

Stadt Neustadt (Hessen), Kernstadt

Begründung

**zur 18. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Neustadt (Hessen)
für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 31 „Wohnen auf dem Stückertriesch“**

Planstand: 12.10.2021

Entwurf

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Elisabeth Schade, Städtebauarchitektin AKH

Dipl.-Ing. (FH) Ivonne Linne, Architektin AKH und bdb

Dipl. Ing. Daniela Müller

Inhalt

1	Vorbemerkungen	3
1.1	Veranlassung und Planziel.....	3
1.2	Räumlicher Geltungsbereich.....	5
1.3	Übergeordnete Planungen	5
	Regionalplan Mittelhessen 2010 (RPM)	5
1.4	Verfahren	6
2	Berücksichtigung umweltschützender Belange	6
2.1	Umweltprüfung und Umweltbericht	6
2.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	7
2.3	Schutzgebiete	7
3	Immissionsschutz	7
4	Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	8
4.1	Überschwemmungsgebiet/Überschwemmungsgefährdete Gebiete	8
4.2	Trinkwasserschutzgebiet/Heilquellenschutzgebiet	8
4.3	Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplans	8
4.4	Oberirdische Gewässer/Quellen	8
5	Altablagerungen und Altlasten	8
6	Altbergbau	9
7	Hinweise aus dem Verfahren und Leitungsinfrastruktur	11
8	Sonstige Angaben und Hinweise	12
9	Verfahrensstand	13

1 Vorbemerkungen

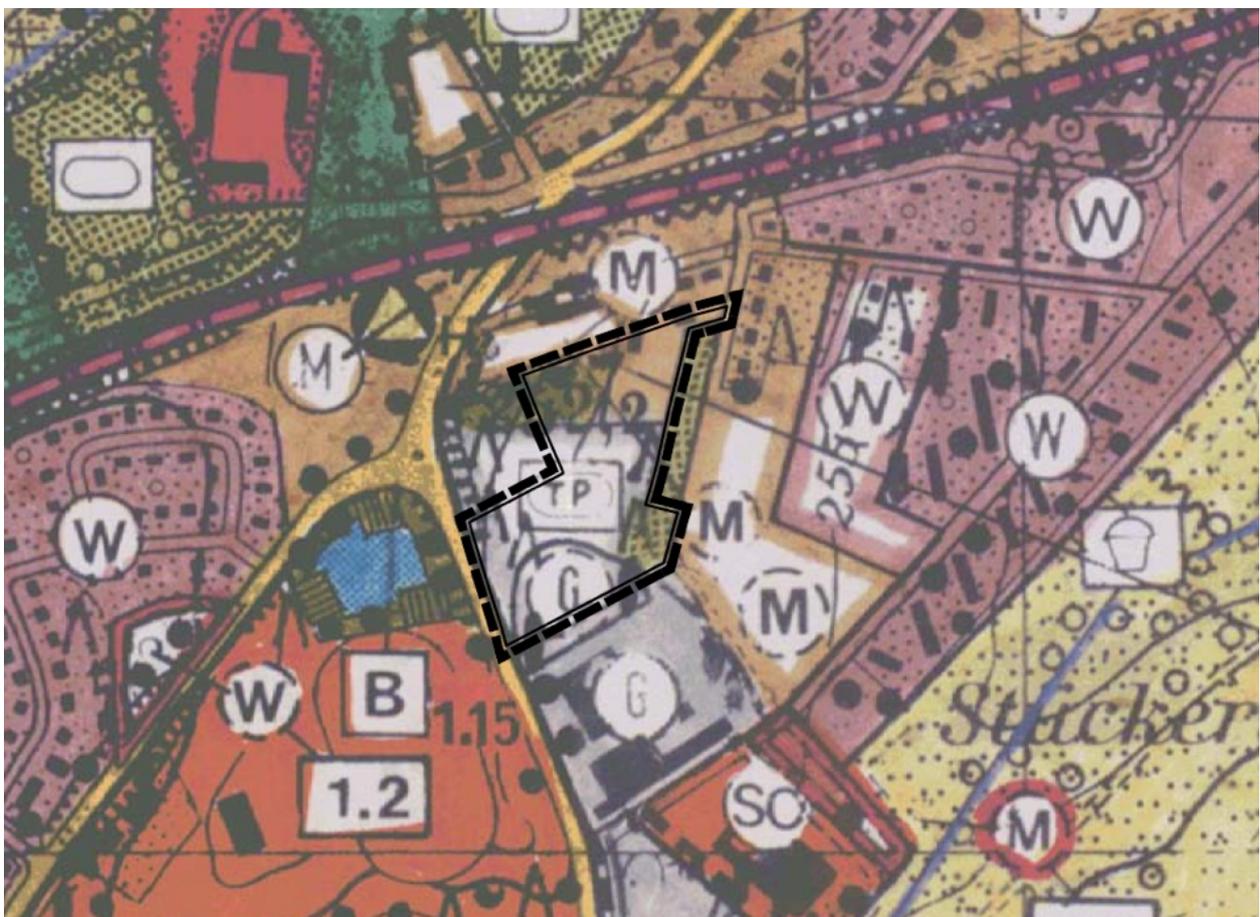
1.1 Veranlassung und Planziel

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 31 und die 18. Änderung des Flächennutzungsplanes sollen die Flächen Gemarkung Neustadt, Flur 36, Flurstück 9/16 mit einer Gesamtgröße von rd. 1,7 ha als Allgemeines Wohngebiet/Wohnbauflächen ausgewiesen werden, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine wohnungswirtschaftliche Nutzung zu schaffen. Auf dem Gelände zwischen Sudetenstraße im Osten und Gleimhainer Straße im Westen soll sich ein modernes, durchgrüntes Wohngebiet entwickeln. Zum Großteil sollen Doppel- und Reihenhäuser entstehen, Einzelhäuser runden das Angebot ab, das auf die Möglichkeit zur Schaffung von Eigentum für viele Alters- und Bevölkerungsgruppen setzt.

Gegenstand der 18. Änderung des Flächennutzungsplanes wird daher sein, die gegenwärtige Darstellung als Gewerbliche Baufläche bzw. Mischbaufläche in eine geplante Wohnbaufläche umzuwandeln. Hierfür ist ein entsprechendes Bauleitplanverfahren nach dem Baugesetzbuch durchzuführen. Die Abgrenzung des Bebauungsplanes und der FNP-Änderungsbereiches richtet sich nach der geplanten Flächennutzung. Besonderer Berücksichtigung bedürfen die Belange des Immissionsschutzes.

Derzeit wird ein Teilbereich des ca. 1,7 ha großen Brachlands als extensive Rinderweide genutzt, welches im Norden, Westen und Süden von dichten Feldgehölzen eingerahmt wird. Im Norden schließt das Plangebiet an ein Mischgebiet mit überwiegender Wohnnutzung und einem brachliegenden (privaten) Tennisplatz an. Im Süden befindet sich das Firmengelände der Werkzeugbetriebe Will, das seit Jahren nur noch geringfügig genutzt wird. Beidseits der Sudetenstraße befindet sich ebenfalls Wohnbebauung, welche im Süden Richtung Leipziger Straße in ein Misch- und Gewerbegebiet übergeht.

Abb. 1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt (Hessen), Stand



genordet, ohne Maßstab

Das gesamte Grundstück soll i. S. der Aktivierung einer ursprünglich als Gewerbefläche vorgesehenen brachliegenden Fläche einer Wohnnutzung zugeführt werden. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Neustadt (Hessen) hat in ihrer Sitzung am 10.02.2020 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Wohnen auf dem Stückertriesch“ gefasst. Planziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung von Baurecht für ein Allgemeines Wohngebiet i.S. § 4 BauNVO.

Abb. 2: Vorentwurf Bebauungsplan Nr. 31 „Wohnen auf dem Stückertriesch“ (Stand 12.10.2021)



genordet, ohne Maßstab

Die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 31 „Wohnen auf dem Stückertriesch“ und wird an dessen Festsetzungen angepasst.

Planziel der Änderung des Flächennutzungsplanes ist:

- die Darstellung von Wohnbauflächen i. S. § 4 BAuNVO zu Lasten von „Gewerbliche Baufläche geplant“, „Gemischte Baufläche Bestand“, Grünflächen und „Sportlichen Zwecken dienende Einrichtungen, hier: Tennisplatz“

Die im Fokus der 18. Änderung des Flächennutzungsplanes stehende Fläche umfasst rund 16.771 m².

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Neustadt (Hessen) hat in ihrer Sitzung am 10.02.2020 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 31 „Wohnen auf dem Stückertriesch“ beschlossen.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst das Flurstück 9/16 in der Gemarkung Neustadt (Hessen), Flur 36, mit einer Fläche von rd. 1,67 ha.

Der räumliche Geltungsbereich wird im Einzelnen wie folgt begrenzt:

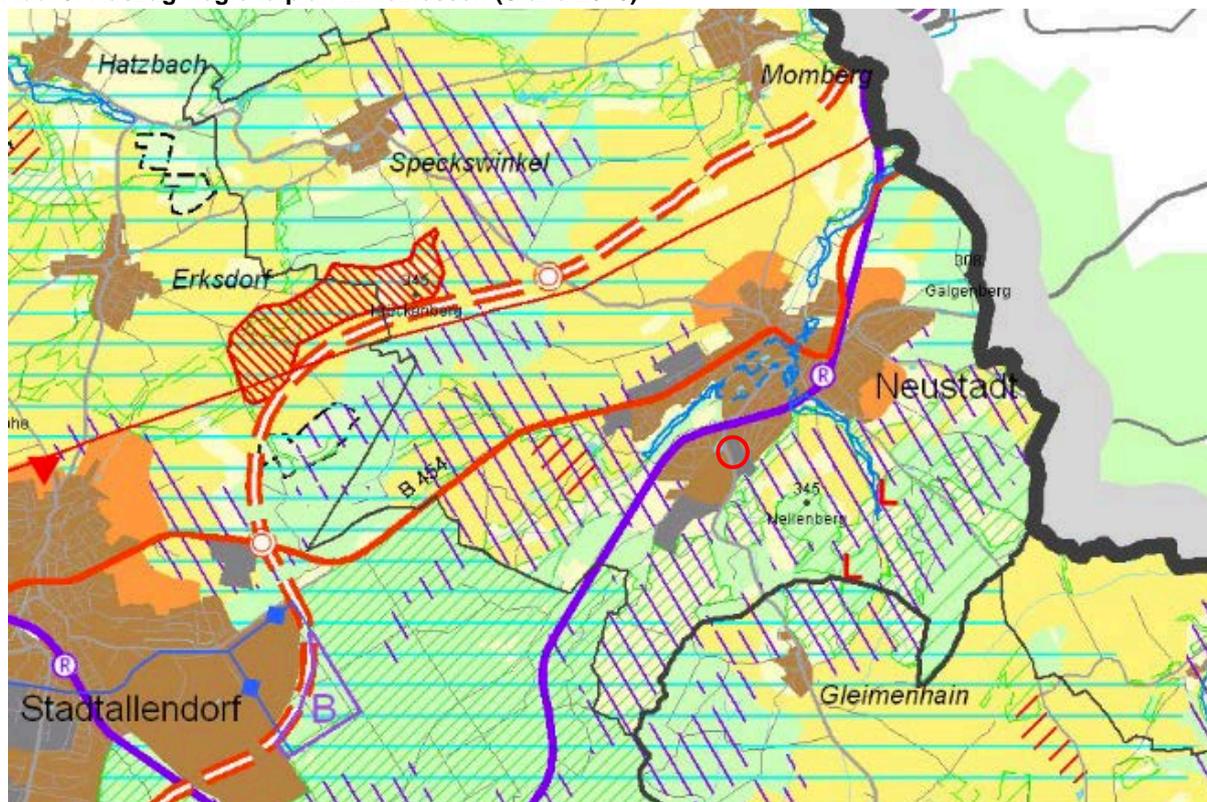
- Norden: Wohnbebauung entlang der Königsberger Straße
- Westen: Forstfläche/Baumbestand im Norden und Gleimenhainer Straße (L3071) im Süden
- Süden: Gewerbefläche (Will Werkzeuge GmbH & Co. KG)
- Osten: Wohnbebauung Sudetenstraße

1.3 Übergeordnete Planungen

Regionalplan Mittelhessen 2010 (RPM)

Der Regionalplan Mittelhessen 2010 weist das ca. 1,7 ha große Plangebiet als Vorranggebiet für Industrie und Gewerbe – Bestand - aus. Diese ragt zungenartig in eine von Norden, Osten und Westen angrenzende Mischbaufläche, Bestand hinein.

Abb. 3: Auszug Regionalplan Mittelhessen (Stand 2010)



○ Plangebiet genordet, ohne Maßstab

Entsprechend der Ziele der Raumordnung sind in zentralen Ortsteilen von Grundzentren und an Nahverkehrsachsen, die über ein ausreichendes Flächenangebot verfügen, Siedlungstätigkeiten, welche auch über den Eigenbedarf hinausgehen, möglich. Aufgrund der Tatsache, dass die Größe des Geltungsbereiches unterhalb der regionalplanerischen Darstellungsgrenze von 5 ha liegt, wird davon ausgegangen, dass die Planung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB als an die Ziele der Raumordnung angepasst gilt und mit den einschlägigen Grundsätzen der Raumordnung in Einklang gebracht werden kann.

Neustadt (Hessen) liegt an der Bundesstraße B 454, welche Neustadt (Hessen) mit den Nachbarstädten Stadtallendorf und Marburg im Westen sowie mit Schwalmstadt im Osten verbindet. Die Landesstraße L 3071 (Gleimenhainer Straße), die sich westlich des Plangebietes befindet, stellt eine wichtige Verbindung insbesondere zu den südlich von Neustadt (Hessen) gelegenen Gemeinden sowie die Bundesstraße 62 dar. Der Anschluss an das Bundesautobahnnetz ist über die Anschlussstellen Alsfeld und Homberg (Ohm) an die BAB 5 gewährleistet. Die Auffahrt auf die BAB 49 befindet sich aktuell noch in Bischhausen (ca. 15 km). Nach Fertigstellung des derzeit laufenden Ausbaus der BAB 49, der für das Jahr 2024 geplant ist, verfügt Neustadt (Hessen) über einen direkten Anschluss.

Neustadt (Hessen) verfügt über einen Regionalbahnhof. Regelmäßige Bahnverbindungen bestehen nach Kassel, Marburg, Gießen und Frankfurt. Von dort aus ist man an das IC/ICE-Netz der Deutschen Bahn AG angeschlossen.

1.4 Verfahren

Das Bauleitplanverfahren erfolgt im 2-stufigen Regelverfahren des Baugesetzbuchs (BauGB). Eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird durchgeführt.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt durch Auslegung des Entwurfes der Änderung des Flächennutzungsplanes nebst Begründung nach § 3 Abs. 2 BauGB. Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird nach § 4 Abs. 2 BauGB zeitgleich zur Öffentlichkeitsbeteiligung Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Zur frühzeitigen Abstimmung der Planung wurde eine frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit und der berührten Behörden und Trägern öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Absatz 1 und 4 Absatz 1 BauGB durchgeführt.. Diese erfolgte über einen Zeitraum von insgesamt 31 Tagen (22.11. bis einschließlich 23.12.2021), ein wichtiger Grund zur Verlängerung der Auslegungsfrist lag nicht vor.

2 Berücksichtigung umweltschützender Belange

2.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20. Juli 2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der **Umweltprüfung** ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung wird daher ein Umweltbericht erarbeitet, dessen Inhalt entsprechend der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB aufbereitet wird. Nach § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bebauungsplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange). Die Ergebnisse des Umweltberichts und die eingegangenen Anregungen und Hinweise sind in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung entsprechend zu berücksichtigen.

Um Doppelungen und damit eine unnötige Belastung des Verfahrens zu vermeiden, wurden die für die Abarbeitung der Eingriffsregelung notwendigen zusätzlichen Inhalte, die als Belange des Naturschutzes

und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB gleichberechtigt in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen sind, in den Umweltbericht integriert.

Der **Umweltbericht mit integriertem landschaftspflegerischem Planungsbeitrag** liegt dem Bebauungsplan-Entwurf sowie dem Entwurf der 18. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Neustadt (Hessen) als Anlage bei.

Zudem wurde ein **Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag** erstellt. Bei der Erstellung des Gutachtens wurde untersucht, ob durch die geplante Nutzung geschützte Arten betroffen sind. Gegebenenfalls ist sicherzustellen, dass durch geeignete Maßnahmen keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG eintreten. Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag liegt dem Bebauungsplan-Vorentwurf sowie dem Vorentwurf der Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Neustadt (Hessen) ebenfalls als Anlage bei.

2.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Die Bestandsaufnahme auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist auch für die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplans ausschlaggebend. Die Bestandsaufnahme ist Bestandteil des Umweltberichts, welcher der Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans und der Flächennutzungsplan-Änderung als Anlage beigefügt wird. Dies gilt analog für die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei der Durchführung der Planung.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten, die im Hinblick auf die hier beachtlichen Belange des Umweltschutzes mit wesentlich geringerer Eingriffsintensität verbunden wären, bestehen vor dem Hintergrund der formulierten Planziele und der angestrebten Nutzung nicht.

2.3 Schutzgebiete

Gebiets- oder Objektschutzausweisungen nach dem Naturschutzrecht, Forstrecht oder dem Denkmalschutzrecht sind im Plangebiet nicht gegeben.

NATURA 2000-Gebiete oder andere Schutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen. Es besteht auch kein funktionaler Zusammenhang mit Gebieten in der weiteren Umgebung: ca. 300 m östlich befindet sich das FFH-Gebiet 5120-302 „Maculinea-Schutzgebiet bei Neustadt“. Aufgrund der unterschiedlichen Habitatstruktur und Standorteigenschaften kann ein funktionaler Zusammenhang mit dem Plangebiet ausgeschlossen werden. Weiterhin befinden sich in der Umgebung mehrere Kompensationsflächen: Ca. 200 m nördlich wurden Laubbäume angepflanzt (Maßnahme-Nr. H_AD_037126). 200 m südöstlich wurden Obstbaumpflanzungen durchgeführt (Maßnahme-Nr. G_AA_005257) und die Neuanlage von Hecken (Maßnahme-Nr. G_AB_008570) ist vorgesehen.

3 Immissionsschutz

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Die geplante Zuordnung der Gebietstypen zueinander steht den genannten Vorgaben in diesem Sinne nicht entgegen. Die vorhandene Bebauung ist maßgeblich durch Wohnnutzung geprägt, so dass immissionsschutzrechtliche Konflikte im Nahbereich nicht erkennbar sind.

Für das Plangebiet wurde eine Schalltechnische Untersuchung eingeholt, die Gegenstand des Bebauungsplanes Nr. 31 „Wohnen auf dem Stückertriesch“ ist. In der schalltechnischen Untersuchung wurden die Lärmeinwirkungen auf das Plangebiet durch den Straßen- und Schienenverkehr und das Gewerbe ermittelt und beurteilt.

Die Empfehlungen der schalltechnischen Untersuchung haben als Festsetzungen Eingang in den Bebauungsplan gefunden.

Die **Schalltechnische Untersuchung** liegt dem Bebauungsplan-Entwurf als Anlage bei. Auf die Ausführungen wird entsprechend verwiesen.

4 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

Die Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange erfolgt grundsätzlich auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Wohnen auf dem Stückertriesch“. Auf die entsprechenden Ausführungen in der Begründung zum Bebauungsplan wird verwiesen.

4.1 Überschwemmungsgebiet/Überschwemmungsgefährdete Gebiete

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt weder in einem Überschwemmungsgebiet noch in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet.

4.2 Trinkwasserschutzgebiet/Heilquellenschutzgebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt weder innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes noch in einem Heilquellenschutzgebiet.

4.3 Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplans

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes.

4.4 Oberirdische Gewässer/Quellen

Der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplanes berührt weder oberirdische Gewässer noch Quellen.

5 Altablagerungen und Altlasten

Altablagerungen oder Altlasten innerhalb des Plangebietes sind der Stadt Neustadt (Hessen) und laut Bodengutachten nicht bekannt.

Für das Nachbargelände der Firma Will Werkzeuge GmbH & Co. KG (Gleimhainer Straße 5) sind Eintragungen im Altlastenverzeichnis bekannt:

Altflächen-datei-Nr.	Gemarkung/ Gemeinde	Straße u. Hausnr. / UTM Koordi- naten	Art der Altfläche / Branche	Gefährdung Branchen- klasse (1-5)	Status/ Bemerkung
534.016.030-001.030	Neustadt/Neustadt	Königsberger Str. 5	Altstandort	5	Altlastenverdacht aufgehoben
534.016.030-001.027	Neustadt/Neustadt	UTM-Ost: 507640,492 UTM-Nord: 5632336,597	Altstandort, „Werk- zeugfabrik“	4	bisher nicht un- tersuchte Fläche; die Bewertung einer möglichen Nutzungsgefähr- dung ist daher derzeit nicht möglich
534.016.030-000.014	Neustadt/Neustadt	UTM-Ost: 507422,746 UTM-Nord: 5632526,09	Altablagerung, „Bau- hof/Kießlingplatz“	4	Deponie mit Me- thanausgasung; bis 2014 in der Überwachung. Neubewertung bei Nutzungsän- derung

Durch das Büro Geonorm GmbH, Gießen, wurde daher eine Historische Erkundung durchgeführt. Die Ergebnisse wurden vom Dezernat 41.4 beim Regierungspräsidium Gießen geprüft. Demnach hat die historische Erkundung die wesentlichen Fragestellungen nachvollziehbar erörtert und mit ihren Mitteln eine Altastengefährdung weitestgehend ausschließen können. Ein Hinweis auf den Umgang mit ev. auftretenden organoleptischen Auffälligkeiten wird in die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufgenommen. Nicht auszuschließende Bodenbelastungen auf dem ehem. Betriebsgelände Fa. Will haben wegen des quasi undurchlässigen tonigen Untergrundes keine Auswirkungen auf das Plangebiet.

Auf die näheren Ausführungen in der **Historischen Erkundung** vom April 2022 wird verwiesen, diese liegt dem Bebauungsplan als Anlage bei.

6 Altbergbau

Für den nordwestlichen Bereich des Geltungsbereiches und seiner näheren Umgebung ist bekannt, dass ehemals mehrere Bohrlöcher, Schürfschächte und Stollen zur Erkundung von Eisenstein und Braunkohle in den alttertiären Sedimentablagerungen angelegt worden sind.

Bei den Untersuchungen für das Baugrundgutachten fand man in der nordwestlichen Ecke des Baugebietes drei Meter tiefe Abgrabungen. Ob diese Abgrabungen im Zusammenhang stehen mit den Explorationsstätten ist nicht bekannt, aber wahrscheinlich, wie sich aus der Überlagerung der Geologischen Karte mit dem Geltungsbereich ergibt. Die ungefähre Lage der bis zu drei und maximal 17 m tiefen Schächte/ Bohrungen sind auf dem Lageplan (Abb. 4, siehe unten) innerhalb der rot markierten Fläche eingezeichnet.

Die Bergaufsicht beim Regierungspräsidium Gießen hat in ihren Schreiben vom 11.08.2020 und 02.07.2021 dazu mitgeteilt, dass das Flurstück 9/16 in Flur 36 der Gemarkung Neustadt im Gebiet von einem beständigen und zwei erloschen Bergwerksfeldern liegt, in denen nur das Rohstoffvorkommen nachgewiesen wurde. Nach den hier vorhandenen Unterlagen liegen zwei der Fundnachweise außerhalb des

v. g. Flurstückes; Informationen über Art und örtliche Lage des dritten Nachweises liegen hier nicht vor. Etwa 1.870 m² des v. g. Flurstücks liegen in dem 2.186.549 m² großen Bergwerksfeld, in dem nicht auszuschließen ist, dass dort ein Fundpunkt liegen könnte. Auch wenn es nach den hier vorliegenden Unterlagen sehr unwahrscheinlich ist, dass es bergbauliche Aktivitäten auf dem Flurstück 9/16 gegeben hat, ist bei Baumaßnahmen auf dem vorgenannten Flurstück auf Spuren ehemaligen Bergbaus zu achten; ggf. sind entsprechende bauliche Sicherungsmaßnahmen zu treffen.

Im Nordwesten des Geltungsbereiches befindet sich eine Geländedepression (eine Art Hohlweg), die durch Bodenabtrag entstanden sein muss (s. Abb. 4 Lageplan aus dem Baugrundgutachten). Die Abgrabung ist kein altlastenrelevanter Vorgang. Aus der aktuellen Geländemorphologie sind Ablagerungen, d.h. Auffüllungen der Abgrabung nicht abzuleiten. Dort sind zwei Häuser geplant, an denen die leichten Rammsondierungen DPL 1 und DPL 2 ausgeführt wurden. Rammkernsondierungen zur Untersuchung des Untergrundes wurden hier aufgrund der schwierigen Geländeverhältnisse nicht niedergebracht. Vor der Bebauung wird daher empfohlen:

Nach Entfernung des Bewuchses sollten mindestens jeweils zwei Rammkernsondierungen im Bereich der beiden Gebäude zur baugrundtechnischen Bewertung ausgeführt werden.

Auf die näheren Ausführungen in der wird verwiesen, diese liegt dem Bebauungsplan als Anlage bei.

Abb. 4: Lageplan



Quelle: KAT Umweltberatung GmbH, Stand Juni 2020, genodet, ohne Maßstab

Das **ingenieurgeologische Gutachten** und die **Historische Erkundung** vom April 2022 liegen dem Bebauungsplan-Entwurf als Anlage bei. Auf die Ausführungen wird entsprechend verwiesen.

7 Hinweise aus dem Verfahren und Leitungsinfrastruktur

EAM Netz GmbH bittet in ihrer Stellungnahme vom 23.12.2021 darum, rechtzeitig vor Baubeginn mit den Mitarbeitern in Stadtallendorf, Tel. 0 64 28/44 751-43 33 Kontakt aufzunehmen und einen Termin für eine Einweisung zu vereinbaren.

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

Die **Deutsche Telekom Technik GmbH** teilt in ihrer Stellungnahme vom 10.01.2022 folgendes mit:

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Bampflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswege, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Bampflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

Der **Kreisausschuss des Landkreises Marburg-Biedenkopf, Fachdienst Wasser- und Bodenschutz**, teilt in seiner Stellungnahme vom 27.12.2021 mit:

Das Einleiten des auf den versiegelten Flächen anfallenden und gesammelten Niederschlagswassers in den Untergrund (in das Grundwasser) oder in anliegende oberirdische Gewässer bedarf gem. §§ 8 if. des Wasserhaushaltsgesetzes WHG einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Diese ist beim Fachdienst Wasser- und Bodenschutz, der Unteren Wasserbehörde beim Landkreis Marburg-Biedenkopf zu beantragen.

Für den Nachweis der Unschädlichkeit der Einleitung sind die technischen Regelwerke DWA-A 117 (Bemessung von Regenrückhalteräumen), A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) sowie M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) anzuwenden. Die Berechnungen sind mitsamt Freiflächen- und Entwässerungsplänen den Antragsunterlagen beizufügen.

Der **Fachbereich Gefahrenabwehr beim Landkreis Marburg-Biedenkopf** teilt in gleicher Stellungnahme mit:

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

Auf der Grundlage des Arbeitsblattes W 405 des DVGW bedeutet dies für das Plangebiet eine erforderliche Löschwassermenge von 800 l/min für einen Zeitraum von zwei Stunden. Wir bitten den Verfahrensträger darauf hinzuweisen, dass die Planung der Löschwasserversorgung für das Plangebiet mit der zuständigen Brandschutzdienststelle beim Kreisausschuss Marburg-Biedenkopf abzustimmen ist.

2. Öffentlich rechtliche Verkehrswege (Verkehrsflächen) sind so auszubilden bzw. zu erhalten, dass für Feuerlösch- und Rettungsfahrzeuge ausreichende Zufahrtswege, Bewegungs- und Aufstellflächen zur Verfügung stehen. Einzelheiten sind ggf. mit der zuständigen Brandschutzdienststelle im Rahmen der Erschließungsplanung abzustimmen.

3. In der Stadt Neustadt steht für den Geltungsbereich ein Hubrettungsgerät nicht zur Verfügung. Es ist daher zu gewährleisten, dass Gebäude deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr

sichergestellt werden sollen, nur errichtet werden dürfen, wenn eine max. Brüstungshöhe von 8 m bei den zum Anleitern bestimmten Fenstern über der Geländeoberfläche nicht überschritten werden (§36 HBO). Wird die max. zulässige Brüstungshöhe von 8 m zur Sicherstellung des zweiten Rettungswegs bei den zum Anleitern bestimmten Fenstern überschritten, ist der zweite Rettungsweg durch geeignete Maßnahmen baulich durch den Bauherrn zu sichern.

Der **Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen** teilt in seiner Stellungnahme vom 13.12.2021 mit, dass die Auswertung der vorliegenden Luftbilder keinen begründeten Verdacht ergeben hat, 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, wird gebeten, den Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

Die **Abteilung Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz des Regierungspräsidiums Gießen** weist in ihrer Stellungnahme vom 22.12.2021 auf folgendes hin:

Das Land Hessen hat mit dem Projekt „KLIMPRAX – Starkregen und Katastrophenschutz für Kommunen“ ein dreistufiges Informationssystem für Kommunen bereitgestellt. Alle Information dazu sind auf den Internetseiten des Hessischen Landesamts für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) unter folgendem Link einsehbar:

<https://www.hlnug.de/themen/klimawandel-und-anpassung/projekte/klimprax-projekte/klimprax-starkregen>

Die Starkregen-Hinweiskarte

https://www.hlnug.de/fileadmin/dokumente/klima/klimprax/starkregen/Starkregen-Hinweiskarte_Hessen.pdf wird in der ersten Stufe zur Identifizierung von besonders durch Starkregen gefährdeten Kommunen online als PDF oder zur Einbindung in GIS bereitgestellt. Die Karte beinhaltet den Starkregen-Index und den Vulnerabilitäts-Index für jede 1*1km Kachel.

In der zweiten Stufe können basierend auf dieser Ersteinschätzung kommunale Fließpfadkarten ermittelt werden. Dafür kann die interessierte Kommune eine Anfrage an das Fachzentrum Klimawandel und Anpassung richten (starkregen@hlnug.hessen.de).

Die **Obere Forstbehörde des Regierungspräsidiums Gießen** weist in der gleichen Stellungnahme darauf hin, dass die Änderung des Flächennutzungsplanes forstliche Belange berührt. Innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich Wald i.S. des § 2 Hessisches Waldgesetzes (HWaldG). Rodungen bedürfen einer forstrechtlichen Waldumwandelungs-genehmigung gemäß § 12 HWaldG. Zuständig ist der Kreisausschuss des Landkreises Marburg-Biedenkopf. Dieser entscheidet auch über die forstrechtliche Kompensation Gemäß § 12 HWaldG.

8 Sonstige Angaben und Hinweise

Da die 18. Änderung des Flächennutzungsplanes parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 31 „Wohnen auf dem Stückertriesch“ erfolgt, wird es für zulässig erachtet, weiterführend auf den Bebauungsplan zu verweisen.

Der Bebauungsplan „Wohnen auf dem Stückertriesch“ befindet sich gegenwärtig im Beteiligungsverfahren.

9 Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss gemäß **§ 2 Abs. 1 BauGB**: 10.02.2020, Bekanntmachung: 11.11.2021

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 1 BauGB**: 22.11.2021 – 23.12.2021, Bekanntmachung: 11.11.2021

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 1 BauGB**:
Anschreiben: 15.11.2021, Frist: 23.12.2021

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 2 BauGB**: _____.____ – _____.____, Bekanntmachung:
____.____

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 2 BauGB**: Anschreiben: _____.____, Frist: _____.____

Satzungsbeschluss gemäß **§ 10 Abs. 1 BauGB**: _____.____

/Anlagen

aufgestellt:

aufgestellt: