



Der Kreisausschuss

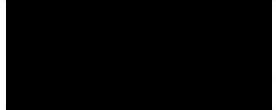
Landkreis Gießen · Der Kreisausschuss · Postfach 11 07 60 · 35352 Gießen



HESENS MITTE • WISSEN
WIRTSCHAFT & KULTUR
Fachdienst 72 -
Naturschutz
Kristin Meijen

Gemeinde Heuchelheim
Linnpfad 30
35452 Heuchelheim a. d. Lahn

Ursulum 18b
35396 Gießen



Postanschrift:
Riversplatz 1 - 9
35394 Gießen

Ihr Zeichen Ihre Nachricht vom Unser Zeichen Datum
VII-360/301/07.01/24-0666 18.12.2024
Meu

**Bebauungsplan Nr. 39 „Landwehrstraße“ Gemeinde
Heuchelheim, Gemarkung Heuchelheim**

Hier: Verfahren nach § 4 (1) BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir nehmen zu dem oben genannten Bebauungsplan Stellung gemäß den Kapiteln 1, 3, 4 und 5 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) entsprechend unserer Zuständigkeit.

Wir begrüßen die Festsetzung von Vorgaben zur Beleuchtung, bitten aber diese noch um folgende Punkte zu ergänzen:

- Die Lichtmenge ist gering zu halten: Beleuchtungsstärken von max. 5 Lux für Wege, max. 10 Lux für Parkplätze.
 - Die Lichtpunktihöhen sind grundsätzlich niedrig zu halten.
 - Durch Schalter, Zeitschaltuhren oder Smart Technologien soll die Beleuchtung auf die Nutzungszeit begrenzt werden.
 - Ferner sind Dunkelräume zu erhalten, insbesondere im Übergangsbereich von Bebauung zum Naturraum am Ortsrand.

Das Bunte Vergissmeinicht (*Myosotis discolor*), das auf der Vorwarnliste der Roten Liste Hessen steht und im Geltungsbereich gefunden wurde, sollte unbedingt in einer Karte verortet und erhalten oder umgesiedelt werden. Ein Management dieser Art im Geltungsbereich ist im Entwurf vorzusehen.

1152

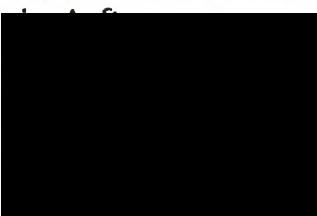


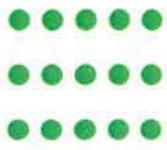
Grundsätzlich weist die Fläche ein geringes Potenzial für die Zauneidechse auf. In Anbetracht der geringen Größe der Fläche und den umliegenden Ausweichhabitaten ist eine Zerstörung von Fortpflanzungsstätten nicht zu erwarten. Um Individuenverluste zu vermeiden sollte jedoch in der weiteren Planung vor Ort auf Hinweise zu Einzelvorkommen geachtet werden um im Zweifel Vermeidungsmaßnahmen zum Individuenschutz vorzusehen.

Wir begrüßen die Bepflanzungsfestsetzungen und die Pflanzliste, die sich aus heimischen Arten zusammensetzt.

Die Abwägungsergebnisse sind uns zur Kenntnis vorzulegen.

Mit freundlichen Grüßen





Der Kreisausschuss

Landkreis Gießen Der Kreisausschuss Postfach 11 07 60 · 35352 Gießen



HESSENS MITTE • WISSEN
WIRTSCHAFT & KULTUR

Planungsbüro Fischer
Partnerschaftsgesellschaft mbB
Per Mail an:
beteiligung@fischer-plan.de

Wasser- und Bodenschutz
Frau Bender
Raum 104
Ursulum 18 B
35396 Gießen

www.lkgi.de

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht vom

Unser Zeichen

73-4-142-31

Datum

26.11.2024

Betreff: Bauleitplanung der Gemeinde Heuchelheim, Ortsteil Heuchelheim;
hier: Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 39 „Landwehrstraße“ mit Änderung
des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich

Bezug: Ihr Stellungnahmeverfahren vom 18.11.2024

— Sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem Vorentwurf der o.a. Bebauungsplanes nehmen wir aus wasserwirtschaftlicher und
wasserrechtlicher Sicht wie folgt Stellung:

Grundwasserschutz

Amtlich festgesetzte Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiete werden durch den
Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht tangiert.

Die Gewährleistung der Versorgungssicherheit mit Trink-, Brauch- und Löschwasser liegt,
sofern für einzelne Anlagen oder Anlagenteile keine Zulassungspflicht nach dem
Wasserhaushaltsgesetz / Hessischen Wassergesetz oder nach UVPG besteht, in der
Eigenverantwortung des Erschließungsträgers bzw. Trägers der Bauleitplanung.

Das Areal befindet sich im Hinblick auf die Standortbeurteilung für Erdwärmemerkmalen in
einem hydrogeologisch ungünstigen Gebiet.

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

Abwasser

Die ordnungsgemäße abwassertechnische Erschließung liegt grundsätzlich in der
Eigenverantwortung des Erschließungsträgers bzw. Trägers der Bauleitplanung, sofern für

...2

Landkreis Gießen
Der Kreisausschuss
Postfach 11 07 60
35352 Gießen

Telefon 0641 9390-0
Fax 0641 33448
E-Mail info@lkgi.de
Internet www.lkgi.de

Konten der Kreiskasse Gießen
Sparkasse Gießen IBAN DE34 5135 0025 0200 5033 67
Volksbank Mittelhessen IBAN DE74 5139 0000 0000 1068 01



einzelne Anlagen oder Anlagenteile keine Zulassungspflicht nach dem Wasserhaushaltsgesetz / Hessischen Wassergesetz oder nach UVPG besteht.

Im Hinblick auf die entwässerungstechnische Zuordnung des Planungsbereiches zur Kläranlage Gießen liegt die Zuständigkeit für die abschließende Beurteilung beim Regierungspräsidium Gießen als obere Wasserbehörde.

Die gesetzlichen Regelungen nach § 55 Wasserhaushaltsgesetz i.V.m. § 37 Hessisches Wassergesetz zur Niederschlagswasserverwertung, Niederschlagswasserversickerung und Niederschlagswasserableitung sind bei der weitergehenden Planung zu beachten. Ein entsprechender Hinweis ist im Text- und Planteil bereits aufgenommen.

Oberflächengewässer

Oberirdische Gewässer, gesetzliche Gewässerrandstreifen, gesetzliche und amtlich festgestellte Überschwemmungsgebiete, ausgewiesene Hochwasserrisikogebiete und überschwemmungsgefährdete Gebiete sowie Restriktionsbereiche von Hochwasserschutzeinrichtungen sind durch den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung nicht betroffen.

Die Parzelle der Gemarkung Heuchelheim, Flur 19, Flurstück 274/1 ist nach den aktuellen Katasterauszügen keine Gewässerparzelle. Gemäß Einschätzung durch Herrn Dr. Sondermann war ein Gewässer bzw. Entwässerungsgraben waren in der Örtlichkeit nicht mehr erkennbar und ist nach Auskunft der Gemeinde Heuchelheim nicht verrohrt.

Nach derzeitigem Sach- und Kenntnisstand finden hier keine Einleitungen mehr statt, so ist davon auszugehen, dass keine Entwässerungsfunktion mehr erforderlich ist, da die Landwehrstraße am Mischwasserkanal angeschlossen ist und der Entwässerungsgraben vor langem aufgegeben wurde. Von einem Gewässer nach Wasserrecht ist in diesem Falle nicht ausgehen. Ein Gewässerrandstreifen wäre dann nicht einzuhalten (vgl. Mail vom 01.12.2022).

Insofern besteht seitens des Sachgebietes Oberflächengewässer kein weiterer Regelungsbedarf.

Änderung Flächennutzungsplan

Hinsichtlich gegen die beabsichtigte Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 39 „Landwehrstraße“ bestehen aus Sicht des Fachdienstes Wasser- und Bodenschutz keine grundsätzlichen Bedenken. Im Weiteren wird auf die o.a. Stellungnahme verwiesen.

Dieses Schreiben wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Bender



Regierungspräsidium Gießen • Postfach 10 08 51 • 35338 Gießen

Planungsbüro Fischer
Im Nordpark 1
35435 Wettenberg

Geschäftszeichen:
Dokument Nr.: RPGI-31-61a0100/56-2014/24
2024/1961887

Bearbeiter/in:
Telefon:
Telefax:
E-Mail:
Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom:

[REDACTED]

Datum 07. Januar 2025

**Bauleitplanung der Gemeinde Heuchelheim;
Bebauungsplan Nr. 39 „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 ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden.

Die geplante Erweiterung ist im gültigen Regionalplan Mittelhessen 2010 (RPM 2010) als **Vorranggebiet (VRG) für Landwirtschaft**, überlagert von einem **VRG Regionaler Grüngüg** 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 Grüngüg 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.

des Freiraums und der Freiraumfunktionen Vorrang vor anderen Raumansprüchen (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 Grüngürtel 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 (abruf-bar über den Link: https://rp-giessen.hessen.de/sites/rp-giessen.hessen.de/files/2023-11/231020-arbeitshilfe-wawi_be-lange_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 Über-schwemmungsgebiete werden durch das o. g. Vorhaben nicht berührt. Es bestehen somit aus meiner Sicht für die zu vertretenden Belange keine Bedenken gegen das Vorhaben.

Der Graben in Flurstück 274/1 stellt kein Gewässer im Sinne des Wasser-gesetzes dar. Dieser Einschätzung der UWB und Bestätigung durch die Stadt Heuchelheim schließen wir uns an.

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 Gewäs-ser anrechenbar.

Das Plangebiet ist in der aktuellen Schmutzfrachtberechnung nicht enthalten. Es ist bei der Aktualisierung der Schmutzfrachtberechnung zu berück-sichtigen.

Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe, Grundwasserscha-densfälle, Altlasten, Bodenschutz
(Bearbeiterin: Frau M. Wagner, Dez. 41.4, Tel.: 0641/303-4277)

Nachsorgender Bodenschutz

Zurzeit können seitens des Fachdezernates keine Stellungnahmen abge-geben werden.

Vorsorgender Bodenschutz

Zurzeit können seitens des Fachdezernates keine Stellungnahmen abge-geben 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-Kühleistung, 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 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: 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 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 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 Gelände-kubatur 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 zum Vorentwurf des o. g. Bebauungsplans sind immissionsschutzrechtliche Konflikte nicht direkt erkennbar.

Die Belastung des Plangebietes mit Immissionen durch das ca. 300 m östlich liegende Gewerbegebiet wird nicht genauer betrachtet, da die Wohnbebauung nicht näher an das Gewerbegebiet heranrückt und ein Konflikt zwischen dem Gewerbegebiet (GE) und außerhalb des Plangebietes liegendem Reinen Wohngebiet (WR) bei geringerem Abstand bisher nicht eingetreten ist.

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 südöstlichen 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 **Innenentwicklungs potenziale** 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 Innenentwicklungs möglichkeiten 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.