Zu 1.: Die Anmerkungen und Hinweise zum Flurstück werden zur Kenntnis genommen und bei der weiteren Planung wie folgt berücksichtigt:

Die bisher im rechtkräftigen Bebauungsplan „Turmgärten“ festgelegte Kompenationsfläche mit dem Entwicklungsziel Streubtwiese wird komplett verlagert und durch die Ausweisung einer neuen städtischen Fläche kompensiert. Darüber hinaus wird geprüft, inwieweit im rechtskräftigen Bebauungsplan „Turmgärten“ die Eingriffe erfolgten und somit auch die abschließende Kompensation des Eingriffes hätte durchgeführt werden müssen. Die Ergebnisse der Auswertung werden in die abschließende Eingriffs-/Ausgleichsbewertung für das vorliegende Bauleinplanverfahren herangezogen.

Zu 2.: Die Hinweise zur Bauverbotszone bzw. zum Gewässerrandstreifen und die Nichtzulässigkeit von baulichen Anlagen wird in der Begründung zum Bauungsplan aufgeführt.

Gleichzeitig erstellt der Vorhabenträger eine Gestaltungsfibel für die einzelnen Bauherren, in der dann jeweils auch die Verbote im Gewässerrandstreifen explizit aufgeführt werden.

-2-

Zu 3.: Die Anregungen und Hinweis werden zur Kenntnis genommen.

gänzen. Noch klarer wäre es, den Bereich der Bauverbotszone ganz aus den künftigen Baugrundstücken herauszuhalten.

Wir möchten darüber hinaus auf die Lage des Plangebietes am Unterhang eines weiträumigen Talhangs, welcher mit Böden hoher bis extrem hoher Erosionsgefährdung ausgestattet ist, hinweisen. Im Zusammenhang mit dem auf großen Flächen hier betriebenen Maisanbau kann für die geplante Bebauung – entgegen der Schlussfolgerungen im Umweltbericht – eine starke Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels in Bezug auf Extremregenereignisse abgeleitet werden (potenziell starker Oberflächenabfluss unter Mithilfe von Erd- und Schlammmaterial).

Als alternative Gestaltungsmöglichkeit wäre es auch denkbar, im Interesse eines vielfältigen Ortsrandes mit Funktionen für die Nahrholung, das Orts- und Landschaftsbild, den Naturschutz und die Hochwasserrückhaltung die auf dem Flurstück 69 immerhin teilumgesetzte Kompensationsmaßnahme zu erhalten und das westlich benachbarte und an das Gewässer angrenzende Flurstück 70 entsprechend zu entwickeln oder im Rahmen der Klimaanpassung für Maßnahmen der Oberflächenwasser-Rückhaltung vorzusehen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Christa Jockenhövel

Aus den in der Stellungnahme genannten Gründen hat der Vorhabenträger im Nordosten des Geltungsbereiches eine Mulde bzw. einen kleinen Wall mit in die Planung aufgenommen, um bei einer möglichen Erosion von Böden der darüberliegenden Flächen eine Schutzeinrichtung vorzusehen. Die Thematik wird auch im Zuge des derzeit zu erarbeiteten Entwässerungskonzeptes mitberücksichtigt.

Zu 4.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Ist aber aufgrund der Örtlichkeit und dem geplanten städtebaulichen Konzept nicht durchführbar.

Durch die Einhaltung des Gewässerrandstreifens zum westlich verlaufenden Graben wird ein Teil der Bauländer für die bauliche Ausnutzung sehr stark eingeschränkt, sodass eine weitere Einschränkung durch die Nichtbebauung der Flurstücke 69 und 70 zur Unwirtschaftlichkeit des Plangebietes und des Vorhabens führt. Die bisherige Ausgleichsfunktion geht durch die dann angrenzende Bebauung verloren. Zudem ist die Gemeinde aufgrund der Vorgaben gemäß § 1 a Abs. 2 BauGB angehalten, sparsam mit Grund und Boden umzugehen, sodass die Fläche im Baugelände für die geplante Siedlungsflächenerweiterung nahezu vollständig und ohne Lücken genutzt werden sollte. Die Freiflächenqualität der einzelnen Grundstücke ist durch die Festsetzungen im Bebauungsplan und durch die Festsetzung der Grundflächenzahlen so gewählt worden, dass die Belange des Klimaschutzes und der Wohnraumfeldqualität gewahrt werden können.

Landkreis Gießen Der Kreisausschuss		Eingang: 20. Sep. 2021
Zur Beantwortung: Planungsamt für Fläche, Raum + Wasser im Neuzpark 135/137 Wetzlar		
Bauordnung und Umwelt	Fachdienst Wasser und Bodenschutz Herr Halblaub Telefon: 0541 9390 1222 Fax: 0541 9390 1239 E-Mail: Thomas.Halblaub@lkgi.de Riversplatz 1-9, Gebäude B, Zimmer 317	Fachdienst Wasserdienst Gießen, den 10.09.2021



Fachdienst
Bauaufsicht
Bauleitplanung
im Hause

Betreff: Bauleitplanung der Stadt Allendorf/Lnd., Stadtteil Allendorf;

hier: Vorentwurf zum Bebauungsplan „Auf der Hege II“

Bezug: Ihr Stellungnahmeersuchen vom 24.08.2021, Az.: BLP 21/37

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

Grundwasserschutz

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

Die Regelungen der Schutzgebietsverordnung sind bei der weitergehenden Planung bzw. Umsetzung des Bebauungsplanes zu beachten. Der im Planteil bereits aufgenommene Hinweis auf das Trinkwasserschutzgebiet ist durch die Fundstellen der Schutzgebietsverordnung zu ergänzen. Ein entsprechender Hinweis ist auch in den textlichen Regelungen zum Bebauungsplan aufzunehmen.

Nach der Standortbeurteilung für Erdwärmementzungen ist das Projektareal als hydrogeologisch ungünstig eingestuft.

Die Gewährleistung der Versorgungssicherheit mit Trink-, Brauch- und Löschwasser liegt, sofern für einzelne Anlagen oder Anlagenteile keine Zulassungspflicht nach

Kreisausschuss des Landkreis Gießen, Wasser- und Bodenschutz (10.09.2021)

Beschlussempfehlungen

Zu 1.: Der Hinweis auf das Trinkwasserschutzgebiet Zone III B wird gem. § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen und auf der Plankarte dargestellt. Zusätzlich erfolgen entsprechende Hinweise in der Begründung zum Bebauungsplan, die dann auf Ebene der nachfolgenden Erschließungsplanung und im Bauantragsverfahren zu beachten sind.
Die Ver- und Gebote der Schutzgebietsverordnung sind im Rahmen der nachfolgenden Ebenen zu beachten.

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

Zusätzlich wird der Hinweis auch in der Gestaltungsfibel für die Bauherren mit aufgenommen, sodass die Bauherren über die ungünstigen hydrogeologischen Verhältnisse in Bezug auf die Standortbeurteilung für die Erdwärmennutzung informiert werden.

Zu 3.: Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf. Die Hinweise sind im Rahmen der nachfolgenden Planungsebenen (Erschließungsplanung, Bauantragsebene bzw. Bauausführung) zwingend zu beachten.
Parallel zum Bauleitplanverfahren wird derzeit das Erschließungs- und Entwässerungskonzept für das Plangebiet erstellt. Hier ist eine abwassertechnische Entsorgung im Trennsystem vorgesehen.

- 1.
- 2.
- 3.

dem HWG / UVPG besteht, in der Eigenverantwortung des Erschließungssträgers bzw. Trägers der Bauleitplanung.

Die einschlägigen bodenschutzrechtlichen Bestimmungen sind bei der weitergehenden Planung und Umsetzung zu beachten.

Abwasser

Die ordnungsgemäße abwassertechnische Erschließung liegt grundsätzlich in der Eigenverantwortung des Erschließungssträgers bzw. Trägers der Bauleitplanung, sofern für einzelne Anlagen oder Antagenteile keine Zulassungspflicht nach dem Hessischen Wassergesetz / UVPG besteht.

Nach der Begründung zum Bebauungsplans ist die abwassertechnische Erschließung des Gebietes im Trennsystem vorgesehen.

4. Die gesetzlichen Regelungen nach § 55 (2) Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i.V.m. § 37(4) Hessisches Wassergesetz (HWG), zur Niederschlagswasserverwertung sind bei der weitergehenden Planung zu berücksichtigen.
Ein entsprechender Hinweis ist unter Ziffer 3. der textlichen Regelungen zum Bebauungsplan bereits aufgenommen.
5. Die Schmutzwasserableitung erfolgt zur Kläranlage Allendorf.
6. Die gesetzlichen Regelungen nach § 55 (2) Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i.V.m. § 37(4) Hessisches Wassergesetz (HWG), zur Niederschlagswasserverwertung sind bei der weitergehenden Planung zu berücksichtigen.
Ein entsprechender Hinweis ist unter Ziffer 3. der textlichen Regelungen zum Bebauungsplan bereits aufgenommen.
7. Die SMUSI Betrachtung ist im Hinblick auf die Berücksichtigung des neuen Baubereites zu prüfen und ggf. zu aktualisieren.

8. Im Hinblick auf die wasserwirtschaftlichen und wasserrechtlichen Anforderungen ist eine kurzfristige Abstimmung des Entwurfskonzeptes mit dem Fachdienst Wasser- und Bodenschutz dringend erforderlich, um ggf. hierauf resultierende Vorgaben (z.B. Ausweisung von „Vorrangflächen Wasserrichtung“ für Maßnahmen zur Niederschlagswasserrückhaltung) noch in der Entwurfssatzung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen.
In das Entwurfskonzept ist auch die am nördlichen Rand des Baubereiches projektierte „Versickerungsmulde einzubeziehen.“

Oberflächengewässer

Am westlichen Rand des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes verläuft in Nord-Süd-Richtung parallel zum Hohlweg der namenlose Graben Flurstück 268.
Nach der Begründung zum Bebauungsplan ist das Projektareal aktuell dem Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB zugeordnet. Der Geltungsbereich umfasst somit den gesetzlichen Gewässerrandstreifen nach § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i.V.m. § 23 Hessisches Wassergesetz (HWG) in einer Breite von 10 m landseitig der Böschungssoberkante.

9. Im Hinblick auf die Verbotsregelung nach § 23 (3) Nr. 4 Hessisches Wassergesetz (HWG) zur Ausweisung neuer Baugebiete innerhalb des gesetzlichen Gewässer-
10. Im Hinblick auf die Verbotsregelung nach § 23 (3) Nr. 4 Hessisches Wassergesetz (HWG) zur Ausweisung neuer Baugebiete innerhalb des gesetzlichen Gewässer-

Zu 4.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Zuge der nachfolgenden Erschließungsplanung berücksichtigt.

Zu 5.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführt.

Zu 6.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zu 7.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Verwiesen wird auf die Ausführungen unter zu 4. und zu 5.

Zu 8.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführt. Verwiesen wird auch auf die Ausführungen unter zu 4. und zu 5.

Zu 9. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Namelose Graben Flurstück 268 ist im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzt. Gleichzeitig werden zum Entwurf hin der 10 m breite Gewässerrandstreifen dargestellt, in dem keine baulichen Anlagen zulässig sind.
Die künftigen Bauherrn werden im Rahmen der zu erstellenden Gestaltungsfibel über diese Restriktion informiert.

Zu 10.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Grundstückseinteilung- gen werden nach Osten verschoben und der 10 m breite Gewässerrandstreifen entsprechend in die Plankarte eingetragen.

randstreifens wird eine Baugebietverschiebung in östliche Richtung erforderlich.
Eine Befreiungsmöglichkeit vom v.g. Verbot ist nicht gegeben.
Der gesetzliche Gewässerstrandstreifen sollte im Hinblick auf seine wasserwirtschaftliche Funktion und die bestehenden Restriktionen für sonstige Nutzungen im Eigentum des Gewässerunterhaltungspflichtigen stehen.

Für die im Zusammenhang mit der Verkehrserschließung erforderlichen Kreuzungen des namlosen Grabens Fürstück 268 wird die Erteilung einer wasserrechtlichen Genehmigung nach §§ 36, 38 Wasserhaushaltsgesetz i.V.m. §§ 22, 23 Hessisches Wassergesetz erforderlich.

Zu 11.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zu 12.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführt.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.
Die Hinweise sind im Rahmen der nachfolgenden Erschließungsplanung zwingend zu beachten.

Mit freundlichen Grüßen

(Name/Schriftzug)

11.

12.



Absender:

Herr H. Alexander Thiel
Hindmühlestraße 1, 35392 Gießen

An das
Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Vorentwurf- zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Auf der Hege II“ im Stadtteil Alendorf
(Lumda)

05. September 2021

Stellungnahme im Rahmen des Beteiligungsverfahren gem. § 3 (1) i.V.m. § 4 (1) BauGB -
Vorentwurf- zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Auf der Hege II“ im Stadtteil Alendorf
(Lumda)

Sehr geehrte Damen und Herren,
vielen Dank für die Gelegenheit der Stellungnahme, die ich im Auftrag des Landesjagdverbandes
Hessen gerne wahrnehme.

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 bebauten Flächen ist hier ein nicht unerheblicher
Eingriff in die Fauna zu erwarten. Es kann ferner nicht aus dem Umweltbericht entnommen werden,
inwieweit Äusungsfächen für Wildtiere wegfallen. Beispielsweise können Störungen im
Zu Verbliss schädigen in nahe liegenden Flächenstrukturen führen. Auch kann nicht ausgeschlossen werden,
dass Aufzucht-, Äusungs- und Standortflächen des Rebhuhns (*Lepus europaeus*) sowie andere, geschützte
Arten, durch die Planungen negativ beeinflusst oder zerstört werden.

Bei dem im westlichen Teil des Plangebiets vorhandenen Streuobstbestandes handelt es sich, nach der
Darstellung im Umweltbericht, um ein nach § 13 Nr. 2 HAGB verschüttes 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
H. Alexander Thiel

Landesjagdverband Hessen e.V. (05.09.2021)

Beschlusssempfehlungen

Zu 1.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zu 2.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Für das vorliegende Plangebiet ist die Erarbeitung eines faunistischen Gutachtens
beauftragt worden. Die Untersuchungen werden seit Mitte 2021 durchgeführt und
können erst im Frühjahr 2022 abgeschlossen werden. Im Zuge der Entwurfsöffnungs-
tag wird dann ein vorläufiger artenschutzrechtlicher Fachbeitrag mit ausgelegt, in dem
auch die Beurteilung der hier aufgeführten Arten mit aufgenommen wird. Nach der-
zeitigen Erkenntnissen sind jedoch Rehwild und Feldhasen keine planungsrelevan-
ten Arten, die entsprechend durch Prüfbögen oder ähnliches zu bewerten sind. Der
Hinweis auf das mögliche Vorkommen von Rebhühnern wird ebenfalls zur Kenntnis
genommen und an den Gutachter weitergegeben. Hierzu werden im artenschutz-
rechtlichen Fachbeitrag entsprechende Prüfbögen und Aussagen zur möglichen
Beeinträchtigung dieser Art aufgeführt.

Zu 3.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und ist fachlich korrekt.

Gem. der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde ist dieser Bereich als
geschützter Streuobstbestand beurteilt worden, sodass im Zuge der weiteren Pla-
nung eine Ersatzfläche mit entsprechenden Ersatzpflanzungen vorgehalten werden
muss. Dies wird auch im Rahmen der Entwurfsöffnungsplankarte dokumentiert und wird Be-
standteil der entsprechenden Plankarte.

Zu 4.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Umweltbericht wird um
die entsprechenden Bewertungen der Eingriffe und der Kompensationsmaß-
nahmen ergänzt.

Pia Anders

Betreff:

WG: Beteiligungsverfahren BauGB

Von: Hans-Erich Wissner <hewissner@t-online.de>

Gesendet: Freitag, 3. September 2021 18:56
An: Planungsbüro Fischer <info@fischer-plan.de>; hewissner@t-online.de

Betreff: Beteiligungsverfahren BauGB

Folgende Nachricht wurde vom Formular von Fischer-Plan übermittelt:

Stadt: Allendorf (Lumda)
Ortsteil: Stadtteil Allendorf
Name: Allendorf (Lda.): Bebauungsplan "Auf der Hege II"
Vorname: Wissner
Dienststelle 1: Hans-Erich
Dienststelle 2: NABU-LV Hessen
Strasse: NABU-KV Gießen
PLZ / Ort: Hans-Erich Wissner
Telefon: 35469 Allendorf/Lumda
E-Mail: 0640716369
hewissner@t-online.de

Kommentar:
1. Vielen Dank für die Zusendung der Unterlagen zum genannten B.-Plan. Grundsätzlich stimmen wir dem B.-Plan "Auf der Hege 2." zu. Aber es bestehen noch einige Fragen zu dem Plan: 1.) Was geschieht mit der vorhandenen Streuobstwiese, die ja eine bestehende Ausgleichsfläche ist. 2.) Sind die vorhandenen Regenwasserkanäle ausreichend bei Starkregenereignissen? Bei 3. früheren Ereignissen war es so, dass Keller in der Lindengasse und hinter der Linde mit Wasser weichen auch schon aus dem Bereich Lohkaut kam, vollgelaufen sind. 3.) Wer kontrolliert Zukunftig die im Plan festgelegten Vorgaben w. z. Beispiel Bepflanzung 4. u.s.w.

Naturschutzbund Hessen (03.09.2021)

Beschlussempfehlungen

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

Zu 2.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die betroffene Streuobstwiese, die in einem rechtskräftigen Bebauungsplan als Ausgleich festgelegt worden ist, ist nur zur Hälfte in den Örtlichkeiten umgesetzt, wird aber nach dem Hessischen Anpassungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz als geschütztes Biotop bewertet. Insofern erfolgt im Zuge der vorliegenden Planung die Ausweisung einer Ersatzfläche, auf der die entsprechenden Anpflanzungen getätigt werden müssen, die im ursprünglichen Bebauungsplan festgesetzt waren. Hierzu bedarf es der Beantragung einer entsprechenden biotopschutzrechtlichen Befreiung bei der Unteren Naturschutzbörde.

Zu 3.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise auf die vorhandenen Regenwasserkanäle und der Thematik der Starkregenereignisse werden bei der im Parallelverfahren durchgeführten Erschließungsplanung mitberücksichtigt und geprüft. Auch der Hinweis auf mögliche Überflutungen im Bereich der Lindengasse wird an das Ingenieurbüro weitergegeben, um dies bei der zukünftigen Berechnung der Entwässerungsplanung und der Hydraulik des Kanals, an dem das Baugebiet angeschlossen wird, berücksichtigen zu können.

Zu 4.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

An der Überprüfung der festgelegten Vorgaben im Bebauungsplan ist zum einen die Kommune selbst, aber auch die Fachbehörden zuständig. Sofern Beschwerden oder Anzeigen vorgetragen werden, muss die jeweils zuständige Behörde handeln.



Eingang: 27. Sep. 2021

Zur Bearbeitung:
Planungsbüro Fischer
im Nordpark 1
35435 Wetterberg

Regierungspräsidium Gießen • Postfach: 10 08 51 • 35338 Gießen

Planungsbüro Fischer
im Nordpark 1
35435 Wetterberg

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

**Bauleitplanung der Stadt Allendorf (Lumda);
hier: Bebauungsplan „Auf der Hege II“ in Allendorf
Stellungnahme im Verfahren nach § 4 (1) BauGB**
Ihr Schreiben vom 18.08.2024, Az.: Wolf / 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 auf einer Fläche von insg. rd. 2,3 ha ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. Der gültige Regionalplan Mittelhessen 2010 (RPM 2010) stellt für den geplanten Geländebereich ein Vorranggebiet (VRG) *Siedlung Planung* dar; überlagert durch ein Vorbehaltsgebiet (VBG) *für den Grundwasserschutz*.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Zone IIIB eines Wasserschutzbereichs und ist daher als VBG *für den Grundwasserschutz* festgelegt. Die VBG sollen in besonderem Maße dem Schutz des Grundwassers in qualitativer und quantitativer Hinsicht dienen. In diesen Gebieten mit besonderer Schutzbedürftigkeit des Grundwassers soll bei allen Abwägungen diesen Belangen ein besonderes Gewicht beigebracht werden (vgl. Grundsatz 6.1.4-12 RPM 2010). In den textlichen Festsetzungen finden sich u.a. entsprechende Regelungen zur Verseiegelung, zur Versickerung von Niederschlagswasser und zur Nutzung von Zisternen. Ich gehe daher davon aus,



Beschlussempfehlungen

Geschäftszischen: RPGr-31-61010/00/31-2014/17
Dokument-Nr.: 2021/1126590
Bearbeiter/in: Karin Wagner
Telefon: +49 641 303 2353
Telefax: +49 641 303-2197
E-Mail: Karin.Wagner@rpgr.hessen.de
Ihr Nachricht vom:

Datum 17. September 2021

Zu 1.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zu 2.: Der Hinweis auf das Trinkwasserschutzgebiet Zone III B wird gem. § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen und auf der Plankarte unter den textlichen Festsetzungen und in der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführt.

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

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

Mit dem Vorhaben soll auf einer Fläche von insg. rd. 2,3 ha ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. Der gültige Regionalplan Mittelhessen 2010 (RPM 2010) stellt für den geplanten Geländebereich ein Vorranggebiet (VRG) *Siedlung Planung* dar; überlagert durch ein Vorbehaltsgebiet (VBG) *für den Grundwasserschutz*.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Zone IIIB eines Wasserschutzbereichs und ist daher als VBG *für den Grundwasserschutz* festgelegt. Die VBG sollen in besonderem Maße dem Schutz des Grundwassers in qualitativer und quantitativer Hinsicht dienen. In diesen Gebieten mit besonderer Schutzbedürftigkeit des Grundwassers soll bei allen Abwägungen diesen Belangen ein besonderes Gewicht beigebracht werden (vgl. Grundsatz 6.1.4-12 RPM 2010). In den textlichen Festsetzungen finden sich u.a. entsprechende Regelungen zur Verseiegelung, zur Versickerung von Niederschlagswasser und zur Nutzung von Zisternen. Ich gehe daher davon aus,



Fristabreklamation:
Landstrasse Philips-Platz 1 - 7
35390 Gießen • Postfach 10 08 51
Telefonnummern:
0641 332-0
Zentrale Telefon:
0641 332-2187
Internet: <http://www.rpgr.hessen.de>



3. dass die Belange des Grundwasserschutzes in ausreichendem Maß berücksichtigt wurden.
Die Verbote der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten; ein entsprechender Hinweis sollte in die textlichen Festsetzungen aufgenommen werden.
- 4.
- 5.

Die VRG *Siedlung Bestand und Planung* umfassen gemäß Ziel 5.2-1 RPM 2010 die bestehenden Siedlungen und Standorte für notwendige neue Wohnbauflächen. Vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen ist der Bedarf jedoch vorrangig in den VRG Siedlung Bestand durch Verdichtung der Bebauung und durch Umnutzung bereits bebauter Flächen zu decken. Dazu sind die vorhandenen Flächenserienreserven darzustellen sowie ihre Verfügbarkeit und Entwicklungsfähigkeit aufzuzeigen. Dieser Nachweis ist auch bei der Inanspruchnahme innerhalb der VRG *Siedlung Planung* zu erbringen (vgl. Ziel 5.2-5 RPM 2010).

In Bezug auf vorhandene Innenentwicklungspotenziale wird in den Planunterlagen dargelegt, dass keine Flächen zur Nachverdichtung im Innenbereich zur Verfügung stehen; eine vertiefende Betrachtung der Baupläne soll aber erst zum Entwurf des Bebauungsplans vorgenommen werden. Der Bedarf an neuen Siedlungsflächen wird dagegen nicht thematisiert, es wird lediglich auf einen „vorherrschenden Bedarf an Wohnbauplätzen“ verwiesen. Da aus den Planunterlagen nicht ersichtlich ist, welcher Bedarf mit der Planung überhaupt gedeckt werden soll (einmal „24 Baupläte“, an anderer Stelle „etwa 30-38 neue Baugrundstücke“) ist die Planung diesbezüglich im weiteren Verfahren zu konkretisieren. Auch ist der Bedarf an neuen Siedlungsflächen in Allendorf (Lumda), z. B. anhand der aktuellen Zahl der Grundstücksinteressenten, darzulegen.

6. Eine abschließende raumordnerische Beurteilung ist anhand der vorliegenden Unterlagen daher noch nicht möglich.

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

Das Plangebiet liegt in der Zone IIIB des Wasserschutzgebietes für die Trinkwassergewinnungsanlagen Br. 1 und 2, Mainzlar des Zweckverbundes Lollar - Staufenberg. Die entsprechenden Verbote der Schutzgebietsverordnung des Regierungspräsidiums Gießen vom 23.04.1991 (St.Anz 22/91 S.1380) sind zu beachten.

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

1. Amtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiete werden durch das o. g. Vorhaben nicht berührt.
2. Im Westen verläuft ein Graben in Flurstück 268. Dessen gesetzlicher 5 Meter Gewässerstrandstreifen wird laut Planunterlagen eingehalten. Es sind zwei Zufahrten über den Graben zu den Grundstücken geplant. Diese sind bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde des Landkreises Gießen nach § 36 Wasserhaushaltsgesetz i. V. m. § 22 Hessisches
- 3.

Zu 3.: Die grundsätzliche Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.

Zu 4.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführt. Verwiesen wird auch auf zu 2.

Zu 5.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei der weiteren Planung wie folgt berücksichtigt:

Die Stadt Allendorf wird eine Innenentwicklungsbeachtung vornehmen und die möglichen Entwicklungspotentiale für die Aktivierung von Baulücken oder Leerstand untersuchen und entsprechende Aussagen mit in der Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes aufnehmen. Gleichzeitig wird der Bedarf für die Anzahl der Wohnbauplätze nachgewiesen. Hierzu liegt dem Planungsbüro bereits ein entsprechendes Schreiben der Stadt Allendorf sowie des Vorhabenträgers vor.

Zu 6.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen

Grundwasserschutz, Wasserversorgung, Dez. 41.1

Zu 1.: Der Hinweis auf das Trinkwasserschutzgebiet Zone III B wird gem. § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen und auf der Plankarte unter den textlichen Festsetzungen aufgeführt.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführt. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf. Die Hinweise sind im Rahmen der nachfolgenden Planungseinheiten (Erschließungsplanung, Bauantragsebene bzw. Bauausführung) zwingend zu beachten.

Zu 1.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Wassergerichtsgesetz zu beantragen (Anlagen in, an, über und unter oberirdischen Gewässern).

4. Sonstige Gewässerbezogene Belange sind von der zuständigen Unteren Wasserbehörde des Landkreises Gießen zu bewerten.

Ich weise auf das Thema „Starkregen“ hin:

Das Land Hessen hat mit dem Projekt „KLIMPRAX – Starkregen und Katastrophenenschutz für Kommunen“ ein dreistufiges Informationssystem für Kommunen bereitgestellt. Alle Information dazu sind auf den Internetseiten des Hessischen Landesamts für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HNLUG) unter folgendem Link einsehbar: <https://www.hnlug.de/themen/klimawandel-und-anpassung/projekte/klimprax-starkregen>. Die **Starkregen-Hinweiskarte** (https://www.hnlug.de/fachadmin/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 1x1-km Kachel.

In der zweiten Stufe können basierend auf dieser Ersteinschätzung kommunale Fließpfadkarten erstellt werden. Dafür kann die interessierte Kommune eine Anfrage an das Fachzentrum Klimawandel und Anpassungen (starkregen@hnlug.hessen.de) stellen.

In Fällen, in denen die Fließpfadkarte zur lokalen Gefährdungsbeurteilung nicht ausreicht (z.B. städtische Gebiete, sehr flache Gebiete ohne klare Fließwege), kann eine Starkregen-Gefahrenkarthe 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, Gewässergerüte
(Bearbeiter: Frau Sanow, Dez. 41.3, Tel.: 0641/303-4226,
Frau Hormel, Dez. 41.3, Tel.: 0641/303-4218)

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

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

Zu 1.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

In der Altflächendatei als Teil des Bodeninformationssystems sind die den Bodenschutzberörden bekannten Informationen zu Altstandorten, Altablations-, altlastsverdächtigen Flächen, Altlasten und schädlichen Bodenveränderungen hinterlegt (§ 8 Abs. 1 HALBodSchG). Altstandorte sind Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist. Altabbagungen sind stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen

Zu 2.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Aufgrund der Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde wird der Gewässerrandstreifen von 5 m auf 10 m verbreitert.

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

Zu 4.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Die Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde ist in die vorliegende Abwägung eingestellt.

Zu 5.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der Erschließungsplanung überprüft. Weitere Informationen zu den Starkregenereignissen werden in der Begründung zum Bebauungsplan bzw. im Umweltbericht aufgeführt.

Kommunales Abwasser, Gewässergerüte, Dez. 41.3

Zu 1.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Fachdienst 73 Wasser- und Bodenschutz ist bei der vorliegenden Bauleitplanung beteiligt worden. Die Stellungnahme ist Teil der vorliegenden Abwägung.

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

Zu 1.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

sowie Flächen auf denen Abfälle behandelt, gelagert oder abgelagert werden 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. Ausküünfte zu Betriebsstilllegungen aus dem Gewerberegister, bisher nicht erfasste ehemalige Deponien) bei der zuständigen Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Gießenb. und bei der Stadt Alsfeld (Lumda) einzuholen.

Nach § 8 Abs. 4 HAltBodSchG sind Gemeinden und öffentlich-rechtliche Entsorgungspflichtige verpflichtet, die ihnen vorliegenden Erkenntnisse zu Altflächen dem HLNUG so zu übermitteln, dass die Daten im Bodeninformationssystem nach § 7 HAltBodSchG erfasst werden können. Auch die Untersuchungspflichtigen und Sanierungsverantwortlichen sind verpflichtet, die von ihnen vorzulegenden Daten aus der Untersuchung und Sanierung der verfahrensführenden Behörde in elektronischer Form zu übermitteln. Dies hat in elektronischer Form zu erfolgen. Über die elektronische Datenschnittstelle DATUS online steht den Kommunen ebenfalls FIS-AG (kommunal beschränkt) zur Verfügung. Wenden Sie sich bitte an das HLNUG oder entnehmen Sie weitere Infos sowie Installations- und Bedienungshinweise unter:

<https://www.hnug.de/heimatverfassen/datus.html>

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

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 ein Problem von Bodenbelastungen nicht ausgaskanniert 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 erzielt mit der Ausweisung einer Fläche eine Vertrauen, dass die ausgewiesene Nutzung ohne Gefahr realisierbar ist. Gilt die Stadt/Gemeinde Anhaltspunkten für Bodenbelastungen nicht nach, haben Eigentümer, Bauwillige und andere Betroffene ggl. 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 kühl durch 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 Beeinträchtigungen 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.

Aus diesem Grund ist sorgfältig abzuwägen, ob die Schaffung von immer mehr Ein- und Zweifamilienhäusern, die überproportional viel Fläche für wenig Wohnraumnutzung verbrauchen, noch zeitgemäß ist und im Sinne des Klimaschutzes und der Erhaltung der Eigenbedarfdeckung (Landwirtschaft, Fläche zur Ernährung der Bevölkerung) steht.

Durch die Summe aller Neuversiegelungen wird die von der Bundesregierung angestrebte Verringerung des Versiegelungsgrades zum Klimaschutz nicht erreicht. Jede Kommune hat ihren Beitrag zur Eindämmung von Neuversiegelungen zu leisten.

Der vorliegende Umweltbericht beschreibt den Boden und dessen Funktionserfüllungsgrade im Plangebiet. Sollte sich die Gemeinde wider Klima- und Naturschutz und wider Ressourcenschutz dazu entschließen, die Fläche als Baugelände freizulegen, so hat die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung zum nächsten Verfahrensschritt vorzuliegen. 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. 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 betroffenen Bodenfunktionen zu erhöhen. Die Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf den Boden aufgrund der Umsetzung der Planung sowie die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen soll 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 Schutzzugs Boden in der Bau- leitplanung nach BauGB“ (HLNUG Heft 14, 2018). Das zugehörige Excel-Berechnungstool findet sich auf der Homepage des HLNUG unter folgendem Link: <https://www.hlnug.de/fileadmin/dokumente/boden/Planung/Komphoden/Berechnungstool.zip>

Zu 2.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Stadt Allendorf wird zum Entwurf des Bebauungsplanes in der Begründung das Entwicklungspotential des Innenbereichs für die Ausweisung von Bauplätzen aufzeigen. Gleichzeitig wird der Bedarf, der sowohl bei der Stadt wie auch beim Vorhabenträger angemeldet ist, mit in die Abwägung eingestellt. Aufgrund der bisherigen Erkenntnisse in der Planphase zum Vorentwurf besteht ein erhöhter Bedarf bzw. eine hohe Nachfrage für die Ausweisung des Baugebiets. Aufgrund der vorgebrachten Hinweise zum Bodenschutz und Klimaschutz wird dieses Gebiet kein klassisches Einfamilienhausgebiet, sondern es werden auch Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser und Mehrfamilienhäuser vorgesehen. Aus diesem Grund sind über den Bebauungsplan und der festgesetzten Nutzungsschablone unterschiedliche GebäudeTypen festgesetzt, sodass der Bebauungsplan den Vorgaben des § 1 Abs. 6 Nr. 2 und 3 BauGB sowie den § 1 a Abs. 2 BauGB (sparsamer Umgang mit Grund und Boden) entspricht.

Zu 3.: Die vorgetragenen Anregungen sind fachlich korrekt.

Im Zuge der Umweltprüfung werden auch Kompensationsmaßnahmen überprüft, um durch geeignete bodenfunktionsbezogene Kompensationsmaßnahmen den Eingriff in den Boden auszugleichen. Sofern dies nicht erfolgen kann, werden zahlreiche eingriffsmindernde Maßnahme zum Bodenschutz festgesetzt und in der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführt, die dann im Rahmen der nachfolgenden Bauausführung entsprechend zu beachten sind. Darüber hinaus wird eine vertiefende Bewertung im Umweltbericht zur Bodenfunktion und zur Wertigkeit des Bodens vorgenommen, sodass auch die entsprechende Ausgleichsmaßnahmen in Bezug auf den Bodenschutz mit in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Zu 4.: Der Hinweis auf die Arbeitshilfe wird zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren im Umweltbericht und in der Begründung zum Bebauungsplan in die Bewertung des Eingriffs bzw. in den Planungsprozess mit einge stellt.

Das Schutzgut Boden ist dabei gesondert, das heißt zusätzlich zum naturschutzfachlichen Eingriffs- und Ausgleichsplan zu bewerten. Eingriffsmindernde Festsetzungen, wie z. B. wasserdurchlässige Befestigungen oder Begrünung von Nebengebäude-Dachflächen, können dabei berücksichtigt werden.

5. Zur Wahrung des gesetzlich verankerten Bodenschutzes (§§ 1 und 7 BBodSchG; §12 BBodSchV (DIN 19731 ist zu beachten); § 1 Haft-BodSchG); §§ 1, 7 und 15 BNatSchG sowie §§ 1a und 202 Baugeschäftsvertrag während der Bauphasen empfehle ich im Mindesten **für die Erschließungsmaßnahmen die Beauftragung einer bodenkundlichen Baubegleitung (BBB) bereits ab der Planungsphase**. Durch Verdichtung und Vernässung bei Befahrung, durch Verlust von organischer Substanz und von Nährstoffen sowie Gefügeschäden und Vermischung unterschiedlicher Bodenhorizonte während der Bauausführung sowie durch Aushub und Zwischenlagerung oder ggf. durch Schadstoffeinträge kann die Qualität des Bodens und seiner Funktion erheblich beeinträchtigt werden. Außerdem ist zu prüfen, ob eventuell abzunehmender Oberboden in tiefwurzelnd begrünten Mieten nach DIN 19639 bis zu seinem Wiedereinbau am Rande der Planungsfäche lagern kann. Dies erspart Entsorgungswege und -kosten und gewährleistet den Wiedereinbau standortgerechten und schadlosen Materials. Die Bodenkundliche Baubegleitung muss die erforderliche Sachkunde aufweisen, um den Bodenschutz auf der Baustelle gewährleisten zu können. Durch die BBB wird sichergestellt, dass es nicht zu einer ungeplanten Inanspruchnahme von Flächen kommt (die später z. B. noch als (Nutz-)garten funktionieren sollen), sei es durch Nutzung als Lagerfläche oder durch Befahrung. Hierdurch wird die Inanspruchnahme und somit der Eingriff in den Boden auf das erforderliche Maß beschränkt und somit dem Eingriffsminderungsgebot Rechnung getragen.

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

* Nähere Informationen zur bodenkundlichen Baubegleitung siehe Kapitel 4.5 Anforderungen an die bodenkundliche Baubegleitung, Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsfächern – HMUKL V, Stand März 2017“ <https://umwelt.hessen.de/umwelt/natur/boden/wasserzender-boden/schutz/boden-schutz-beim-bauen>
DIN 19639 „Bodenenschutz bei der Planung und Durchführung von Bauvorhaben“, Stand September 2019

Die vorgesehenen naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen sind bodenschutzfachlich gesondert zu bewerten (stellen sie einen zusätzlichen Bodeneingriff dar, können sie Bodenfunktionswerte steigern), sofern sie sich nicht neutral auf die Bodenfunktionen verhalten.

Im Umweltbericht wird ebenfalls darauf hingewiesen, dass für das Plangebiet aufgrund der vorliegenden Bodenart, Hanglage und -neigung sowie des örtlichen Regenfaktors nach Erosionsatlas überwiegend sehr hohe, bis extrem hohe Erosionsgefährdung bei offenerfehlender Vegetationsdecke besteht. Dies gilt es sowohl bauzeitlich zu beachten (Lage und Anordnung der Bodenmieten, Verwendung von Baggermatratzen, u.v.m) durch Information der Bauherren und/oder Bereitstellung einer bodenkundlichen Bau-

Zu 5.: In Bezug auf das Schutzgut Boden sind bereits zahlreiche Festsetzungen zur Eingriffsminderung getroffen worden, die noch einmal in der Begründung zum Bebauungsplan verdeutlicht werden.

Zu 6.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Stadt Allendorf überprüft die Erforderlichkeit einer bodenkundlichen Baubegleitung ab der Planungsphase bzw. bei der Umsetzung der Planung (Bauausführungs- und Erschließungsplanung).

Zu 7.: Die nachfolgenden Hinweise werden in der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführt.

Zu 8.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zu 9.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in der Begründung zum Bebauungsplan bzw. im Umweltbericht aufgeführt.
Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf. Die Hinweise sind im Rahmen der nachfolgenden Planungsebenen (Erschließungsplanung, Bauantragsebene bzw. Bauausführung) zwingend zu beachten.

-7-

begleitung, als auch durch die Anlage von Erosionsschutzmaßnahmen (z.B. Hecken quer zum Hang ggf. als Grundstücksbegrenzung) zu beachten.

**Kommunale Abfallwirtschaft, Abfallentsorgungsanlagen
(Bearbeiterin: Frau Goy, Dez. 42.2, Tel.: 0641/303-4568)**

Nach meiner Kenntnis sind im Plangebiet keine Abfallentsorgungsanlagen / Deponien im Sinne von § 35 Abs. 1, 2 Kreisraumwirtschaftsgesetz - KrVG - betroffen.

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

1. 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.rlp-dieesen.hessen.de/Umwelt-und-Natur/Abfall/Bau-und-Gewerbeabfall/Baustellenabfaelle). Das Baumerkblatt entält 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/rmuely/baumerkblatt_2018-09-01.pdf
2. Bergaufsicht, Dez. 44.1

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

Nach Durchsicht der Planunterlagen zum Vorentwurf des o. g. Bebauungsplans sind Immissionsschutzrechtliche Konflikte nicht ersichtlich.

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

1. Bei Baumaßnahmen im Bereich der o. g. Bauleitplanung ist auf Spuren ehemaligen Bergbaus zu achten; ggf. sind entsprechende bauliche Sicherungsmaßnahmen zu treffen.
Der Geltungsbereich liegt im Gebiet von zwei erloschenen Bergwerksfeldern, in denen das Rohstoffvorkommen nachgewiesen wurde. Informationen über Art und örtliche Lage des Nachweises liegen hier nicht vor.

**Landwirtschaft
(Bearbeiter: Herr Brenner, Dez. 51.1, Tel.: 0641/303-5126)**

Bezüglich der mir vorgelegten Unterlagen zum o. g. Bebauungsplan werden aus Sicht des Belanges Landwirtschaft und vorsorgender (quantitativer) Bodenschutz folgende Bedenken und Anregungen vorgetragen:
Mit der Planung werden ca. 2,3 ha Acker und Grünland der Landwirtschaft entzogen. Der Regionalplan Mittelhessen weist die Fläche für künftige Siedlungsentwicklung (Wohnbebauung) aus.

Kommunale Abfallwirtschaft, Abfallentsorgungsanlagen, Dez. 42.2

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

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

Immissionsschutz II, Dez. 43.2

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

Bergaufsicht, Dez. 44.1

Zu 1.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und unter den Hinweisen und nachrichtlichen Übernahmen der textlichen Festsetzungen aufgeführt.

Darüber hinaus werden entsprechende Hinweise in der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführt, die dann im Rahmen der nachfolgenden Erschließungsplanung und im Rahmen des Bauantrages zu beachten sind. Es wird den Bauherren empfohlen ein Baugrundgutachten zu erstellen.

Landwirtschaft, Dez. 51.1

Zu 1.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zum Entwurf wird eine vertiefende Betrachtung der Baulücken und des Leerstandes in Verbindung mit dem Nachweis zum Bedarf durchgeführt.

Für die weitere Planung ist, wie angekündigt, eine vertiefende Betrachtung der Baulücken und der gegenüberstehenden Nachfrage gefordert. Infolge dieser Betrachtung soll eine Anpassung der Planungsfläche erfolgen. Die Ausweisung eines 2,4 ha großen Baugebietes mit 24 Baufächern scheint in Anbetracht der Einwohnerzahl von Allendorf (Lumda) als überzogen.

Zur weiteren Planung soll die zusätzliche Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzter Fläche für Kompensationsmaßnahmen vermieden werden. Diese können z.B. im Wald, an Gewässern und/oder durch Ergänzung und Aufwertung bestehender Kompensationsmaßnahmen realisiert werden.

2.

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 direkt berührt.

In ca. 950 m Entfernung vom Planungsraum befindet sich das Naturschutzgebiet (NSG) Nr. 1531019 „Lumatal bei Allendorf“ und ca. 1,1 km westlich davon das Vogelschutzgebiet (VSG) Nr. 5414-450 „Steinbrüche in Mittelhessen“. In südlicher Richtung befindet sich weiterhin noch das Landschaftsschutzgebiet (LSG) Nr. 2531018 „Auenverbund Lahn-Dill“.

Ich weise darauf hin, dass für weitere naturschutzrechtlich 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:

- Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Dieses Planungserfordernis ist nachzuweisen, d.h. die städtebaulichen Gründe, die für die Planung sprechen und somit ein öffentliches Interesse begründen, sind darzulegen.
- 1. Hierbei sollten hinsichtlich des tatsächlichen (konkreten) Bedarfs an weiteren Wohnbaufächern im geplanten Umfang (ca. 24 Baupläätze bzw. 30 - 38 Baugrundstücke?) für den Stadtteil Allendorf nähere Erläuterungen erfolgen, insbesondere auch um die hier vorgesehene Inanspruchnahme von Flächen im bisherigen planungsrechtlichen Außenbereich zu begründen (§ 1a Abs. 2 S. 4 BauGB).

- 2. Im Umweltbericht ist gemäß Nr. 3b der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und §§ 2a, 4c BauGB das geplante Monitorin-Konzept zu beschreiben. Nach § 4c S. 1 2.Hs BauGB ist Gegenstand der Überwachung auch die Durchführung von Darstellungen oder Festsetzungen nach § 1a Abs. 3 S. 2 BauGB und von Maßnahmen nach § 1a Abs. 3 S. 4 BauGB.

Zu 2.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Stadt Allendorf strebt die Zuordnung von Ökokontomaßnahmen zu den geplanten Eingriffen an, sodass hier durch keine weiteren landwirtschaftlich genutzten Flächen für Kompensationsmaßnahmen in Anspruch genommen werden.

Obere Naturschutzbehörde, Dez. 53.1

Zu 1.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Umweltbericht entsprechend fachlich bewertet und beschrieben.

Zu 2.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Umweltbericht entsprechend fachlich bewertet und beschrieben.

Zu 3.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Die Untere Naturschutzbehörde ist mit der Stellungnahme im Vorliegenden Abgungsprozess eingestellt.

Bauleitplanung, Dez. 31

Zu 1.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Das Planerfordernis und die Betrachtung der Innenentwicklung und somit die zusätzliche Begründung für die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen wird im Bebauungsplan in der Begründung zum Entwurf vertieft analysiert und aufgeführt.

Zu 2.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Umweltbericht redaktionell ergänzt.

3. 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 angemessen längeren Frist ausgelegt werden 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 ortüblichen 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 Begrundung entsprechende Ausführungen erfolgen.

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

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Wagner^f

Zu 3.: Die nachfolgenden Hinweise zu den Beteiligungsverfahren werden im vorliegenden Bauleitplanverfahren entsprechend berücksichtigt.

Pia Anders

Betreff: W/G: Beteiligungsverfahren BauGB

Von: Jochen Becker <jochen.becker@zls-lollar.de>
Gesendet: Freitag, 10. September 2021 15:21
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: Allendorf (Lumda)
Ortsteil: Stadtteil Allendorf
Plan-Name: Allendorf (Lda.); Bebauungsplan "Auf der Hege II"
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; In der Begründung zum Bebauungsplanvorentwurf bitten wir den Text zur Lage im Trinkwasserschutzgebiet wie folgt zu fassen: Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Zone III/B des Trinkwasserschutzgebietes WSG Brunnen 1 und 1 in Mainzlar. Festgesetzt mit Verordnung vom 23.04.1991 /SL Anz. Nr. 22/1991 Seite 1380). Die entsprechenden Gef- und Verbote der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten. Betrieb Abwasser: Belange unseres Betriebes Abwasser werden nicht berührt.
- 1.
 - 2.

Zweckverband Lollar Staufenberg (10.09.2021)

Beschlusssempfehlungen

Zu 1.: Der Hinweis auf die Zone III B im Wasserschutzgebiet wird gem. § 9 Abs. 6 nach BauGB nachrichtlich übernommen und auf der Plankarte unter den textlichen Festsetzungen aufgeführt.

Zusätzlich erfolgen entsprechende Hinweise in der Begründung zum Bebauungsplan, die dann auf nachfolgender Planungsebene (Erschließungsplanung, Bauantragsverfahren, Bauausführung) zu beachten sind.

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

Bürger 1 (17.09.2021)

Stadt Allendorf
Bahnhofstraße 14
35469 Allendorf

Beschlussempfehlungen

Zu 1.: Die nachfolgenden Anregungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen und neben den im Bebauungsplan vorgenommenen Festsetzungen zur Thematik des Klimaschutzes durch weitere Festsetzungen in der Karte und in der Begründung ergänzt.

Einwände zu dem Bebauungsplan Hege II

Vorbermerkung

Das Baugebiet Hege II wird, sofern es nach dem aktuell ausliegenden Bebauungsplan errichtet wird, einen großen Beitrag zur weiteren Erderwärmung leisten. Wie dringend nötig eine Veränderung gerade im Gebäudesektor ist, zeigt der Umstand, dass dieser für fast 40% der deutschen Treibhausgas-Emissionen verantwortlich ist:

1. Nach aktuellen Berechnungen des Wuppertal Institutes ist es zur Erreichung des 1,5°C-Ziel es erforderlich, dass der gesamte Gebäudebestand bis 2035 klimaneutral wird. Hierzu ist insgesamt ein Durchschnitt für das energetische Gebäudeniveau entsprechend dem KfW Effizienzhausstandard 55 nötig (vgl. Masterplan 100% Klimaschutz des Landkreises Gießen).
Heute noch Häuser neu zu bauen, die dem nicht entsprechen, ist nicht zu verantworten und steht dem von der Bundesregierung gefassten Entschluss entgegen, die Endenerwärmung auf maximal 1,5°C zu limitieren.

Für das Baugebiet Hege II bedeutet das, dass neben einer klimaneutralen Errichtung der Gebäude, ein schlüssiges Energiekonzept erforderlich ist, das zu 100% mit regenerativer Energie operiert. Dies kann beispielsweise durch hohe solare Deckungsraten in Verbindung mit einem regenerativ gespeisten Nahwärmenetz erfolgen.

Da die aktuellen Planungen zu einer umfangreichen und ungerechtfertigten Belastung für das Klima nachfolgender Einspruch zu dem aktuellen Planungsende:

Neben diesen Ergänzungen wird zusätzlich durch eine anzufertigende Gestaltungsfibel den Bauherren zahlreiche Informationen zum Klimaschutz in Verbindung mit der Errichtung von neuen Gebäuden bzw. der Gestaltung der Grundstücksflächen an die Hand gegeben. Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der fehlenden Inneneinwicklungspotentiale und dem erhöhten Bedarf und der Nachfrage nach Wohnraum sowohl im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser wie auch Doppel- und Mehrfamilienhäusern durch die vorliegende Planung Rechnung getragen wird. Zumal das vorgesehene Baugebiet auch durch die übergeordnete Regionalplanung (Regionalplan Mittelhessen 2010) sowie dem Kommunalen Flächennutzungsplan bereits als künftige Siedlungsfläche ausgewiesen ist. Die sonstigen Hinweise zum Klimaschutz und zum Energiekonzept bzw. Verwendung von regenerativen Energien werden ebenfalls als Hinweise in der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführt. Darüber hinaus sind die gesetzlichen Vorgaben wie das GEG entsprechend bei der Haupsplanung zu beachten.

1. Einwände zur Begründung

Insgesamt wurde den grundlegenden gesetzlichen Vorgaben des § 1 Abs. 5 BauGB nicht entsprungen,

wie im Folgenden dargelegt werden wird.

„Dort heißt es (Hervorhebungen durch den Unterzeichner):

„Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Bedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimadämpfung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild Biokulturrell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. [...]“

(6) Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen: [...]

7. die Bedürfnisse des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere

- a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Flächen, Böden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsspektrum zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt;
- b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes;
- c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung. Insgesamt:
 - d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter;
 - e) die Verminderung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwasser;
 - f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie;
 - g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionschutzrechts;
 - h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden;
 - i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d;
 - j) unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zufließigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Bedange nach den Buchstaben a bis d und i.“

Zu 2.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Es sind hier ausschließlich die Gesetzestexte aufgeführt, die ohnehin für den Bebauungsplan bzw. für den nachfolgenden Bauantrag gelten.

Im Rahmen des Planungsprozesses und der Abwägung sind alle privaten und öffentlichen Belange (nicht nur der § 1 Abs. 6 Nr. 7 a-j BauGB) gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 Abs. 7 BauGB).

1.1 Einwände zu 1.6 Innenentwicklung und Bodenschutz

3. Es liegen keine Daten für eine durch die Stadt Allendorf erfolgte Untersuchung der Notwendigkeit zur Schaffung eines weiteren Neubaugebietes vor. Die bloße Tatsache, dass eine Nachfrage nach Bauplätzen vorhanden ist, rechtfertigt eine so umfangreiche Neuversiegelung, ohne vorher sämtliche Möglichkeiten der Wohnraumschaffung im Bestand ausgeschöpft zu haben, nicht.
- Die trotz Erschließung von Neubaugebieten sinkende Einwohnerzahl der Kerngemeinde in den letzten Jahren legt den Schluss nahe, dass Wohnraum vorhanden ist, welcher - aus weichen Gründen auch immer - nicht genutzt wird.
4. Vor der Neuversiegelung sind daher mindestens die Möglichkeiten auszuschöpfen, die im Bereich der städtischen Einflussnahme liegen.
- Ganz aktuell bietet sich mit der Entwicklung der Altstadtthöfe eine Chance für neuen Wohnraum und ein Startsignal für eine zukunftsweisende Innenstadtentwicklung an. Dies wurde in dem Bebauungsplan für Hege II nicht berücksichtigt. Eine Ausweitung des Konzeptes der Altstadtthöfe auf die ganze Kerngemeinde wäre möglich.
- Es liegen keine Angaben zu Bemühungen der Stadt Allendorf vor, die erkennen lassen, dass damit dem § 1a Abs 2 BauGB auch nur ansatzweise entsprochen wurde.
- Es liegen keine Daten zu Gebäudelebensräumen vor.
- Es gab keine Maßnahmen, aktiv auf Hauseigentümer zuzugehen (außer im Zusammenhang mit den Altstadtthöfen von privater Seite).

Beispiele für die mögliche Schaffung eines Anteiles, ein Bestandsgebäude zu erwerben oder ungenutzte Scheunen oder ehemals gewerblich oder landwirtschaftlich genutzte Nebenräume attraktiv für junge Familien zu vermarkten, gibt es genügend, wie z.B. „Jung kauft Alt“.

Die bloße Betrachtung von Baulücken wird dem Sinn des § 1 Abs 5 des BauGB und der Bodenschutzklausel nach § 1 Abs 2 BauGB nicht gerecht und erfüllt diese hier nicht; da ein Nachweis der Notwendigkeit nicht geführt ist.

Statt der Innenentwicklung Vorrang zu geben, wurde die geplante Bebauung des Neubaugebietes im Verlauf der Planungen sogar intensiviert. Auf Seite 9 ist fälschlicherweise noch von 24 Bauplatzende Rede, wie es einem frühen Planungszustand entsprach laut den zuletzt vorgelegten Plänen sind mittlerweile aber 31 Bauplätze vorgesehen. Der prozentuale Anteil verbleibener Fläche, die Anzahl potentiell klimaschädlich errichteter und betriebener Gebäude und die damit einhergehenden negativen Folgen auf die Umwelt wurde also im Verlauf der Planungen sogar deutlich erhöht.

1.2 Einwände zu 2 Städtebauliche Konzeption

- Eine nachhaltige Siedlungsflächenentwicklung, wie in der Begründung behauptet, ist nicht erkennbar und wird nicht schlüssig dargelegt. Das Pflanzen von wenigen neuen Bäumen (zwei pro Grundstück) steht in keinem Verhältnis zu dem Gesamtangriff in die Umwelt.
5. Nachhaltig und verantwortungsvoll gegenüber den nachfolgenden Generationen wäre es, ein Neubaugebiet mindestens klimaneutral, besser klimapositiv, zu realisieren und aktive Maßnahmen zum Arten- und Bodenschutz sowie Bodenentsiegelungen als Ausgleich vorzunehmen. Hier ist eine

Zu 3.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Verwiesen wird auf § 1 Abs. 3 BauGB, nach dem das Planungserfordernis für die Neuaufstellung von Bauleitplanverfahren auf die entsprechende Städtebauliche Erforderlichkeit zu begründen ist. Hierzu wird auf die umfangreiche Begründung zum vorliegenden Bebauungsplan verwiesen, in dem das Planerfordernis und das Planziel bzw. die zu berücksichtigten Belange aufgeführt sind. Auch der Nachweis der Nachfrage / des Bedarfs wird in der Begründung aufgeführt. Maßgeblich für die Ausweisung und dem Bedarfsnachweis ist die Stellungnahme der Oberen Landesplanungsbehörde (Raumordnung - RP Gießen), da die Bebauungspläne gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst sein müssen. Darüber kann sich die Kommune im Planungsprozess nicht hinwegsetzen. Der Regionalplan steuert auch die Größe des Gebietes und die Lage im Stadtgebiet. Auch das Aufzeigen von Innenbereichspotentialen wird durch die Obere Landesplanungsbehörde gefordert.

Zu 4.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei der Planung wie folgt berücksichtigt:

Die Stadt Allendorf wird den Innenbereich auf Baulücken und Leerstand überprüfen bzw. eine Aktivierung dieser Flächen initiieren. Erst mit dem Nachweis, dass im Innenbereich keine Entwicklungsmöglichkeiten bestehen, folgt als nächster Schritt den Bedarf der Nachfrage nach Wohnbauflächen zu hinterlegen. Dies erfolgt sowohl über den Vorhabenträger wie auch über Informationen der Stadt Allendorf Lumda. In der Summe dieser genannten städtebaulichen Maßnahmen und Aktivitäten kann die Ausweisung eines Neubaugebietes begründet werden. Verwiesen wird hier auch auf die gesetzlichen Vorgaben des § 1a Abs. 2 BauGB (Inanspruchnahme landwirtschaftliche Nutzflächen sind besonders zu begründen).

Zu 5.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

In der Begründung wird noch einmal die städtebauliche Konzeption und die im Bebauungsplan getätigten Festsetzungen zum Arten- und Klimaschutz sowie zum Umweltschutz aufgeführt. In der Summe werden diese Maßnahmen jedoch den Eingriff in Natur und Landschaft nicht grundsätzlich kompensieren, sodass darüber hinaus noch zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen, bzw. die Zuordnung von Ökotonauflagen, erforderlich werden wird.

Überkompensation nötig, damit überhaupt eine Umkehr der klimatischen Entwicklungen möglich wird.

Die auf Seite 12 behauptete Förderung des Klimaschutzes findet nicht statt.
Laut dem Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und nuukare Sicherheit (BMU) bezeichnet der Begriff Klimaschutz „alle auf die Begrenzung der globalen Erwärmung gerichteten Maßnahmen, das heißt vor allem Maßnahmen zur Minderung der durch menschliches Handeln verursachten Treibhausgas-Emissionen.“

Klimaschutz kann also nur verwirklicht werden, indem keine bzw. ausschließlich die unvermeidbare Emission von Treibhausgasen stattfindet. Es sind in der Bauleitpläne keinerlei Festsetzungen enthalten, die dazu geeigneter wären; die Emission von Treibhausgasen zu begrenzen. Es kann diese daher keinen Beitrag zum Klimaschutz leisten.

Das von der Bundesregierung beschlossene Ziel aus dem Pariser Klimaabkommen, die Erderwärmung auf höchstens 1,5 °C zu begrenzen, wird mit der Umsetzung von Hege II in der vorliegenden Form nicht unterstützt. Den Maßgaben des beschlossenen „Masterplan 100% Klimaschutz des Landkreises Gießen“ wird nicht entsprochen.

1.3 Einwände zu 4 Inhalt und Festsetzungen

Zitat aus der Begründung:

„Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen rütteln in Einklang bringt und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleistet. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.“

Keinem der hier angesprochenen Maßgaben des § 1 Abs. 5 BauGB wird in der vorliegenden Form des Bebauungsplanes Hege II entsprochen.

Nachhaltige städtebauliche Entwicklung muss dem Vorteil der Kommune dienen. Aus den zurückliegenden Erschließungen von Neubaugebieten sind keine Vorteile für Allendorf herzuleiten. Die zur unterhaltende Infrastruktur wird immer größer, ohne dass positive Effekte zur Bevölkerungsentwicklung erkennbar sind oder sogar eine Verbesserung der Infrastruktur / Nahversorgung in der Kernstadt eingetreten wäre.

Laut einer Eurobarometer-Umfrage der Europäischen Kommission halten 93 % der EU-BürgerInnen und -Bürger den Klimawandel für ein „ernstes“ oder „sehr ernstes“ Problem. 92 % der Befragten sind sich einig, dass die Treibhausgasemissionen auf ein Minimum gesenkt werden sollten. Immer mehr Menschen ist ein nachhaltiger Lebensstil wichtig und immer mehr Menschen sind bereit, für die Zukunft ihrer Kinder und Kindeskinder selbst Maßnahmen zu ergreifen.

Eine moderne und zukunftsweisende Siedlung, wie es ein klimaneutrales, nachhaltig ausgerichtetes Baugebiet wäre, könnte insofern der Stadt Allendorf den bisher vermissten Vorteil bieten, indem sie Menschen einen Anlass gibt, gezielt ihrem Wohnort nach Allendorf zu verlegen.

Zu 6.: Die nachfolgenden Anregungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Stadt Allendorf hält jedoch an der Planung des Neubaugebietes „Auf der Hege II“ fest, zumal die in § 1 Abs. 5 und 6 BauGB aufgeführten Belege im Plangebiet vom Grundsatz her berücksichtigt werden.

Die sozialen Anforderungen werden erfüllt: Es wird für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen dringend benötigter Wohnraum geschaffen.

Die wirtschaftlichen Anforderungen werden erfüllt: Es wird für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen dringend benötigter bezahlbarer Wohnraum geschaffen. Insofern wurde auch schon die Infrastrukturplanung beauftragt, um die Komponente der Wirtschaftlichkeit beurteilen zu können.

Die umweltschützenden Anforderungen werden erfüllt: Es sind zahlreiche grünordnerische Festsetzungen mit aufgenommen worden, die den Eingriff in Boden, Klima, Natur und Landschaft minimieren und/oder ausgleichen. Zum Entwurf folgen weiteren Festsetzungen.

Die Anforderungen an die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild werden erfüllt: Hierzu erfolgen ebenfalls zahlreiche Festsetzungen im Bebauungsplan. Die bisherige Siedlungsflächenentwicklung im Norden/Nordosten der Kernstadt wird fortgesetzt und das Gebiet fügt sich aufgrund der Vorgaben über Art und Maß der baulichen Nutzung in die Örtlichkeiten ein.

Aus raumordnerischen Gründen dient das geplante Gebiet (zentraler Stadtteil) der Eigenentwicklung der Stadt wie auch dem Zuzug von auswärts. Durch die Ausweitung werden auch die vorhandenen Einrichtungen in der Kernstadt und somit der ländliche Raum gestärkt bzw. sie sind der Grund für einen Umzug nach Allendorf. In der Summe der o.a. Argumente hält die Stadt daher an der Planung fest.

In der Begründung zum Entwurf wird noch einmal verdeutlicht, welche nachhaltigen städtebaulichen Gründe für die Ausweisung des vorliegenden Baugebietes sprechen und welche Festsetzungen zum Thema Klimaschutz mit aufgenommen wurden.

Der Bebauungsplan schafft das Bauplanungsrecht für die Entwicklung des Gebietes unter Berücksichtigung der Vorgaben des § 1 Abs.6 BauGB. Klimaschutz und Nachhaltigkeit sind aber darüber hinaus durch jeden Einzelnen Bauherrn*in im Alltag und bei der Umsetzung des Vorhabens zu berücksichtigen, unabhängig von der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

Umweltschutz schließt sich durch weitere Bodenversiegelungen aus. Das Neubaugebiet wird zudem neue Verkehrsbewegungen verursachen. Die Verkehrszunahme insbesondere in den engen Ortsdurchfahrten im Lumdatal ist eine zusätzliche Belastung für die Allgemeinheit.

7

Durch die Klimabelastung wird eine menschenwürdige Umwelt gefährdet. Die aktuellen Ereignisse in diesem Jahr, insbesondere an der Ahr, sollten dies verdeutlicht haben.

Das Neubaugebiet wird überschlagsmäßig durch den Bau und die Instandhaltung der Häuser mindestens zu einer Gesamtbelastung von 4,8 Millionen Tonnen CO₂ führen (Betrachtung über den Lebenszyklus des Gebäudes von 100 Jahren). Hierbei noch nicht berücksichtigt sind die Faktoren der Klimawirkungen durch die Bodennutzung (Versteigerung), durch die zusätzlichen Verkehrsbewegungen und durch den Energiebedarf der Gebäude.

Das zudem völlige Fehlen eines Energiekonzeptes zur Wärmeversorgung mit einem maßgeblichen Anteil erneuerbarer Energie, lässt einen Einsatz von fossiler Energie (wozu auch konventionelle erzeugter Strom für Wärmepumpen zählt) erwarten, was im Ergebnis eine weitere CO₂-Belastung von 33 t pro Jahr ergäbe. (Annahmen hierzu: 80% Wärmepumpe, 75 kWh/m², 4800 m² Strommix)

1.4 Einwände zu 4.6 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen

Der hier behauptete positive Beitrag zum Lokalklima durch Anpflanzungen von zwei neuen Bäumen pro Grundstück wird die Veränderung gegenüber dem unbebaute Zustand nicht kompensieren. Das Lokalklima verschlechtert sich in der Tat demnach gegenüber dem unbebauten Zustand.

1.5 Einwände zu 15 Gebäudeenergiegesetz

Auf die Bestimmungen des Erneuerbare-Energien-WärmeG sei hingewiesen. Es gilt die zum Zeitpunkt der Baumatragstellung gültige Fassung.“ – Zitat Seite 31

Das EEGWMEG existiert nicht mehr; daher kann nicht wirksam auf dieses hingewiesen werden.

„Die Nutzung der Solarenergie ist ausdrücklich zulässig.“ – Zitat Seite 31

Der Anteil und die Art der möglichen und nötigen Nutzung erneuerbarer Energie als gesetzlicher Mindeststandard wird im EEG Geregelt. Die Zulässigkeit zu betonen ist daher redundant.

Dieser Satz suggeriert darüber hinaus eine besondere Nutzung von Solarenergie, die allerdings explizit nicht Bestandteil der textlichen Festsetzung ist, und ist damit irreführend.

Zu 7.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die allgemeinen Hinweise zum Klimaschutz werden zur Kenntnis genommen und bei der Planung wie folgt berücksichtigt:

Derzeit wird ein Energiekonzept überprüft, inwieweit ein Blockheizkraftwerk das Gebiet mit entsprechender Energie versorgen kann. Darüber hinaus werden weitere Anpflanzungen auf den Grundstücken vorgesehen und Ausgleichsflächen und Kompenstationmaßnahmen auf weiteren externen Flächen im Bebauungsplan ausgewiesen, die auch den Eingriff in Natur und Landschaft, in das Klima wie auch in die Bodennutzungen kompensieren. Hierzu erfolgen weitere Aussagen im Umweltbericht.

Auch die mögliche Verkehrsrunznahme im Bereich der Ortsdurchfahrten in Lumdatal wird durch jegliche Ausweisung von Neubaugebieten (auch in Staufenberg) oder durch die Mobilisierung von Baulücken erhöht. Das vorliegende Baugebiet wird über städtische Erschließungsstraßen an die übergeordnete Landesstraße angeschlossen. Die Kapazitäten der Landesstraße sind ausreichend, um das durch die Planung verursachte Verkehrsaufkommen mit aufzunehmen. Hessen Mobil und der FD Verkehr des Landkreises haben der Planung zugestimmt.

Zu 8.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Zum Entwurf werden weitere Anpflanzungen im Plangebiet vorgenommen. Das verbleibende Eingriffsdefizit, und der Bebauungsplan bereitet einen Eingriff in Natur und Landschaft vor, wird durch Ausgleichsmaßnahmen kompensiert.

Für das Lokalklima wie auch für die Faktoren Boden, Natur und Landschaft, gilt zunächst, den Eingriff zu vermeiden. Wenn dies nicht oder nur eingeschränkt möglich ist, dann muss der Eingriff minimiert werden. Ist dies ebenfalls nicht oder nur eingeschränkt möglich, gilt es den Eingriff auszugleichen und zu kompensieren. Die Eingriffskaskade gilt es in der vorliegenden Planung abzuarbeiten. Hierzu folgen weitere Ausführungen zum Entwurf in der Begründung und im Umweltbericht.

Zu 9.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der Begründung redaktionell geändert.

2. Einwände zu den textlichen Festsetzungen

2.1 Allgemein

Die textlichen Festsetzungen berücksichtigen keinerlei Maßnahmen, die für ein klimaschonendes Bauen mindestens erforderlich sind, und rechtlich festgeschrieben werden können.
Dazu zählen unter anderem:

11. • Sicherstellung einer Verschattungsfreiheit der Gebäude gegenseitig und durch Anpflanzungen in ausreichendem Maße in der Höhe und im Abstand für eine effektive Solarnutzung.
12. • Verzicht auf Walmdächer, da diese eine sehr schlechte Dachflächenutzungsmöglichkeit für Solaranwendung aufweisen.
13. • Festschreibung einer Solarpflicht.
14. • Günstiges Verhältnis von Gebäudehüllefläche und Gebäudevolumen, A/V Verhältnis.

2.2 Einwände zu 2.1.1 Dachgestaltung

- Die unter 2.1.1 erfolgte Begrenzung der Dachneigung auf 40° verhindert einen bestmöglichen Anteilswinkel für solarthermische Anlagen mit Heizungsunterstützung. Dieser liegt bei 60°. Eine Begrenzung der Dachneigung ist unter Berücksichtigung einer gestalterischen Freiheit, wenn Oberhaupt, dann auf 60 bis 80° zu begrenzen.

2.3 Einwände zu 4.5 Gebäudeenergiegesetz

Auch hier findet sich im ersten Absatz der Verweis auf das bereits seit November 2020 nicht mehr existierende EEG WärmeG.

Die Korrektur dieses wurde im Bauausschuss und der Stadtverordnetenversammlung mindestens zweimalig nach einem entsprechenden Hinweis – erfolgt unter anderem von mir selbst – beschlossen.

Dass der Verweis sich nun noch immer mehrfach in den Planungsunterlagen wiederfindet, spricht nicht für eine Sorgfalt, wie sie angesichts der weitreichenden Auswirkungen neu geplanter Baugelände angemessen erscheint. Dass ein solch grober Fehler überhaupt Eingang in die Planungen finden konnte, spricht nicht für die nötige Kompetenz seitens der Ersteller, was explizit die nachhaltige, zukunftsfähige, klimaschonende Stadtentwicklung anbelangt.

Meiner Auffassung nach ist daher eine grundlegende Überarbeitung der Bauleitplanung, ggf. unter Hinzuziehung eines entsprechend spezialisierten und erfahrenen Stadtplanungsbüros, notwendig. Meine Auffassung nach ist daher eine grundlegende Überarbeitung der Bauleitplanung, ggf. unter Hinzuziehung eines entsprechend spezialisierten und erfahrenen Stadtplanungsbüros, notwendig.

Staufenberg, 17.09.2021

Zu 10.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die explizite Erwähnung und ausdrückliche Zulässigkeit der Montage von Solar- und Photovoltaikanlagen steht im unmittelbaren Zusammenhang mit den gestalterischen Festsetzungen zu Dachform, Dachneigung, Dachfarbe und Dachbegrünung. Die Klarstellung der Zulässigkeit ist aufgrund der gestalterischen Festsetzungen zwangsläufig erforderlich und hat gleichzeitig den positiven Effekt, dass der Bauherr auf die Möglichkeit der Errichtung und Montage von Anlagen für die solarer Energiegewinnung hingewiesen wird.

Zu 11.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Bauherr muss im Rahmen des Bauantrages den Bebauungsplan und die Vorgaben der Hess. Bauordnung (z.B. Abstandsflächen) beachten. Im Zuge des Bauantrages gilt es die aufgeführten Parameter mit einzuplanen. Aus diesem Grund wird die Stadt eine Gestaltungsfibel für die Bauherrn erarbeiteten und beim Kauf der Grundstücke übereichen.

Zu 12.: Dem Hinweis wird eingeschränkt entsprochen. Es werden zum Entwurf nur Krüppelwalmdächer zugelassen, Walmdächer werden ausgeschlossen.

Zu 13.: Dem Hinweis kann zum jetzigen Planungszeitpunkt nicht entsprochen werden.

Begründung:

Für die Festsetzung einer Solarpflicht ist ein entsprechendes Klimaschutzkonzept der Kommune zu erstellen. Neben dieser allgemeinen städtebaulichen Rechtfertigung und den zusätzlichen umfangreichen Ausführungen in der Begründung und in der Gestaltungsfibel muss die Befugnisnorm des § 9 Abs. 1 Nr. 23 Buchst. b) BauGB den Erlass einer Festsetzung für den verbindlichen Einsatz der Solarenergie erlauben. Nach dieser Festsetzungsvorgabe können im Bebauungsplan festgesetzt werden: „Gebiete, in denen...b) bei der Errichtung von Gebäuden bestimmte bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien wie insbesondere Solarenergie getroffen werden müssen“. Da in der jetzigen Planphase und Kenntnisstand keine

Rechtsprechung zur Reichweite dieser Befugnisnorm vorliegt und ihre Auslegung in der juristischen Literatur umstritten ist, kann der Stadt bzw. dem Vorhabenträger aufgrund des nicht gerichtsfesten Rahmens die Aufnahme der Festsetzung nicht empfohlen werden. Die Stadt und der Vorhabenträger werden aber im Zuge der Bauherrnberatung auf die Möglichkeiten der Nutzung solarer Energiegewinnung hinweisen und beraten.

Zu 14.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Zuge der Beratung der Bauherren*in weitergegeben.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

Zu 15.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, die Stadt hält an den vorgenommenen Dachneigungen fest.

Bei der Errichtung von solartermischen Anlagen auf Flachdächern kann der Anstellwinkel frei gewählt werden. Die Dachneigung der Hauptdächer bleibt bestehen, damit sich das Baugebiet in die vorhandenen Umgebungsbebauung einfügt und somit eine homogene Weiterentwicklung des Orts- und Landschaftsbildes erfolgt.

Zu 16.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der Begründung redaktionell geändert.