



Regierungspräsidium Gießen • Postfach 10 08 51 • 35338 Gießen

Planungsbüro Fischer
Im Nordpark 1

35435 Wettenberg

Geschäftszeichen: RPGI-31-61a0100/7-2013/6
Dokument Nr.: 2025/20232

Bearbeiter/in: Karin Wagner

Telefon:

Telefax:

E-Mail:

Ihr Zeichen:

Ihre Nachricht vom:

Datum

07. Januar 2025

**Bauleitplanung der Gemeinde Heuchelheim;
Flächennutzungsplanänderung für den Bereich „Landwehrstraße“
in Heuchelheim**

Stellungnahme im Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB

Ihr Schreiben vom 18.11.2024, Projektleiterin: Frau Roeßing

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 Paulsen i.V., Dez. 31, Tel.: 0641/303-2425)

Mit dem Vorhaben soll auf einer Fläche von ca. 0,1 ha eine Wohnbaufläche dargestellt werden.

Die geplante Erweiterung ist im gültigen Regionalplan Mittelhessen 2010 (RPM 2010) als *Vorranggebiet (VRG) für Landwirtschaft*, überlagert von einem *VRG Regionaler Grünzug* sowie einem *Vorbehaltsgebiet (VBG) für besondere Klimafunktionen*.

In den VRG für Landwirtschaft hat die landwirtschaftliche Nutzung Vorrang vor entgegenstehenden Nutzungsansprüchen (vgl. Ziel 6.3-1 des RPM 2010). In den VRG Regionaler Grünzug hat die Sicherung und Entwicklung

Hausanschrift und Fristenbriefkasten:
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.



1000 Möglichkeiten
REGIERUNGSPRÄSIDIUM
GIESSEN

des Freiraums und der Freiraumfunktionen Vorrang vor anderen Rauman-sprüchen (vgl. Ziel 6.1.2-1 des RPM 2010). In den VBG für besondere Klimafunktionen sollen die Kalt- und Frischluftentstehung sowie der Kalt- und Frischluftabfluss gesichert und, soweit erforderlich, wiederhergestellt werden (vgl. Grundsatz 6.1.3-1 des RPM 2010). Im Hinblick auf die geringe Flächengröße und da die Fläche bereits einer landwirtschaftlichen Nutzung entzogen wurde, ist die Inanspruchnahme des VRG für Landwirtschaft, des VRG Regionaler Grünzug sowie des VBG für besondere Klimafunktionen aus regionalplanerischer Sicht akzeptabel. Außerdem werden Maßnahmen wie der Erhalt von Obstbaumbestand oder das Verbot von wasserundurchlässigen und nicht durchwurzelbaren Materialien festgesetzt, welche den Klimabelangen zugutekommen.

Vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen durch die Gemeinden ist der Bedarf an Siedlungsflächen vorrangig in den VRG Siedlung Bestand durch Verdichtung der Bebauung (Nachverdichtung) und durch Umnutzung von bereits bebauten Flächen zu decken. Dazu sind die vorhandenen Flächenreserven in Bebauungsplänen (§ 30 BauGB) und in den „unbeplanten Innenbereichen“ (§ 34 BauGB) darzustellen sowie ihre Verfügbarkeit und Entwicklungsfähigkeit aufzuzeigen. Dieser Nachweis ist durch die planende Gemeinde auch bei Flächeninanspruchnahme innerhalb der VRG Siedlung Planung zu erbringen (vgl. Ziel 5.2-5 des RPM 2010). In der Begründung werden in einer Darstellung vorhandene Flächenpotenziale aufgezeigt. Jedoch wird aus den dort gezeigten Baulücken nicht deutlich, inwiefern diese für die Planung als Alternative zur Verfügung stehen.

Bevor die Planung abschließend beurteilt werden kann, ist eine ausführliche Auseinandersetzung mit Alternativflächen nachzureichen und die Verfügbarkeit der bereits dargestellten Baulücken darzulegen.

Die Planung ist noch nicht an die Ziele der Raumordnung angepasst.

Grundwasser, Wasserversorgung

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

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

Allerdings möchte ich in diesem Zusammenhang auf die Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung V 1.1 vom Oktober 2023 (abrufbar über den Link: https://rp-giessen.hessen.de/sites/rp-giessen.hessen.de/files/2023-11/231020-arbeitshilfe-wawi_belange_bauleitplanung-v1.1_1.pdf) hinweisen. Ich bitte, diese bei zukünftigen Planungen allumfassend anzuwenden. Insbesondere bedarf es konkreter Dokumentation in Bezug auf Bedarfsermittlung, Wassersparnachweis, Deckungsnachweis etc.

Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz

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

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

Auf die Thematik „Starkregen“ wird auf Seite 18 des Umweltberichts und Seite 19 der Begründung eingegangen.

Kommunales Abwasser, Gewässergüte

(Bearbeiterin: Frau Walther, Dez. 41.3, Tel.: 0641/303-4215)

Aus Sicht der von mir vertretenen Belange bestehen gegen das geplante Vorhaben keine Bedenken.

Ich möchte jedoch folgende Hinweise geben:

Die zusätzliche hydraulische Belastung der Kanalisation ist möglichst gering zu halten. Daher wird die Verwendung von Retentionszisternen empfohlen. Diese sind in ein Nutzvolumen und ein Retentionsvolumen unterteilt. Damit wird sowohl die Brauchwassernutzung ermöglicht als auch die gedrosselte Abgabe von Niederschlagswasser in die Kanalisation gewährleistet. Das Retentionsvolumen der Zisternen ist jedoch grundsätzlich nicht auf ein ggf. erforderliches Rückhaltevolumen vor Einleitung in ein oberirdisches Gewässer anrechenbar.

Das Plangebiet ist in der aktuellen Schmutzfrachtberechnung nicht enthalten. Es ist bei der Aktualisierung der Schmutzfrachtberechnung zu berücksichtigen.

Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe, Grundwasserschadensfälle, Altlasten, Bodenschutz

(Bearbeiterin: Frau M. Wagner, Dez. 41.4, Tel.: 0641/303-4277)

Nachsorgender Bodenschutz

Zurzeit können seitens des Fachdezernates keine Stellungnahmen abgegeben werden.

Vorsorgender Bodenschutz

Zurzeit können seitens des Fachdezernates keine Stellungnahmen abgegeben werden.

Grundsätzlich sind für Neuinanspruchnahmen von Flächen die einschlägigen Bodenschutz- und Eingriffsminderungsmaßnahmen zu beachten. Im Rahmen der Bauleitplanung sind Eingriffe in bislang natürliche Bodenprofile zu beschreiben, bodenfunktional zu bewerten und auszugleichen. Der Bo-

denschutz muss insbesondere bei verlorengelassener Evapotranspirations-Kühlleistung, Infiltrations- und Retentionsleistung mit einer sehr hohen Gewichtung in die Abwägung einfließen.

Kommunale Abfallwirtschaft, Abfallentsorgungsanlagen
(Bearbeiterin: Frau Gerlich, Dez. 42.2, Tel.: 0641/303-4368)

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

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

Bei Bau-, Abriss- und Erdarbeiten im Plangebiet sind die Vorgaben im Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ (Baumerkblatt, Stand: 01.09.2018) der Regierungspräsidien in Hessen zu beachten (www.rp-giessen.hessen.de, Umwelt, Abfall, Bau- und Gewerbeabfall, Bau- und Abbruchabfälle). 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/2022-04/baumerkblatt_2015-12-10.pdf

Im Hinblick auf die ordnungsgemäße Abfallentsorgung für mineralische Abfälle wird auf die Vorgaben der seit 01.08.2023 geltenden Ersatzbaustoffverordnung (EBV) vom 09.07.2021 (BGBl I S. 2598) hingewiesen. Die EBV enthält u. a. die Anforderungen an die getrennte Sammlung von mineralischen Abfällen aus technischen Bauwerken sowie die Anforderungen an den Einbau von zulässigen mineralischen Ersatzbaustoffen in technischen Bauwerken (z. B. Errichtung eines Walles mit Bodenmaterial bzw. Erdaushub) und sonstige Verpflichtungen (z. B. Anzeigepflichten). Hierzu wird auf die Infoblätter der Regierungspräsidien zur Ersatzbaustoffverordnung unter folgendem Link: <https://rp-giessen.hessen.de/umwelt/abfall/abfallnews/ersatzbaustoffverordnung> (Abfall -> Abfallnews -> Ersatzbaustoffe) verwiesen.

Hinweis:

Am 01.08.2023 ist die neue Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) als Teil der sog. Mantelverordnung in Kraft getreten. Als eine der wesentlichen Neuerungen sind die Regelungen zum Auf- und Einbringen von Bodenmaterial (z. B. Erdaushub) neu gefasst und der bisherige Anwendungsbereich zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht um den Anwendungsbereich unterhalb oder außerhalb dieser sowie um die Verfüllung von Abgrabungen und Tagebauen erweitert worden. Die materiellen Anforderungen an das Auf- und Einbringen vom Bodenma-

terial sind in den §§ 6 – 8 BBodSchV enthalten und von der zuständigen Bodenschutzbehörde festzulegen und zu überwachen.

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei der Auffüllung nur dann um eine Verwertungsmaßnahme von Abfällen (hier: Erdaushub) im Sinne von § 7 Abs. 3 KrWG handelt, wenn nur so viel Erd- bzw. Bodenmaterial eingebracht wird, wie für die Profilierung zur Erstellung der benötigten Geländekubatur unbedingt benötigt wird. Sofern darüber hinaus weiteres Bodenmaterial 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 Tybussek, Dez. 43.2, Tel.: 0641/303-4395)

Nach Durchsicht der Planunterlagen bestehen aus immissionsschutzrechtlicher Sicht auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung keine grundsätzlichen Bedenken bzgl. der Änderung des Flächennutzungsplanes in dem o. g. Bereich.

Bergaufsicht

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

Der Geltungsbereich liegt im Gebiet eines erloschenen Bergwerksfeldes, in dem das Vorkommen von Erz an der Tagesoberfläche nachgewiesen wurde. Informationen über die örtliche Lage des Nachweises liegen hier nicht vor.

Landwirtschaft

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

Obwohl es sich gemäß RPM Mittelhessen 2010 um ein Vorranggebiet für Landwirtschaft handelt, werden aufgrund der geringen Flächengröße und insbesondere der bereits nicht landwirtschaftlichen Nutzung, keine Einwände oder Bedenken vorgetragen.

Für die weitere Planung möchte ich anregen, dass vermieden wird für Kompensationsmaßnahmen zusätzlich landwirtschaftlich genutzte Flächen in Anspruch zu nehmen. Diese Maßnahmen können z. B. an Gewässern, auf nicht landwirtschaftlich genutzten Flächen und/oder durch Ergänzung und Aufwertung bestehender Kompensationsmaßnahmen realisiert werden.

Obere Naturschutzbehörde

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

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

In ca. 260 m Entfernung zum Geltungsbereich grenzt das Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Lahn-Dill“ an.

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

Bauleitplanung

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

Aus planungsrechtlicher und städtebaulicher Sicht weise ich auf folgendes hin:

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Gemäß **§ 1 Abs. 5 S. 3 BauGB** soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.

Mit der o. g. Bauleitplanung soll nachfrageorientiert die Ausweisung einer Wohnbaufläche (Allgemeines Wohngebiet) im Anschluss an die in der süd-östlichen Ortslage bereits bestehende (Wohn-)Bebauung erfolgen. Der betreffende Bereich wurde im Rahmen der Aufstellung des *Masterplan Heuchelheim 2040* als Flächenpotenzial für eine künftige Siedlungsentwicklung (Innenentwicklung) definiert.

Im Hinblick auf die Überprüfung der **Innenentwicklungspotenziale** erfolgen in der Begründung unter Ziff. 1.6 Ausführungen zur Aufstellung des *Masterplans Heuchelheim 2040*; die hierbei ermittelten „Potenzialflächen“ werden in einer Übersichtskarte dargestellt. Es wird jedoch nicht näher erläutert, inwieweit diese potentiellen Bauflächen (Baulücken / Baugrundstücke) tatsächlich aktuell für eine Wohnbebauung zur Verfügung stehen bzw. warum nicht zunächst die innerhalb des Siedlungsbereiches identifizierten Flächenpotenziale baulich genutzt werden sollen. Das Plangebiet wird zwar nach dem *Masterplan Heuchelheim 2040* tlw. als Potenzialfläche (für eine Innenentwicklung) definiert, der betreffende Bereich ist planungsrechtlich jedoch als Außenbereich und nicht als „Baulücke / Baugrundstück“ zu beurteilen.

Aufgrund der Lage des Plangebietes im direkten räumlichen Anschluss an den hier bestehenden Siedlungsbereich kann die Ausweisung einer Wohnbaufläche (Allgemeines Wohngebiet) in diesem Bereich aus städtebaulicher Sicht zwar grundsätzlich als vertretbar beurteilt werden, da hierdurch eine Abrundung der Ortslage bzw. eine maßvolle Ergänzung der bestehenden (Wohn-)Bebauung in diesem Bereich erfolgt. Dennoch sind zur Begründung der Flächeninanspruchnahme im bisherigen planungsrechtlichen Außenbereich detailliertere Erläuterungen zur Überprüfung der Innenentwicklungsmöglichkeiten bzw. potenziell verfügbaren Bauflächen im Innenbereich (Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung!) erforderlich. Im weiteren Verfahren sollten daher die diesbezüglichen Ausführungen in der Begründung entsprechend ergänzt werden.

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

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

gez.

Wagner

Dieses Dokument habe ich in der Hessischen eDokumentenverwaltung (HeDok) elektronisch schlussgezeichnet. Es ist deshalb auch ohne meine handschriftliche Unterschrift gültig.