

Bauleitplanung der Stadt Neustadt (Hessen), Kernstadt
Änderung des Flächennutzungsplanes
für den Bereich des
Bebauungsplans „Wohnen auf dem Stückertriesch“

Umweltrelevante Stellungnahmen

(aus den frühzeitigen Beteiligungsverfahren gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB)



• DER KREISAUSSCHUSS

Landkreis Marburg-Biedenkopf • 35034 Marburg

PlanES
Alte Brauereihöfe
Leihgesterner Weg 37
35392 Gießen

Fachbereich:	Recht und Kommunalaufsicht
Fachdienst:	Kommunal- und Verbandsaufsicht Träger öffentlicher Belange
Ansprechpartner/in:	Herr Bleich-Potkowa
Zimmer:	218 a
Telefon:	06421 405-1433
Fax:	06421 405-1650
Vermittlung:	06421 405-0
E-Mail:	PotkowaM@marburg-biedenkopf.de
Unser Zeichen:	FD 30.2 - TÖB/16.03/2021-0072 (bitte bei Antwort angeben)

27.12.2021

Beteiligungsverfahren (TÖB)

Bauleitplanung der Stadt Neustadt, Kernstadt; Bebauungsplan Nr. 31 "Wohnen auf dem Stückertriesch" sowie Änderung des Flächennutzungsplans in diesem Bereich (Parallelverfahren)

- Ihr Schreiben vom 15.11.2021; Az.: Frau Linne/Frau Braumann

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Fachbereich Bauen, Wasser- und Naturschutz

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

Seitens des **Fachdienstes Bauen** werden zu den Planungen keine Anregungen oder Hinweise geltend gemacht.

Die weiteren Fachdienste äußern sich wie folgt:

Naturschutz

1. Eingriffsregelung:

Als Anregung wird geäußert, zumindest den Gehölzbereich im Norden des Geltungsbereichs zu erhalten. Dadurch würde sich u. a. der Ausgleichsbedarf verringern; außerdem könnte ein forstrechtliches Rodungsverfahren (sofern erforderlich) entfallen.

2. Artenschutz:

- **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 Schubertsstraße)
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

Auf Grundlage der bisher eingereichten Planunterlagen und derzeitigem Verfahrensstand bestehen aus artenschutzrechtlicher Sicht bei Beachten der nachfolgenden Punkte keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Realisierung der o.g. Bauleitplanung.

- Angrenzende Gehölzhabitats sind unbedingt und nicht zuletzt als Ausweichnahrungshabitats bzw. alternative Bruthabitats für die nachgewiesenen Vogelarten (insgesamt 33 Arten, wovon 23 als potenzielle Brutvogelarten und 10 als Nahrungsgäste eingestuft wurden; besonders zu nennen sind hier Stieglitz, Bluthänfling, Haussperling und Grünspecht) zu erhalten.
- Für Fledermäuse dient der hier geplante Bereich für die nachgewiesenen Fledermäuse wohl vornehmlich als Jagdhabitat und wird im Rahmen ihrer Transferflüge genutzt. Ferner konnte eine Nutzung der Fläche als Übergangs-Sommerquartier (v.a. für einzelne männliche Fledermausarten; entsprechende Baumspalten am Stamm und im Bereich der Rinde sind vorhanden), eine Quartiernutzung als Wochenstube nicht nachgewiesen werden.
- Ein Ausgleich des Habitatverlustes für die nachgewiesenen zwar nicht streng aber doch besonders geschützten Reptilienarten (Blindschleiche, Waldeidechse) sollte im Sinne der Minimierung und Vermeidung nachhaltiger Schäden für die ansässigen Populationen dieser Arten berücksichtigt werden und bei der Wahl der geeigneten, adäquaten Kompensationsmaßnahme demzufolge auch darauf geachtet werden.
- Die in Kapitel 5.3 auf S. 20 des Artenschutzfachbeitrages und Kapitel 1.4.2 (Ingenieurbüro für Umweltplanung Dr. Theresa Rühl; Stand: 23. April 2021) auf S. 30 des Umweltberichtes (Ingenieurbüro für Umweltplanung Dr. Theresa Rühl; Stand: 13. Oktober 2021) genannten Maßnahmen zur Vermeidung (V1 Bauzeitenbeschränkung, V2 Installation von Nisthilfen für Vögel und Fledermäuse und V3 Baubiologische Begleitung im Zuge der Gehölzarbeiten inkl. der Baufeldräumung) sollten unbedingt berücksichtigt und umgesetzt werden.

Wasser- und Bodenschutz

Das Vorhaben befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten, Überschwemmungsgebieten und/ oder Hochwasserrisikogebieten. Oberflächengewässer oder deren Randstreifen werden durch das Vorhaben ebenfalls nicht tangiert.

Weiterhin möchten wir anregen, den möglicherweise erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleich durch Renaturierungs- und Strukturierungsmaßnahmen an Gewässern umzusetzen. Wir weisen darauf hin, dass für Maßnahmen des Gewässerausbaus eine wasserrechtliche Plangenehmigung erforderlich ist.

Das Einleiten des auf den versiegelten Flächen anfallenden und gesammelten Niederschlagswassers in den Untergrund (ins 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 zu beantragen. Niederschlagswasser soll grundsätzlich von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Ferner sind für den Nachweis der Unschädlichkeit der Einleitung die technischen Regelwerke DWA-A 117 (Bemessung von Regenrückhalteräumen (für RRB)), 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.

Fachbereich Ländlicher Raum und Verbraucherschutz

Aus der Sicht des von uns zu vertretenden Belanges Landwirtschaft und örtliche Agrarstruktur werden gegen die geplante Änderung des F – Planes und dem B – Plan Nr. 31 vom Grundsatz her keine Bedenken vorgetragen.

Im Umweltbericht wird unter dem Kap. 2.2 (S. 35) auf noch zu entwickelnde Ausgleichsmaßnahmen verwiesen.

Daher behalten wir uns vor diese Maßnahmen gesondert zu prüfen, sofern hiervon landwirtschaftliche Grundstücke betroffen sind.

Aus agrarstruktureller Sicht würden wir es allerdings begrüßen, dass bei der Entwicklung des notwendigen Ausgleiches auf bereits entwickelte Maßnahmen der Hessischen Landgesellschaft im Bereich Neustadt zurückgegriffen wird.

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.

1. 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.

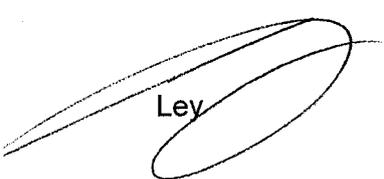
Auf der Grundlage des Arbeitsblattes W 405 des DVGW bedeutet dies für das Plangebiet eine erforderliche Löschwassermenge von $800 \frac{l}{min}$ für einen Zeitraum von zwei Stunden.

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

Der Magistrat der Stadt Neustadt erhält eine Mehrausfertigung dieser Stellungnahme zur Kenntnis und weiteren Prüfung der dargelegten fachbehördlichen Belange. Über das Ergebnis der Abwägung bitten wir, uns zu gegebener Zeit zu unterrichten.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



Ley



Regierungspräsidium Darmstadt, 64278 Darmstadt

Elektronische Post

PlanES
Dipl.-Ing. Elisabeth Schade
Alte Brauereihöfe
Leihgesterner Weg 37
35392 Gießen

Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen

Unser Zeichen:	I 18 KMRD- 6b 06/05- N 1756-2021
Ihr Zeichen:	Frau Ivonne Linne
Ihre Nachricht vom:	19.11.2021
Ihr Ansprechpartner:	Juergen Lorang
Zimmernummer:	0.23
Telefon/ Fax:	06151 12 6510/ 12 5133
E-Mail:	Juergen.Lorang@rpda.hessen.de
Kampfmittelräumdienst:	kmr@rpda.hessen.de
Datum:	13.12.2021

**Neustadt (Hessen),
"Wohnen auf dem Stückertriesch"
Bauleitplanung; 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. Jürgen Lorang

Regierungspräsidium Darmstadt
Luisenplatz 2, Kollegengebäude
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

PlanES
Alte Brauereihöfe
Leihgesterner Weg 37

35392 Gießen

Geschäftszeichen: RPGI-31-61a0100/28-2014/15
Dokument Nr.: 2021/1590212

Bearbeiter/in: Astrid Josupeit
Telefon: +49 641 303-2352
Telefax: +49 641 303-2197
E-Mail: astrid.josupeit@rpgi.hessen.de
Ihr Zeichen: Linne/Braumann
Ihre Nachricht vom: 15.11.2021

Datum 22. Dezember 2021

Bauleitplanung der Stadt Neustadt (Hessen)
hier: Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Wohnen
auf dem Stückertriesch“ in der Kernstadt

Verfahren nach § 4(1) BauGB

Ihr Schreiben vom 15.11.2021, hier eingegangen am 17.11.2021

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Obere Landesplanungsbehörde

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

Mit der vorliegenden Planung sollen auf einer Fläche von ca. 1,7 ha die planerischen Voraussetzungen für die Ausweisung einer Wohnbaufläche geschaffen werden. Maßgeblich für die raumordnerische Beurteilung des Vorhabens, sind die Vorgaben des Regionalplans Mittelhessen (RPM) 2010. Dieser stellt den geplanten Geltungsbereich mit ca. 0,4 ha als *Vorranggebiet (VRG) Siedlung Bestand* und mit 1,3 als *VRG Industrie und Gewerbe Bestand* dar.

Vor Ausweisung neuer Siedlungsflächen durch die Gemeinden ist der Bedarf an Siedlungsflächen vorrangig im Bestand durch Verdichtung der Bebauung (Nachverdichtung) und durch Umnutzung von bereits bebauten Flächen zu decken (vgl. Ziel 5.2-5 RPM 2010). Die Planung entspricht somit dem o.g. Ziel.

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

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

Die telefonische Vereinbarung eines persönlichen Gesprächstermins wird empfohlen.

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



Die für die Entwicklung der Wirtschaft benötigten und geeigneten Flächen sind vorrangig in den *VRG Industrie und Gewerbe Bestand* zu erhalten und ggf. aufzuwerten, z. B. durch Mobilisierung und Reaktivierung ungenutzter Gewerbeflächen bzw. Gewerbebrachen, Reaktivierung kontaminierter Flächen, Konversion ehemals militärischer Anlagen und Nutzungsintensivierung (vgl. Ziel 5.3-1 des RPM 2010). Eine wohnbauliche Entwicklung innerhalb der *VRG Industrie und Gewerbe* ist insofern regionalplanerisch grundsätzlich nicht erwünscht. Die Festlegung des Bereichs als *VRG Industrie und Gewerbe* im RPM 2010 erfolgte aufgrund der Darstellung als geplante gewerbliche Baufläche im FNP der Stadt, im Norden, Westen und Osten grenzt hingegen ein *VRG Siedlung Bestand* an. Der Begründung der Bauleitplanung, die hinsichtlich der Inanspruchnahme des *VRG Industrie und Gewerbe Bestand* als Wohngebiet u.a. auf die überwiegend wohnbauliche Entwicklung in der unmittelbaren Umgebung hinweist und die gewerbliche Eignung insofern als sehr gering bewertet, kann gefolgt werden. Auch die – den Vorhabenbereich von drei Seiten „umzingelnde“ – Festlegung *VRG Siedlung Bestand* bestärken die wohnbauliche Nutzungseignung der Fläche. Die verbleibende gewerbliche Nutzung innerhalb des *VRG Industrie und Gewerbe Bestand* darf durch die geplante Ausweisung eines Wohngebiets allerdings nicht beeinträchtigt werden, spätere Konflikte zwischen geplanter Wohnbebauung und der im Süden anschließenden gewerblichen Nutzung müssen vermieden werden. Der Bauleitplanung liegt ein Schallgutachten bei, das zu dem Ergebnis kommt, dass aus immissionsschutzrechtlicher Sicht beide Nutzungen nur bedingt miteinander vereinbar sind – in einem Übergangsbereich kommt es zu einer Überschreitung der für ein Allgemeines Wohngebiet relevanten Schallimmissionsgrenzen. Im Gutachten werden Möglichkeiten der Konfliktlösung genannt, die in der Bauleitplanung in Form der Ausweisung von Flächen für Lärmschutzanlagen aufgegriffen werden.

Das Vorhaben ist mit den Festlegungen des RPM 2010 vereinbar.

Grundwasser, Wasserversorgung

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

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

Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz

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

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

Ich weise auf das Thema „Starkregen“ hin:

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

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

Die **Starkregen-Hinweiskarte**

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

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

In Fällen, in denen die Fließpfadkarte zur lokalen Gefährdungsbeurteilung nicht ausreicht (z.B. städtische Gebiete, sehr flache Gebiete ohne klare Fließwege), kann eine Starkregen-Gefahrenkarte bei Ingenieurbüros in Auftrag gegeben werden. **Starkregen-Gefahrenkarten** sind für Planungen in kritischen Gebieten sowie für mittlere und große Kommunen erforderlich. Diese Karten werden durch Ingenieurbüros auf der Basis von detaillierten hydraulischen Simulationen erstellt.

Hier noch ein paar allgemeine Informationen:

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 12 Baugesetzbuch (BauGB) sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die Belange des Küsten -oder Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden, zu berücksichtigen.

Grundlage für die wasserwirtschaftliche Planung bilden neben dem einschlägigen technischen Regelwerk sowie den gesetzlichen Regelungen unter anderem die nachfolgend genannten Papiere:

- Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung, Herausgegeben vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom Juli 2014
https://rp-darmstadt.hessen.de/sites/rp-darmstadt.hessen.de/files/content-downloads/Erlass_mit_AH_zur_Ber%c3%bccksichtigung_von_ww_Belangen_in_Bauleitplanung.pdf
- Handlungsanleitung zur Hochwasservorsorge und zum Hochwasserschutz in der Raumordnungs- und in der Bauleitplanung sowie bei der Zulassung von Einzelbauvorhaben der ARGE Bau vom November 2018

https://wirtschaft.hessen.de/sites/default/files/media/hmwvl/arbeitshilfe_hochwasserschutz_2018.pdf

- Bauleitplanung in Überschwemmungsgebieten und im Gewässer-
randstreifen in Hessen, Hessisches Ministerium für Wirtschaft,
Energie, Verkehr und Wohnen vom Juli 2020
<https://bauleitplanung.hessen.de/sites/bauleitplanung.hessen.de/files/Bauleitplanung%20in%20%C3%9Cberschwemmungsgebieten%20und%20im%20Gew%C3%A4sserrandstreifen%20in%20Hessen.pdf>

Die Bauleitplanung bildet die ideale Planungsebene, in der wirkungsvoll und nachhaltig vorsorgender Hochwasserschutz betrieben werden kann. Nach § 9 BauGB bestehen vielfältige städtebauliche Festsetzungsmöglichkeiten.

Beispielsweise kann in Überflutungsbereichen und Überschwemmungsgebieten von Gewässern die Nutzung so eingeschränkt werden, dass im Hochwasserfall keine Schäden an Infrastruktur und Eigentum entstehen.

Bei Starkregenereignissen können auch weit ab von Gewässern Schäden durch Überflutungen auftreten. Fließwege entstehen in Gräben und Geländesenken und konzentrieren sich zunehmend mehr in Richtung Talteufpunkt. Im Rahmen der Bauleitplanung können für diese Fließpfade Korridore vorgesehen und freigehalten werden, die ein schadloses abfließen ermöglichen. Ebenso können Vorgaben zur Geländemodellierung gemacht werden, um Fließwege von Sachwerten fern zu halten

Kommunales Abwasser, Gewässergüte

Bearbeiterin: Frau Sanow, Dez. 41.3, Tel. 0641/303-4226

Die Zuständigkeit liegt beim Landkreis Marburg-Biedenkopf, FD 63.2 - Wasser- und Bodenschutz.

Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe, Grundwasser-schadensfälle, Altlasten, Bodenschutz

Bearbeiter: Herr Halder, Dez. 41.4, Tel. 0641/303-4251

Nachsorgender Bodenschutz:

Aus bodenschutzrechtlicher Sicht sind für den Planungsraum die nachfolgend aufgeführten Maßnahmen erforderlich.

Erforderliche Maßnahmen

1. Alle von der Planung betroffenen oder angrenzenden Altflächen sind **vollständigen aufzulisten.**
2. Es ist für den Planungsraum eine historische Erkundung durch einen **in Altlastenfragen und Bodenschutz qualifizierten Fachgutachter** durchzuführen. Dabei sind auch die angeführten angrenzenden Altlasten sowie ehemalige Bergbautätigkeiten zu berücksichtigen.

3. Der historischen Erkundung ist eine **Bewertung hinsichtlich des Gefährdungspotentials (nutzungsbezogene Bewertung)** für die Pfade Boden–Mensch und Boden-Grundwasser beizufügen.
4. Zu den durchgeführten Maßnahmen ist mir ein Bericht vorzulegen. Auf Basis des Berichtes kann über das weitere Vorgehen entschieden werden.

Hinweis mit näherer Erläuterung:

Eine **Historische Erkundung**¹⁾ dient dem Ziel, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast festzustellen oder auf Grund fundierter Recherchen ausschließen zu können. Diese hat nach den Maßgaben des Handbuchs Altlasten, Band 3, Teil 1, des Hessischen Landesamts für Umwelt und Geologie (Wiesbaden 2012) zu erfolgen (https://www.hlnug.de/fileadmin/dokumente/altlasten/handbuch/Handbuch-Altlasten-Band3-Teil1_Web.pdf). Sie muss mindestens Folgendes enthalten:

- **nutzungsbezogene Gefährdungsabschätzung** mit entspr. Begründung
- daraus abgeleitete **gutachterliche Handlungsempfehlungen**

Das Ergebnis der Historischen Erkundung ist dem Regierungspräsidium Gießen (Dez. 41.4) zur altlastenfachlichen Prüfung vorzulegen. Ggf. sind dann weitere Untersuchungsschritte in Form einer orientierenden Untersuchung für die betroffenen Grundstücke erforderlich.

1) Die Historische Erkundung als Teil der Einzelfallrecherche ist die beprobungslose Erkundung einzelner Flächen. Wichtige Arbeitsschritte sind die Ortsbegehung sowie die Auswertung von leicht zugänglichen Informationsquellen, z.B. Bauakten, geologische Karten und Gutachten. Unter Umständen ist eine vertiefte Aktenrecherche oder eine multitemporale Karten- und Luftbildauswertung erforderlich. Beprobungen und Analysen werden in diesem Schritt noch nicht durchgeführt. Bei der Einzelfallrecherche wird erkundet, welche Schutzgüter (Grundwasser, oberirdische Gewässer, Boden, Luft) gefährdet sind und welche Nutzungen beeinträchtigt sind. Datenblätter zur Einzelfallbewertung siehe Homepage HLNUG: <https://www.hlnug.de/themen/altlasten/arbeitshilfen/band-5-bewertung-von-altflaechen.html>

Bei bestimmten Branchen ggf. zusätzlich:

2) Die orientierende Untersuchung dient primär dazu, durch gezielte, aber vereinzelt Probenahme in den vermuteten Kontaminationsherden festzustellen, ob sich konkrete Anhaltspunkte für das Vorhandensein einer schädlichen Bodenveränderung ergeben. Entsprechend kann der Untersuchungsumfang auf ein standort- und sachgerechtes Mindestmaß begrenzt werden. Die Ergebnisse der analytischen Untersuchungen werden mit den Prüfwerten der BBodSchV oder den Geringfügigkeitsschwellenwerten der GWS-VwV in ihrer jeweils aktuellen Fassung verglichen.

https://www.hlnug.de/fileadmin/dokumente/altlasten/handbuch/Handbuch_Bd3_Teil2_2te_Auflage_2014.pdf

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). Altstandorte sind Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist. Altablagerungen sind stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen sowie Flächen auf denen Abfälle behandelt, gelagert oder abgelagert worden sind. Die Daten werden von den Kommunen, den Unteren Bodenschutzbehörden (UBB), den Oberen Bodenschutzbehörden (RP) und dem Hessischen Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) erfasst, gemeldet und ggf. aktualisiert. Die **Vollständigkeit und Richtigkeit der Daten** in der Altflächendatei ist jedoch **nicht garantiert**.

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

Unmittelbar im Planungsraum sind in historischer Zeit mindestens bergbauliche Erkundungen bzw. bergbauliche Tätigkeiten durchgeführt worden.

Nach entsprechender Recherche ist festzustellen, dass es für den v. g. Planungsraum bzw. unmittelbar angrenzend **folgende Einträge in der Altflächendatei** gibt:

Altflächen-datei-Nr.	Gemarkung/ Gemeinde	Straße u. Hausnr. / UTM Koordinaten	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, „Werkzeugfabrik“	4	bisher nicht untersuchte Fläche; die Bewertung einer möglichen Nutzungsgefährdung ist daher derzeit nicht möglich
534.016.030-000.014	Neustadt/Neustadt	UTM-Ost: 507422,746 UTM-Nord: 5632526,09	Altablagerung, „Bauhof/Kießlingplatz“	4	Deponie mit Methanausgasung; bis 2014 in der Überwachung. Neubewertung bei Nutzungsänderung

Datum: 07.12.2021

Altlastensituation "Wohnen auf dem Stückertriesch" Neustadt



Legende

Altablagerungen

- ▲ Altlast
- ▲ Verdacht
- ▲ abgeschlossen
- ▲ noch nicht näher untersucht

- Altstandort, noch nicht bewertet
- noch nicht näher untersucht

Altstandort

- Altlast
- Verdacht
- abgeschlossen

Grundwasserschadensfall

- In der Sanierung
- Verdacht
- abgeschlossen
- noch nicht näher untersucht

Bodenveränderungen

- In der Sanierung
- Verdacht
- abgeschlossen
- noch nicht näher untersucht

- Altflächen Flurstücke

ANAG, Messstellen

- ★ Beregnungsbrunnen
- ★ Brauchwasserbrunnen
- ★ Gartenbrunnen
- ★ GW-beschaffenheitsmessstelle
- ★ GW-standsmessungen
- ★ Notbrunnen
- ★ Sanierungsbrunnen
- ★ Wasserwerksbrunnen
- ★ nicht ausgewiesen
- ★ privater Trinkwasserbrunnen

GRUHWAH, Messstellen

- Brunnen
- Stollen-Quellen-Schürfung



Kartengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation
 Datengrundlage: Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie - alle Rechte vorbehalten
 Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie

Königsberger Str. 5 534.016.030-001.030

Bei dem Gelände handelt es sich um ein Areal, auf dem potentiell mit Wassergefährdenden Stoffen umgegangen wurde. Durch die Nutzungen (Textildruckerei: WZ-Klasse 5, Anlagenbau: WZ-Klasse 4) können schädliche Bodenveränderungen hervorgerufen werden. Damit stellt das gesamte Grundstück gemäß § 2 Abs. 5 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) eine Altlastenverdächtige Fläche im Sinne des § 2 Abs. 5 Nr. 2 BBodSchG – dar. Der aktuelle Altlastenstatus ist bei der Kommune zu erfragen.

Bauhof/Kießlingplatz 534.016.030-000.014

Bei dem Gelände handelt es sich um ein Areal, auf dem Abfälle abgelagert wurden, durch die schädliche Bodenveränderungen hervorgerufen werden können. Damit stellt das gesamte Grundstück gemäß § 2 Abs. 5 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) eine Altlast – hier: eine Altablagerung im Sinne des § 2 Abs. 5 Nr. 2 BBodSchG – dar.

Die genaue Ausdehnung der Ablagerung ist nicht bekannt. Aus bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen grundsätzlich für das Gelände Bedenken. Außerdem wurden bei umwelttechnischen Untersuchungen Kontaminationen in der Bodenluft festgestellt.

Bis 2013/14 wurde Methan in der Bodenluft z.T. in explosionsfähigen Konzentrationen angetroffen. Mit Gutachten der Geonorm GmbH von 2013 galt der ursächliche organische Abbau innerhalb der Deponie jedoch als faktisch abgeschlossen. Die Überwachung wurde 2014 nach einem weiteren Negativfund eingestellt und die Messstellen zurückgebaut.

Werkzeugfabrik 534.016.030-001.027

Bisher nicht untersuchter, direkt südlich angrenzender Altstandort. Auf Grund der Vornutzung ist davon auszugehen, dass auf der Fläche mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde. Es handelt sich somit um eine altlastenverdächtige Fläche im Sinne des § 2 Abs. (6) BBodSchG.

Da mir zur umwelttechnischen Beurteilung der altlastverdächtigen Fläche nur unzureichend Daten über ggf. vorhandene Untergrundverunreinigungen (ggf. auch über die Grundstücksgrenzen hinaus) vorliegen, die aus dem Umgang mit umweltgefährdenden Betriebsstoffen (WZ-Klasse 4) herrühren können, kann meinerseits derzeit keine Bewertung hinsichtlich einer möglichen Nutzungsgefährdung für den Planungsraum über die Wirkungspfade Boden-Mensch und Boden-Grundwasser erfolgen.

Rüstungsalblast Ernst-Moritz-Arndt-Kaserne 534.016.030-001.133

Südwestlich des Planungsraum, in unmittelbarer Nähe, befindet sich im Anstrom die teilsanierte Rüstungsalblast Ernst-Moritz-Arndt-Kaserne.

Aus den systematischen Untersuchungen der relevanten Kontaminationsverdachtsflächen (KVF) geht folgender Sachverhalt (Stand 2017) hervor:

- Viele Anlagen der KVF wurden zwischenzeitlich zurückgebaut bzw. stillgelegt (Tankstellen, ÖWR, Abscheider und defekte Abwasserkanäle. Die dabei vorgefundenen Bodenverunreinigungen wurden nachweislich entfernt.

- Auf dem Gelände gibt es diverse Bodenauffüllungen aus der Gründungsphase der Kaserne, deren Herkunft nicht abschließend geklärt und die bei späteren Umplanungen im Hinblick auf mögliche Nutzungsgefährdungen nochmal näher untersucht werden müssen. Bsp. KVF 65 u. 66.
- Bei den in 2010 durchgeführten Sondierungen wurde lediglich im Bereich KVF 20 (Betriebsstofflager 32) eine Bodenluftbelastung durch BTEX (11 mg/m³) und eine Bodenbelastung durch MKW (250 mg/kg) und BTEX (6,5 mg/kg) festgestellt, deren Kubatur aber noch nicht ermittelt wurde.
- Aufgrund der Versiegelung der Fläche und dem großen GW-Flurabstand (vermutet 25 m u. GOK) geht von der Verunreinigung derzeit keine Umweltgefährdung aus.
- Lediglich bei künftigen Umnutzungen (Entsiegelung der Fläche usw.) sollte dieser Hotspot weiter untersucht bzw. saniert werden.
- Bei sämtlichen anderen untersuchten KVF wurden keine umweltrelevanten Bodenverunreinigungen angetroffen.

Aus altlastenfachlicher Sicht sind aktuell keine weiteren Untersuchungsmaßnahmen angeeignet. Aus bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen grundsätzlich – auch wenn eine Teilsanierung erfolgte - für das Gelände Bedenken. Aufgrund der langjährigen Nutzung sind weitere Kontaminationen nicht auszuschließen. Bei dem Gelände handelt es sich somit um einen teilsanierten Altstandort im Sinne des § 2 Abs. (6) BBodSchG.

Die vorliegenden Unterlagen sind daher nicht ausreichend um über sicheres Wohnen und Arbeiten im Planungsraum zu entscheiden.

Deshalb empfehle ich Ihnen, weitere Informationen (z. B. Auskünfte zu Betriebsstilllegungen aus dem Gewereregister, bisher nicht erfasste ehemalige Deponien) bei der zuständigen Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Marburg-Biedenkopf und bei der Stadt Neustadt einzuholen.

Die Bewertung der Bodenverunreinigungen bzw. Bodenveränderungen beruht auf der jeweiligen Nutzung der Fläche. Bei sensiblen Nachnutzungen wie Wohnbebauung, Nutzgärten und Kinderspielflächen ist eine erneute Beurteilung der Schadstoffsituation erforderlich, wofür ggf. eine Nachuntersuchung notwendig werden kann.

Hinweise:

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

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

- Im Zuge künftiger Erdaushubmaßnahmen kann es bei allen - auch bei bereits untersuchten und sanierten – Altflächen sowie im näheren Umfeld punktuell zum Anfall von verunreinigtem Boden aus der Vornutzung kommen.
- Sollten im Zuge der Bauarbeiten Anhaltspunkte für das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen oder Altlasten wahrgenommen werden, sind nach § 4 Abs. 1 und 2 HAltBodSchG die Bauarbeiten an dieser Stelle abzubrechen und der Sachstand unverzüglich dem Regierungspräsidium Gießen, Dezernat 41.4 zur Prüfung anzuzeigen.
- **Nach § 8 Abs. 4 HAltBodSchG sind Gemeinden und öffentlich-rechtliche Entsorgungspflichtige verpflichtet, die ihnen vorliegenden Erkenntnisse zu Altflächen dem HLNUG so zu übermitteln, dass die Daten im Bodeninformationssystem nach § 7 HAltBodSchG erfasst werden können.** Auch die Untersuchungspflichtigen und Sanierungsverantwortlichen sind verpflichtet, die von ihnen vorzulegenden Daten aus der Untersuchung und Sanierung der verfahrensführenden Behörde in elektronischer Form zu übermitteln. Dies hat in elektronischer Form zu erfolgen. Über die elektronische Datenschnittstelle DATUS online steht den Kommunen ebenfalls FIS-AG (kommunal beschränkt) zur Verfügung. Wenden Sie sich bitte an das HLNUG oder entnehmen Sie weitere Infos sowie Installations- und Bedienungshinweise unter:
<https://www.hlnug.de/themen/altlasten/datus.html>

Ergänzender Hinweis:

- Das Vorhandensein von organischen Anteilen in nicht geringen Mengen (> 10 Massen% - Baugrunderkundung) sowie von Auengleyen, Braunkohle und ausgeprägt plastischen Tonen lässt eine hohe Anfälligkeit für Setzungsschäden an der Bebauung in Folge von Veränderungen im Wasserhaushalt der angetroffenen Böden vermuten. Ich empfehle dies in der Planung - insbesondere bei den Auflagen zur baustatischen Dimensionierung von Bodenplatten und der gutachterlichen Bewertung zu berücksichtigen. Auch die Auswahl der Gehölze und Bäume kann ein dynamisches Setzungsverhalten im durchwurzelteten Boden bewirken das klimasensitiv reagiert und zu Gebäudeschäden führen kann, wenn Sicherheitsabstände zur Bebauung zu klein gewählt werden.

Vorsorgender Bodenschutz:

Bearbeiterin: Frau M. Wagner, Durchwahl: 4277

Im vorliegenden Umweltbericht für die Planung eines Wohnbaugebietes auf einer bislang als Weide genutzten Fläche werden für den Bodenschutz neben Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen auch die Vorsorgepflicht und die Pflichten zur Gefahrenabwehr genannt

Für die Bewertung der Bodenfunktionen am Planstandort werden die Daten aus dem BodenViewer Hessen der benachbarten Fläche (Flurstück 36 / 10_2) herangezogen. Diese Fläche ist aufgrund der Bodenfeuchteverhältnisse mit einem hohen Biotopentwicklungspotenzial eingestuft. Im Umweltbericht sind für den Planungsraum hauptsächlich Gleye, Auengleye und Pseudogleye beschrieben. Im Zusammenhang mit den vorhanden

Frisch- und Feuchtwiesenarten deutet dies auf eine hochanstehende Ver-nässung des Bodens hin. Dies stellt eine sehr hohe Verdichtungsgefahr bei Druckauflastung (Befahrung) sowie eine nahezu unmögliche Wiederverwertung des Bodens als solchen, nachdem er ausgehoben wurde und dadurch für diese Bodentypen irreversible Trocknungsschäden hervorgerufen werden.

Die Funktionsverluste mit ihrer Erheblichkeit, welche unweigerlich durch die geplante Versiegelung zum Tragen kommen, werden im Vorentwurf noch nicht beschrieben und nicht abwägungsrelevant dargestellt. Die Pflicht zum Ausgleich des Naturhaushaltes (§§ 1(3), 13, 15 und 18 BNatSchG) wird für das Schutzgut Boden als „nur schwer umzusetzen“ beschrieben. Sollte an dem Vorhaben festgehalten werden ist dies zusammen mit dem naturschutzrechtlichen Ausgleichsbedarf abzuhandeln. Dabei sind die angedachten Kompensationsmaßnahmen auch mit Blick auf den Bodenschutz nachvollziehbar zu beschreiben und zu bewerten.

Des Weiteren ist durch textliche Festsetzungen und städtebauliche Verträge der fachgerechte Bodenschutz und (bauzeitliche) Umgang mit dem Schutzgut Boden sicherzustellen.

Aus den genannten Gründen besteht aus Sicht des vorsorgenden Bodenschutzes ein **grundlegender Einwand gegen die hier vorgesehene Neuversiegelung**. Insgesamt stellt sich die Frage, ob die Schaffung von immer mehr Ein- und Zweifamilienhäusern, die überproportional viel Fläche für wenig Wohnraumnutzung verbrauchen, noch zeitgemäß ist und im Sinne des Klimaschutzes und der Erhaltung der Eigenbedarfsdeckung (landwirtschaftl. Fläche zur Ernährung der Bevölkerung – bzw. des Viehs) steht. Die Notwendigkeit und die Zulässigkeit des in Frage stehenden Vorhabens sind vor diesem Hintergrund zu prüfen.

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 Bodenschutzes nicht eingeschlossen. Diese unterliegen der Bewertung durch die zuständige Bodenschutzbehörde.

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

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

Das Baumerkblatt enthält Informationen im Hinblick auf eine ordnungsgemäße Abfalleinstufung, Beprobung, Trennung und Verwertung/Beseitigung

von Bauabfällen (z. B. Bauschutt und Bodenaushubmaterial sowie gefährliche Bauabfälle wie z. B. Asbestzementplatten).

Downloadlink:

https://umwelt.hessen.de/sites/default/files/media/hmuelv/baumerkblatt_2018-09-01.pdf

Immissionsschutz II

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

In der Planung wird ein allgemeines Wohngebiet direkt neben einem bestehenden Industriegebiet geplant. Das steht aus immissionsschutzrechtlicher Sicht im Widerspruch zum §50 BImSchG.

Bergaufsicht

Bearbeiter: Herr Bork, Dez. 44.1, Tel. 0641/303-4511

Der Belang „Altbergbau“ ist im Kapitel 6 der Begründung zur 18. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Neustadt (Hessen) für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 31 „Wohnen auf dem Stückertriesch“ vollständig und richtig dargestellt.

Die Belange des Altbergbaus werden in der Begründung zum Flächennutzungsplan hinreichend berücksichtigt. Weitere Auflagen sind aus meiner Sicht nicht erforderlich.

Landwirtschaft

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

Bezüglich der mir vorgelegten Unterlagen werden aus Sicht des Belanges Landwirtschaft gegenüber der eigentlichen Planung keine Bedenken vorgebracht.

Es handelt sich bei der Planung um die Umwandlung von Gewerbefläche zu Fläche für Wohnnutzung.

Die zusätzliche Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzter Fläche für Kompensationsmaßnahmen ist zu vermeiden. Diese können z.B. im Wald, an Gewässern und/oder durch Ergänzung und Aufwertung bestehender Kompensationsmaßnahmen realisiert werden.

Obere Naturschutzbehörde

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

Landschaftsschutzgebiete oder Naturschutzgebiete sind von der Änderung des Flächennutzungsplanes nicht betroffen.

Ich weise darauf hin, dass für weitere naturschutzrechtliche und naturschutzfachliche Belange die Zuständigkeit der unteren Naturschutzbehörde gegeben ist.

Obere Forstbehörde

Bearbeiter: Herr Krebber, Dez. 53.1F, Tel. 0641/303-5531

Die Änderung des Flächennutzungsplans berührt forstliche Belange. Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich Wald im Sinne des § 2 Hessisches Waldgesetz (HWaldG). Rodungen bedürfen einer forstrechtlichen Waldumwandlungsgenehmigung im Sinne des § 12 HWaldG. Zuständig ist der Kreisausschuss des Landkreises Marburg- Biedenkopf. Dieser entscheidet auch über die forstrechtliche Kompensation gemäß § 12 HWaldG.

Bauleitplanung

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

Aus planungsrechtlicher und bauleitplanerischer Sicht möchte ich auf Folgendes hinweisen:

Bereits mit der Änderung des BauGB 2017 werden an die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB zusätzliche Anforderungen gestellt. **Im Regelfall bleibt es bei der Auslegungsfrist von einem Monat, bei Vorliegen eines wichtigen Grundes ist eine angemessene längere Auslegungsfrist zu wählen. Dieser Belang ist in der Begründung zu thematisieren.**

- Nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nummer 2 Buchstabe d BauGB ist es für die Rechtswirksamkeit eines Bebauungsplanes unbeachtlich, wenn bei Vorliegen eines wichtigen Grundes nicht für die Dauer einer angemessenen längeren Frist ausgelegt worden ist und die Begründung für die Annahme des Nichtvorliegens eines wichtigen Grundes nachvollziehbar ist. Damit diese Planerhaltungsvorschrift ggf. zur Anwendung kommen kann, sollten die Gemeinden generell festhalten, ob und aus welchen Gründen aus ihrer Sicht kein wichtiger Grund vorliegt, der eine Verlängerung der Auslegung erfordert.
- Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachungen nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB und die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB auszulegenden Unterlagen sind neben der Einstellung in das Internet über das zentrale Internetportal des Landes Hessen <https://bauleitplanung.hessen.de/> zugänglich zu machen. Der Verpflichtung zur Einstellung in das Internet ist genügt, wenn die auszulegenden Unterlagen, etwa über das Internetportal der Gemeinde, für die Öffentlichkeit auffindbar und abrufbar sind. Die Gemeinde sollte in geeigneter Weise dokumentieren, dass die Unterlagen über das Internet auffindbar und abrufbar waren. Hierfür kommen auch technische Möglichkeiten (z. B. Screenshots) in Betracht.

- Ein Verstoß gegen die originär gemeindliche Verpflichtung zur Einstellung in das Internet führt zu einem beachtlichen Fehler.

Das **Zentrale Internetportal für die Bauleitplanung Hessen** für die Verpflichtung nach dem Baugesetzbuch 2017 ist unter dem Link <https://bauleitplanung.hessen.de/> verfügbar.

Dies bitte ich im weiteren Verfahren zu beachten.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

gez.
Josupeit



Deutsche Bahn AG, DB Immobilien • Camberger Straße 10, 60327 Frankfurt

PlanES
Alte Brauereihöfe, Leihgesterner Weg 37

35392 Gießen

Deutsche Bahn AG
DB Immobilien
Region Frankfurt
Camberger Straße 10
60327 Frankfurt
www.deutschebahn.com

Daniela Kuenzelmann
Telefon: 069 265 61934
Telefax: 069 265 41379
E-Mail: baurecht-mitte@deutschebahn.com
Zeichen: Kue
Az: TOEB-FFM-21-120089

16.12.2021

**Bauleitplanung der Stadt Neustadt (Hessen)
Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes „Wohnen auf dem Stückertriesch“
hier: Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

auf Basis der uns vorliegenden Unterlagen übersendet die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG und der DB Energie GmbH bevollmächtigtes Unternehmen, hiermit folgende Gesamtstellungnahme als Träger öffentlicher Belange zum o. g. Verfahren.

Durch die o. g. Bauleitplanung werden die Belange der Deutschen Bahn AG und ihrer Konzernunternehmen nicht berührt. Wir haben daher weder Bedenken noch Anregungen vorzubringen.

Wir geben jedoch nachfolgenden Hinweis zur Kenntnis.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall usw.).
Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutzmaßnahmen können gegen die Deutsche Bahn AG nicht geltend gemacht werden, da die Bahnlinie planfestgestellt ist.

Mit freundlichen Grüßen

X

i.V.

X

i.A.

Deutsche Bahn AG
Sitz: Berlin
Registergericht:
Berlin-Charlottenburg
HRB: 50 000
USt-IdNr.: DE 811569869

Vorsitzender des
Aufsichtsrates:
Michael Odenwald

Vorstand:
Dr. Richard Lutz,
Vorsitzender

Ronald Pofalla
Dr. Levin Holle
Berthold Huber
Dr. Sigrid Nikutta
Martin Seiler

Unser Anliegen:



+++ Datenschutzhinweis: Aus aktuellem Anlass möchten wir Sie darauf hinweisen, dass die in Stellungnahmen des DB Konzerns enthaltenen personenbezogenen Daten von DB Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern (Vor- und Nachname, Unterschriften, Telefon, E-Mail-Adresse, Postanschrift) vor der öffentlichen Auslegung (insbesondere im Internet) geschwärzt werden müssen. +++

***** NEU bei DB Immobilien *****

Chatbot Petra steht Ihnen bei allgemeinen Fragen rund um das Thema Beteiligungen der DB bei Bauantrags- / Planungs- und Kabelauskunftsverfahren ab sofort gerne zur Verfügung.

Nutzen Sie dafür folgenden Link oder den QR Code:

<https://www.deutschebahn.com/de/geschaefte/immobilien/-Hallo-und-herzlich-willkommen-bei-der-DB-AG-DB-Immobilien--5750618>



PlanES
Alte Brauereihöfe
Leihgesterner Weg 37
35392 Gießen

Ihr Zeichen: Frau Linne/Frau Braumann
Ihre Nachricht vom: 15.11.2021
Unser Zeichen: wa
Auskunft erteilt: Frau Foerster
Telefon: 06421/95389-11
E-Mail: c.foerster@zma-mittelhessen.de
Auskunft erteilt: Frau Walter
Telefon: 06421/95389-15
E-Mail: a.walter@zma-mittelhessen.de

Datum: 06.12.2021

Bauleitplanung der Stadt Neustadt (Hessen)
Bebauungsplan Nr. 31 „Wohnen auf dem Stückertriesch“

sowie

Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes „Wohnen auf dem Stückertriesch“

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Abwassertechnische Stellungnahme

Sehr geehrte Damen und Herren,

der o.g. Maßnahme kann aus abwassertechnischer Sicht zugestimmt werden.

Jedoch ist zu beachten, dass unter Punkt 10.4.3 *Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen* der Regenwassersammler DN 300 in der Gleimenhainer Straße gemäß unserer Datenlage sich im Eigentum von Hessen Mobil befindet. Ob das Niederschlagswasser der o.g. Maßnahme an diese Sammelleitung angeschlossen werden kann, ist demnach durch Hessen Mobil zu prüfen.

Aus hydraulischer Sicht (Stand 2019) darf das geplante Gebiet einen Versiegelungsgrad von 40% nicht überschreiten. Sollte das Gebiet einen höheren Versiegelungsgrad haben, ist eine Rückhaltung auf dem Grundstück vorzusehen.

Wir bitten Sie um Korrektur von Punkt 10.4.3 bezüglich des Regenwassersammlers und uns an der weiteren Planung und Bauausführung zu beteiligen. Um Beachtung wird gebeten!

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Alexandra Walter
Technische Mitarbeiterin

(Dieses Schreiben wurde maschinell erstellt und ist auch ohne Unterschrift gültig)

Ivonne Linne

Von: Alexandra Walter <a.walter@zma-mittelhessen.de>
Gesendet: Dienstag, 2. August 2022 10:18
An: ilinne@plan-es.com
Betreff: Bauleitplanung der Stadt Neustadt - BPlan. Nr. 31 "Wohnen auf dem Stückertriesch" sowie Änderung des FNP in diesem Bereich

Sehr geehrte Frau Linne,

wie telefonisch besprochen, ergänzen Sie bitte unsere Abwassertechnische Stellungnahme vom 06.12.2021 mit folgendem Text:

Es ist grundsätzlich möglich, an den vorhandenen Mischwasserkanal in der Sudetenstraße anzuschließen, wenn der Versiegelungsgrad des Gebietes von 40% nicht überschritten wird.

Bei Fragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Alexandra Walter
Technische Mitarbeiterin



Zweckverband Mittelhessische Abwasserwerke
Körperschaft des öffentlichen Rechts

Unterm Bornrain 4 | 35091 Cölbe
Telefon: 06421 95389-15

E-Mail: a.walter@zma-mittelhessen.de
www.zma-mittelhessen.de

Verbandsvorsitzender: Bürgermeister Manfred Apell
stellv. Vorsitzender: Bürgermeister Thomas Groll

Diese E-Mail und etwaige Anlagen können Betriebs- und Geschäftsgeheimnisse oder sonstige vertrauliche Informationen enthalten. Sollten Sie diese E-Mail irrtümlich erhalten haben, ist Ihnen der Status dieser E-Mail bekannt. Bitte benachrichtigen Sie uns in diesem Fall sofort durch Antwort-Mail und löschen Sie diese E-Mail nebst etwaigen Anlagen. Sie dürfen diese E-Mail und deren Anlagen nicht kopieren oder an Dritte weitergeben.
Vielen Dank!



Zweckverband Mittelhessische Wasserwerke, Postfach 11 14 20, 35359 Gießen

PlanES
Alte Brauereihöfe
Leihgesterner Weg 37
35392 Gießen

Ihr Zeichen: Frau Linne / Frau Braumann
Ihre Nachricht vom: 15.11.2021
Unser Zeichen: sm-gr
Auskunft erteilt: Rainer Schmidt
Telefon: 0641 9506-150
Telefax: 0641 9506-197
E-Mail: rschmidt@zmw.de
Datum: 20.12.2021

Bauleitplanung der Stadt Neustadt (Hessen)

Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich des Bebauungsplans „Wohnen auf dem Stückertriesch“

hier: Beteiligung der Behörden und ToeB gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen des o. g. Flächennutzungsplanverfahrens (Stand 12.10.2021) geben wir folgende Stellungnahme ab:

1. Im Geltungsbereich des Flächennutzungsplans befinden sich keine Anlagen des ZMW.
2. Der räumliche Geltungsbereich des Flächennutzungsplans befindet sich in einer Höhenlage bis zu 262 m ü. NN. Eine Trinkwasserversorgung mit ausreichendem Versorgungsdruck ist nur durch Anschluss an die bestehende Hochzone des Trinkwasserversorgungsnetzes möglich. Hierfür entsteht ein größerer technischer und kostenmäßiger Aufwand.

Eine Kopie dieser Stellungnahme hat mit gleicher Post der Magistrat der Stadt Neustadt erhalten.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Rainer Schmidt
Planung-Ausführung-Dokumentation (PAD)



Regierungspräsidium Darmstadt, 64278 Darmstadt

Elektronische Post

PlanES
Dipl.-Ing. Elisabeth Schade
Alte Brauereihöfe
Leihgesterner Weg 37
35392 Gießen

Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen

Unser Zeichen:	I 18 KMRD- 6b 06/05- N 1756-2021
Ihr Zeichen:	Frau Ivonne Linne
Ihre Nachricht vom:	19.11.2021
Ihr Ansprechpartner:	Juergen Lorang
Zimmernummer:	0.23
Telefon/ Fax:	06151 12 6510/ 12 5133
E-Mail:	Juergen.Lorang@rpda.hessen.de
Kampfmittelräumdienst:	kmr@rpda.hessen.de
Datum:	13.12.2021

**Neustadt (Hessen),
"Wohnen auf dem Stückertriesch"
Bauleitplanung; 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. Jürgen Lorang