

EAM Netz GmbH | Schelde-Lahn-Str 1 | 35688 Dillenburg-Obers.

Planungsbüro Fischer
Frau Tanja Nusch
Im Nordpark 1
35435 Wettenberg

EAM Netz GmbH
Schelde-Lahn-Straße 1
35688 Dillenburg-Obersched
www.EAM-Netz.de

Regionalzentrum Süd
Laura Becker
Tel. 02771 873-4517
Lauramichele.becker@EAM-
Netz.de

Vorsitzender des
Aufsichtsrats:
Hans-Hinrich Schriever

Geschäftsführer:
Dr. Sebastian Breker
Robert Haastert

Sitz Kassel
Amtsgericht Kassel
HRB 14608
St.-Nr. 026 225 52126

Landeskreditkasse Kassel
IBAN DE45 5205
0000 4014 0000 06
BIC HELADEF3333

Datenschutzhinweis:
www.EAM-Netz.de/
Datenschutzinformation

08. Juli 2025

**Stellungnahme zur Bauleitplanung Angelburg/Steffenberg,
Interkommunales Gewerbegebiet
Unser Zeichen: 25-13713-EAM_Netz**

Sehr geehrte Frau Nusch,
wir nehmen Bezug auf oben genanntes Schreiben.

Grundsätzlich gibt es zur geplanten Änderung des Flächennutzungsplanes/
des Bebauungsplanes „Interkommunales Gewerbegebiet Angelburg/Steffen-
berg“ – 1. Bauabschnitt – 1. Änderung, keine Einwände.

Folgende Hinweise sind jedoch zu beachten:

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt aus dem Ortsnetz über bereits
vorhandene bzw. noch zu verlegende Versorgungsleitungen.

Im Planbereich befinden sich Versorgungsanlagen Strom der EAM Netz GmbH
(siehe Anlage).

Für die Stromversorgung des betreffenden Gebietes wird die Errichtung einer
Transformatoren-Station erforderlich. Die dafür vorgesehene Fläche, Flur-
stück 157, bitten wir im Bebauungsplan als Versorgungsfläche auszuweisen
und in Gemeindeeigentum zu überführen.

Beiliegend erhalten Sie unsere aktuellen Bestands-/ Übersichtspläne mit ein-
gezeichneten Anlagen. Wir bitten um Übernahme des Bestandes in Ihre Plan-
unterlagen.

Die Planangaben erfolgen ohne Gewähr und sind ausschließlich für Planungs-
zwecke zu verwenden. Eine Weitergabe an Dritte ist unzulässig. Bitte weisen
Sie insbesondere die von Ihnen beauftragten Unternehmen auf diese Tatsache
hin. Die Pläne dienen nur der Information und dürfen nicht zur Lagefeststel-
lung verwendet werden.

HAFT
AUSBILDUNGS-
BETRIEBE

MONEY
KONSUMGUT

Sollten sich Änderungen der Pläne ergeben, bitten wir um erneute Benachrichtigung vor Beginn der Rechtskräftigkeit.

Das Merkblatt „Schutz von Versorgungsanlagen der EAM Netz GmbH“ in der jeweiligen aktuellen Fassung ist zu beachten.

Wir bitten um weitere Beteiligung bei Ihren Planungen.

Bitte beachten Sie:

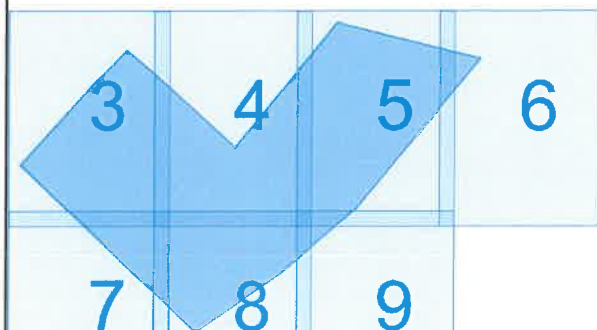
- Eingetragene Maße sind nur Richtmaße
- In unvermaßten Plänen ist nur die schematische Lage der Leitung dargestellt
- Der Auskunftsbereich ist unbedingt einzuhalten
- Die Suchschlitze sind durch Handschachtung gefordert

Unser Ansprechpartner für diesen Bereich ist Herr T. Brück, Tel: 06462 92592 5610, E-Mail: Projekte-DIBI@eam-netz.de.

Bei Rückfragen sind wir gerne für Sie da.

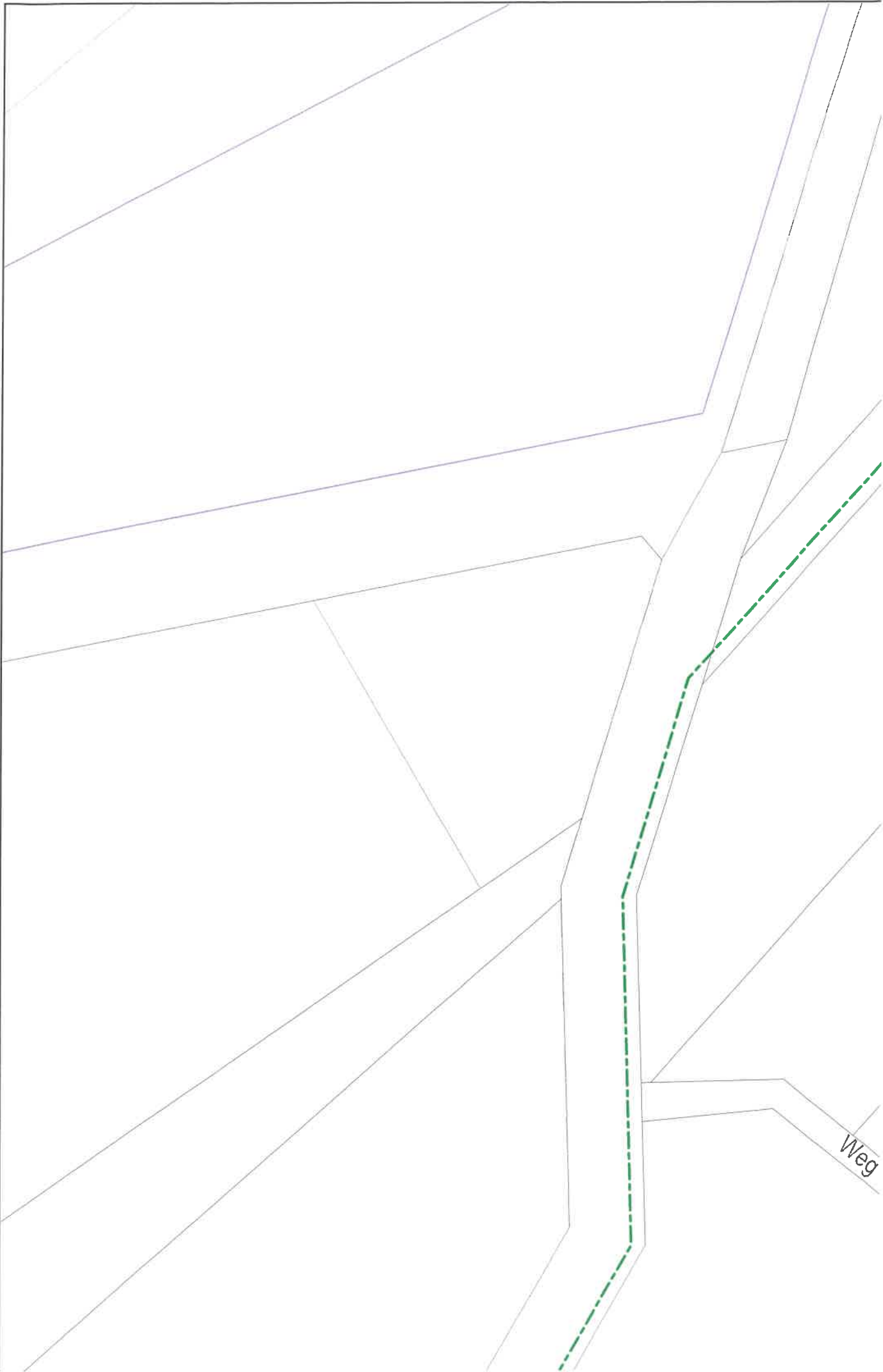

Brück

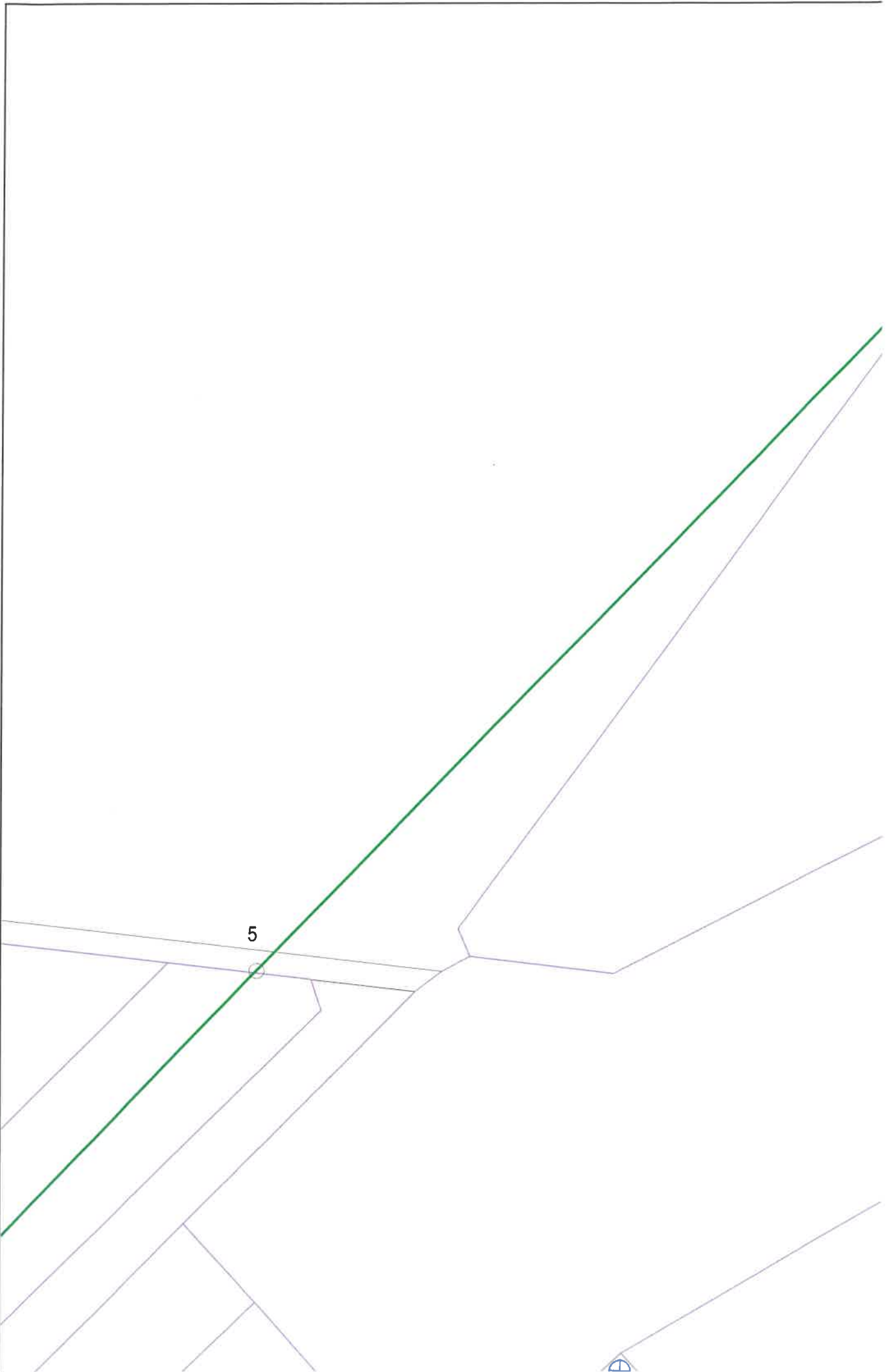

Becker

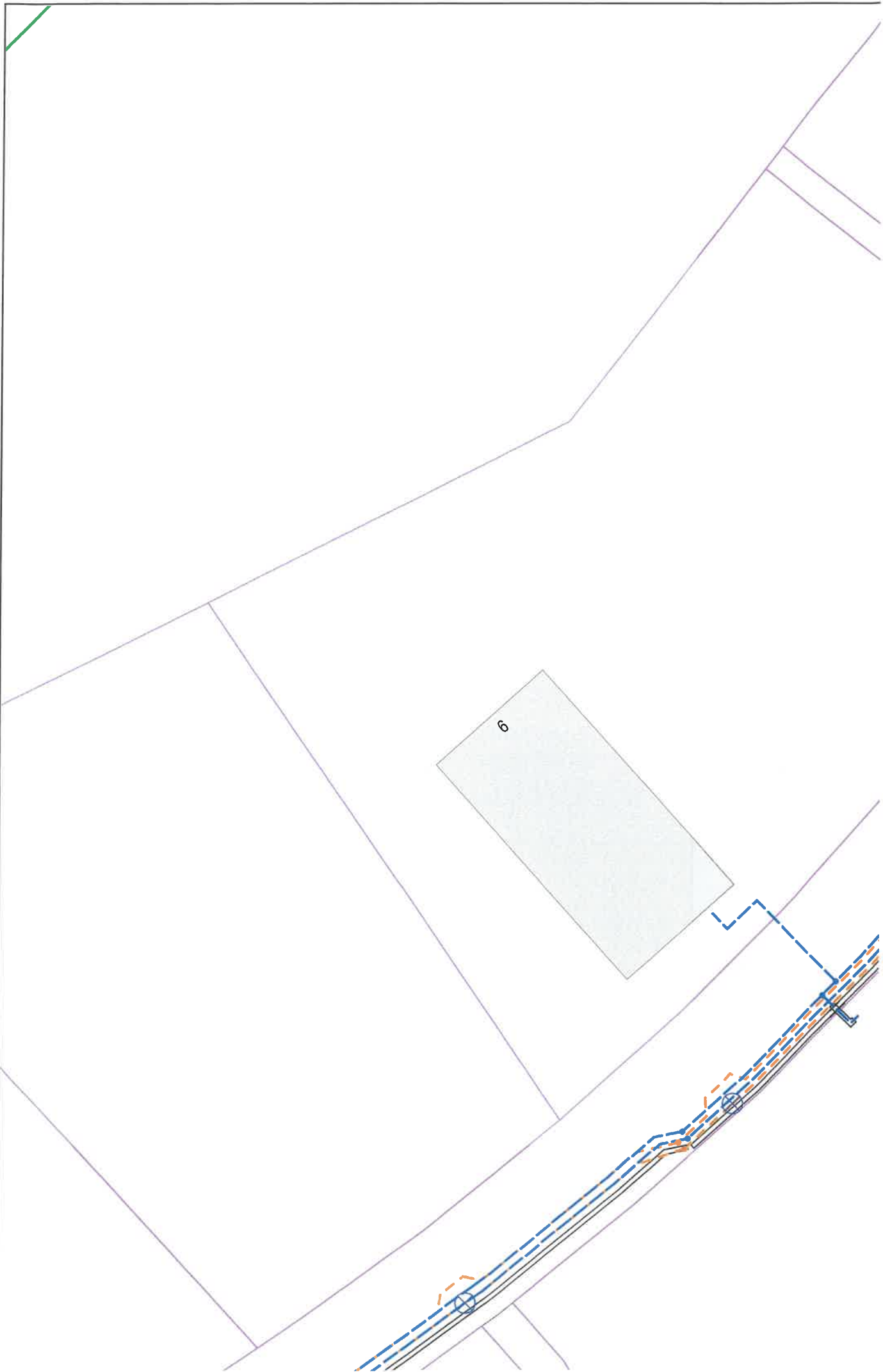


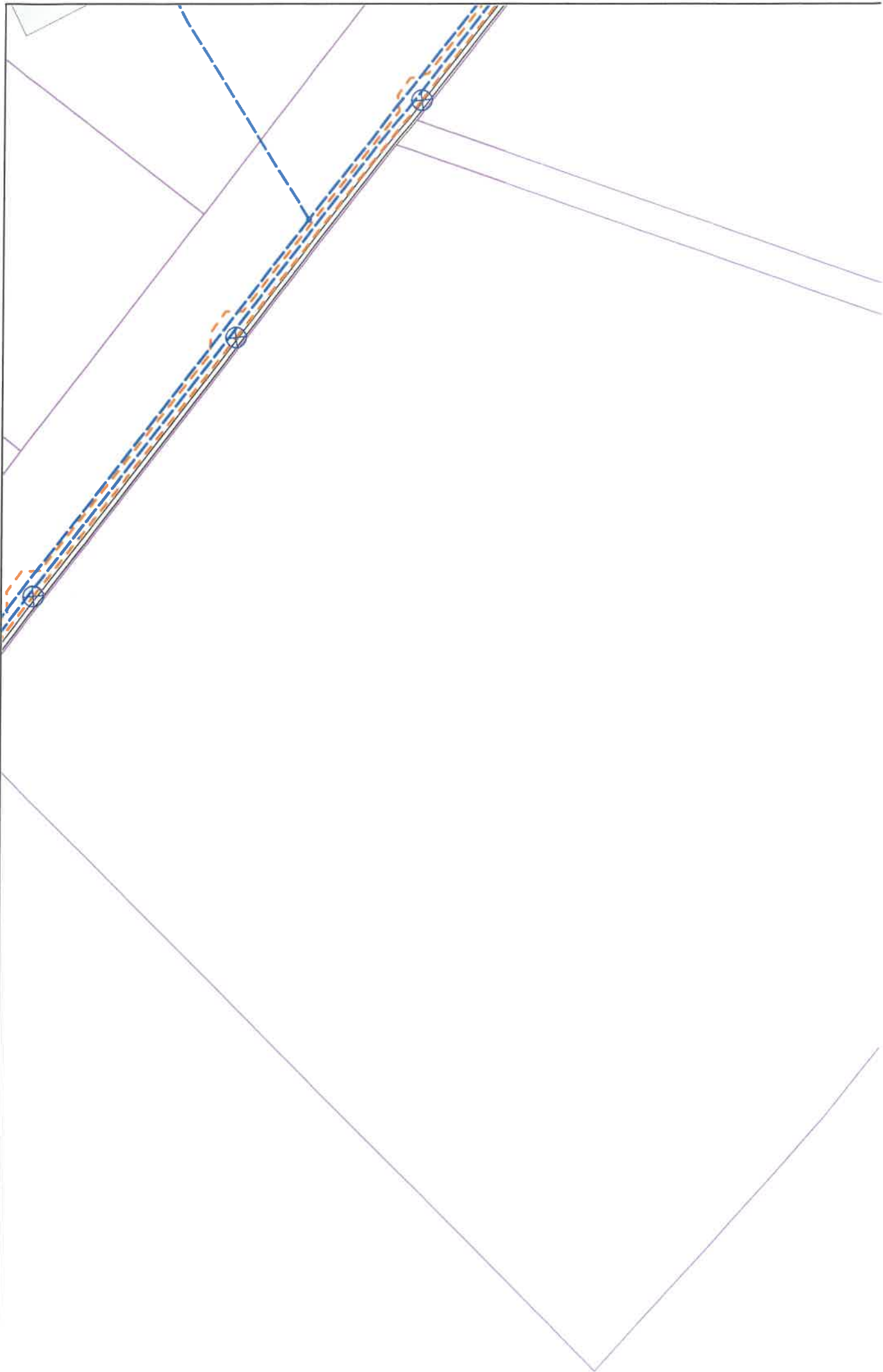
LEERAUSKUNFT

Weg



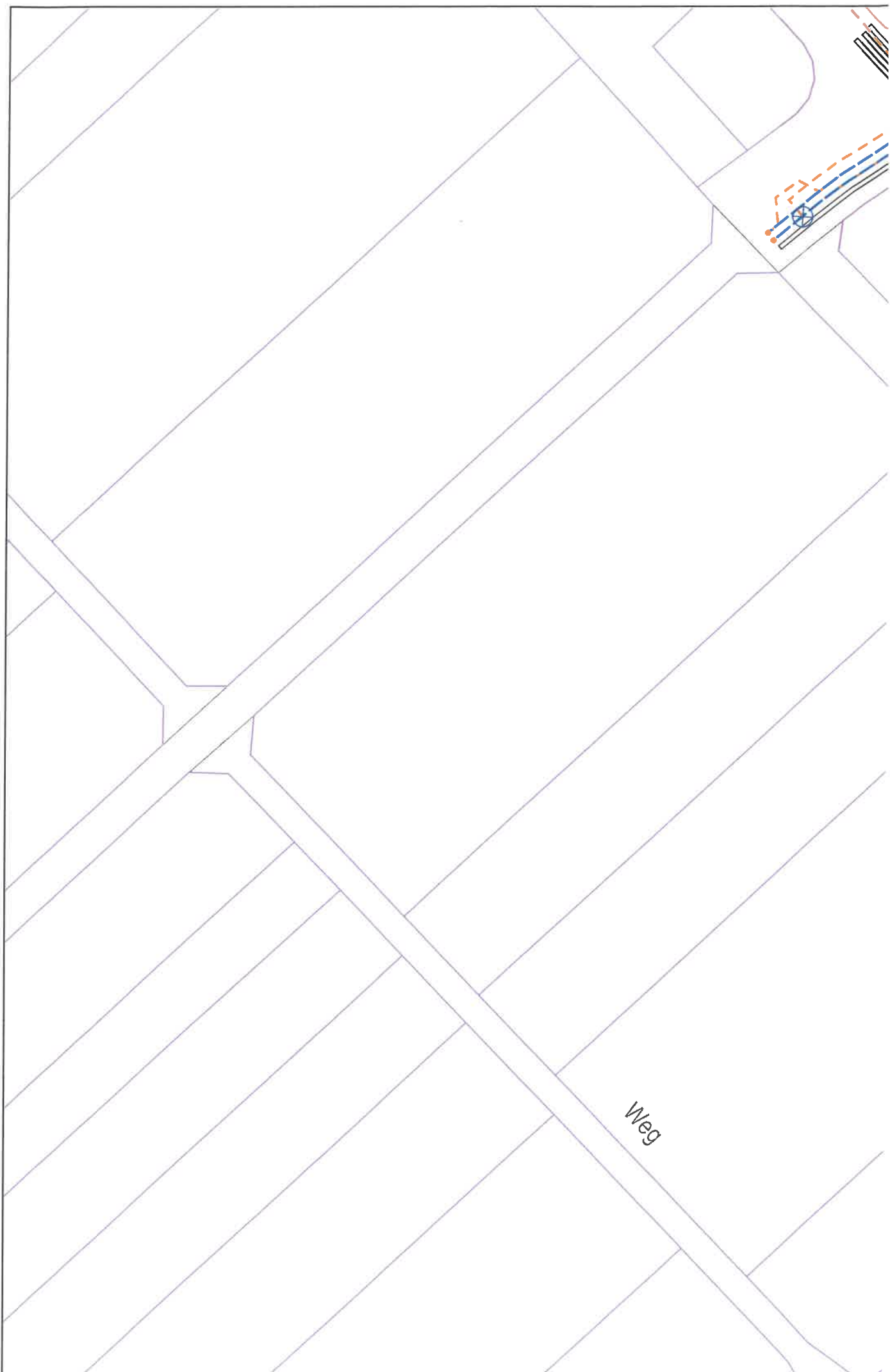






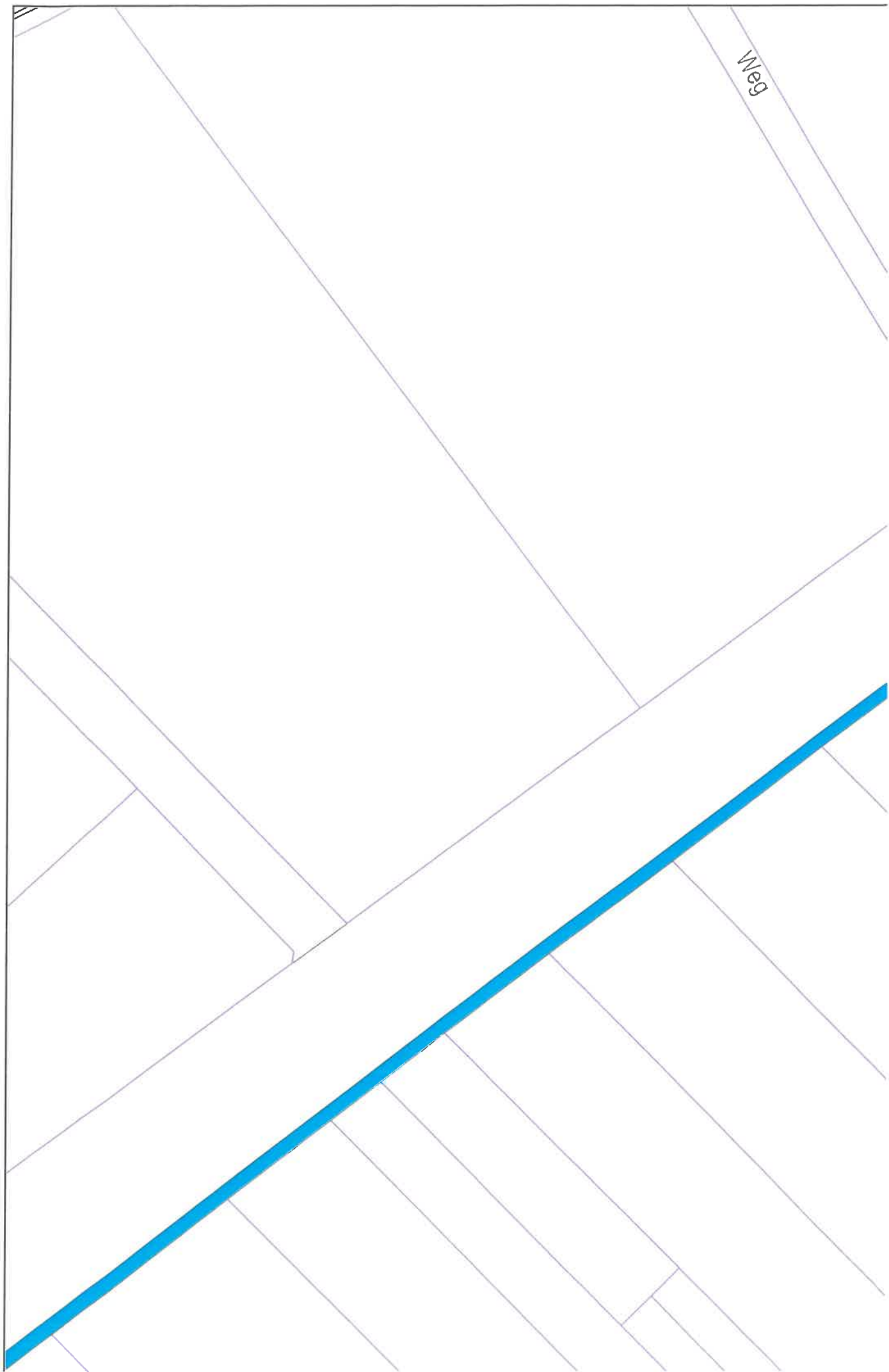


LEERAUSKUNFT



Weg

Weg



LEERAUSKUNFT



Zeichenlegende

alle Sparten

Verlegung im Horizontal-spülverfahren HDD (Beispiele)	
Abweichung von der Regel-überdeckung (Beispiele)	(-1,2) (-0,7--1,5)
Verlegung im Schutzrohr (Beispiele)	
Leerrohr	
Kundenleitung (Beispiele)	

alle Sparten

außer Betrieb/Tot im Boden befindliche Leitungen	
Betriebsbereit/stillgelegte Leitungen	
in Betrieb befindliche Baumaßnahme, die noch nicht dokumentiert wurde	
in Planung/Bau befindliche Baumaßnahme	
Einzelheit Detaildarstellung im extra Anhang	

Strom-Niederspannung

Freileitung	
Kabel	
Luftkabel	
Verbinder	

Straßenbeleuchtung

Freileitung	
Kabel	
Luftkabel	
Verbinder	
Beleuchtungsanlage	

Strom-Mittelspannung

Freileitung	
Kabel	
Verbinder	

Fernmelde/Telekommunikation

Kabel	
Verbinder	

Strom-Hochspannung

Freileitung	
Kabel	
Verbinder	




Strom-alle Spannungsebenen

Schilderpfahl	
Strommarker	
Strommerksteine	




Strom-alle Spannungsebenen

Umspannwerk	
Stationen (Beispiele)	
Kabelschränke (Beispiele)	
Mast/Dachständer (Beispiele)	

Gas-Hochdruck

Transportnetz	
Versorgungsnetz	
Anschlussnetz	






Gas-Mitteldruck

Transportnetz	
Versorgungsnetz	
Anschlussnetz	























Gas-Niederdruck

Versorgungsnetz	
Anschlussnetz	

KKS

KKS-Leitung	
KKS-Anoden Beispiele	
KKS-Messpunkt	
KKS-Erderband	
KKS-Kabelschrank	

Gas-Netzeinbauten

Gas-Anlage	
Armatur	
Reduzierung - Material/Nennweite	
Kappe	
Anschlusspunkt	
Gasstop	
PE-Quetschstelle	
Muffe	
Ausbläser	
Isoliertrennstelle	
Überschieber	
Flansch	
Blindflansch	
Riechrohr	
EMS	
Anbohrmuffe	
Anbohrmuffe verschweisst	
Anbohrschelle	
Wassertopf/Kondensatsammler	
Eckpunkt	
Schilderpfahl bzw. Schildermesskontakt	
Gasmerkstein	



Handwerkskammer Kassel Scheidemannplatz 2 34117 Kassel

Planungsbüro Fischer
Im Nordpark 1
35435 Wettenberg

Eingang: ↑ 8. Aug. 2025

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

**Bebauleitplanung des Zweckverbandes Interkommunales Gewerbegebiet
Angelburg/ Steffenberg, OT Angelburg-Gönnern und
Steffenberg-Niedereisenhausen
Bebauungsplan „Interkommunales Gewerbegebiet“ – 1. Bauabschnitt –
1. Änderung sowie Änderung des Flächennutzungsplans**

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Träger öffentlicher Belange (TöB) hat die Handwerkskammer Kassel das Planvorhaben der Gemeinde Angelburg geprüft. In dem Plangebiet soll unter anderem eine Mischung aus gewerblich genutzten Flächen, einem Ärztehaus und einem Seniorenheim erfolgen. Hier können durch die unterschiedlichen Nutzungen sehr erhebliche Lärmpegel entstehen, dem gegenüber stehen schutzbedürftige Gebäude z.B. im Seniorenheim. Aus den erhöhten Emissionen und der schutzbedürftigen Nutzung können erhebliche Gemengelagen entstehen.

Zum Schutz der unterschiedlichen Nutzungsarten und Vermeidung von Konflikten regen wir an, ein Lärmgutachte bzw. umfassende Lärmplanung für dieses Gebiet zu erstellen.

Mit freundlichen Grüßen
Betriebsberatung und Unternehmensführung
Beratung für Bau, Energie und Umweltschutz

Norbert Quast

14. August 2025

Unser Zeichen: nqu_133

Ansprechpartner:
Norbert Quast
Betriebsberatung und
Unternehmensführung
Beratung für Bau, Energie und
Umweltschutz

Telefon 0561 7888-175
Telefax 0561 7888-20175
norbert.quast@hwk-kassel.de

Handwerkskammer Kassel
Postfach 10 16 20
34016 Kassel

Präsident:
Frank Dittmar

Hauptgeschäftsführer:
Jürgen Müller

info@hwk-kassel.de
www.hwk-kassel.de

Volksbank Kassel Göttingen
IBAN DE77 5209 0000 0000 1494 03
BIC (Swift-Code) GENODE51KS1



Hessen Mobil – Straßen- und Verkehrsmanagement
Moritzstraße 16, 35683 Dillenburg

Planungsbüro Fischer
Im Nordpark 1
35435 Wettenberg

Aktenzeichen	BV 12.3 Wa - 34 c
Bearbeiter/in	Kilian Wagner
Telefon	(02771) 840 270
Fax	(02771) 840 450
E-Mail	kilian.wagner@mobil.hessen.de
Datum	29. Juli 2025

L 3042, Gemeinde Steffenberg, Ortsteil Niedereisenhausen

Bebauungsplan „Interkommunales Gewerbegebiet“ – 1. Bauabschnitt, 1. Änderung sowie Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich [Entwurf 07/2025]

Beteiligung der Behörden - Einholung der Stellungnahmen [§ 4 (2) BauGB]

Ihr Schreiben vom 04.07.2025

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit der vorgelegten Änderung des Bebauungsplans sollen die bisherigen Ausweisungen eines Industriegebietes in Gewerbegebiet, Sondergebiet für Senioreneinrichtung und Fläche für den Gemeinbedarf für kirchliche Zwecke geändert werden, um unter anderem 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

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

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 dargestellt.

Die Bauverbotszone ist von Hochbauten, Aufschüttungen, Abgrabungen, Außenwerbung sowie ober- und unterirdischen Ver- und Entsorgungsanlagen Dritter freizuhalten. Zu Hochbauten in diesem Sinne zählen auch Nebenanlagen wie Umfahrungen, Überdachung, Stellplätze und Lagerflächen.

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

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

Verkehrssicherheit

Oberflächenwasser aus dem Plangebiet darf nicht auf die Straßenparzelle oder in Entwässerungsanlagen der L 3042 gelangen.

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

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 Straßenbaulastträger aufgrund einer Anordnung der Verkehrsbehörde gemäß StVO auszuführen.

Anmerkungen und Hinweise

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

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

Ich bitte um Zusendung der nach Verfahrensende gültigen Planfassung und der Begründung jeweils als PDF-Datei.

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag

Wagner

Kilian

Kilian Wagner

Digital unterschrieben
von Wagner Kilian
Datum: 2025.07.29
11:04:11 +02'00'

Beteiligung Planungsbüro Fischer

Von: Kuhl, Saskia <Kuhl@lahndill.ihk.de>
Gesendet: Freitag, 15. August 2025 12:49
An: Beteiligung Planungsbüro Fischer
Cc: Schönberger, Kristin
Betreff: Stellungnahme der IHK Lahn-Dill zum Bebauungsplan "Interkommunales Gewerbegebiet", 1. Bauabschnitt, 1. Änderung sowie Änderung des Flächennutzungsplans in diesem Bereich in Angelburg-Gönnern und Steffenberg-Niedereisenhausen

Bauleitplanung des Zweckverbandes Interkommunales Gewerbegebiet Angelburg / Steffenberg

Ortsteile Angelburg-Gönnern und Steffenberg-Niedereisenhausen

Bebauungsplan "Interkommunales Gewerbegebiet", 1. Bauabschnitt, 1. Änderung sowie Änderung des Flächennutzungsplans in diesem Bereich
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB i.V.m. der Offenlage gem. § 3 (2) BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Verlust von Industriegebiet und Gewerbegebiet durch die vorliegende Umwidmung in Sondergebiet Seniorenwohnanlage und Gemeindebedarfsfläche ist bedauerlich. Bei unserer Wirtschaftsregion handelt es sich um die industriestärkste in Hessen, weshalb weiterhin Industrie- und Gewerbegebiete benötigt werden.

Laut dem aktuellen Regionalplan-Entwurf Mittelhessen 2025 wird für Angelburg und Steffenberg ein Gewerbeflächenbedarf von jeweils 5 Hektar ausgewiesen. Der Anteil von Gewerbe- und Industrieflächen beträgt aktuell nur 1,6 % der hessischen Landesfläche, während Wohnflächen bei 4,3 % liegen. Angesichts dieses geringen Anteils ist die angebotsorientierte und nachhaltige Entwicklung von Gewerbeflächen ein wichtiger Beitrag zur Schaffung wohnortnaher Arbeitsplätze und zur Erhöhung der Lebensqualität in der Region. Seit vielen Jahren setzt sich die IHK Lahn-Dill dafür ein, dass Unternehmen in der Region ausreichende Flächen für Wachstum und Innovation erhalten. Um diesen Bedarf zu decken und die Wettbewerbsfähigkeit der Region langfristig sicherzustellen, ist die Verfügbarkeit von Gewerbeflächen entscheidend.

Die Notwendigkeit eines Gesundheitszentrum und einer Senioreneinrichtung als Standortfaktor und mit Blick auf die Daseinsvorsorge für diesen Raum ist nachvollziehbar. Hinsichtlich der Immissionen sollten die Nutzungen in der Gemeindebedarfsfläche und im Sondergebiet - insbesondere mit Blick auf die festgesetzte Wohnnutzung - hier so gestaltet werden, dass die gewerblichen Nutzungen in der Nachbarschaft nicht eingeschränkt werden.

Freundliche Grüße

Saskia Kuhl
Bereichsleiterin
Standortpolitik

IHK Lahn-Dill
Hainstraße 103 | D-35216 Biedenkopf
☎ +49 2771 842-1200 | @ kuhl@lahndill.ihk.de
🔗 [ihk.de/lahn-dill](https://www.ihk.de/lahn-dill) | 🔗 [ihk.de/lahn-dill/newsletter](https://www.ihk.de/lahn-dill/newsletter)

Bleiben Sie auf dem Laufenden



Eingang: 18. Aug. 2025

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

LANDKREIS



 MARBURG
BIEDENKOPF

• DER KREISAUSSCHUSS

Landkreis Marburg-Biedenkopf • 35034 Marburg

Planungsbüro Fischer PartG mbH
Im Nordpark 1

35435 Wettenberg

Fachbereich: Recht und Kommunalaufsicht

Fachdienst: Kommunal- und Verbandsaufsicht
Träger öffentlicher Belange

Ansprechpartner/in: Frau Böth

Zimmer: 222

Telefon: 06421 405-1523

Fax: 06421 405-1650

Vermittlung: 06421 405-0

E-Mail: TOEB@marburg-biedenkopf.de

Unser Zeichen: FD 30.2 - TÖB/2025-0030

(bitte bei Antwort angeben)

14.08.2025

Beteiligungsverfahren (TÖB)

Bauleitplanung des Zweckverbandes Interkommunales Gewerbegebiet Angelburg-Steffenberg

1. Änderung des BEBAUUNGSPLANS „Interkommunales Gewerbegebiet“ – 1. Bauabschnitt

- Ihre E-Mail vom 07.07.2025

Sehr geehrte Damen und Herren,

die mit oben aufgeführten Schreiben übersandten Planunterlagen haben wir zur Kenntnis genommen.

Als Träger öffentlicher Belange nehmen wir hierzu wie folgt Stellung:

Fachbereich Bauen, Wasser- und Naturschutz

Die vorliegenden Planunterlagen wurden durch unseren Fachbereich Bauen, Wasser- und Naturschutz geprüft.

Der Fachdienst Bauen äußert sich wie folgt:

Gebäudehöhe

Im Absatz 1.5.1 (Gebäudehöhe) der textlichen Festsetzungen wird als Bezugspunkt die „Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss“ definiert.

Es ist gemäß dem bestehenden Bebauungsplan „Interkommunales Gewerbegebiet – 1. Bauabschnitt – Plankarte 1“, mit Rechtskraft vom 07.08.2002, unter Punkt 1.2.2.4 der bestehende untere Bezugspunkt „höchster Anschnitt der natürlichen Geländeoberkante“ anzustreben.

Der Fachdienst Wasser- und Bodenschutz nimmt wie folgt Stellung:

• **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

1. Das Vorhaben liegt weder in einem Trinkwasserschutzgebiet noch in einem Überschwemmungsgebiet.
2. Gemäß den vorgelegten Unterlagen soll ein Gewässer (Flurstück 2-166 Gönnern) verlegt / neu hergestellt werden. Für die wesentliche Umgestaltung eines Gewässers ist eine wasserrechtliche Plangenehmigung gemäß § 68 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) notwendig. Die dafür notwendigen Unterlagen wurden bereits mit der ersten Beteiligung mitgeteilt. Die Plangenehmigung ist bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreis Marburg-Biedenkopf zu beantragen.
3. Für das im Plangebiet neu herzustellende Gewässer sind die Vorgaben zum 10 m breiten Gewässerrandstreifen nach § 23 Abs. 1 Hessisches Wassergesetz (HWG), nach der Herstellung des Gewässers, einzuhalten. In diesem ist nach § 23 Abs. 2 Ziff. 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 zu beschriften. Im eingezeichneten Gewässerrandstreifen wurde bereits aufgeschüttet. Sollte an der Herstellung des Gewässers festgehalten werden, ist die Errichtung von weiteren baulichen und sonstigen Anlagen im Gewässerrandstreifen zu unterlassen.
4. Abwasserrechtlich ist für den Einzugsbereich der Kläranlage Biedenkopf-Wallau die obere Wasserbehörde beim Regierungspräsidium Gießen zuständig.

Seitens des **Fachdienstes Naturschutz** bestehen aus naturschutzfachlicher Sicht unter Beachtung der unten aufgeführten Punkte sowie deren Umsetzung gegen den Entwurf der vorgenannten Planungen keine grundsätzlichen Bedenken.

Eingriffsminimierende Maßnahmen:

Eine 5-reihige geschlossene standortgerechte Laubstrauch-Hecke ist im Süden des Plangebietes als Vogelschutz- und Nistgehölz aber auch als Schutzmaßnahme zur Verhinderung von Bodenerosion zu etablieren.

Eingriffsminimierende Maßnahmen bezüglich des Bodenschutzes sind gemäß des Umweltberichts (Seite 11) zu beachten.

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.

Außerdem ist innerhalb des Plangebiets aufgrund des Schutzstatus der noch vorhandenen Wiesenflächen (LRT 6510: Magere Flachland-Mähwiese) im nördlichen und südwestlichen Geltungsbereich des B-Plans von einem zusätzlichen Ausgleichsbedarf auszugehen.

Da es sich zudem bei diesen um gesetzlich geschützte Biotope bzw. Lebensraumtypen (LRT 6510: Magere Flachland-Mähwiesen) gemäß § 30 BNatSchG handelt, ist hier durch die Planungsträgerin 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.

Außerdem sind die kartierten und nach BArtSchV besonders geschützten Individuen des Knöllchen-Steinbrechs (*Saxifraga granulata*) auf die externen Kompensationsflächen (Gemarkung Niedereisenhausen, Flur 16, Flurstück 369) oder auf geeignete umliegende Flächen umzusiedeln. Deren Anwachsen ist durch entsprechende Pflege zu sichern und zu dokumentieren. Der Nachweis in Form von aussagekräftigen Fotos ist der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.

Bezüglich der Kompensation ist nachzuweisen, welche Maßnahmen auf den bisher festgesetzten Ausgleichsflächen nordwestlich des Plangebiets umgesetzt wurden. Hierzu sind Aussagen zu entsprechenden Pflege- und Nutzungsvereinbarungen vorzulegen.

Für die im Rahmen der biotopschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung als Ausgleich zu entwickelnde artenreiche Flachlandmähwiese ist durch eine ökologische Baubegleitung im Rahmen eines Monitorings die Erreichung des Zielbiotops sicherzustellen sowie ein Pflegevertrag vorzulegen:

- Mahdgutübertragung von geeigneten Spenderflächen in räumlicher Nähe
- Das Grünland ist 1- bis 2-mal pro Jahr ab dem 15.06. zu mähen. Hier erfolgt die Orientierung am mittleren Beginn der Fruchtreife bestandsbildender Gräser
- Das Mahdgut ist abzufahren, Düngung ist unzulässig
- Alternativ zur zweiten Mahd ist ab August/September eine Nachbeweidung zulässig (nicht mehr als 1 GVE/ha)

Die Änderung des Mahdzeitpunktes ist auch in den Textlichen Festsetzungen der B-Plan-Karte zu ändern (1.7.7.). Dies gilt auch für den Mahdzeitpunkt unter 1.7.3. der Textlichen Festsetzungen, der in den Herbst (Ende August bis Anfang Oktober) zu verlegen ist.

Die Böschungsflächen sind mit heimischen Stauden- und Blühsträuchern zu bepflanzen.

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 den Pflegehinweisen des Saatgutherstellers zu bewirtschaften.

Zur Erfassung ins NATUREG sind Shapes der internen und externen sowie der artenschutzfachlichen Kompensationsflächen einzureichen.

Artenschutz:

Vergrämuungsmaßnahmen Feldlerche:

Bei Baubeginn zwischen dem 01. März und 30. September ist der gesamte bisher landwirtschaftlich genutzte Eingriffsraum einschließlich vorhandener Feld- und Wegraine in 2-wöchigem Abstand ab Ende Februar regelmäßig umzubrechen oder zu mulchen, damit sich keine geeigneten Brutbedingungen einstellen können.

CEF-Maßnahmen für Feldlerche:

Herstellung mehrjähriger Blühstreifen/-flächen auf einer Gesamtfläche von mind. 3.750 m²:
Mindestbreite Blühstreifen 10 m

- 100 m Mindestabstand zu größeren Vertikalkulissen
- Erste Einsaat auf Blühstreifen/-flächen im Herbst
- 1. Jahr (nach Einsaat): keine Bearbeitung
- 2. Jahr: keine Bearbeitung
- 3. Jahr: Sachte Bearbeitung mit Egge/Grubber im Herbst, um das Pflanzenmaterial unterzuarbeiten. Umbruch und erneute Einsaat im Herbst
- 4. Jahr: keine Bearbeitung
- 5. Jahr: keine Bearbeitung
- 6. Jahr: Sachte Bearbeitung mit Egge/Grubber im Herbst, um das Pflanzenmaterial unterzuarbeiten. Umbruch und erneute Einsaat im Herbst
- Aussaatstärke: gemäß Herstellerangaben
- Kein Einsatz von Düngern, Herbiziden, Insektiziden, Fungiziden
- Monitoring der Maßnahmen (Bestandskontrolle über mind. 5 Jahre)

- Saatgut: Rebhuhn- und Feldlerchenmischung

Die Hinweise auf Seite 18 des Umweltberichts sowie auf Seite 32 des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags zunächst keine Anlage von Blühstreifen/-flächen anzulegen, sind ersatzlos zu streichen.

Nachtrag:

Seitens der Gemeinde wurden im Nachgang folgende sich im Eigentum des IKG befindlichen Flächen zur Anlage von Blühstreifen/-flächen als artenschutzrechtlicher Ausgleich angeboten:

Gemarkung: Gönnern	Flur 2	Flurstück 63/4	762 m ²
Gemarkung: Gönnern	Flur 2	Flurstück 63/6	720 m ² und
Gemarkung: Gönnern	Flur 2	Flurstück 87	2.962 m ²

Aus natur- und artenschutzrechtlicher Sicht sind diese Flächen für den zu erbringenden artenschutzfachlichen Ausgleich akzeptabel und sind vor dem hier geplanten Eingriff unter Berücksichtigung der o.g. Parameter anzulegen. Des Weiteren ist Ihre Funktionsfähigkeit vor Beginn der Bautätigkeiten und rechtzeitig vor Beginn der Brut- und Setzzeit in 2026 im Rahmen des begleitenden Monitorings zu dokumentieren.

Fachbereich Gefahrenabwehr

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

- In den Planungsunterlagen zur Löschwasserversorgung wird beschrieben, dass eine Löschwasserzisterne errichtet werden soll. Alle Maßnahmen in Bezug zur Löschwasserzisterne sind im Vorfeld mit der zuständigen Brandschutzdienststelle beim Kreisausschuss Marburg-Biedenkopf abzustimmen. Für die Entnahme von Löschwasser aus der Löschwasserzisterne wird eine Feuerwehr Aufstell- und Bewegungsfläche benötigt.
- Weiter wird formuliert, dass für den Geltungsbereich ein Hubrettungsfahrzeug zur Verfügung steht.
Richtig muss es lauten, dass es **nicht** zur Verfügung steht. Deshalb ist der zweite Flucht- und Rettungsweg bei Überschreiten der Brüstungshöhe von 8 m bei den zu den Anleitern bestimmten Fenstern, durch geeignete Maßnahmen baulich durch den Bauherrn zu sichern. (§ 36 HBO).

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

Der Fachbereich Ländlicher Raum und Verbraucherschutz nimmt zu den zu vertretenden Belangen Landwirtschaft und örtliche Agrarstruktur wie folgt zu den vorliegenden Planungen Stellung:

Aus Sicht des von uns zu vertretenden Belanges Landwirtschaft und örtliche Agrarstruktur nehmen wir wie folgt zu den vorliegenden Planungen Stellung:

Ziel der vorliegenden Planungen ist die Umwandlung eines Industriegebietes in ein Gewerbegebiet, Sondergebiet und Fläche für den Gemeinbedarf. Neben den gewerblichen Nutzungen sollen auch Gebäude und Einrichtungen für kirchliche, gesundheitliche und soziale Zwecke ermöglicht werden.

Hinweis:

In der Nähe des Plangebietes befinden sich Grundstücke (rot – umrandet) die nach den Vorgaben des Vertragsnaturschutzes bewirtschaftet werden.

Diese dürfen nicht beeinträchtigt werden.



Sollten diese in Anspruch genommen werden müssen, so ist eine Abstimmung mit dem FD Agrarförderung/Agrarumwelt – Team Agrarumwelt notwendig. Ansprechpartner hier Herr Daniel Engelhard (06421-405 6301).

Aufgrund der landesplanerischen Vorgaben und der bisherigen Bauplanung sehen wir bezüglich der geplanten Ausweisungsänderung keine Bedenken.

Fachdienst Kreisentwicklung und Klimaschutz, Team Radverkehr

Die vorgelegten Planunterlagen wurden durch das Team Radverkehr, FD Kreisentwicklung und Klimaschutz geprüft.

Aus Sicht des Radverkehrs gibt es gegen vorgesehene Maßnahme keine Einwände.

Es wird jedoch folgende Anregung gegeben:

Im Radverkehrsentwicklungsplan des Landkreises Marburg-Biedenkopf wurde entlang der L3042 zwischen Steffenberg-Niedereisenhausen und Angelburg-Gönnern eine Lücke im Alltagsradwegnetz definiert.

Im Zuge der aktuellen Bauleitplanung könnte aus Sicht des Team Radverkehr bereits eine Fläche für eine mögliche Radwegetrasse straßenbegleitend westlich der L3042 vorgesehen werden.

Durch eine Nutzung des nördlich angrenzenden Wirtschaftsweges sowie der „Biedenkopfer Straße“ im Süden wäre eine direkte Radverbindung mit verhältnismäßig wenig zusätzlicher Flächeninanspruchnahme auf den dazwischenliegenden Flurstücken möglich.

Somit wäre eine direkte und alltagstaugliche Radverbindung zwischen beiden Gemeinden bzw. Gemeindeteilen möglich und damit auch die Erreichbarkeit des Gewerbegebietes sowie auch der Einkaufsmöglichkeiten in Niedereisenhausen aus Gönnern.

Baulastträger für diese Radverbindung entlang der L3042 ist Hessen Mobil. Eine Aussage / Einschätzung zu einer möglichen Planung und Umsetzung der Verbindung müsste entsprechend hier erfragt werden.

Wirtschaftsförderungsgesellschaft Marburg-Biedenkopf mbH (WFG)

Die Wirtschaftsförderungsgesellschaft Marburg-Biedenkopf mbH (WFG) nimmt wie folgt Stellung:

Die Wirtschaftsförderung Marburg-Biedenkopf GmbH begrüßt die 1. Änderung des Bebauungsplans sowie die Anpassung des Flächennutzungsplans im Bereich des interkommunalen Gewerbegebiets Angelburg/Steffenberg.

Das Vorhaben stärkt die Entwicklungsperspektiven für ansässige und neue Unternehmen, verbessert die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen im Landkreis und steht beispielhaft für gelungene interkommunale Zusammenarbeit.

Die WFG unterstützt das Verfahren ausdrücklich.

Wir bitten um Übermittlung der Abwägungsergebnisse.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Ley



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-
St 702-2025

Ihr Zeichen:

Frau Tanja Nusch

Ihre Nachricht vom:

07.07.2025

Ihr Ansprechpartner:

Norbert Schuppe

Zimmernummer:

0.23

Telefon/ Fax:

06151 12 6510/ 12 5133

E-Mail:

Norbert.Schuppe@rpda.hessen.de

Kampfmittelräumdienst:

kmrd@rpda.hessen.de

Datum:

05.08.2025

Steffenberg,

Ortsteil Angelburg-Gönnern und Steffenberg-Niedereisenhausen

"Interkommunales Gewerbegebiet"

Bauleitplanung des Zweckverbandes Interkommunales Gewerbegebiet Angelburg / Steffenberg; Bebauungsplan - 1. Bauabschnitt - 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.

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

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

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

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

gez. 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 Gießen • Postfach 10 08 51 • 35338 Gießen

Planungsbüro Fischer PartG mbB
Im Nordpark 1

35435 Wettenberg

Geschäftszeichen: 1060-31-61-a-0100-04-00043#2022-00001
Dokument Nr.: 1060-2025-246507

Bearbeiter/in: Astrid Josupeit
Telefon: +49 641 303-2352
Telefax: +49 641 303-2197
E-Mail: astrid.josupeit@rpgi.hessen.de
Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom: 04.07.2025

Datum 14. August 2025

**Bauleitplanung des Zweckverbandes Interkommunales Gewerbegebiet
Angelburg/Steffenberg**
hier: Bebauungsplan „Interkommunales Gewerbegebiet“-1. Bauabschnitt-
1. Änderung in den Ortsteilen Gönnern und Niedereisenhausen

Verfahren nach § 4(2) BauGB

Ihr Schreiben vom 04.07.2025, hier eingegangen am 07.07.2025

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 Demandt, Dez. 31, Tel. 0641/303-2429

Mit der vorliegenden Planung soll auf einer Fläche von ca. 4,3 ha ein rechtskräftiger
Bebauungsplan aus dem Jahr 2002, der ein Gewerbe- und Industriegebiet festsetzt,
geändert werden. Grund hierfür ist laut Begründung die fehlende Nachfrage nach
Flächen für Industrie und Gewerbe; bislang haben sich nur drei Gewerbe- bzw. In-
dustriebetriebe in dem Gebiet angesiedelt.

Durch die Änderung des Bebauungsplans soll die Errichtung einer Senioreneinrich-
tung, eines medizinisch-pflegerischen Versorgungszentrums
(Betreuungseinrichtungen, Tagespflegeeinrichtungen, Wohnungen für Bedienstete,
Gebäude und Einrichtungen für gesundheitliche Zwecke) eines Ärztehauses sowie
von Kirchenräumen ermöglicht werden. Festgesetzt werden ein Gewerbegebiet, in
dem auch Einrichtungen für kirchliche, gesundheitliche und soziale Zwecke zulässig

Hausanschrift:
35394 Gießen • Colemanstraße 5
Postanschrift:
35338 Gießen • Postfach 10 08 51
Fristenbriefkasten:
35390 Gießen • Landgraf-Philipp-Platz 1 – 7
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.

HESSEN

1.000 Möglichkeiten
**REGIERUNGSPRÄSIDIUM
GIESSEN**

sind, eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ sowie ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Senioreneinrichtung“. Zudem wird in der Gemarkung Niedereisenhausen eine externe Ausgleichsfläche mit einer Größe von rund 0,6 ha festgesetzt.

Maßgeblich für die raumordnerische Beurteilung der Planung sind die Vorgaben des derzeit gültigen Regionalplans Mittelhessen 2010 (RPM 2010). Dieser legt für den vorgesehenen Geltungsbereich ein *Vorranggebiet (VRG) Industrie und Gewerbe Bestand* fest. Gleiches sieht auch der aktuelle Entwurf des RPM (RPM-E 2025), für den bis zum 6. Juli 2025 die zweite Offenlage stattgefunden hat, an dieser Stelle vor. Für die externe Ausgleichsfläche legt der RPM 2010 ein *Vorbehaltsgebiet (VBG) für Landwirtschaft* fest, überlagert durch ein *VBG für Natur und Landschaft* sowie ein *VBG für den Grundwasserschutz*. Der RPM-E 2025 sieht hier ein *VBG für Landwirtschaft* vor, überlagert durch ein *VBG für den Grundwasserschutz*.

Ich verweise im Grundsatz auf die Stellungnahme im Verfahren nach § 4 Absatz 1 BauGB vom 5. August 2022 sowie auf die Ergebnisse der Besprechung am 2. November 2022.

Hierin wurde thematisiert, dass die für die Entwicklung der Wirtschaft benötigten und geeigneten Flächen vorrangig in den *VRG Industrie und Gewerbe Bestand* zu erhalten und ggf. aufzuwerten sind (vgl. Ziel 5.3-1 des RPM 2010). Sie bieten Raum für Industrie- und Gewerbestätten, die vielfach mit erhöhten Emissionen (Lärm, Gerüche, Nachtarbeit, erhöhtes Verkehrsaufkommen etc.) verbunden sind und sich deshalb nur schwer mit den Bedürfnissen der Wohnnutzung vereinbaren lassen. Gleichzeitig bieten diese Gebiete die Gewähr dafür, dass dort ansässige Industrie- und Gewerbebetriebe nicht als Folge einer heranrückenden Wohnbebauung mit zunehmenden Restriktionen und Einschränkungen rechnen müssen. Vorliegend sind beispielsweise auch Auswirkungen auf das angrenzend festgelegte *VRG Industrie und Gewerbe Planung* zu erwarten; dieses wird bei Umsetzung der Planung nicht mehr uneingeschränkt zur Verfügung stehen, da die angrenzenden Nutzungen zu berücksichtigen sind. Das dauerhafte Wohnen ist innerhalb der *VRG Industrie und Gewerbe* nicht vorgesehen. Geplant sind u.a. die Errichtung einer Senioreneinrichtung, eines medizinisch-pflegerischen Versorgungszentrums (u.a. Betreuungseinrichtungen, Wohnen für Bedienstete), eines Ärztehauses sowie von Kirchenräumen (Gemeindeverwaltung, Tagungsräume und Übernachtungsräume, Jugendräume, Sozialräume, evtl. Hausmeisterwohnung); lediglich partiell sind Flächen für Gewerbebetriebe vorgesehen. Dies widerspricht dem oben genannten Ziel der Raumordnung.

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, Sonderbauflächen und Flächen für den Gemeinbedarf (vgl. Ziel 5.2-1 des RPM 2010). Die vorgesehenen Nutzungen wären somit vorrangig in einem *VRG Siedlung* anzusiedeln. Alternativ käme die Realisierung innerhalb eines *VBG für Landwirtschaft* am Rande der Ortslagen in Betracht.

Im Verfahren nach § 4 Absatz 1 BauGB wurde daher eine Alternativenprüfung gefordert und darauf hingewiesen, dass nicht nachvollziehbar ist, warum eine Einrichtung für eine weitgehend immobile Personengruppe abgesetzt vom Ortskern (ca. 600 - 800 Meter Entfernung) innerhalb eines *VRG Industrie und Gewerbe Bestand* angesiedelt werden soll. Hinsichtlich des Vorrangs der Innenentwicklung (vgl. Ziel 5.2-5 des RPM 2010) wurde außerdem eine kartografische Darstellung der vorhandenen Flächenreserven in den Kommunen Steffenberg und Angelburg gefordert.

Die nun vorgelegten Planunterlagen enthalten weder eine Alternativenprüfung noch eine Darstellung möglicher Innenentwicklungspotenziale. Auf beides werde verzichtet, da das Industrie- und Gewerbegebiet seit über 20 Jahren nicht entwickelt bzw. bebaut worden sei und nun eine gezielte Nachfrage für die geplanten Nutzungen (Seniorenereinrichtung, Ärztehaus etc.) vorliege. Weitere Gebiete an den Ortsrändern, die über einen Bebauungsplan gesichert aber nicht bebaut seien, existieren laut Begründung nicht. Außerdem sei das Vorhaben aufgrund des funktionalen Zusammenhangs untereinander nicht im Innenbereich zu realisieren. Dies sei durch eine Flächen sondierung beider Gemeinden überprüft worden. Die Inhalte dieser Sondierung liegen den Planunterlagen allerdings nicht bei. Darüber hinaus legen der RPM 2010 sowie der RPM-E 2025 sowohl in Angelburg-Gönnern als auch in Steffenberg-Niedereisenhausen *VRG Siedlung Planung* fest; auch diese werden, genau wie *VBG für Landwirtschaft* am Rande der Ortslagen, als Alternativen in den Planunterlagen nicht thematisiert.

Den vorliegenden Unterlagen ist bislang nicht zu entnehmen, dass die Unterbringung von Senioren, die Errichtung eines Ärztehauses sowie die weiteren vorgesehenen Nutzungen innerhalb eines *VRG Industrie und Gewerbe Bestand* alternativlos sind.

Der Einzelhandelsausschluss im Gewerbegebiet wurde unter Ziffer 1.2 mit dem Hinweis, dass Apotheken keine Einzelhandelsbetriebe seien, textlich festgesetzt. Apotheken sind jedoch dem Einzelhandel zuzuordnen. Die Festsetzung widerspricht somit Ziel 5.4-10 des RPM 2010 und ist entsprechend zu ändern. In der Begründung wird darüber hinaus dargelegt, dass Geschäfte für Orthopädietechnik und Sanitätshäuser keine Einzelhandels- sondern Gewerbebetriebe seien. Bei den erwähnten Einrichtungen handelt es sich jedoch ebenfalls um (innenstadtrelevanten) Einzelhandel (vgl. auch Begründung/Erläuterung zu Ziel 5.3-3 des RPM-E 2025). Auch die Angaben in der Begründung widersprechen somit Ziel 5.4-10 und sind daher entsprechend zu korrigieren.

Eine abschließende raumordnerische Beurteilung ist anhand der vorliegenden Unterlagen nicht möglich. **Die Planung ist in der vorliegenden Form nicht an die Ziele der Raumordnung angepasst. Derzeit ist zudem davon auszugehen, dass eine Abweichung von den Zielen der Raumordnung auch nicht vertretbar ist.**

Hinweise:

- Die kleinflächige Festsetzung der externen Ausgleichsfläche mit dem Entwicklungsziel „Magere Flachland-Mähwiese“ ist aus raumordnerischer Sicht mit den Belangen der Landwirtschaft, des Grundwasserschutzes sowie von Natur und Landschaft zu vereinbaren.

- Die Flächen, die zum dauerhaften Wohnen genutzt werden (insbesondere die Senioreneinrichtung), werden auf den künftigen maximalen Wohnsiedlungsflächenbedarf der Kommunen Angelburg und Steffenberg angerechnet.

Grundwasser, Wasserversorgung

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

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

Sofern für das Vorhaben eine Grundwasserhaltung erforderlich wird, oder durch die Tiefbauarbeiten ein Aufstauen, Absenken und Umleiten des Grundwassers bewirkt wird, ist hierfür ggf. eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die zuständige Wasserbehörde erforderlich. Sofern im Rahmen der Verwirklichung des Planes Erdaufschlüsse hergestellt werden, die sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können, ist die Anzeigepflicht nach § 49 Abs. 1 WHG zu beachten. Sofern im Rahmen der Verwirklichung des Planes Grundwasser unbeabsichtigt erschlossen wird, ist dies der zuständigen Behörde gemäß § 49 Abs. 2 WHG unverzüglich anzuzeigen. Sofern im Rahmen der Verwirklichung des Planes Tiefeneingriffe vorgesehen werden (insb. geothermische Anlagen), so kann hierfür ggf. ebenfalls eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die zuständige Wasserbehörde erforderlich sein.

Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz

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

Ich verweise auf meine Stellungnahme vom 05.08.2022 (siehe umweltrelevante Stellungnahmen).

Die Möglichkeit der Verlegung des Grabenverlaufs wird derzeit überprüft und nähere Einzelheiten bleiben dem wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren vorbehalten, welches durch die zuständige Untere Wasserbehörde des Landkreises Marburg-Biedenkopf durchgeführt wird. Der Gewässerrandstreifen des zu verlegenden Gewässers wurde entsprechend im Bebauungsplan mit einer Breite von 10 Metern eingezeichnet, was aus wasserwirtschaftlicher Sicht befürwortet wird.

Auf den Seiten 35 und 36 der Begründung wird auf das Thema „Starkregen“ eingegangen (mittleres Starkregenrisiko und nicht erhöhte Vulnerabilität).

Die Kartendarstellungen sind vorhanden. Als Maßnahme der Verminderung der Starkregengefährdung wird beispielsweise die entsprechende Ausrichtung der Freiflächengestaltung vorgeschlagen.

Kommunales Abwasser, Gewässergüte

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

Zur vorgelegten Bebauungsplanänderung, Ausweisung eines Teilabschnittes Industriegebiet in Gewerbegebiet, bestehen aus Sicht des Dezernates 41.3 keine Bedenken hinsichtlich der geplanten Nutzungsänderungen.

Bezüglich der Abwasserentsorgung sind Ergänzungen im Rahmen der Bauleitplanung erforderlich:

Das Schmutzwasser wird über die Mischwasserkanalisation der Kläranlage zugeführt. Die kanalisierte Fläche wurde bereits in der vorliegenden SMUSI berücksichtigt. Das betroffene RÜB B13 Quotshausen (SKU H) ist nach dem derzeitigen Stand für die Behandlung des zusätzlich anfallenden Schmutzwassers ausreichend bemessen.

Im betroffenen Trennsystem sind bereits ca. 10,7 ha Fläche im Bestand an die Regenwasserkanalisation angeschlossen. Dabei handelt es sich um die Flächen aus den Bebauungsplänen „Interkommunales Gewerbegebiet 1. Bauabschnitt“, „Industriegebiet“. Hinzu kommen 4,3 ha aus dem hier beplanten Gebiet. Somit soll zukünftig eine Fläche von ca. 15 ha über die Regenwasserkanalisation des Trennsystems entwässert werden.

Daher ist der Bau eines oder mehrerer Regenrückhaltebeckens (RRB) erforderlich. Die für die Ableitung, Rückhaltung und Behandlung des Niederschlagswassers ist im Rahmen der Bauleitplanung ein Konzept zu erstellen. Die für diese Maßnahmen erforderlichen Flächen sind im Bebauungsplan einzutragen. Das geplante Vorgehen ist zu erläutern.

In der Betrachtung ist das gesamte im Trennsystem entwässernde Gebiet: Bebauungsplan und Bestand „Interkommunales Gewerbegebiet 1. Bauabschnitt“, Bebauungsplan und Bestand „Industriegebiet“ sowie die vorgelegte Bebauungsplanänderung, zu berücksichtigen.

Niederschlagswasser ist gemäß den allgemein anerkannten Regeln der Technik (u.a. DWA A 102-1, DWA A 102 4, DWA-A 118, DWA-A 138) bevorzugt zu versickern oder zu verwerten. Die Möglichkeit zur Versickerung des Niederschlagswassers ist bereits im Rahmen der Bauleitplanung auf der Grundlage eines hydrogeologischen Gutachtens zu prüfen. Es ist möglichst wenig Niederschlagswasser über die Kanalisation zur Kläranlage abzuleiten oder direkt in ein oberirdisches Gewässer einzuleiten.

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 oder Antrag liegt mir für den Bestand und das Plangebiet **nicht** vor.

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.

Im Übrigen verweise ich auf die „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung“ von Oktober 2023 (<https://rp->

giessen.hessen.de/sites/rp-giessen.hessen.de/files/2023-11/231020-arbeitshilfe-wawi_belange_bauleitplanung-v1.1_1.pdf). Darin sind u.a. die wesentlichen rechtlichen Grundlagen in Bezug auf die Abwasserbeseitigung bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zusammengefasst.

Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe, Grundwasserschadensfälle, Altlasten, Bodenschutz

Nachsorgender Bodenschutz / Altlasten

Bearbeiterin: Frau Schneider, Dez. 41.4, Tel. 0641/303-4272

Aus altlasten- und bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen keine Einwände gegen die Planung.

Begründung

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 HAltBodSchG). 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.

Für den vorliegenden Planungsraum liegt derzeit kein Eintrag vor.

Hinweise

1. Werden im Zuge der Bauarbeiten Anhaltspunkte für das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen oder Altlasten wahrgenommen, sind nach § 4 Abs. 1 und 2 HAltBodSchG die Bauarbeiten an dieser Stelle abubrechen und der Sachstand unverzüglich dem Regierungspräsidium Gießen, Dezernat 41.4 zur Prüfung anzuzeigen.
2. Die Vollständigkeit und Richtigkeit der Daten in der Altflächendatei ist nicht garantiert. Deshalb empfehle ich Ihnen, weitere Informationen (z. B. Auskünfte zu Betriebsstilllegungen aus dem Gewerberegister, bisher nicht erfasste ehemalige Deponien) bei der zuständigen Kommune und bei der zuständigen Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde des Landkreises einzuholen.
3. Nach § 8 Abs. 4 HAltBodSchG sind Kommunen dazu verpflichtet, dem HLNUG die ihnen vorliegenden Erkenntnisse zu Altflächen zu übermitteln. Geht die Kommune Anhaltspunkten für Bodenbelastungen nicht nach oder kommt ihrer Informationspflicht nicht nach, haben Eigentümer, Bauwillige und andere Betroffene ggf. Anspruch auf Schadensersatz.

Vorsorgender Bodenschutz:

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

Zurzeit können aus Dezernat 41.4 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 Bodenschutz muss insbesondere bei verlorengehender Evapotranspirations-Kühlleistung, Infiltrations- und Retentionsleistung mit einer sehr hohen Gewichtung in die Abwägung einfließen.

Kommunale Abfallentsorgung, Abfallentsorgungsanlagen

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

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 Bodenschutzrechtes 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: 05.03.2025) 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-darmstadt.hessen.de/sites/rp-darmstadt.hessen.de/files/2022-03/abfall_baumerkblatt_2018-09-01.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 Bodenmaterial sind in den §§ 6 – 8 BBodSchV enthalten und von der zuständigen Bodenschutzbehörde festzulegen und zu überwachen.

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei einer 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.

Die in den Unterlagen noch auf Basis meiner Stellungnahme aus 2022 dargestellten Anforderungen an das Auffüllmaterial (Z-Werte gemäß LAGA M20) sind damit überholt! Baumaßnahmen und Auffüllungen haben sich an den Anforderungen der Ersatzbaustoffverordnung bzw. der Bundes-Bodenschutzverordnung auszurichten.

Immissionsschutz II

Bearbeiter: Herr Tybussek, Dez. 43.2, Tel. 0641/303-4395

Immissionsschutzrechtliche Konflikte sind nicht auszuschließen. Die Senioreneinrichtung sollte wie geplant möglichst weit westlich im Plangebiet (SO) entstehen, um einen genügend großen Abstand zu möglichen gewerblichen Nutzungen in Steffenberg zu schaffen. Da die Projektplanung jedoch nur „unverbindlich“ ist, kann die Verbindlichkeit der Nutzungsaufteilung im SO3 in der vorliegenden Form zunächst nicht sichergestellt werden.

In Angelburg-Gönnern besteht darüber hinaus am nordöstlichen Ortsrand die Planung für eine gewerbliche Baufläche (G2), die an das geplante SO zusätzlich von Südwesten heranrücken würde und damit in direkten Konflikt mit der besonders sensiblen Nutzung des geplanten Pflegeheimes treten würde.

Es wird daher empfohlen, die Planung mit einer Schallimmissionsprognose abzusichern und die Ergebnisse daraus festzuschreiben, um die Gemengelage auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu lösen.

Bergaufsicht

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

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.

Landwirtschaft

Bearbeiter: Herr Messerschmidt, Dez. 51.1, Tel. 0641/303-5501

Aufgrund der raumordnerischen Vorgaben aus dem Regionalplan Mittelhessen 2010 stelle ich meine Bedenken ggü. der vorgelegten Planung zurück.

Obere Naturschutzbehörde

Bearbeiterin: Frau Wiesner, Dez. 53.1, Tel. 0641/303-5531

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

Naturschutzgebiet

Nicht betroffen

Landschaftsschutzgebiet

Nicht betroffen

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

Bauleitplanung

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

Aus planungsrechtlicher und bauleitplanerischer Sicht möchte ich auf folgendes hinweisen:

Mit der Überarbeitung der Bebauungsplanänderung können die im Verfahren nach § 4(1) BauGB sowie in der Besprechung am 2. November 2022 vorgetragenen Bedenken nicht ausgeräumt werden.

Auch wenn es einen Flächentausch für das geplante Ärztehaus sowie der Gemeinbedarfsfläche gegeben hat, so werden doch die Beeinträchtigungen durch die bestehende und zukünftige gewerbliche Nutzung nicht ausreichend in der Begründung behandelt. Eine inhaltliche Auseinandersetzung mit den städtebaulichen Belangen findet nicht ausreichend statt. Die geplante bauliche Anordnung der sensiblen Nutzungen innerhalb des Sondergebietes über Seniorenpflegeheim/Betreutes Wohnen/Tagespflege und Büro/Wohnen für Bedienstete hin zu gewerblicher Nutzung können nicht über die Festsetzungen des Bebauungsplanes eindeutig bestimmt werden und obliegen der Projektplanung. Einschränkungen für die bestehenden Gewerbebetriebe sind auszuschließen und eine städtebaulich vertretbare Weiterentwicklung des Interkommunalen Gewerbegebietes in der Gemarkung Gönnern ist sicherzustellen. Der Gesamtflächennutzungsplan der Gemeinde Angelburg stellt hier bereits eine gewerbliche Baufläche-Planung dar.

Daher war es auch Ergebnis der o. g. Besprechung, geeignete Alternativflächen in den Gemeinden Steffenberg und Angelburg zu prüfen. Die in der Begründung genannte Flächensondierung kann nicht auf ihre Inhalte hin überprüft werden, da sie nicht vorliegt. Die Aussage, dass aufgrund der Rahmenbedingungen von einer vertieften Betrachtung von Alternativen am Ortsrand und im Innenbereich abgesehen wird, ist so nicht nachvollziehbar.

Insofern halte ich meine planungsrechtlichen und städtebaulichen Bedenken gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes aufrecht.

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

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

gez.
Josupeit

Dieses Dokument habe ich in der Hessischen eDokumentenverwaltung (DMS 4.0) elektronisch schlussgezeichnet. Es ist deshalb auch ohne meine handschriftliche Unterschrift gültig.



Regierungspräsidium Gießen • Postfach 10 08 51 • 35338 Gießen

Planungsbüro Fischer PartG mbB
Im Nordpark 1

35435 Wettenberg

Geschäftszeichen: 1060-31-61-a-0100-04-00028#2022-00001
Dokument Nr.: 1060-2025-245610

Bearbeiter/in: Astrid Josupeit
Telefon: +49 641 303-2352
Telefax: +49 641 303-2197
E-Mail: astrid.josupeit@rpgi.hessen.de
Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom: 04.07.2025

Datum 14. August 2025

**Bauleitplanung des Zweckverbandes Interkommunales Gewerbegebiet
Angelburg/Steffenberg**

**hier: Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Interkommunales
Gewerbegebiet“-1. Bauabschnitt-1. Änderung in den Ortsteilen Gönnern
und Niedereisenhausen**

Verfahren nach § 4(2) BauGB

Ihr Schreiben vom 04.07.2025, hier eingegangen am 07.07.2025

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 Demandt, Dez. 31, Tel. 0641/303-2429

Mit der vorliegenden Planung soll eine im Flächennutzungsplan dargestellte gewerbliche Baufläche nun als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Senioreneinrichtung“ ausgewiesen werden. Darüber hinaus kommt eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ zur Ausweisung. Der Geltungsbereich der Änderung des Flächennutzungsplans umfasst insgesamt eine Größe von ca. 3,3 ha. Grund für die Planung ist laut Begründung die fehlende Nachfrage nach Flächen für Industrie und Gewerbe; bislang haben sich nur drei Gewerbe- bzw. Industriebetriebe in dem Gebiet angesiedelt. Es sollen nun die Errichtung einer Senioreneinrichtung, eines medizinisch-pflegerischen Versorgungszentrums (Betreuungseinrichtungen, Tagespflegeeinrichtungen, Wohnungen für Bedienstete, Gebäude und Einrichtungen für gesundheitliche Zwecke) eines Ärztehauses sowie von Kirchenräumen ermöglicht werden.

Hausanschrift:
35394 Gießen • Colemanstraße 5
Postanschrift:
35338 Gießen • Postfach 10 08 51
Fristenbriefkasten:
35390 Gießen • Landgraf-Philipp-Platz 1 – 7
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.

HESSEN

**1000 Arbeitgeber
Möglichkeiten**
REGIERUNGSPRÄSIDIUM
GIESSEN

Maßgeblich für die raumordnerische Beurteilung der Planung sind die Vorgaben des derzeit gültigen Regionalplans Mittelhessen 2010 (RPM 2010). Dieser legt für den vorgesehenen Geltungsbereich ein *Vorranggebiet (VRG) Industrie und Gewerbe Bestand* fest. Gleiches sieht auch der aktuelle Entwurf des RPM (RPM-E 2025), für den bis zum 6. Juli 2025 die zweite Offenlage stattgefunden hat, an dieser Stelle vor.

Ich verweise im Grundsatz auf die Stellungnahme im Verfahren nach § 4 Absatz 1 BauGB vom 5. August 2022 sowie auf die Ergebnisse der Besprechung am 2. November 2022.

Hierin wurde thematisiert, dass die für die Entwicklung der Wirtschaft benötigten und geeigneten Flächen vorrangig in den *VRG Industrie und Gewerbe Bestand* zu erhalten und ggf. aufzuwerten sind (vgl. Ziel 5.3-1 des RPM 2010). Sie bieten Raum für Industrie- und Gewerbestätten, die vielfach mit erhöhten Emissionen (Lärm, Gerüche, Nacharbeit, erhöhtes Verkehrsaufkommen etc.) verbunden sind und sich deshalb nur schwer mit den Bedürfnissen der Wohnnutzung vereinbaren lassen. Gleichzeitig bieten diese Gebiete die Gewähr dafür, dass dort ansässige Industrie- und Gewerbebetriebe nicht als Folge einer heranrückenden Wohnbebauung mit zunehmenden Restriktionen und Einschränkungen rechnen müssen. Vorliegend sind beispielsweise auch Auswirkungen auf das angrenzend festgelegte *VRG Industrie und Gewerbe Planung* zu erwarten; dieses wird bei Umsetzung der Planung nicht mehr uneingeschränkt zur Verfügung stehen, da die angrenzenden Nutzungen zu berücksichtigen sind. Das dauerhafte Wohnen ist innerhalb der *VRG Industrie und Gewerbe* nicht vorgesehen. Geplant sind u.a. die Errichtung einer Senioreneinrichtung, eines medizinisch-pflegerischen Versorgungszentrums (u.a. Betreuungseinrichtungen, Wohnen für Bedienstete), eines Ärztehauses sowie von Kirchenräumen (Gemeindeverwaltung, Tagungsräume und Übernachtungsräume, Jugendräume, Sozialräume, evtl. Hausmeisterwohnung); lediglich partiell sind Flächen für Gewerbebetriebe vorgesehen. Dies widerspricht dem oben genannten Ziel der Raumordnung.

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, Sonderbauflächen und Flächen für den Gemeinbedarf (vgl. Ziel 5.2-1 des RPM 2010). Die vorgesehenen Nutzungen wären somit vorrangig in einem *VRG Siedlung* anzusiedeln. Alternativ käme die Realisierung innerhalb eines *VBG für Landwirtschaft* am Rande der Ortslagen in Betracht.

Im Verfahren nach § 4 Absatz 1 BauGB wurde daher eine Alternativenprüfung gefordert und darauf hingewiesen, dass nicht nachvollziehbar ist, warum eine Einrichtung für eine weitgehend immobile Personengruppe abgesetzt vom Ortskern (ca. 600 - 800 Meter Entfernung) innerhalb eines *VRG Industrie und Gewerbe Bestand* angesiedelt werden soll. Hinsichtlich des Vorrangs der Innenentwicklung (vgl. Ziel 5.2-5 des RPM 2010) wurde außerdem eine kartografische Darstellung der vorhandenen Flächenreserven in den Kommunen Steffenberg und Angelburg gefordert.

Die nun vorgelegten Planunterlagen enthalten weder eine Alternativenprüfung noch eine Darstellung möglicher Innenentwicklungspotenziale. Auf beides werde

verzichtet, da das Industrie- und Gewerbegebiet seit über 20 Jahren nicht entwickelt bzw. bebaut worden sei und nun eine gezielte Nachfrage für die geplanten Nutzungen (Senioreneinrichtung, Ärztehaus etc.) vorliege. Weitere Gebiete an den Ortsrändern, die über einen Bebauungsplan gesichert aber nicht bebaut seien, existieren laut Begründung nicht. Außerdem sei das Vorhaben aufgrund des funktionalen Zusammenhangs untereinander nicht im Innenbereich zu realisieren. Dies sei durch eine Flächensondierung beider Gemeinden überprüft worden. Die Inhalte dieser Sondierung liegen den Planunterlagen allerdings nicht bei. Darüber hinaus legen der RPM 2010 sowie der RPM-E 2025 sowohl in Angelburg-Gönnern als auch in Steffenberg-Niedereisenhausen *VRG Siedlung Planung* fest; auch diese werden, genau wie *VBG für Landwirtschaft* am Rande der Ortslagen, als Alternativen in den Planunterlagen nicht thematisiert.

Den vorliegenden Unterlagen ist bislang nicht zu entnehmen, dass die Unterbringung von Senioren, die Errichtung eines Ärztehauses sowie die weiteren vorgesehenen Nutzungen innerhalb eines *VRG Industrie und Gewerbe Bestand* alternativlos sind.

Der Einzelhandelsausschluss im Gewerbegebiet wurde unter Ziffer 1.2 mit dem Hinweis, dass Apotheken keine Einzelhandelsbetriebe seien, im Bebauungsplan textlich festgesetzt. Apotheken sind jedoch dem Einzelhandel zuzuordnen. Die Festsetzung widerspricht somit Ziel 5.4-10 des RPM 2010 und ist entsprechend zu ändern. In der Begründung wird darüber hinaus dargelegt, dass Geschäfte für Orthopädietechnik und Sanitätshäuser keine Einzelhandels- sondern Gewerbebetriebe seien. Bei den erwähnten Einrichtungen handelt es sich jedoch ebenfalls um (innenstadtrelevanten) Einzelhandel (vgl. auch Begründung/Erläuterung zu Ziel 5.3-3 des RPM-E 2025). Auch die Angaben in der Begründung widersprechen somit Ziel 5.4-10 und sind daher entsprechend zu korrigieren.

Eine abschließende raumordnerische Beurteilung ist anhand der vorliegenden Unterlagen nicht möglich. **Die Planung ist in der vorliegenden Form nicht an die Ziele der Raumordnung angepasst. Derzeit ist zudem davon auszugehen, dass eine Abweichung von den Zielen der Raumordnung auch nicht vertretbar ist.**

Hinweis:

Die Flächen, die zum dauerhaften Wohnen genutzt werden (insbesondere die Senioreneinrichtung), werden auf den künftigen maximalen Wohnsiedlungsflächenbedarf der Kommunen Angelburg und Steffenberg angerechnet.

Grundwasser, Wasserversorgung

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

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

Sofern für das Vorhaben eine Grundwasserhaltung erforderlich wird, oder durch die Tiefbauarbeiten ein Aufstauen, Absenken und Umleiten des Grundwassers bewirkt

wird, ist hierfür ggf. eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die zuständige Wasserbehörde erforderlich. Sofern im Rahmen der Verwirklichung des Planes Erdaufschlüsse hergestellt werden, die sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können, ist die Anzeigepflicht nach § 49 Abs. 1 WHG zu beachten. Sofern im Rahmen der Verwirklichung des Planes Grundwasser unbeabsichtigt erschlossen wird, ist dies der zuständigen Behörde gemäß § 49 Abs. 2 WHG unverzüglich anzuzeigen. Sofern im Rahmen der Verwirklichung des Planes Tiefeneingriffe vorgesehen werden (insb. geothermische Anlagen), so kann hierfür ggf. ebenfalls eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die zuständige Wasserbehörde erforderlich sein.

Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz

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

Ich verweise auf meine Stellungnahme vom 05.08.2022 (siehe umweltrelevante Stellungnahmen).

Die Möglichkeit der Verlegung des Grabenverlaufs wird derzeit überprüft und nähere Einzelheiten bleiben dem wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren vorbehalten, welches durch die zuständige Untere Wasserbehörde des Landkreises Marburg-Biedenkopf durchgeführt wird. Der Gewässerrandstreifen des zu verlegenden Gewässers wurde entsprechend im Bebauungsplan mit einer Breite von 10 Metern eingezeichnet, was aus wasserwirtschaftlicher Sicht befürwortet wird.

Auf den Seiten 35 und 36 der Begründung wird auf das Thema „Starkregen“ eingegangen (mittleres Starkregenrisiko und nicht erhöhte Vulnerabilität).

Die Kartendarstellungen sind vorhanden. Als Maßnahme der Verminderung der Starkregengefährdung wird beispielsweise die entsprechende Ausrichtung der Freiflächengestaltung vorgeschlagen.

Kommunales Abwasser, Gewässergüte

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

Zur vorgelegten FNP-Änderung bestehen aus Sicht des Dezernates 41.3 keine Bedenken hinsichtlich der geplanten Nutzungsänderungen.

Bezüglich der Abwasserentsorgung sind Ergänzungen im Rahmen der Bauleitplanung erforderlich:

Das Schmutzwasser wird über die Mischwasserkanalisation der Kläranlage zugeführt. Die kanalisierte Fläche wurde bereits in der vorliegenden SMUSI berücksichtigt. Das betroffene RÜB B13 Quotshausen (SKU H) ist nach dem derzeitigen Stand für die Behandlung des zusätzlich anfallenden Schmutzwassers ausreichend bemessen.

Im betroffenen Trennsystem sind bereits ca. 10,7 ha Fläche im Bestand an die Regenwasserkanalisation angeschlossen. Dabei handelt es sich um die Flächen aus den Bebauungsplänen „Interkommunales Gewerbegebiet 1. Bauabschnitt“, „Industriegebiet“. Hinzu kommen 4,3 ha aus dem hier beplanten Gebiet. Somit soll zukünftig eine Fläche von ca. 15 ha über die Regenwasserkanalisation des Trennsystems entwässert werden.

Daher ist der Bau eines oder mehrerer Regenrückhaltebeckens (RRB) erforderlich.

Die für die Ableitung, Rückhaltung und Behandlung des Niederschlagswassers ist im Rahmen der Bauleitplanung ein Konzept zu erstellen. Die für diese Maßnahmen erforderlichen Flächen sind im Bebauungsplan einzutragen. Das geplante Vorgehen ist zu erläutern.

In der Betrachtung ist das gesamte im Trennsystem entwässernde Gebiet: Bebauungsplan und Bestand „Interkommunales Gewerbegebiet 1. Bauabschnitt“, Bebauungsplan und Bestand „Industriegebiet“ sowie die vorgelegte Bebauungsplanänderung, zu berücksichtigen.

Niederschlagswasser ist gemäß den allgemein anerkannten Regeln der Technik (u.a. DWA A 102-1, DWA A 102 4, DWA-A 118, DWA-A 138) bevorzugt zu versickern oder zu verwerten. Die Möglichkeit zur Versickerung des Niederschlagswassers ist bereits im Rahmen der Bauleitplanung auf der Grundlage eines hydrogeologischen Gutachtens zu prüfen. Es ist möglichst wenig Niederschlagswasser über die Kanalisation zur Kläranlage abzuleiten oder direkt in ein oberirdisches Gewässer einzuleiten.

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 oder Antrag liegt mir für den Bestand und das Plangebiet nicht vor.

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.

Im Übrigen verweise ich auf die „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung“ von Oktober 2023 (https://rp-giessen.hessen.de/sites/rp-giessen.hessen.de/files/2023-11/231020-arbeitshilfe-wawi_belange_bauleitplanung-v1.1_1.pdf). Darin sind u.a. die wesentlichen rechtlichen Grundlagen in Bezug auf die Abwasserbeseitigung bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zusammengefasst.

Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe, Grundwasserschadensfälle, Altlasten, Bodenschutz

Nachsorgender Bodenschutz / Altlasten

Bearbeiterin: Frau Schneider, Dez. 41.4, Tel. 0641/303-4272

Aus altlasten- und bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen keine Einwände gegen die Planung.

Begründung

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 HAltBodSchG). 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.

Für den vorliegenden Planungsraum liegt derzeit kein Eintrag vor.

Hinweise

1. Werden im Zuge der Bauarbeiten Anhaltspunkte für das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen oder Altlasten wahrgenommen, sind nach § 4 Abs. 1 und 2 HAltBodSchG die Bauarbeiten an dieser Stelle abubrechen und der Sachstand unverzüglich dem Regierungspräsidium Gießen, Dezernat 41.4 zur Prüfung anzuzeigen.
2. Die Vollständigkeit und Richtigkeit der Daten in der Altflächendatei ist nicht garantiert. Deshalb empfehle ich Ihnen, weitere Informationen (z. B. Auskünfte zu Betriebsstilllegungen aus dem Gewerberegister, bisher nicht erfasste ehemalige Deponien) bei der zuständigen Kommune und bei der zuständigen Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde des Landkreises einzuholen.
3. Nach § 8 Abs. 4 HAltBodSchG sind Kommunen dazu verpflichtet, dem HLNUG die ihnen vorliegenden Erkenntnisse zu Altflächen zu übermitteln. Geht die Kommune Anhaltspunkten für Bodenbelastungen nicht nach oder kommt ihrer Informationspflicht nicht nach, haben Eigentümer, Bauwillige und andere Betroffene ggf. Anspruch auf Schadensersatz.

Vorsorgender Bodenschutz:

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

Zurzeit können aus Dezernat 41.4 keine Stellungnahmen abgegeben werden.

Grundsätzlich sind für Neuinanspruchnahmen von Flächen die einschlägigen Bodenschutz- und Eingriffsminierungsmaßnahmen zu beachten. Im Rahmen der Bauleitplanung sind Eingriffe in bislang natürliche Bodenprofile zu beschreiben, bodenfunktional zu bewerten und auszugleichen. Der Bodenschutz muss insbesondere bei verlorengehender Evapotranspirations-Kühlleistung, Infiltrations- und Retentionsleistung mit einer sehr hohen Gewichtung in die Abwägung einfließen.

Kommunale Abfallentsorgung, Abfallentsorgungsanlagen

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

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 Bodenschutzrechtes 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: 05.03.2025) 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-darmstadt.hessen.de/sites/rp-darmstadt.hessen.de/files/2022-03/abfall_baumerkblatt_2018-09-01.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 Bodenmaterial sind in den §§ 6 – 8 BBodSchV enthalten und von der zuständigen Bodenschutzbehörde festzulegen und zu überwachen.

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei einer 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.

Die in den Unterlagen noch auf Basis meiner Stellungnahme aus 2022 dargestellten Anforderungen an das Auffüllmaterial (Z-Werte gemäß LAGA M20) sind damit überholt! Baumaßnahmen und Auffüllungen haben sich an den Anforderungen der Ersatzbaustoffverordnung bzw. der Bundes-Bodenschutzverordnung auszurichten.

Immissionsschutz II

Bearbeiter: Herr Tybussek, Dez. 43.2, Tel. 0641/303-4395

Immissionsschutzrechtliche Konflikte sind nicht auszuschließen. Die Senioreneinrichtung sollte wie geplant möglichst weit westlich im Plangebiet (SO) entstehen, um einen genügend großen Abstand zu möglichen gewerblichen Nutzungen in Steffenberg zu schaffen. Da die Projektplanung jedoch nur „unverbindlich“ ist, kann die Verbindlichkeit der Nutzungsaufteilung im SO3 in der vorliegenden Form zunächst nicht sichergestellt werden.

In Angelburg-Gönnern besteht darüber hinaus am nordöstlichen Ortsrand die Planung für eine gewerbliche Baufläche (G2), die an das geplante SO zusätzlich von Südwesten heranrücken würde und damit in direkten Konflikt mit der besonders sensiblen Nutzung des geplanten Pflegeheimes treten würde.

Es wird daher empfohlen, die Planung mit einer Schallimmissionsprognose abzusichern und die Ergebnisse daraus festzuschreiben, um die Gemengelage auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu lösen.

Bergaufsicht

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

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.

Landwirtschaft

Bearbeiter: Herr Messerschmidt, Dez. 51.1, Tel. 0641/303-5501

Aufgrund der raumordnerischen Vorgaben aus dem Regionalplan Mittelhessen 2010 stelle ich meine Bedenken ggü. der vorgelegten Planung zurück.

Obere Naturschutzbehörde

Bearbeiterin: Frau Wiesner, Dez. 53.1, Tel. 0641/303-5531

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

Naturschutzgebiet

Nicht betroffen

Landschaftsschutzgebiet
Nicht betroffen

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

Bauleitplanung

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

Aus planungsrechtlicher und bauleitplanerischer Sicht möchte ich auf folgendes hinweisen:

Mit der Überarbeitung der Flächennutzungsplanänderung können die im Verfahren nach § 4(1) BauGB sowie in der Besprechung am 2. November 2022 vorgetragenen Bedenken nicht ausgeräumt werden.

Auch wenn es einen Flächentausch für das geplante Ärztehaus sowie der Gemeinbedarfsfläche gegeben hat, so werden doch die Beeinträchtigungen durch die bestehende und zukünftige gewerbliche Nutzung nicht ausreichend in der Begründung behandelt. Eine inhaltliche Auseinandersetzung mit den städtebaulichen Belangen findet nicht ausreichend statt. Einschränkungen für die bestehenden Betriebe sind auszuschließen und eine städtebaulich vertretbare Weiterentwicklung des Interkommunalen Gewerbegebietes in der Gemarkung Gönnern ist sicherzustellen. Der Gesamtflächennutzungsplan der Gemeinde Angelburg stellt hier bereits eine gewerbliche Baufläche-Planung dar.

Daher war es auch Ergebnis der o. g. Besprechung, geeignete Alternativflächen in den Gemeinden Steffenberg und Angelburg zu prüfen. Die in der Begründung genannte Flächensondierung kann nicht auf ihre Inhalte hin überprüft werden, da sie nicht vorliegt. Die Aussage, dass aufgrund der Rahmenbedingungen von einer vertieften Betrachtung von Alternativen am Ortsrand und im Innenbereich abgesehen wird, ist so nicht nachvollziehbar.

Insofern halte ich meine planungsrechtlichen und städtebaulichen Bedenken gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes aufrecht.

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

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

gez.
Josupeit