

Eingang: 03. Aug. 2022

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



Amt für Bodenmanagement Marburg
Robert-Koch-Straße 17, 35037 Marburg

Planungsbüro Fischer
Im Nordpark 1

35435 Wettenberg

Eingang: 03. Aug. 2022

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

Geschäftszeichen

22.2-MR-02-06-03-02-B-4019#001

Bearbeiter/in Städt. Bodenord. **Herr Hofmann**
Durchwahl **0611/535 - 3319**
Fax: **0611/535 - 3300**

Bearbeiter/in Ländl. Bodenord. **Herr Becker**
Durchwahl **0611/535 - 3318**
Fax: **0611/535 - 3300**

Ihr Zeichen: Wolf / Anders
Ihre Nachricht: vom 30.08.2022

Datum: 2. August 2022

**Bauleitplanung des Zweckverbandes Interkommunales Gewerbegebiet
Angelburg/Steffenberg, Ortsteil Angelburg-Gönnern und Steffenberg-
Niedereisenhausen
Bebauungsplan „Interkommunales Gewerbegebiet“ – 1. Bauabschnitt – 1. Änderung
sowie Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich**

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich bedanke mich für die Übersendung der oben genannten Unterlagen zum Zweck unserer
Beteiligung.

- 1 Aus Sicht der städtischen Bodenordnung möchte ich darauf hinweisen, dass die Neuordnung der betroffenen Flächen durch eine vereinfachte Umlegung nach § 80 ff BauGB geregelt werden kann.
- 2 Aus Sicht der ländlichen Bodenordnung bestehen keine Bedenken.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag


(Bretbarth)

Hinweise zur Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten finden Sie auf unserer Internetseite unter:
hvbg.hessen.de/datenschutz

Amt für Bodenmanagement Marburg (02.08.2022)

Beschlussempfehlungen

Zu 1.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in der Begründung ergänzt.

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

Pia Anders

Betreff: WG: Beteiligungsverfahren, Zweckverband Angelburg / Steffenberg, IKGE 1.Änd.
Anlagen: Angelburg_Steffenberg.pdf

Von: Ines.Hartz@telekom.de <Ines.Hartz@telekom.de>

Gesendet: Dienstag, 5. Juli 2022 14:24

An: Pia Anders <P.Anders@fischer-plan.de>

Betreff: Beteiligungsverfahren, Zweckverband Angelburg / Steffenberg, IKGE 1.Änd.

Sehr geehrte Damen und Herren,

1 die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

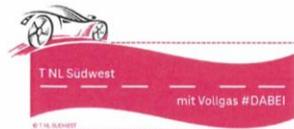
Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom sowie Leerrohre.

Die Belange der Telekom sind mit der 1.Änderung nicht betroffen.

2 Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Mit freundlichen Grüßen
Ines Hartz

Deutsche Telekom Technik GmbH
Technik Niederlassung Südwest
Ines Hartz *(Grün heißt "Du!"; man darf mich gerne mit meinem Vornamen ansprechen)*
PT124 Fulda
Team Breitband 2
Philipp-Reis-Str. 4, 35398 Gießen
(Tel.) +49 641 963-7070
E-Mail: ines.hartz@telekom.de
<http://www.telekom.de>



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

Deutsche Telekom Technik GmbH (05.07.2022)

Beschlussempfehlungen

zu 1.: Die Hinweise auf die im Planbereich der öffentlichen Straßen vorkommenden Telekommunikationslinien werden zur Kenntnis genommen und ein Hinweis in die textlichen Festsetzungen und in der Begründung ergänzt.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf, da die vorgebrachten Anregungen und Hinweise im Rahmen der nachfolgenden Planungsebenen (Erschließungsplanung, Bauantrag, etc.) zu berücksichtigen sind.

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

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf, da die vorgebrachten Anregungen und Hinweise im Rahmen der nachfolgenden Planungsebenen (Erschließungsplanung, Bauantrag, etc.) zu berücksichtigen sind.

Pia Anders

Von: noreply@beteiligungsverfahren-baugb.de
Gesendet: Montag, 8. August 2022 09:24
An: Planungsbüro Fischer
Betreff: Kontaktanfrage

Beteiligungsplattform BauGB <<http://localhost>>

Kontaktanfrage

Neue Anfrage über das Kontaktformular von Norbert Schmidt.

zu Plan Zweckerband Angelburg / Steffenberg - Bebauungsplan "Interkommunales Gewerbegebiet" - 1. Bauabschnitt, 1. Änderung
Kontaktdaten:
Norbert Schmidt
Gemeinde 35236 Breidenbach

Bachstraße 4-14, 35236 Breidenbach

n.schmidt@breidenbach.de

Nachricht:
Sehr geehrte Damen und Herren,

- 1 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs 1 BauGB informiert der Zweckverband Interkommunales Gewerbegebiet Angelburg / Steffenberg über geplante Änderungen des Bebauungsplanes "Interkommunales Gewerbegebiet" - 1. Bauabschnitt. Die Änderung zielt auf die Umwandlung der bisherigen Ausweisungen eines Industriegebietes in ein Gewerbegebiet und eine Fläche für Gemeinbedarf ab. Ein konkretes Ziel der Planänderung ist, die baurechtlichen Voraussetzungen für die Niederlassung einer ärztlichen Versorgungseinrichtung in Form eines - Ärztehauses - zu ermöglichen. Hierfür sollen Flächen bereitgestellt werden. Wir sehen mit dieser konkreten Ausrichtung Entwicklungsziele der Gemeinde Breidenbach tangiert. Die Gemeinde Breidenbach verfolgt das Ziel, im innerörtlichen Bereich der Kerngemeinde ein erweitertes ärztliches Versorgungsangebot zu entwickeln. Mit der Planung wird eine Konkurrenzsituation geschaffen, die die eigenen kommunalen Interessen möglicherweise einschränkt und somit keine Zustimmung finden kann. Aus vorgenannten Gründen machen wir hiermit Bedenken gegenüber der Änderungsplanung des Bebauungsplanes "Interkommunales Gewerbegebiet" geltend.
- 2 ↓

Mit freundlichen Grüßen

Norbert Schmidt Bauamt Gemeinde Breidenbach Bachstraße 4-14 35236 Breidenbach Telefon: (0 64 65) 68-31 Telefax: (0 64 65) 68-931 E-Mail: n.schmidt@breidenbach.de

Plandetails <<https://www.beteiligungsverfahren-baugb.de/plandetails/21>>

Viele Grüße,
Beteiligungsplattform BauGB

© 2022 Beteiligungsplattform BauGB. All rights reserved.

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

Gemeindeverwaltung der Gemeinde Breidenbach (08.08.2022)

Beschlussempfehlungen

zu 1.: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

zu 2.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

In der Regel werden die Standorte für Ärztehäuser über die Kassenärztliche Vereinigung abgestimmt. Eine weitere Abstimmung oder Steuerung über weitere Institutionen oder Planungsvorgaben erfolgt i.d.R. nicht. Insofern gilt die freie Marktwirtschaft. Gleiches gilt im Übrigen auch bei Senioreneinrichtungen.

Aus anderen Landkreisen sind Beispiele bekannt, dass auch bei zwei angrenzenden Kommunen jeweils ein Ärztehaus errichtet wurde. In der Begründung werden daher weitere Informationen über Größe und Einzugsbereich mit aufgenommen.



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

Aktenzeichen BV 12.3 Wa - 34 c

Planungsbüro Fischer
Im Nordpark 1
35435 Wetzberg



Bearbeiter/in
Telefon
Fax
E-Mail

Eingang: 04. Aug. 2022

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

Datum 03. August 2022

L 3042, Gemeinde Steffenberg, Ortsteil Niedereisenhausen
Bebauungsplan „Interkommunales Gewerbegebiet“ – 1. Bauabschnitt, 1. Änderung sowie
Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich [Vorentwurf 06/2022]
Beteiligung der Behörden - Unterrichtung [§ 4 (1) BauGB]

Ihr Schreiben vom 30.06.2022, Az.: Wolf / Anders

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit der vorgelegten Änderung des Bebauungsplans sollen die bisherigen Ausweisungen eines Industriegebietes in Gewerbegebiet und Fläche für den Gemeinbedarf geändert werden, um die Ansiedlung eines Ärztehauses, einer Einrichtung zur Altenpflege und Reserveflächen für Verwaltung, Gewerbe und Handwerk vorzubereiten. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt parallel.

Straßenrechtliche und fachgesetzliche Stellungnahme

Erschließung

- 1 Die äußere verkehrliche Erschließung ist über die Gemeindestraßen *Im Grund* und *Bauhofstraße* an die L 3042 gegeben. Durch die Bebauungsplanänderung wird voraussichtlich kein höheres Verkehrsaufkommen als durch die bisher zulässigen Nutzungen erzeugt. Sollten dennoch Maßnahmen für die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Landesstraße nötig werden, hat die Gemeinde diese in einvernehmlicher Abstimmung mit mir zu eigenen Lasten durchzuführen.

Anbauverbot

- 2 Entlang der freien Strecke der L 3042 gilt ab dem befestigten Fahrbahnrand in einem 20,00 m breiten Streifen die straßenrechtliche Bauverbotszone sowie die 40,00 m breite straßenrechtliche Baubeschränkungszone. Beide Zonen sind im Bebauungsplan nachrichtlich darzustellen.

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.

Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement Dillenburg (03.08.2022)

Beschlussempfehlungen

zu 1.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und an die Gemeindeverwaltung weitergegeben.

zu 2.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Baubeschränkungszone wird nachrichtlich übernommen und auf der Plankarte dargestellt. Zusätzlich erfolgen entsprechende Hinweise in der Begründung.

Die Bauverbotszone wird bereits in der Plankarte beachtet. Die weiteren Hinweise zur dargestellten Böschung und Mulde werden zustimmend zur Kenntnis genommen.

↓ Die innerhalb der Bauverbotszone dargestellte Böschung und Mulde waren Gegenstand eines Bauantrags in 2020. Eine Unterschreitung ist durch die seinerzeit erfolgte Zustimmung zulässig.

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

Verkehrssicherheit

4 Oberflächenwasser aus dem Plangebiet darf nicht auf die Straßenparzelle oder in Entwässerungsanlagen der L 3042 gelangen. Der geplante Graben und dessen Querung der Landesstraße sind vor dem Entwurf des Bebauungsplans noch einvernehmlich mit mir abzustimmen.

5 Pflanzungen entlang der Landesstraße außerhalb des Straßengrundstückes müssen so erfolgen, dass Schutzmaßnahmen gemäß der RPS entbehrlich sind.

6 Solar- und Photovoltaikanlagen, die Beleuchtung sowie Fahrzeugbewegungen im Bereich des Plangebietes dürfen zu keiner Blendung der Verkehrsteilnehmer auf der L 3042 führen.

Nötige Wegweisung ist mit Zustimmung von Polizei und Straßenbaustraßenverkehrsamt aufgrund einer Anordnung der Verkehrsbehörde gemäß StVO auszuführen.

Anmerkungen und Hinweise

7 Maßnahmen gegen Emissionen der L 3042 gehen nicht zu Lasten des Straßenbaustraßenverkehrsamts.

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

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag



Zu 3.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und auf der Plankarte und in der Begründung mit aufgeführt.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf, da die vorgebrachten Anregungen und Hinweise im Rahmen der nachfolgenden Planungsebenen (Erschließungsplanung, Bauantrag, Bauausführung etc.) zu berücksichtigen sind.

Zu 4.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ihm wird gefolgt.

Die geplante Entwässerungsplanung entlang der Landesstraße wird mit Hessen Mobil abgestimmt.

Zu 5.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in die Begründung ergänzt.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf, da die vorgebrachten Anregungen und Hinweise im Rahmen der nachfolgenden Planungsebenen (Erschließungsplanung, Bauantrag, etc.) zu berücksichtigen sind.

Zu 6.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in die Begründung ergänzt.

Der Hinweis ist in den nachfolgenden Planungsebenen und in der Bauausführung zu beachten. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.

Zu 7.: Der Hinweis betrifft die nachfolgenden Planungsebenen und wird zur Beachtung in der Begründung ergänzt.

Zu 8.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, ihm wird folge geleistet.

• DER KREISAUSSCHUSS
 Landkreis Marburg-Biedenkopf • 35034 Marburg

Planungsbüro Fischer
 Im Nordpark 1
 35435 Wettenberg

 **PLANUNGSBÜRO
 FISCHER**
 Eingang: 15. Aug. 2022
 Zur Bearbeitung:
 Planungsbüro Fischer PartG mbH
 Im Nordpark 1 35435 Wettenberg

Fachbereich: Recht und Kommunaufsicht
 Fachdienst: Kommunal- und Verbandsaufsicht
 Träger öffentlicher Belange
 Ansprechpartnerin: Herr Bleich-Polkowa
 Zimmer: 218 a
 Telefon: 06421 405-1433
 Fax: 06421 405-1650
 Vermittlung: 06421 405-0
 E-Mail: PolkowaM@marburg-biedenkopf.de
 Unser Zeichen: FD 30.2 - TOB/19.01/2022-0037
 (bitte bei Antwort angeben)

10.08.2022

Beteiligungsverfahren (TÖB)
 Bauleitplanung des Zweckverbandes Interkommunales Gewerbegebiet Angelburg/Steffenberg; Bebauungsplan "Interkommunales Gewerbegebiet" - 1. Bauabschnitt - 1. Änderung sowie Änderung des Flächennutzungsplans in diesem Bereich

- Ihr Schreiben vom 30.06.2022; Az.: Wolf / Anders

Sehr geehrte Damen und Herren,

die mit o. a. Schreiben übersandten Planunterlagen haben wir zur Kenntnis genommen. Als Träger öffentlicher Belange nehmen wir wie folgt Stellung:

Fachbereich Bauen, Wasser- und Naturschutz

Die vorliegenden Planunterlagen wurden durch unseren Fachbereich BWN geprüft.

1 Der Fachdienst Wasser- und Bodenschutz äußert sich wie folgt:

1. Das Vorhaben liegt weder in einem Trinkwasserschutzgebiet noch in einem Überschwemmungsgebiet.
2. Gemäß den vorgelegten Unterlagen soll ein Gewässer (Flurstück 2-163 und 16-378) verlegt werden. Für die wesentliche Umgestaltung eines Gewässers ist eine wasserrechtliche Plan-genehmigung gemäß § 68 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) notwendig. Die dafür notwendigen Unterlagen können dem angefügten Merkblatt entnommen werden. Da die Verlegung des Gewässers Voraussetzung zur Zustimmung des B-Plans in der dargestellten Variante seitens der Unteren Wasserbehörde ist, ist die Plangenehmigung zeitlich gesehen vor Festsetzung des B-Plan- Verfahrens durchzuführen. Es wird daher empfohlen weitere Abstimmungen hierzu direkt mit der Unteren Wasserbehörde vorzunehmen.
3. Für die im Plangebiet befindlichen Gewässer sind die Vorgaben zum Gewässerrandstreifen (10m im Außenbereich und 5m im Innenbereich) nach § 23 Abs. 1 Hessisches Wassergesetz

• **Servicezeiten:** Montag bis Freitag 8.00 – 14.00 Uhr und nach Vereinbarung
 ○ **Dienstgebäude:** Im Lichtenholz 60 35043 Marburg-Cappel Fax: 06421 405-1500
 ○ **Buslinien:** Linie 2, 3 und 13 (H Schubertstraße) Linie 6 und Bus MR-80 (H Kreishaus)
 ○ **Bankverbindungen:** Sparkasse Marburg-Biedenkopf | Konto-Nr.: 19 | BLZ: 533 500 00 IBAN für Konto 19: DE08 5335 0000 0000 0000 19 SWIFT-BIC: HELADEF1MAR

E-Mail: landkreis@marburg-biedenkopf.de | Internet: www.marburg-biedenkopf.de | Umsatzsteuer-ID: DE 112 591 630 | Gläubiger-ID: DE76ZZ000000006458

KA des LK Marburg-Biedenkopf FD Träger öffentl. Belange (10.08.2022)

Beschlussempfehlungen

Fachbereich Bauen, Wasser und Naturschutz

Zu 1.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zu 2.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und bei der weiteren Planung berücksichtigt:

Im weiteren Verfahren wird das erforderliche wasserrechtliche Genehmigungsverfahren für die Grabenverlegung, sofern noch nicht erfolgt, eingeleitet und die wasserrechtlichen Vorgaben mit den zuständigen Fachbehörden abgestimmt.

Für die aktuelle Auffüllung des Geländes gibt es eine Baugenehmigung (A/19.01/2020-1129). Die Verlegung der Versickerungsmulde ist über den Befreiungsbescheid vom 28.04.2021 zugelassen.

Zu 3.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

In der Stellungnahme vom Dezernat 41.2 Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz des Regierungspräsidiums vom 05.08.2022 wurde darauf hingewiesen, dass es sich bei dem vorliegenden Mulden entlang der L 3042 nicht um ein Gewässer i.S.d. § 1 Hessisches Wassergesetz (HWG) handelt. Demnach greifen die Vorgaben zu Gewässerrandstreifen gemäß § 23 HWG vorliegend nicht.

Für das geplante Gewässer im Südosten der Plankarte ist der Gewässerrandstreifen mit 10 Metern bereits in der Plankarte dargestellt. Eine Optimierung der Darstellung auf der Plankarte wird zum Entwurf geprüft. Ein entsprechender Hinweis auf das Bauverbot im Gewässerrandstreifen wird und in den Hinweisteil der textlichen Festsetzungen ergänzt.

- ↓
- (HWG einzuhalten. In diesem ist beispielsweise nach § 23 Abs. 2 Punkt 3 HWG die Errichtung oder wesentliche Änderung von baulichen und sonstigen Anlagen verboten. Zusätzlich sind die Verbote nach § 38 Abs. 4 WHG und § 23 Abs. 2 HWG zu beachten. Zur Sicherstellung der Vorgaben zum Gewässerrandstreifen ist dieser im Bebauungsplan entsprechend deutlicher darzustellen (beispielsweise durch eine entsprechende flächige Einfärbung) und in den textlichen Festsetzungen hierzu zu beschriften. Sollte ein naturschutzrechtlicher Ausgleich notwendig sein, wird dieser Ausgleich im Gewässerrandstreifen begrüßt.
- 4 4. Südlich des Plangebiets befindet sich das festgesetzte Überschwemmungsgebiet des Gansbaches. Aus fachtechnischer Sicht wird daher eine hochwasserangepasste Bauweise empfohlen.
- 5 5. Abwasserrechtlich ist für den Einzugsbereich der Kläranlage Biedenkopf-Wallau die obere Wasserbehörde beim Regierungspräsidium Gießen zuständig.
- Anlagen: Checkliste Vorprüfung Anlage 3 UVPG
Merkblatt Plangenehmigung
- 6 **Der Fachdienst Naturschutz äußert sich wie folgt:**
Gegen oben genannte Bauleitplanung bestehen aus naturschutzfachlicher und artenschutzrechtlicher Sicht unter Beachtung der unten aufgeführten Punkte keine grundsätzlichen Bedenken. Allerdings kann aufgrund fehlender Unterlagen keine umfängliche und abschließende Stellungnahme abgegeben werden.
- Eingriffsminimierung/Artenschutz:
- 7 Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die nördliche B-Plan-Grenze direkt an eine Kompensationsfläche (Fläche mit rechtlicher Bindung) der Gemeinde Angelburg angrenzt. Diese extensiv genutzte artenreiche Grünlandfläche (LRT 6510, Flur 16, Flurstück 369) darf durch die geplanten Vorhaben im Rahmen des B-Plans nicht beeinträchtigt werden.
- 8 Außerdem ist aufgrund des Schutzstatus der vorhandenen Wiesenflächen (LRT 6510: Magere Flachland-Mähwiese) im nördlichen und südwestlichen Geltungsbereich des B-Plans von einem zusätzlichen Ausgleichsbedarf auszugehen. Diese stellen zudem einen potenziellen Lebensraum von z.B. Reptilien, Tagfaltern, Hautflüglern und europäischen Vogelarten dar, daher sind hier vertiefende Untersuchungen im Rahmen eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrages durchzuführen und mit gegebenenfalls erforderlichen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen zum Entwurf zu ergänzen.
- Da es sich zudem bei den vg. artenreichen Frischwiesen gemäß § 30 BNatSchG um gesetzlich geschützte Biotope handelt, ist hier im Parallelverfahren eine biotopschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung gemäß § 30 Abs. 3 BNatSchG bei der UNB zu beantragen, die zugelassen werden kann, wenn die Beeinträchtigungen entsprechend ausgeglichen werden können.
- 9 Es ist zu prüfen, inwiefern die kartierten und nach BArtSchV besonders geschützten Individuen des Knöllchen-Steinbrechs auf die externe Kompensationsfläche (Flur 16, Flurstück 369) umzusiedeln sind.
- 10 Das Entfallen der Anpflanzungen von Laubbäumen zwischen den unterschiedlichen Nutzungsarten im südlichen Teil des Plangebietes ist anderweitig innerhalb des Gebietes zu kompensieren. Hierzu sind im Entwurf entsprechende Vorgaben zu Bepflanzungen der Freiflächen mit heimischen Laubgehölzen (Schattenwurf, Verdunstungsleistung, Staubfang, Bindung von Kohlenstoffdioxid, Produktion von Sauerstoff) festzulegen, um insbesondere den Eingriff in das Landschaftsbild sowie die Auswirkungen der Emissionen baulicher Anlagen zu reduzieren.
- 11 Die Flächen im Bereich der festgesetzten Gräben und der Versickerungsmulde, die als Grünland zu nutzen ist, sind einmal jährlich im Herbst abschnittsweise und wechselseitig zu mähen (Mosaikmahd). Dabei sollen Rückzugsflächen für Kleinsäuger und Insekten erhalten werden. Die Nutzung von Kreis- oder Scheibenmäher ist nicht zulässig. Das Mahdgut ist von der Fläche abzutransportieren.
- 12 Sofern möglich sind nach Beendigung der Bauarbeiten beschädigte Vegetationsflächen mit einer mageren, blütenreichen (Kräuteranteil 30%) VWW-zertifizierten, regionalen Saatgutmischung zur Steigerung des Blühflächenangebotes einzusäen. Die Flächen sind entsprechend der Pflegehinweise des
- ↓

Fachdienst Wasser- und Bodenschutz

Zu 4.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in die Begründung ergänzt.

Zu 5.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme der Oberen Wasserbehörde beim Regierungspräsidium Gießen ist in dieses Dokument eingestellt.

Fachdienst Naturschutz

Zu 6.: Die Hinweise und die grundsätzliche Zustimmung werden zur Kenntnis genommen.

Zu 7.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, bei der weiteren Planung beachtet und im Umweltbericht entsprechend gewürdigt.

Zu 8.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zum nächsten Verfahrensschritt der Entwurfs offenlage wird ein artenschutzrechtliches Fachgutachten erstellt und mit ausgelegt. Die aus dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag resultierenden Maßnahmen werden dann zur Entwurfs offenlage mit in den Geltungsbereich bzw. in die Vorgaben und Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen. Auch die Thematik des geschützten Lebensraumtyps LRT 6510 wird in der Umweltprüfung und Eingriffs-Ausgleichsplanung bearbeitet.

Zu 9.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Zuge der weiteren Planung geprüft.

Zu 10.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und die textlichen Festsetzungen um entsprechende Baumpflanzungen auf den Grundstücksfreiflächen ergänzt.

- ↓ Saatgutherstellers zu bewirtschaften. Der Rückgriff auf entsprechendes Saatgut ist durch Vorlage einer Rechnungskopie der UNB bauzeitig nachzuweisen.
- 13 Sämtliche textliche Festsetzungen des Vorentwurfs sind in die Plankarte aufzunehmen.
- 14 **Der Fachdienst Bauen** hat bis zur gesetzten Frist zur Abgabe der Stellungnahme (28.07.2022) keine Bedenken geäußert.

Fachbereich Ländlicher Raum und Verbraucherschutz

- 15 Ziel der vorliegenden Planungen ist die Umwandlung eines Industriegebietes in ein Gewerbegebiet und in eine Fläche für den Gemeinbedarf. Neben den gewerblichen Nutzungen sollen auch Gebäude und Einrichtungen für kirchliche, gesundheitliche und soziale (medizinische, therapeutische und pflegerische) Zwecke ermöglicht werden, die bisher nicht oder nur ausnahmsweise zulässig waren.

Aus agrarstruktureller Sicht wird diese Tatsache begrüßt, obgleich es bedauerlich ist, dass man erst nach 20 Jahren feststellt, dass eine Änderung in den Nutzungsarten für den betroffenen Bereich notwendig ist, um überhaupt eine Verwertungsmöglichkeit zu generieren, die dann auch gleichzeitig hilft einen eventuellen Verbrauch von landwirtschaftlicher Fläche zu reduzieren.

Aus Sicht des von uns zu vertretenden Belanges Landwirtschaft und örtliche Agrarstruktur sehen wir daher bezüglich der geplanten Ausweisungsänderung keine Bedenken.

- 16 Bedauerlich ist jedoch, dass bei den gestalterischen Vorgaben keine Verpflichtung, sondern nur eine Empfehlung für den Bau von Solaranlagen auf den Gebäuden abgegeben wird. Dies halten wir bei der derzeitigen Energie - Diskussion für nicht zeitgemäß und sollte daher überarbeitet und in eine Pflicht umgewandelt werden. Dies hat aus landwirtschaftlicher Sicht den positiven Nebeneffekt, dass Anderorts eine Beanspruchung von landwirtschaftlicher Fläche reduziert werden kann.

- 17 Da der arten- bzw. naturschutzrechtliche Ausgleich noch nicht abschließend dargestellt ist, behalten wir uns vor diese Maßnahmen gesondert zu prüfen, sofern hiervon landwirtschaftliche Grundstücke betroffen sind.

In diesem Zusammenhang möchten wir an den § 15 (3) BNatSchG (Ackerschuttklausel) erinnern, wo folgendes festgelegt ist:

„Bei der Inanspruchnahme von land- oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen, insbesondere sind für die landwirtschaftliche Nutzung besonders geeignete Böden nur im notwendigen Umfang in Anspruch zu nehmen...“.

Bei der Betrachtung eines eventuell notwendigen Ausgleiches fehlt uns die Prüfung, ob dieser nicht bereits mit Erstellung der ursprünglichen Planungen abgearbeitet und umgesetzt wurde, so dass keine weitergehenden Maßnahmen notwendig werden.

Aus agrarstruktureller Sicht halten wir allerdings Maßnahmen im Wald, an Gewässern oder als Ergänzung zu bestehenden Maßnahmen, vor allem in dem FFH – Gebiet (5116-305 - Extensivgrünland bei Ober- und Niederhörden), für sinnvoll.

Fachbereich Gefahrenabwehr

- 18 Die uns im Rahmen des Verfahrens zur Stellungnahme übersandten Unterlagen haben wir erhalten, geprüft und nehmen hierzu in brandschutztechnischer Hinsicht wie folgt Stellung.

- Aufgrund der Tatsache, dass die Planungsunterlagen zur Löschwasserversorgung keine definitiven Aussagen treffen, weisen wir daraufhin, dass die Gemeinde als Träger des örtlichen Brandschutzes gemäß § 3 (1) Hessisches Gesetz über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (HBKG) in der Fassung vom 14. Januar 2014, zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. August 2018, verpflichtet ist, den örtlichen Erfordernissen entsprechend Löschwasser bereitzustellen.

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

Zu 11.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Bewirtschaftungsempfehlung wird als Hinweis in die Begründung und in den Festsetzungen ergänzt.

Zu 12.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in die Begründung ergänzt.

Der Hinweis bezieht sich auf die nachfolgenden Planungsebenen und die Umsetzung und wird zur Beachtung in die Begründung ergänzt.

Zu 13.: Der Hinweis wird beachtet.

Zum nächsten Verfahrensschritt der Entwurfs offenlage werden die textlichen Festsetzungen in der Plankarte mit aufgeführt.

Zu 14.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Fachbereich Ländlicher Raum und Verbraucherschutz

Zu 15.: Die grundsätzliche Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen. Die weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zu 16.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Allerdings stellt die Festsetzung 2.1.2 eine Verpflichtung dar. Darüber hinaus wird sich der Vorhabenträger mit der Thematik auseinandersetzen. Die generelle Verpflichtung für die Festsetzung von Solaranlagen erfordert ein Klimaschutzkonzept der Gemeinde, des Zweckverbandes oder des Invertors, da dies dann als städtebauliche Begründung mit herangezogen werden kann.

Zudem strebt das Land Hessen eine Solarpflicht für alle neuen Gebäude an.

Zu 17.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren beachtet.

- ↓
- 19 - Wir bitten den Verfahrensträger darauf hinzuweisen, dass die Planung der Löschwasserversorgung für das Plangebiet mit der zuständigen Brandschutzdienststelle beim Kreisausschuss Marburg-Biedenkopf abzustimmen ist.
- 20 - In den Gemeinden Angelburg und Steffenberg steht für den Geltungsbereich ein Hubrettungsgerät nicht zur Verfügung. Es ist daher zu gewährleisten, dass Gebäude deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr sichergestellt werden sollen, nur errichtet werden dürfen, wenn eine max. Brüstungshöhe von 8m bei den zum Anleitern bestimmten Fenstern über der Geländeoberfläche nicht überschritten werden (§36 HBO). Wird die max. zulässige Brüstungshöhe von 8m zur Sicherstellung des zweiten Rettungswegs bei dem zu den Anleitern bestimmten Fenstern überschritten, ist der zweite Rettungsweg durch geeignete Maßnahmen baulich durch den Bauherrn zu sichern.
- 21 - Öffentlich rechtliche Verkehrswege (Verkehrsflächen) sind so auszubilden bzw. zu erhalten, dass für Feuerlösch- und Rettungsfahrzeuge ausreichende Zufahrtswege, Bewegungs- und Aufstellflächen zur Verfügung stehen. Einzelheiten sind ggf. mit der zuständigen Brandschutzdienststelle im Rahmen der Erschließungsplanung abzustimmen.

Darüber hinaus bestehen gegen die vorliegenden Planungen in brandschutztechnischer Hinsicht keine Bedenken und Anregungen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Bleich-Potkowa

Fachbereich Gefahrenabwehr

Zu 18.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird zum Entwurf um weitere Aussagen zur Löschwasserversorgung ergänzt.

Zu 19.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und klarstellend in den Hinweisteil der textlichen Festsetzungen sowie in die Begründung ergänzt.

Zu 20. und zu 21.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der Begründung ergänzt.

Die Hinweise beziehen sich auf die nachfolgenden Planungsebenen und die Bauausführung und sind dort zu beachten. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.



Regierungspräsidium Darmstadt, 64278 Darmstadt

Elektronische Post

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

Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen

Unser Zeichen: I 18 KMRD- 6b 06/05-
A 717-2022
Ihr Zeichen: Frau Pia Anders
Ihre Nachricht vom: 30.06.2022
Ihr Ansprechpartner: Norbert Schuppe
Zimmernummer: 0.23
Telefon/ Fax: 06151 12 6510/ 12 5133
E-Mail: Norbert.Schuppe@rpd.hessen.de
Kampfmittelräumdienst: kmr@rpd.hessen.de
Datum: 25.07.2022

Angelburg,

"Interkommunales Gewerbegebiet"

Ortsteil Angelburg-Gönnern und Steffenberg-Niedereisenhausen

Bauleitplanung des Zweckverbandes Interkommunales Gewerbegebiet Angelburg / Steffenberg; Bebauungsplan - 1. BA - 1. Änderung sowie Änderung des Flächennutzungsplanes Kampfmittelbelastung und -räumung

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

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

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

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

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

gez. Norbert Schuppe

Regierungspräsidium Darmstadt
Luisenplatz 2, Kollegiengebäude
64283 Darmstadt

Internet:
www.rp-darmstadt.hessen.de

Servicezeiten:

Mo. - Do. 8:00 bis 16:30 Uhr
Freitag 8:00 bis 15:00 Uhr

Telefon: 06151 12 0 (Zentrale)
Telefax: 06151 12 6347 (allgemein)

Fristenbriefkasten:

Luisenplatz 2
64283 Darmstadt

Öffentliche Verkehrsmittel:
Haltestelle Luisenplatz

Regierungspräsidium Darmstadt III 23, Kampfmittelräumdienst (25.07.2022)

Beschlussempfehlung

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

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf, da die vorgebrachten Anregungen und Hinweise im Rahmen der nachfolgenden Planungsebenen (Erschließungsplanung, Bauantrag, etc.) zu berücksichtigen sind.

Regierungspräsidium Gießen

 PLANUNGSBÜRO
FISCHER

Eingang: 15. Aug. 2022

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

HESSEN



Regierungspräsidium Gießen • Postfach 10 08 51 • 35338 Gießen

Geschäftszeichen: RPGI-31-61a0100/136-2014/3
Dokument Nr.: 2022/1069262

Bearbeiter/in: Astrid Josupeit
Telefon: +49 641 303-2352
Telefax: +49 641 303-2197
E-Mail: astrid.josupeit@rpgi.hessen.de
Ihr Zeichen: Wolff/Anders
Ihre Nachricht vom: 30.06.2022

Datum 05. August 2022

Planungsbüro Fischer
Im Nordpark 1

35435 Wettenberg

Bauleitplanung des Zweckverbandes Interkommunales Gewerbegebiet Angelburg / Steffenberg

hier: Bebauungsplan „Interkommunales Gewerbegebiet“- 1. Bauabschnitt- 1. Änderung in den Ortsteilen Gönnern und Niedereisenhausen

Verfahren nach § 4(1) BauGB

Ihr Schreiben vom 30.06.2022, hier eingegangen am 04.07.2022

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Obere Landesplanungsbehörde

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

- 1
↓
- Mit der vorliegenden Planung soll auf einer Fläche von ca. 4,3 ha ein rechtskräftiger Bebauungsplan geändert werden, um die Errichtung einer Senioreneinrichtung und eines Arzthauses zu ermöglichen. Festgesetzt werden ein Gewerbegebiet und eine Fläche für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung. Maßgeblich für die raumordnerische Beurteilung des Vorhabens, sind die Vorgaben des Regionalplans Mittelhessen (RPM) 2010. Dieser stellt den geplanten Geltungsbereich als *Vorranggebiet (VRG) Industrie und Gewerbe Bestand* dar.

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

Regierungspräsidium Gießen (05.08.2022)

Beschlussempfehlungen

Obere Landesplanungsbehörde, Dez. 31

zu 1.: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

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

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

Die telefonische Vereinbarung eines persönlichen Gesprächstermins wird empfohlen.

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



Die für die Entwicklung der Wirtschaft benötigten und geeigneten Flächen sind vorrangig in den *VRG Industrie und Gewerbe Bestand* zu erhalten und ggf. aufzuwerten (vgl. Ziel 5.3-1 des RPM 2010). Die in der Plankarte als Flächen für Siedlungszwecke ausgewiesenen *VRG Siedlung Bestand und Planung* umfassen die bestehenden Siedlungen und Standorte für notwendige neue Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen, kleinere gewerbliche Bauflächen (vgl. Ziel 5.2-1 des RPM 2010). In den *VRG Siedlung* soll schwerpunktmäßig die Siedlungsentwicklung der Städte und Gemeinden stattfinden (vgl. Grundsatz 5.2-2 des RPM 2010).

2 Während die Siedlungsentwicklung in den *VRG Siedlung Bestand und Planung* stattfinden soll, sind gewerbliche Entwicklungen den *VRG Industrie und Gewerbe Bestand und Planung* vorenthalten. Das dauerhafte Wohnen ist hier nicht vorgesehen. In diesem Fall handelt es sich um eine Inanspruchnahme eines *VRG Industrie und Gewerbe Bestand* für unter anderem einer Errichtung eines Ärztehauses und eines Seniorenheimes auf einer Fläche von ca. 2,0 ha. Auf den anderen 2,3 ha werden Flächen für den Gemeinbedarf und Reserveflächen geplant. In der Begründung wird sich auf eine Erhebung des Landkreises Marburg-Biedenkopf berufen, laut der die Kommunen Steffenberg und Angelburg ärztlich unterversorgt sind. In unmittelbarer Entfernung befindet sich bereits ein kirchliches Gebäude. Im Luftbild der Kommune Steffenberg und Angelburg befinden sich noch mehrere potenzielle Flächen, in denen das Planvorhaben ebenfalls realisiert werden könnte. Hierzu enthält die Begründung keine plausiblen Angaben. Es ist nicht nachvollziehbar, wieso das Ärztehaus und das Seniorenwohnheim in einem *VRG Industrie und Gewerbe Bestand* geplant wird. Es fehlt eine kartographische Darstellung der vorhandenen Baulücken in den Kommunen Steffenberg und Angelburg. Darüber hinaus sollte eine Alternativenprüfung durchgeführt werden, um mögliche potenzielle Standorte zu identifizieren. Weiterhin wäre es für die Bewohner der Senioreneinrichtung positiv, wenn sie eher im Gemeindekern, als am Rande der Gemeinde, untergebracht wären.

3 Momentan kann noch keine abschließende regionalplanerische Stellungnahme erfolgen, da nicht nachvollziehbar ist, wieso das Ärztehaus und die Senioreneinrichtung in einem *VRG Industrie und Gewerbe Bestand* geplant sind und die mögliche Durchführung in Siedlungsnähe nicht geklärt wurde.

Grundwasser, Wasserversorgung

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

4 Gegen das geplante Vorhaben bestehen aus Sicht der von mir zu vertretenen Belange keine Bedenken. Das Plangebiet befindet sich außerhalb eines amtlich festgesetzten Wasserschutzgebietes.

**Zu 2.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
In der Begründung werden weitere Aussagen zu Alternativen und Baulücken aufgeführt.**

In diese Betrachtung werden weitere Standortfaktoren und die Standortentscheidung berücksichtigt und weitere Aussagen mit aufgenommen.

Zu 3.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Im Zuge des weiteren Planungsprozesses erfolgt eine Abstimmung mit der Oberen Landesplanungsbehörde zur Standortentscheidung und zur Notwendigkeit eines Zielabweichungsverfahrens.

Grundwasserschutz, Wasserversorgung, Dez. 41.1

Zu 4.: Der Hinweis und die grundsätzliche Zustimmung zur Planung werden zur Kenntnis genommen.

Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz

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

- 5 Amtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiete werden durch das o.g. Vorhaben nicht berührt. Das Überschwemmungsgebiet HQ100 und der potentielle Retentionsraum reicht bis an die Plangebietsgrenze heran.
- 6 Im Rahmen des bereits rechtskräftigen Bebauungsplans aus dem Jahr 2000 wurden bereits Versickerungsmulden für den Bereich parallel an der L 3042 vorgesehen. Es handelt sich hierbei m.E. nicht um ein Gewässer im Sinne des § 1 HWG. Demzufolge wird die südliche Grabenstruktur von den Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes und des Hessischen Wassergesetzes ausgenommen.
- 7 Der mittig im Plangebiet verlaufende Graben soll an den westlichen Rand verlegt werden. Dieser ist nach Betrachtung vor Ort schon mit Erde verfüllt worden. Die Genehmigung der Verlegung wäre nach § 68 WHG durch ein Plangenehmigungsverfahren zu erteilen. Die Obere Wasserbehörde ist laut § 1 Abs. 1 Nr. 1 WasserZustVO (Verordnung über die Zuständigkeit der Wasserbehörden) zuständig für die Zulassung von Gewässerbauten, soweit es sich nicht um einen Ausbau von geringer Bedeutung handelt.
- Zuständig im vorliegenden Fall ist die Untere Wasserbehörde des Landkreis Marburg-Biedenkopf.
- 8 Ich weise auf das Thema „Starkregen“ hin:
- Das Land Hessen hat mit dem Projekt „KLIMPRAX – Starkregen und Katastrophenschutz für Kommunen“ ein dreistufiges Informationssystem für Kommunen bereitgestellt. Alle Information dazu sind auf den Internetseiten des Hessischen Landesamts für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) unter folgendem Link einsehbar:
<https://www.hlnug.de/themen/klimawandel-und-anpassung/projekte/klimprax-projekte/klimprax-starkregen>
- Die **Starkregen-Hinweiskarte**
https://www.hlnug.de/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 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.

Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz, Dez. 41.2

zu 5.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zu 6.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in der Begründung aufgeführt.

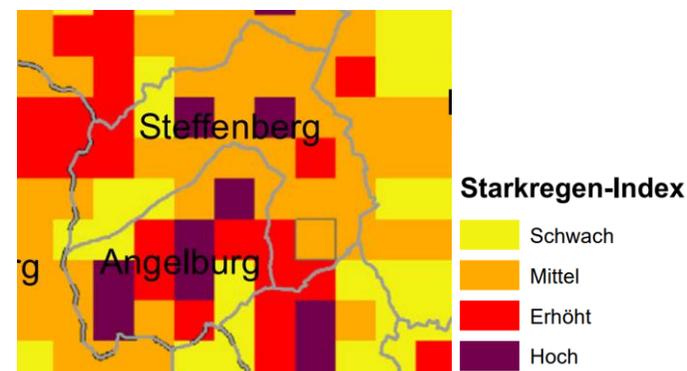
Für die aktuelle Auffüllung des Geländes gibt es eine Baugenehmigung (A/19.01/2020-1129). Die Verlegung der Versickerungsmulde ist über den Befreiungsbescheid vom 28.04.2021 zugelassen.

Zu 7.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Untere Wasserbehörde wurde ebenfalls am Verfahren beteiligt. Bezüglich der wasserrechtlichen Genehmigung erfolgen weitere Absprachen mit der Untere Wasserbehörde.

Zu 8.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der Begründung Aussagen zur Starkregenereignissen aufgeführt.

Zur nachfolgenden Karte werden im Umweltbericht und in der Begründung Aussagen mit aufgenommen.



Kommunales Abwasser, Gewässergüte

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

- 10 Gegen die vorgelegte Planänderung, Ausweisung eines Teilabschnittes Industriegebiet in Gewerbegebiet, bestehen aus Sicht des Dezernates grundsätzlich keine Bedenken.
- 11 Bezüglich der Abwasserentsorgung sind m.E. Ergänzungen im Rahmen der Bauleitplanung erforderlich:
- Auf die geplante Entwässerung des Planungsgebietes wird in Abs. 5.4 Abwasserbeseitigung der Begründung zur Planung nur sehr unkonkret eingegangen.
- Das Gebiet soll im Trennsystem entwässert werden.
- In der Betrachtung ist das gesamte im Trennsystem entwässernde Gebiet des ursprünglichen Geltungsbereiches, also auch die nordöstlich angrenzenden bereits bebauten Parzellen, zu berücksichtigen.
- Aufgrund der Größe des Baugebietes kommt der Bau eines Regenrückhaltebeckens (RRB) in Betracht.
- Die für die Ableitung des Niederschlagswassers in das Gewässer sowie die ggf. für ein Regenrückhaltebecken benötigte Fläche sind im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen.
- Für die Einleitung aus dem Trennsystem ist eine Einleiterlaubnis nach §§ 8, 10 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3901) erforderlich. Eine diesbezügliche Einleiterlaubnis liegt mir nicht vor (Wasserbuch).
- Zuständige Behörde zur Erteilung der Erlaubnis bei einer Einleitung in ein Oberflächengewässer über einen öffentlichen Kanal / über eine kommunale Abwasseranlage ist das Regierungspräsidium Gießen, Dezernat 41.3.
- Eine Einleitungserlaubnis kann nur erteilt werden, wenn gemäß § 57 Abs. 1 Nr. 1 WHG das Niederschlagswasser entsprechend dem Stand der Technik vor der Einleitung zurückgehalten und behandelt wird. Die Einleitungsbedingungen und die erforderlichen Antragsunterlagen sind mit mir frühzeitig abzustimmen.
- 12 Auf das Kapitel 2.4 „Abwasserbeseitigung“ der Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung, Herausgegeben vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom Juli 2014 weise ich hin.
- https://rp-darmstadt.hessen.de/sites/rp-darmstadt.hessen.de/files/content-down-loads/Erlass_mit_AH_zur_Ber%c3%bccksichtigung_von_ww_Belangen_in_Bauleitplanung.pdf

Kommunales Abwasser, Gewässergüte, Dez. 41.3

zu 10.: Die grundsätzliche Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.

Zu 11.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei der weiteren Planung wie folgt beachtet:

Für die Bauvorhaben gilt es zeitnah die Entwässerungsplanung für das Baugebiet zu erstellen, um auch mögliche Standorte für geplanten Regenrückhaltebecken mit in das vorliegende Bauleitplanverfahren aufzunehmen.

zu 12.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und sofern noch nicht vorhanden in der Begründung zum Bebauungsplan mit aufgeführt.

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

Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe, Grundwasserschadensfälle, Altlasten, Bodenschutz

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

Nachsorgender Bodenschutz:

13

In der Altflächendatei als Teil des Bodeninformationssystems sind die den Bodenschutzbehörden bekannten Informationen zu Altstandorten, Altablagerungen, altlastverdächtigen Flächen, Altlasten und schädlichen Bodenveränderungen hinterlegt (§ 8 Abs. 1 HAItBodSchG). Altstandorte sind Grundstücke stillgelegter Anlagen und sonstige Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist. Altablagerungen sind stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen sowie Flächen auf denen Abfälle behandelt, gelagert oder abgelagert worden sind. Die Daten werden von den Kommunen, den Unteren Bodenschutzbehörden (UBB), den Oberen Bodenschutzbehörden (RP) und dem Hessischen Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) erfasst, gemeldet und ggf. aktualisiert.

14

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

Die **Vollständigkeit und Richtigkeit der Daten** in der Altflächendatei ist jedoch **nicht garantiert**. Deshalb empfehle ich Ihnen, weitere Informationen (z. B. Auskünfte zu Betriebsstillegungen aus dem Gewerbeverzeichnis, bisher nicht erfasste ehemalige Deponien) bei der zuständigen Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Marburg-Biedenkopf und bei den Gemeinden Angelburg und Steffenberg einzuholen.

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

<https://www.hlnug.de/themen/altlasten/datus.html>

Hinweis:

Gemäß § 1 Abs. 6 Satz 2 Nr. 1 und Nr. 7 BauGB sind bei der **Aufstellung von Bauleitplänen** die allgemeinen Anforderungen an **gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse** und die **Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung** sowie die **Belange des Bodens** zu berücksichtigen. Bei der Aufstellung eines Bauleitplans darf das Problem von Bodenbelastungen nicht ausgeklammert werden. Bei der **Beurteilung von Belastungen des Bodens** gilt das **bauleitplanerische Vorsorgeprinzip** und nicht die Schwelle der Gefahrenabwehr des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG). **Der Träger der Bauleitplanung erzeugt mit der Ausweisung einer Fläche ein Vertrauen, dass die ausgewiesene Nutzung ohne Ge-**

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

Nachsorgender Bodenschutz:

zu 13.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zu 14.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in die Begründung zum Bebauungsplan ergänzt.

fahr realisierbar ist. Geht die Stadt/Gemeinde Anhaltspunkten für Bodenbelastungen nicht nach, haben Eigentümer, Bauwillige und andere Betroffene ggf. Anspruch auf Schadensersatz. Bei der Erarbeitung der Stellungnahme zur Bauleitplanung ist zu beachten, dass nach den einschlägigen baurechtlichen Vorschriften für eine Vielzahl von Vorhaben kein förmliches Baugenehmigungsverfahren erforderlich ist (vgl. §§ 62 ff. HBO). Die Bauaufsichtsbehörde ist dann auch nicht verpflichtet, die Bodenschutzbehörde in ihrem Verfahren zu beteiligen. Insofern ist es möglich, dass die Bodenschutzbehörde über bauliche Veränderungen auf Verdachtsflächen nur im Rahmen der Bauleitplanung Kenntnis erlangen und danach nicht mehr beteiligt wird.

Vorsorgender Bodenschutz:

Bearbeiterin: Frau Wagner, Durchwahl: 4277

15

In den vorliegenden Unterlagen werden die Belange des Bodenschutzes sowie die vorliegende Bodenfunktionsbewertung dargestellt. Es wird zur Versiegelung von Boden kommen, was zu einem Totalverlust der Bodenfunktionen an dieser Stelle führt. Boden ist wie Wasser und Luft eine **unersetzbare Ressource** und Lebensgrundlage für Tiere, Pflanzen und Menschen. Der Boden erfüllt vielfältige und essentielle natürliche Funktionen. Die Funktionen des Bodens sind auf Grundlage des Bundesbodenschutzgesetzes nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen.

Das Plangebiet ist bereits als Gewerbegebiet planungsrechtlich abgesichert und zumindest in den Unterlagen mit naturschutzfachlichem Ausgleich versehen worden. Dem Grunde nach soll lediglich die Art der festgesetzten Nutzung geändert werden. Dennoch ist die überplante Fläche bislang nicht versiegelt. Boden filtert Wasser zur Trinkwassergewinnung. Boden infiltriert Wasser zum Hochwasserschutz. Boden verdunstet Wasser und kühlt dadurch die Umgebung. Die Leistungen des Bodens sind für unsere Ernährung, die Wirtschaft und das Klima existenziell. Durch Siedlung und Verkehr wird der Boden zerstört und seine Funktionen unwiederbringlich vernichtet. Diese zunehmende Versiegelung entzieht uns und nachfolgenden Generationen die Lebensgrundlage.

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

16

In der nachfolgenden ersten Offenlage ist daher im Umweltbericht eindeutig zu klären und zu beschreiben, in wieweit der Eingriff in die Bodenfunktionen mit den bereits vorhandenen und weiter vorgesehenen naturschutzfachlichen Ausgleichen kompensiert ist.

Vorsorgender Bodenschutz

zu 15.: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Es handelt sich vorliegend um die 1.Änderung des Bebauungsplanes. Auf Basis des rechtskräftigen Bebauungsplanes sind bereits Baugenehmigungen erteilt worden, durch die aktuell umfangreiche Abgrabungen und Aufschüttungen im Plangebiet durchgeführt wurden. Insofern werden die vorgebrachten Hinweise nur zur Kenntnis genommen. Gegenüber der bisherigen Planung (überwiegend Industriegebiet) wird durch die neue Nutzung ein größerer Flächenanteil für die Freiflächennutzung zur Verfügung stehen und somit der Bodenschutz im Hinblick auf eine mögliche Versiegelung optimiert.

Zu 16.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Umweltbericht werden zur Entwurfsoffenlage weitere Aussagen zur Bodenfunktion und zum naturschutzrechtlichen Ausgleich ergänzt.

17 Zur Bewertung des Bodeneingriffs hat das Hessische Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie die Arbeitshilfe „Kompensation des Schutzguts Boden in der Bauleitplanung nach BauGB“ (HLNUG Heft 14, 2019) und ein dazugehöriges Excel-Berechnungstool auf der Homepage des HLNUG zur Verfügung gestellt.

Kommt die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung im Bauleitplanverfahren zur Anwendung, so gilt dies stringent für alle Schutzgüter nach BNatSchG, also auch für den Boden! In der bodenbezogenen Bilanzierung sind die Minderungsmaßnahmen sowie die naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen bodenspezifisch zu bewerten und den Bodeneingriffen gegenüberzustellen. Es kann über die naturschutzfachlichen Anforderungen hinaus ggf. zusätzlicher bodenschutzfachlicher Ausgleich notwendig werden.

Dazu empfehle ich die legitimierte Formel: **Bodenwerteinheiten / ha / 5 * Flächengröße in m²** zur Umrechnung der BWE in Biotopwertpunkte heranzuziehen. Dadurch lässt sich die Eingriffswertigkeit veranschaulichen und ggf. über sog. „Ökokonto-Maßnahmen“ abgelten.

Bei Fragen hierzu wenden Sie sich direkt an Marie Wagner (RP GI, Dezer-nat 41.4) Telefon: 0641 / 303-4277

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

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

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

19 Bei Bau-, Abriss- und Erdarbeiten im Plangebiet sind die Vorgaben im Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ (Baumerkblatt, Stand: 01.09.2018) der Regierungspräsidien in Hessen zu beachten (www.rp-giessen.hessen.de, Umwelt & Natur, Abfall, Bau- und Gewerbeabfall, Baustellenabfälle).

Das Baumerkblatt enthält Informationen im Hinblick auf eine ordnungsgemäße Abfalleinstufung, Beprobung, Trennung und Verwertung/Beseitigung von Bauabfällen (z. B. Bauschutt und Bodenaushubmaterial sowie gefährliche Bauabfälle wie z. B. Asbestzementplatten).

Downloadlink:

https://rp-giessen.hessen.de/sites/rp-giessen.hessen.de/files/Baumerkblatt_2015-12-10.pdf

20 Bei Erdarbeiten zur Auffüllung der Fläche im Plangebiet darf nur Bodenaushub (AVV 17 05 04 – Boden und Steine mit Ausnahme derjenigen,

Zu 17.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der weiteren Bearbeitung des Umweltberichtes die Eingriffs-/Ausgleichsbilanz überprüft.

Es handelt sich vorliegend um die 1.Änderung eines rechtskräftigen Bebauungsplanes, das heißt, der Eingriff in Natur und Landschaft ist zunächst grundsätzlich möglich, die Thematik Bodenschutz abgearbeitet. Bezgl. des Eingriffs in Natur und Landschaft durch die 1.Änderung müssen nun die bisher zulässigen Eingriffe mit den künftig zulässigen Eingriffen verglichen werden. Daraus wird dann ein möglicher Ausgleichsbedarf abgeleitet.

Die Hinweise zur Umrechnung des Bodeneingriffs in Biotopwertpunkte werden zur Kenntnis genommen und können bei Erforderlichkeit angewendet werden.

Kommunale Abfallentsorgung, Abfallentsorgungsanlagen, Dez. 42.2

Zu 18.: Die Hinweise und die grundsätzliche Zustimmung zur Planung werden zur Kenntnis genommen.

Zu 19. und zu 20.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in die Begründung ergänzt.

Die Hinweise sind an die nachfolgenden Planungsebenen sowie die Bauausführung adressiert und dort zu beachten.

die unter 17 05 03* fallen; AVV 20 02 02 – Boden und Steine) verwendet werden, welcher die Schadstoffgehalte des Zuordnungswert Z 1.1 nach LAGA M 20 (Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen) einhält. Sofern am Standort hydrogeologisch günstige Verhältnisse nachgewiesen werden können, kann gemäß LAGA M20 auch der Einsatz von Material bis Z1.2 zulässig sein. Sofern der Abstand der Schüttkörperbasis zum höchsten zu erwartenden Grundwasserstand <1m ist, darf allerdings nur Material Z0 genutzt werden.

Im Falle der Verwertung zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht sind die bodenartsspezifischen Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV) zu beachten. Hierzu wird auf die Vorgaben im Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ (Baumerkblatt, Stand: 01.09.2018) der Regierungspräsidien in Hessen verwiesen. Downloadlink:

https://rp-giessen.hessen.de/sites/rp-giessen.hessen.de/files/Baumerkblatt_2015-12-10.pdf

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei der Auffüllung nur dann um eine Verwertungsmaßnahme von Abfällen (hier: Erde) handelt, wenn nur so viel Erdmaterial eingebracht wird, wie für die Profilierung zur Erstellung der benötigten Geländekubatur unbedingt benötigt wird. Sofern darüber hinaus weiteres Erdmaterial eingebracht werden sollte, würde es sich um eine unzulässige Abfallablagerung (Beseitigungsmaßnahme) handeln. Bauschutt oder andere Abfälle dürfen grundsätzlich nicht zur Auffüllung verwendet werden.

Immissionsschutz II

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

21

Gegen die Änderung des Bebauungsplanes bestehen keine immissionschutzrechtlichen Bedenken.

Bergaufsicht

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

22

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 sechs Bergwerksfeldern (eins bestätigt, eins angezeigt und vier erloschen). In einem dieser Felder wurden bergbauliche Untersuchungsarbeiten in 20 Schächten und einem 110 m langen Stollen durchgeführt. Die örtliche Lage dieser bergbaulichen Arbeiten ist hier nicht bekannt.

Immissionsschutz II, Dez. 43.2

zu 21.: Der Hinweis und die grundsätzliche Zustimmung zur Planung werden zur Kenntnis genommen.

Bergaufsicht, Dez. 44

zu 22.: Die Hinweise zum ehemaligen Bergbau werden gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen und auf der Plankarte aufgeführt.

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

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

Landwirtschaft

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

- 23 Bezüglich der mir vorgelegten Unterlagen werden aus Sicht des Belanges Landwirtschaft, aufgrund der landesplanerischen Vorgaben, keine Bedenken vorgetragen.

Ziel der Planung ist die Umwandlung der bisherigen Ausweisung eines Industriegebietes in ein Gewerbegebiet und in eine Fläche für den Gemeinbedarf. Neben den gewerblichen Nutzungen sollen auch Gebäude und Einrichtungen für kirchliche, gesundheitliche und soziale (medizinische, therapeutische und pflegerische) Zwecke ermöglicht werden, die bisher nicht oder nur ausnahmsweise zulässig waren.

- 24 Die zusätzliche Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzter Fläche für vielleicht noch nötige Kompensationsmaßnahmen ist zu vermeiden. Diese können z.B. an Gewässern, nicht landwirtschaftlich genutzte Flächen und/oder durch Ergänzung und Aufwertung bestehender Kompensationsmaßnahmen realisiert werden.

Obere Naturschutzbehörde

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

- 25 Landschaftsschutzgebiete oder Naturschutzgebiete sind von der Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen.
Ich weise darauf hin, dass für weitere naturschutzrechtliche und naturschutzfachliche Belange die Zuständigkeit der unteren Naturschutzbehörde gegeben ist.

Bauleitplanung

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

Aus planungsrechtlicher und städtebaulicher Sicht möchte ich auf Folgendes hinweisen:

- 26 Für die Änderung des Bebauungsplanes liegt bereits ein konkretes Nutzungskonzept vor, das in der Begründung des Bebauungsplanes als planerische Gesamtkonzeption beschrieben wird. Im Vordergrund stehen dabei Pflegeeinrichtungen sowie ein Ärztehaus für die Versorgung der Gemeinden Angelburg und Steffenberg.
Der Bedarf für die geplanten Einrichtungen wird ausdrücklich nicht in Frage gestellt, jedoch mangelt es der Planung an einer grundlegenden städtebaulichen Bewertung des Standortes sowie der geplanten Baugebietsausweisung nach BauNVO.
Der Verzicht auf eine Standortalternativenprüfung in direkter Ortslage kann nicht ausschließlich mit der stagnierenden Vermarktung der gewerblichen Bauflächen begründet werden.
Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes müssen die Anforderungen des §1 BauGB erfüllt werden, die insbesondere auch die gesunden Wohn- und

Landwirtschaft, Dez.51.1

zu 23.: Die grundsätzliche Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.

zu 24.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

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

Obere Naturschutzbehörde, Dez.53.1

zu 25.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde ist Teil der vorliegenden Abwägung.

Bauleitplanung, Dez.31

zu 26.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

In der Begründung werden weitere Aussagen zu Alternativen und Baulücken aufgeführt.

In diese Betrachtung werden weitere Standortfaktoren und die Standortentscheidung berücksichtigt und weitere Aussagen mit in die Begründung aufgenommen.

27

Arbeitsverhältnisse sowie die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung zum Inhalt hat.

Diesen Anforderungen wird die geplante Änderung des Bebauungsplanes mit der Ausweisung eines Gewerbegebietes zur Ansiedlung eines Pflege-schwerpunktes nicht gerecht.

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Ausnahmsweise können u.a. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zugelassen werden.

Das geplante Seniorenwohnheim innerhalb des südwestlichen Gewerbegebietes kann nicht als Anlage für soziale und gesundheitliche Zwecke eingestuft werden.

Nach gängiger Rechtsprechung sind Seniorenwohnheime nicht auf einen kurzfristigen und vorübergehenden, sondern auf einen dauerhaften, unter Umständen mehrjährigen Aufenthalt ihrer Bewohner ausgerichtet. Damit ist diese Nutzung generell als wohnähnlich zu qualifizieren und mit der Eigenart eines Gewerbegebietes unvereinbar.

Hier wäre die Festsetzung eines Sondergebietes im Sinne von § 11 BauN-VO zielführend.

Ich halte zur rechtsicheren Wahrung der städtebaulichen und planungsrechtlichen Belange eine grundlegende Überarbeitung des Bebauungsplan-Entwurfs für erforderlich.

Mein Dezernat 53.1 Obere Forstbehörde wurde von Ihnen im Verfahren nicht beteiligt.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Josupeit

**Zu 27.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Die auszuweisende Nutzungsart wird anhand der Kommentierung zur
Baunutzungsverordnung noch einmal überprüft.**

Das abschließende Raumprogramm der geplanten Nutzungen wird mit den Vorhabenträger noch einmal überprüft und **die Festsetzung eines Sondergebietes in Erwägung gezogen.**