

## **Umweltbezogene Stellungnahmen**



Forstamt Romrod • Zeller Straße 14 • 36329 Romrod

Groß & Hausmann GbR  
Bahnhofsweg 22  
35096 Weimar (Lahn)

Aktenzeichen	P 22	Beteiligungsverfahren „Auf den Hohläckern“ Homberg/Ohm
Bearbeiter/in	Stefan Heyar	
Durchwahl	06636 – 91793-0	
E-Mail	Stefan.Heyar@forst.hessen.de	
Fax	06636 – 91793 20	
Ihr Zeichen		
Ihre Nachricht vom	09.05.2023	
Datum	15.05.2023	

## Bauleitplanung Homberg/Ohm (Vogelsbergkreis)

### Bereich „Auf den Hohläckern“

Sehr geehrte Damen und Herren,

aufgrund Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB erhalten Sie folgend meine Stellungnahme,

Durch die Bauleitplanung der Stadt Homberg/Ohm „Auf den Hohläckern“ werden keine forstlichen Belange berührt. Waldflächen sind nicht von den Planungen nicht betroffen. Das auf der Planungsfläche stockende Gehölz ist als Buschwerk und Feldgehölz einzuordnen, sodass es sich hierbei nicht um Wald im Sinne des Gesetzes handelt.

Daher bestehen aus Sicht der Unteren Forstbehörde keine Einwände gegen genanntes Bauvorhaben.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Stefan Heyar, FAR  
Untere Forstbehörde

Vogelsbergkreis -Der Kreisausschuss- 36339 Lauterbach

Stadt Homberg (Ohm)  
Marktstraße 26  
35315 Homberg (Ohm)

über

Groß & Hausmann  
Umweltplanung und Städtebau  
Bahnhofsweg 22  
35096 Weimar (Lahn)

**Amt für Bauen und Umwelt**  
**Wasser- und Bodenschutz**

**Markus Wörner**  
T: +49 6641 977-127  
F: +49 6441 977-5127

markus.woerner@  
vogelsbergkreis.de

Standort: Goldhelg 20  
36341 Lauterbach

Zimmer-Nr.:  
Sprechtag: nach Vereinbarung

**Unser Az: UWB-7-009-W-0001901-3**

Ihr Az: B-Plan "Auf den Hohläckern"

Datum: 20.06.2023

<b>Bauleitplanung:</b>	<b>Bauleitplanung der Stadt Homberg (Ohm), Stadtteil Nieder-Ofleiden</b>
<b>Bebauungsplan:</b>	<b>Bebauungsplan "Auf den Hohläckern"</b>
<b>Gemarkung/Flur- Nr./ Flurstück-Nr.:</b>	<b>Gemarkung      Flur      Flurstück Nieder-Ofleiden    1      39/12, 39/13, 39/14, 248/39, 248/40 und 248/45</b>
<b>Beteiligung:</b>	<b>Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB</b>

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu oben genannter Bauleitplanung nehmen wir wie folgt Stellung:

**Allgemeine Anforderungen, Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange**

Bezüglich der Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange in der Bauleitplanung verweisen wir auf die nachfolgenden Arbeitshilfen:

- Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung (Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom Juli 2014)
- 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
- Bauleitplanung in Überschwemmungsgebieten und im Gewässerrandstreifen in Hessen (Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen vom Juli 2020)

Datenschutz und Informationspflicht bei Erhebung personenbezogener Daten:  
Unter <https://www.vogelsbergkreis.de/index.php?id=53> finden Sie die nach Artt. 13 + 14 Datenschutz-Grundverordnung (DS-GVO) erforderlichen Angaben.

Zur Vermeidung verwaltungsbedingter Verzögerungen empfehlen wir, schon frühzeitig in der Planungsphase die für den Vollzug der entsprechenden Gesetze zuständigen Behörden zu kontaktieren.

**Die Bauleitplanung bildet die ideale Planungsebene, in der wirkungsvoll und nachhaltig vorsorgender Hochwasserschutz betrieben werden kann.**

Die Nutzung kann z.B. in Überschwemmungsgebieten oder Überflutungsbereichen so eingeschränkt werden, dass keine oder nur geringe Sachschäden infolge von Hochwasser entstehen.

Auch ohne Gewässernähe können Starkregen zu Schäden durch Überflutung führen. Fließwege entstehen in Geländesenken (z.B. Gräben) und konzentrieren sich in Richtung Talteiefpunkt. 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.

Das Land Hessen hat mit dem Projekt „KLIMPRAX – Starkregen und Katastrophenschutz für Kommunen“ ein dreistufiges Informationssystem für Kommunen bereitgestellt. Dabei werden die Starkregen-Hinweiskarten, Fließpfadkarten und Starkregen-Gefahrenkarten unterschieden. Alle Information dazu sind auf den Internetseiten des Hessischen Landesamts für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) einsehbar.

### **Dachbegrünung**

Wir empfehlen dringend - wie beschrieben - die Festsetzung einer Dachbegrünung, nicht nur den Hinweis auf eine Zulässigkeit. Die Dachbegrünung kann als gleichzeitiger Nebeneffekt der Klimaverbesserung herangezogen werden. Große "nackte" Dächer sollten nicht das Mittel der Wahl sein und führen zur Aufheizung.

Wir weisen darauf hin, dass PV-Anlagen auch mit Dachbegrünung funktionieren. Die beiden Maßnahmen begünstigen sich sogar gegenseitig, da eine Kühlung der PV-Anlagen von unten erfolgt.

### **Bodenschutzrecht Allgemein**

Obwohl das Bodenschutzrecht keinen eigenständigen Genehmigungstatbestand vorsieht, sind nach § 1 des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) bei Bauvorhaben die Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen.

### **Auf- oder Einbringen von Materialien auf oder in den Boden (Aushubmaterial)**

Bezüglich des Auf- oder Einbringens von Materialien > 600 m<sup>3</sup> auf oder in den Boden verweisen wir auf das Hessische Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes vom 28. September 2007 in der derzeit gültigen Fassung. Hiernach sind zulassungsfreie Vorhaben beim Kreis Ausschuss des Vogelsbergkreises, Amt für Bauen und Umwelt, Sachgebiet Wasser- und Bodenschutz als Untere Bodenschutzbehörde anzuzeigen.

### **Vorsorgender Bodenschutz**

Die Bewertung der Belange zum Vorsorgenden Bodenschutzes liegt in der Zuständigkeit des Regierungspräsidium Gießen - Abteilung IV Umwelt - Dezernat 41.4 "Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe, Grundwasserschadensfälle, Altlasten, Bodenschutz".

Wir möchten Sie bitten, die vorgenannte Stelle am Verfahren zu beteiligen.

### **Auskunft aus der Altflächendatei des Landes Hessen**

Für die oben genannten Grundstücke liegen nach heutiger Abfrage keine Eintragungen über Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen, altlastenverdächtige Flächen, Grundwasserschadensfälle oder schädliche Bodenveränderungen) in dem "Fachinformationssystem Altflächen und Grundwasserschadensfälle (FIS-AG) des Landes Hessen vor.

Wir möchten an dieser Stelle darauf hinweisen, dass in dieser oben genannten Datenbank vermutlich Defizite bezüglich fehlender Eintragungen durch die Eintragungspflichten bestehen. Es ist jedoch auch möglich, dass uns eingetretene Schadensfälle nicht gemeldet wurden. Aus diesem Grund empfehlen wir Ihnen, zusätzlich Auskünfte aus Ihren Unterlagen einzuholen.

### **Lage im Schutzgebiet**

Der Geltungsbereich der Bauleitplanung befindet sich innerhalb der Zone III des amtlich festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlage der Stadt Amöneburg, Tiefbrunnen "Die Rottländer" in Erfurtshausen im Landkreis Marburg-Biedenkopf sowie für die Trinkwassergewinnungsanlage der Wasserwerke Wohratal und Stadtallendorf des Zweckverbandes Mittelhessische Wasserwerke im Landkreis Marburg-Biedenkopf.

Die Wasserschutzgebietskarten mit den entsprechenden Schutzgebietsverordnungen liegen bei den jeweiligen Gemeinde- und Stadtverwaltungen vor und können dort eingesehen werden.

Die Grundstücke für das geplante Bauvorhaben liegen - wie oben erwähnt - u.a. in der Schutzzone (Zone III) des Wasserschutzgebietes der Wassergewinnungsanlage „Die Rottländer“. Nach § 4 Nr. 25 der Schutzgebietsverordnung vom 28. Dezember 1998 sind dort Bohrungen, Erdaufschlüsse und sonstige Bodeneingriffe mit wesentlicher Minderung der Grundwasserüberdeckung, sofern nicht fachbehördlich festgestellt worden ist, dass eine Verunreinigung des Grundwassers oder eine sonstige nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften nicht zu besorgen ist, verboten.

Die zuständige Wasserbehörde kann auf Antrag Ausnahmen von den Bestimmungen der Verordnung zulassen. Eine Ausnahme erfordert immer eine Würdigung der besonderen Umstände des jeweiligen Einzelfalles. Da die Flurstücke im Wasserschutzgebiet liegen, müssen wir um das Vorhaben beurteilen zu können, das Hessische Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) als Fachbehörde beteiligen. Diese Stellungnahme - wie im Übrigen auch unsere eventuelle formelle Ausnahmegenehmigung - ist kostenpflichtig, eine entsprechende Kostenübernahmeerklärung ist im Rahmen der Antragsstellung vorzulegen. Ein Anspruch auf Genehmigung einer Ausnahme besteht nicht.

Die Einholung des vorgenannten Gutachtens obliegt uns als Verfahrensführer.

### **Antragsunterlagen Ausnahmegenehmigung**

Die erforderliche Ausnahmegenehmigung kann nach Vorlage von folgenden Unterlagen (in 4-facher Ausfertigung) in einem gesonderten Verfahren in eigener Zuständigkeit bearbeitet werden.

**Eine Baugenehmigung ist vorher nicht zu erteilen.**

#### 1. Antrag (formlos)

#### 2. Erläuterungsbericht

Der Erläuterungsbericht hat über Art und Zweck des geplanten Bauvorhabens Auskunft zu geben. Er muss alle aus den Planunterlagen nicht ersichtlichen und zum Verständnis wichtigen Angaben enthalten. In den Erläuterungen muss zudem plausibel dargelegt werden, dass es zur vorgelegten Planung keine Alternativen gibt.

#### 3. Topographische Übersichtskarte

- Maßstab 1:10.000 bis 1:25.000
- In diese Karte ist die Lage der Anlage einzutragen.

#### 4. Lageplan

- beglaubigte Abzeichnung der Flurkarte
- Sie muss unter Angabe des Maßstabes enthalten (1:1000 oder 1:500)

#### 5. Kostenübernahmeerklärung (siehe Anlage)

#### 6. Fotos

#### 7. Schnitte

Hier ist insbesondere auf die Eingriffe in den Boden einzugehen

#### 8. Allgemeine Angaben

Die Anfertigung der Antragsunterlagen setzt die Kenntnis der anerkannten Regeln der Baukunst, der Technik und der Wasserwirtschaft voraus. Es sind mit ihrer Erstellung nur entsprechend fachkundige Personen zu beauftragen. Bei der Unterzeichnung sind deren Amts- und Berufsbezeichnungen anzugeben.

## Lage am Gewässer

Im Geltungsbereich der Bauleitplanung liegen, soweit erkennbar, keine Gewässer im Sinne der §§ 2 und 3 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und § 1 des Hessischen Wassergesetzes (HWG).

Eventuell vorhandene, in den Plänen aber nicht dargestellte Vorflutgräben sind zu erfassen und soweit wie möglich in die Entwässerungsplanung zu integrieren.

## Lage im Überschwemmungsgebiet

Von dem Bauvorhaben werden keine wasserwirtschaftlichen Belange für Überschwemmungsgebiete gemäß §§ 76, 77 und 78 WHG in Verbindung mit §§ 45, 46 und 47 HWG tangiert.

## Niederschlagswasserbewirtschaftung - Allgemeine Hinweise

Die gesetzlichen Vorgaben gemäß § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Verbindung mit § 37 Hessisches Wassergesetz (HWG) zur Regelung der Flächenversiegelung und der Verwertung / Versickerung des Niederschlagswassers sind zu beachten.

Nach § 28 Absatz 4 Hessisches Wassergesetz (HWG) darf die Grundwasserneubildung durch Versiegelung oder anderer Beeinträchtigungen der Versickerung nicht wesentlich eingeschränkt werden.

Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, gemäß § 37 Absatz 4 Hessisches Wassergesetz (HWG) verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Gemäß § 55 Wasserhaushaltsgesetz soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht hat die ortsnah Verwertung des anfallenden Niederschlagswassers Vorrang vor der Einleitung in ein Fließgewässer bzw. Kanalisation. Falls die Untergrundverhältnisse eine gezielte Versickerung nicht zulassen, ist vor der Einleitung eine Rückhaltung vorzusehen. **Die fehlende Versickerungsfähigkeit des Untergrundes ist nachzuweisen.**

Vor einer Einleitung in den Mischwasserkanal ist eine Verwertung, Rückhaltung und/oder Versickerung, auch im Hinblick auf eine mögliche Einführung der gesplitteten Abwassergebühr, zu prüfen.

Wir weisen darauf hin, dass die Einleitung in ein oberirdisches Gewässer, von der eine nachteilige Veränderung des Wasserhaushaltes ausgeht, und die zielgerichtete Versickerung von Niederschlagswasser einen Benutzungstatbestand im Sinne des § 9 Absatz 1, Ziffer 4 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) vom 31. Juli 2009 in der derzeit gültigen Fassung darstellt, so dass hierzu eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß §§ 8, 9, 10, 13 und 18 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Verbindung mit § 57 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) notwendig ist. Diese ist bei dem Sachgebiet Wasser- und Bodenschutz des Vogelsbergkreises zu beantragen. Dies gilt auch, wenn der Geltungsbereich im Trennsystem entwässert und das Niederschlagswasser einem Gewässer zugeführt wird. Ein entsprechender Antrag auf Einleiterlaubnis ist zu stellen.

Die oberflächige Versickerung des Niederschlagswassers (direktes Abtraufen) **ohne** Konzentrierung durch Dachrinnen und Fallrohre bzw. Bodenabläufe über die natürlich vorhandenen Bodenschichten (Flächenversickerung) ist erlaubnisfrei.

Eine direkte Einleitung in ein vorhandenes oder neu angelegtes Gewässer ohne Rückhaltung ist nicht möglich.

Störungen im Gleichgewicht des Wasserhaushaltes sind durch Maßnahmen der dezentralen Niederschlagswasserrückhaltung und Versickerung und der Regenwasserbewirtschaftung weitgehend zu kompensieren. Im Rahmen der Konkretisierung der Entwässerungsplanung ist nachzuweisen, dass die aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes abgeleitete Niederschlagsmenge den derzeitigen natürlichen Abfluss nicht überschreitet. Entsprechende Flächen sind in der Planung ggf. auszuweisen.

### **Abwasser - Allgemeine Anforderungen**

Gemäß § 60 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) sind Abwasseranlagen so zu errichten, zu betreiben und zu unterhalten, dass die Anforderungen an die Abwasserbeseitigung gemäß § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) eingehalten werden. Im Übrigen müssen Abwasseranlagen nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet, betrieben und unterhalten werden, so dass der bestmögliche Schutz des Gewässers vor nachteiligen Veränderungen ihrer Eigenschaften erreicht wird.

Das anfallende häusliche und/oder gewerbliche Abwasser ist in Absprache mit dem Kanalnetz- und Kläranlagenbetreiber über die Kanalisation der Kläranlage Nieder-Ofleiden zuzuführen.

### **Kompensationsmaßnahmen**

Aus wasserwirtschaftlicher und gewässerökologischer Sicht sollten erforderlich werdende Kompensationsmaßnahmen verstärkt im Gewässer- und Auenbereich vorgenommen werden.

### **Baugrubenwasserhaltung**

Sollte bei Bebauung der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans während der Baugrubenherstellung Grundwasser aufgeschlossen und dessen Ableitung erforderlich werden, ist eine entsprechende, unverzügliche Anzeige beim Vogelsbergkreis, Sachgebiet Wasser- und Bodenschutz erforderlich. Über den Einsatz von Maßnahmen und Anlagen zur Grundwasserhaltung sowie über die Notwendigkeit einer Erlaubnis für die Grundwasserableitung entscheidet die vorgenannte Behörde.

### **Endbemerkungen, Bauleitplanung**

Bei Beachtung der Stellungnahme bestehen seitens des Sachgebietes Wasser- und Bodenschutz keine Einwände gegen den Vorentwurf zum Bebauungsplan „Auf den Hohläckern“ der Stadt Homberg (Ohm) im Stadtteil Nieder-Ofleiden, Planstand: März 2023.

Für weitere Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag

  
Markus Wörner  
Dipl.-Bauingenieur

# VOGELSBERGKREIS

Der Kreisausschuss

Vogelsbergkreis - Der Kreisausschuss - 36339 Lauterbach

Groß & Hausmann  
Umweltplanung und Städtebau  
Bahnhofsweg 22  
35096 Weimar (Lahn)



## VOGELSBERG

**Gesundheitsamt**  
Umwelt- und Infektionshygiene

**Frau Brehler**  
T: +49 6641-977-198  
F: +49 6641-977-190

Kerstin.brehler@  
vogelsbergkreis.de

Standort: Gartenstr.27  
36341 Lauterbach

Zimmer-Nr.: C 233  
Sprechtage: nach Vereinbarung

Datum: 11.05.2023

### **Bauleitplanung der Stadt Homberg (Ohm) Stadtteil Nieder-Ofleiden Bebauungsplan „Auf den Hohläckern“**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir nehmen Bezug zu o. g. Bauleitplanung.

Aus der Sicht des Gesundheitsamtes bestehen keine Bedenken gegen das o. g. Vorhaben.

Anmerkung:

Der Planbereich befindet sich innerhalb von Schutzzonen der Trinkwasserschutzgebiete der Stadt Amöneburg vom Landkreis Marburg-Biedenkopf.

Wir empfehlen hier die Stellungnahme des zuständigen Amtes für Wasser- und Bodenschutz einzuholen.

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag:

K. Brehler  
Hygieneinspektorin

# VOGELSBERGKREIS

Der Kreisausschuss



## VOGELSBERG

**Amt für Bauen und Umwelt**  
Untere Naturschutzbehörde

**Frau Scharf**

T: +49 6641 977-261

F: +49 6641 977-461

astrid.scharf@vogelsbergkreis.de

Standort: Goldhelg 20  
36341 Lauterbach

Sprechtag:  
nach Vereinbarung

Ihr Zeichen:  
Ihr Schreiben vom 11.05.2023

Lauterbach, den 15.06.2023

Vogelsbergkreis • Der Kreisausschuss • 36339 Lauterbach

Groß & Hausmann  
Herrn Dipl.-Ing. Manfred Hausmann  
Bahnhofsweg 22  
35096 Weimar (Lahn)

Aktenzeichen: **UNB-50191-23-36**

Grundstück:

Gemarkung – Flur – Flurstück(e)	<b>Nieder-Ofleiden</b>	<b>1</b>	<b>39/14</b>
	<b>Nieder-Ofleiden</b>	<b>1</b>	<b>39/13</b>
	<b>Nieder-Ofleiden</b>	<b>1</b>	<b>39/12 u.a.</b>

Vorhaben: **Bauleitplanung der Stadt Homberg (Ohm), Stadtteil  
Nieder-Ofleiden  
Bebauungsplan "Auf den Hohläckern"  
Vorentwurf**

Antragsteller(in) **Magistrat der Stadt Homberg (Ohm)  
Marktstraße 26  
35315 Homberg (Ohm)**

Sehr geehrter Herr Hausmann,

wir danken Ihnen für die Übersendung der Unterlagen zu oben genanntem Verfahren, zu welchem wir nachfolgend Stellung beziehen. Unsere Stellungnahme folgt so weit als möglich Ihren Wünschen zur Gliederung. Nicht alle inhaltlichen Punkte lassen sich eindeutig einem Gliederungspunkt zuordnen.

Eine abschließende Bewertung des Vorhabens behalten wir uns bis zur Vorlage des vollständigen Umweltberichtes inklusive artenschutzrechtlichem Fachbeitrag sowie Kompensationsplanung vor. Bitte beachten Sie, dass in unsere Stellungnahme auch bereits Vorgaben des am 25.05.2023 erlassenen Hessischen Naturschutzgesetz einfließen.

### **1. Äußerungen im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 BauGB**

Gemäß dem ausgewählten, zweistufigen Verfahren und den absehbar betroffenen Belangen von Natur und Landschaft ist ein sachgerechter Umweltbericht anzufertigen. Seitens Natur und Landschaft sind die prognostizierbaren Auswirkungen sowohl des Eingriffs als auch der damit verbundenen Nutzung inklusive Randeffekte zu thematisieren und die Planung entsprechend darauf auszurichten. Die Umweltprüfung ist auf

Kartierungen und Vorort-Begehungen zu stützen. Eine reine Prognose ist im vorliegenden Fall nicht ausreichend. Im Besonderen ist zu prüfen:

- Betroffenheit gesetzlich geschützter Biotope gemäß §30 BNatSchG sowie Lebensraumtypen von gemeinschaftlichem Interesse (beachte §19 BNatSchG). Wir weisen darauf hin, dass der aktuelle Zustand der Biotope ausschlaggebend für die Bewertung ist.
- Aus dem Bauleitplanverfahren der Jahre 2017/2018 ist bekannt, dass mit einer Betroffenheit streng geschützter Arten durch das Vorhaben zu rechnen ist. Der gesetzliche Artenschutz ist unabhängig von der Bewertung als Außen- und Innenbereich zu beachten, sofern fachlich relevante Hinweise auf artenschutzrechtlich relevante Belange vorliegen. Durch die zunehmende Sukzession auf dem Grundstück ist auch im ehemals genutzten Bereich der Gärtnerei mit planungsrelevanten Arten zu rechnen. Ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag ist daher anzufertigen.
- Wir geben in diesem Zusammenhang den Hinweis, dass im Verfahren 2017/2018 auf das Vorkommen von Fledermäusen (Großes Mausohr) sowie Zauneidechsen durch einen anerkannten Naturschutzverband hingewiesen wurde. Sämtliche planungsrelevanten Arten sind durch Kartierungen vor Ort zu ermitteln und entsprechend zu beplanen. Die hier aufgeführte Aufzählung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit.
- Die nahegelegenen Schutzgebiete, im Besonderen das Vogelschutzgebiet „Amöneburger Becken“ sowie das Naturschutzgebiet „Schweinsberger Moors“ sind in die Planung miteinzubeziehen. Es ist zu prüfen, ob durch das Vorhaben – auch durch Randeffekte oder temporär während der Bauarbeiten – mit Auswirkungen, Störungen oder erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgebiete zu rechnen ist.
- Eine sachgerechte Kompensationsplanung ist für das Vorhaben zu erstellen. Wir befürworten eine Berechnung nach Biotopwertschema der Hessischen Kompensationsverordnung und geben in diesem Zusammenhang den Hinweis, dass die Dachbegrünung bei der Kompensationsberechnung begünstigend gemäß KV bilanziert werden kann. Die Maßnahme wird aus Naturschutzsicht befürwortet. Bei der Bilanzierung des Ausgleichsbedarfs ist zu beachten, dass nach Rechtskraft des letzten Bebauungsplanes im Jahr 2018 formal legal geringfügige Befestigungen und Versiegelungen auf dem Grundstück vorgenommen wurden, bis durch das Normenkontrollverfahren der Bebauungsplan wieder aufgehoben wurde. Seitens der Stadt Homberg (Ohm) ist zu klären, inwieweit hierfür zugeordnete Ausgleichsmaßnahmen bereits angelegt wurden. Sofern eine Ausgleichsfläche angelegt wurde, ist diese in den Bebauungsplan aufzunehmen und rechtskräftig zu sichern. Sofern keine Ausgleichsfläche für die getätigten Eingriffe vorgenommen wurde, sind die Eingriffe wenigstens überschlägig in die aktuelle Kompensationsberechnung einzubeziehen.

## **2. Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung oder ähnliches der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können:**

- Der gesetzliche Artenschutz gemäß §44 BNatSchG ist auch im Innenbereich oder auf baulich legal überplanten Flächen umzusetzen. Aus dem Verfahren 2017/2018 liegen relevante Hinweise vor, dass auch in den baulich bereits veränderten Flächen mit artenschutzrechtlichen Belangen zu rechnen ist. Vor jeglicher baulichen Veränderung, auch Baufeldräumung, Lagerung von Baumaterial oder Entfernung von Gehölzsukzession sind daher die Belange des Artenschutzes zu prüfen und bei Betroffenheit planungsrelevanter Arten sachgerechte Maßnahmen zur Verhütung von Tatbeständen nach §44 BNatSchG vorzunehmen. Der Grundstückseigentümer bzw. die Verantwortlichen für das Bauvorhaben sind darüber zu informieren.
- Im Zeitraum des Bauleitplanverfahrens 2017/2018 kam es zu Gehölzfällungen auf der Verfahrensfläche in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde. Auf Grund von Artenschutzrelevanz ist die Ersatzpflanzung einer Eiche vorgesehen gewesen. Da auf der Bestandskarte keine Eiche als Einzelbaum explizit ausgewiesen wurde, ist der als Ersatz gepflanzte Baum zu ermitteln und zum Erhalt festzusetzen. Die Ersatzpflanzung wurde außerhalb des Bauleitplanverfahrens thematisiert bzw. abgestimmt.
- Sofern Belange nach §30 BNatSchG oder §19 BNatSchG durch die Planung betroffen sind, ist die Planung entsprechend anzupassen. Eine Ausnahme nach §30 BNatSchG kann durch die Untere Naturschutzbehörde geprüft werden.
- Gemäß §35 Abs. (1) Nr. 2 HeNatG soll jede Form der vermeidbaren Beleuchtung durch künstliches Licht vermieden werden. Darunter fällt u.a. jede Beleuchtung, die Licht auf Grund des Zwecks oder der Beschaffenheit der Lichanlage außerhalb der Bereiche, für die es bestimmt ist, lenkt. Im Besonderen wird dabei Fernwirkung und Aufhellung der Umgebung betont. Das Beleuchtungskonzept der Gesamtanlage ist auf die Einhaltung des genannten Paragraphen zu prüfen.  
Dabei ist zu berücksichtigen, dass sich aus in die Umgebung abstrahlender Beleuchtung auch eine Artenschutzrelevanz ergeben kann, im Besonderen, wenn Fledermäuse betroffen sind. Daher ist speziell bei einer Betroffenheit von Fledermäusen darauf zu achten, dass Fledermaushabitate in Gehölzstrukturen oder relevante Vernetzungsstrukturen so weit wie möglich von Beleuchtung – auch indirekt – freigehalten werden. Durch die Verwendung von Bewegungsmeldern bei der Ausleuchtung von Laufwegen kann z.B. eine deutliche Reduktion der Lichtemission in die Umgebung erzeugt werden.

## **3. Fachliche Stellungnahme bzw. sonstige Hinweise und Anregungen:**

- Die Festsetzung zum Erhalt der Gehölzfläche im Norden des Gebietes wird naturschutzfachlich sehr befürwortet. Aus den Hinweisen des Altverfahrens ist auch eine erhöhte

artenschutzrechtliche Relevanz für das Gehölz anzunehmen, sodass durch die Festsetzung Konflikte vermieden werden können.

- Da sowohl im Osten als auch im Süden des Plangebietes größere Pflanzstreifen vorgesehen ist, wäre es aus unserer Sicht sinnvoll zu prüfen, inwieweit die Bestandsgehölze im Bereich der Pflanzstreifen erhalten werden können.
- Für Neu- und Anbauten von Gebäuden im Verfahrensgebiet sind im Sinne des vorbeugenden Artenschutzes weiterhin folgende Festsetzung zur Außenbeleuchtung in die textliche Festsetzung zu übernehmen. Eine Relevanz für §44 BNatSchG kann sich, abhängig von den faunistischen Kartierungen, ergeben:

**Außenbeleuchtung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 24 BauGB)**

„Die öffentliche und private Außenbeleuchtung an Gebäuden und Freiflächen (z.B. Wege, Parkplätze) ist energiesparend, blendfrei, streulichtarm sowie arten- und insektenfreundlich zu gestalten und auf das funktional notwendige Maß zu reduzieren. Zulässig sind daher nur voll-abgeschirmte Leuchten, die im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen (0% Upward Light Ratio) und Leuchtmittel mit für Insekten wirkungsarmen Spektrum wie bernsteinfarbenes bis warmes Licht mit Farbtemperaturen von 2200 bis 2700 Kelvin, nicht höher als 3000 K. Flächige Fassadenanstrahlungen, freistrahrende Röhren und rundum strahlende Leuchten (Kugelleuchten, Solarkugeln) mit einem Lichtstrom höher 50 Lumen sind unzulässig. Durch Schalter, Zeitschaltuhren oder Smart Technologien soll die Beleuchtung auf die Nutzungszeit begrenzt werden.

- Im Sinne der Nachhaltigkeit und mit Blick auf Klimafolgenanpassung ist Regenwassernutzung für das Brauchwasser zu forcieren. Wir empfehlen von vorne herein die Festsetzung der Installation eines doppelten Leitungssystems.

Für Fragen und Anmerkungen stehen wir gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag



Scharf



Regierungspräsidium Gießen • Postfach 10 08 51 • 35338 Gießen

Groß & Hausmann GbR  
Bahnhofsweg 22  
35096 Weimar (Lahn)

Geschäftszeichen: RPGI-31-61a0100/13-2014/32  
Dokument Nr.: 2023/762133

Bearbeiter/in: Jens Arnold  
Telefon: +49 641 303-2351  
Telefax: +49 641 303-2197  
E-Mail: Jens.Arnold@rpgi.hessen.de

Ihr Zeichen:  
Ihre Nachricht vom: 09.05.2023

Datum 15. Juni 2023

**Bauleitplanung der Stadt Homberg (Ohm);  
hier: Bebauungsplan „Auf den Hohläckern“ im Stadtteil Nieder-  
Ofleiden**

**Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB**

**Ihr Schreiben vom 09.05.2023, hier eingegangen am 11.05.2023**

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

**Obere Landesplanungsbehörde**

**Bearbeiterin: Frau Bernhardt, Dez. 31, Tel.: 0641 303-2428**

Mit dem Vorhaben soll durch die Ausweisung eines Mischgebiets der Bau von verschiedenen Einrichtungen zum generationsübergreifenden sowie zum betreuten Wohnen und für ergänzende Nutzungen vorbereitet werden. Der geplante Geltungsbereich im Umfang von insgesamt rd. 1,5 ha ist im gültigen Regionalplan Mittelhessen 2010 (RPM 2010) als *Vorranggebiet (VRG) Siedlung Bestand* ausgewiesen, im Südwesten kleinflächig überlagert durch ein *Vorbehaltsgebiet (VBG) für besondere Klimafunktionen*.

Die lediglich geringfügige Überlagerung des Plangebietes durch das *VBG für besondere Klimafunktionen* beschränkt sich auf eine Teilfläche im Südwesten. Auch aufgrund der vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen (u. a. Erhalt von Bäumen und Sträuchern, Dachbegrünung) ist somit insgesamt nicht von einer erkennbaren Beeinträchtigung der Klimafunktionen auszugehen.

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



Regierungspräsidium Gießen



Vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen durch die Gemeinden ist der Bedarf an Siedlungsflächen gemäß Ziel 5.2-5 vorrangig innerhalb der VRG *Siedlung Bestand* zu decken; diese umfassen neben Wohnbauflächen u. a. auch gemischte Bauflächen (vgl. Ziel 5.2-1 des RPM 2010). Das Vorhaben entspricht diesen Zielen.

Insgesamt ist die Planung an die Ziele der Raumordnung angepasst.

### **Grundwasserschutz, Wasserversorgung**

**Bearbeiter: Herr Pior, Dez. 41.1, Tel.: 0641 303-4143**

Der Planungsraum liegt in zwei festgesetzten Wasserschutzgebieten, dies ist in der Planung bereits enthalten.

### **Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz**

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

Amtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiete und ÜG nach HWRMP werden durch das o. g. Vorhaben nicht berührt.

Im Flurstück 93 verläuft ein Graben nördlich an das Plangebiet angrenzend. Der Graben befindet sich außerhalb des Plangebietes und grenzt an eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Es werden laut Planunterlagen keine baulichen Anlagen in diesem Bereich vorgesehen.

Es bestehen somit aus hiesiger Sicht 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](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\*1 km-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](mailto: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.

#### **Kommunales Abwasser, Gewässergüte**

**Bearbeiterinnen: Frau Sanow, Dez. 41.3, Tel.: 0641 303-4226**

**Frau Hormel, Dez. 41.3, Tel.: 0641 303-4218**

Die Zuständigkeit liegt beim Kreisausschuss des Vogelsbergkreises, Amt für Aufsicht und Ordnungsangelegenheiten, Wasser- und Bodenschutz.

#### **Kommunale Abfallwirtschaft, Abfallentsorgungsanlagen**

**Bearbeiter: Herr Schneider, Dez. 42.2, Tel.: 0641 303-4366**

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](http://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).

Sofern die Aufschüttungen/Auffüllungen im Rahmen von technischen Bauwerken (z. B. Errichtung eines Walles) nach dem 01.08.2023 durchgeführt werden, regelt die Ersatzbaustoffverordnung (EBV) die zulässigen Baumaterialien und sonstige Verpflichtungen (z. B. Anzeigepflicht). Ich verweise auf die Infoblätter der Regierungspräsidien zur Ersatzbaustoffverordnung unter folgendem Link: <https://rp-giessen.hessen.de/umwelt/abfall/abfallnews/ersatzbaustoffverordnung> (Abfall -> Abfallnews -> Ersatzbaustoffe).

### **Immissionsschutz II**

**Bearbeiter: Herr Orthwein, Dez. 43.2, Tel.: 0641 303-4376**

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen den Bebauungsplan.

### **Bergaufsicht**

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

Der Planungsraum liegt im Bergfreien.

### **Landwirtschaft**

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

Bezüglich der mir vorgelegten Unterlagen werden aus Sicht des Belanges Landwirtschaft Bedenken vorgetragen.

Aufgrund des westlich gelegenen Aussiedlerhofes und der nördlich stehenden landwirtschaftlichen Maschinenhalle ist eine Absicherung bezüglich der Emissionen und Immissionen durchzuführen. Die Ausweisung des Plangebietes soll aufgrund dieser Umstände als Dorfgebiet geschehen.

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

### **Obere Forstbehörde**

**Bearbeiter: Herr Schneider, Dez. 53.1, Tel.: 0641 303-5546**

Forstliche Belange sind nicht betroffen. Sowohl bei den Gehölzen innerhalb des Geltungsbereiches als auch denen im Osten (Flurstück 39/11) handelt es sich nicht um Wald i. S. d. § 2 HWaldG.

### **Obere Naturschutzbehörde**

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

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

In ca. 200 m Entfernung und durch die L 3073 getrennt befinden sich das Naturschutzgebiet „Schweinsberger Moor“, das Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Lahn-Ohm“ und das Vogelschutzgebiet „Amöneburger Becken“.

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

**Bauleitplanung**

**Bearbeiter: Herr Arnold, Dez. 31, Tel.: 0641 303-2351**

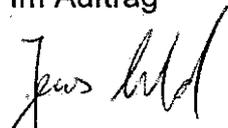
Aus planungsrechtlicher Sicht weise ich auf Folgendes hin:

- Die textliche Festsetzung Nr. 1.1 gibt als Rechtsgrundlage für das Mischgebiet § 6a BauNVO an. Dieser enthält allerdings Bestimmungen für das Urbane Gebiet. Ich bitte um redaktionelle Änderung der Angabe der Rechtsgrundlage auf den für das Mischgebiet einschlägigen § 6 BauNVO.

Die Stellungnahme des **Dezernates 41.4 – Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe, Grundwasserschadensfälle, Altlasten, Bodenschutz** – liegt nicht vor. Sie wird Ihnen nachgereicht, sobald sie fertiggestellt ist.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Arnold

z a v, am graben 96, 36341 lauterbach (hessen)

Groß & Hausmann GbR  
Umweltplanung und Städtebau  
Bahnhofsweg 22

35096 Weimar (Lahn)

**postanschrift**

**am graben 96  
36341 lauterbach**

sachbearbeiter/in: Frau U. Schäfer

ihr zeichen:

ihr schreiben vom:

unser zeichen:

**datum: 19.05.23**

## **Bauleitplanung der Stadt Homberg (Ohm), Stadtteil Nieder-Ofleiden Bebauungsplan „Auf den Hohläckern“**

**hier: Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange  
gem. § 4 (1) BauGB**

### **Ihr Schreiben vom 09.05.2023**

Das ca. 1,4 ha große Plangebiet umfasst das Gelände einer ehemaligen Staudengärtnerei und liegt am nördlichen Siedlungsrand des Stadtteils Nieder-Ofleiden. Es bezieht sich auf die folgenden Flurstücke in der Gemarkung Nieder-Ofleiden, Flur 1, Flurstücke 39/12, 39/13, 39/14, 248/39 (tw), 248/40 (tw) und 248/45 (tw). Die Fläche wird durch verschiedene Gehölzstrukturen, Brach-, Ruderal- und Schotterflächen geprägt. Aufgrund der Vornutzung ziehen sich Reste von Betonplatten, betonierte Becken, Wasserleitungen etc. durch das Plangebiet. Im Süden liegt der wohnbaulich genutzte Ortsrandbereich Nieder-Ofleiden, im Osten grenzt das Parkgelände eines Herrenhauses an, im Norden erstreckt sich die freie Flur und westlich verläuft die Unterstraße. Nun soll ein Standort für das generationsübergreifende Wohnen in Kombination mit Einrichtung(en) zum betreuten Wohnen, der stationären und/ oder Tagespflege sowie ergänzende Nutzungen/ Einrichtungen geschaffen werden. Der Bebauungsplan "Auf den Hohläckern" dient der Schaffung der planungsrechtlichen Rahmenbedingung für ein differenziert abgestuftes städtebauliches Nutzungskonzept. Dabei wird eine Fläche, die bereits in der Vergangenheit als Gärtnerei, später als Abstell-/Lagerfläche genutzt wurde, im Sinne einer Wiedernutzbarmachung von Grundstücksflächen überplant.

Die Verkehrsmäßige Erschließung erfolgt über die angrenzende L 3073. Hier sind zwei Zufahrten geplant.

Der Bebauungsplan der Stadt Homberg (Ohm), Stadtteil Nieder-Ofleiden „Auf den Hohläckern“ Vorentwurf Stand März 2023 enthält im Teil C auf Seite 4 Ziff. 3.1 den Hinweis, dass Altlasten oder Ablagerungen sowie andere Bodenkontaminationen nach jetzigem Kenntnisstand nicht bekannt und auch nicht zu vermuten sind.

### **Stellungnahme des Zweckverbandes Abfallwirtschaft Vogelsbergkreis**

Sehr geehrte Damen und Herren,

dem Verband liegen keine Hinweise über das Vorhandensein von  
Altablagerungsstandorten im Plangebiet vor, die dem Planvorhaben entgegenstehen.  
Hinsichtlich der ehem. Geländedenutzung als Staudengärtnerei bleibt auf die  
Altstandorteinstufung nach Handbuch Altlasten Band 2 Teil 4 – Branchenkatolog zur  
Erfassung von Altstandorten der HLUG, Wiesbaden von 2008 zu verweisen, demnach

Zweckverband Abfallwirtschaft Vogelsbergkreis

am graben 96 • 36341 lauterbach

telefon: (06641) 9671-0 • telefax: (06641) 9671-20 • e-mail: info@zav-online.de • internet: [www.zav-online.de](http://www.zav-online.de)

bankverbindung: sparkasse oberhessen • BIC: HELADEF1FRI • IBAN: DE21 5185 0079 0360 1555 52

entsorgungszentrum vogelsberg: 36318 schwalmtal - brauerschwend

telefon: (06638) 1249 + 919109 • telefax: (06638) 1737

ist der Zierpflanzenbau in die Branchenklasse 3 einzuordnen. Somit kann das davon ausgehende Gefährdungspotential einer Umweltbeeinträchtigung des Bodens als „mäßig“ angesehen werden.

Laut Merkblatt sind nicht alle Betriebe, die einer Branche in der Positivliste angehören, auch tatsächlich als Altstandort zu erfassen. Manche sind aufgrund des nur geringen Umfangs der Gewerbeausübung nicht altlastenrelevant und werden daher nicht erfasst. Dazu gehören z.B. sog. Ein-Mann-Betriebe oder wenn es sich um handwerkliche Tätigkeiten handelt, die nur im kleinen gewerblichen Maßstab ausgeübt wurden. Gegebenen Falls sollte seitens des Magistrates der Stadt Homberg (Ohm) eine zusätzliche diesbezügliche Überprüfung erfolgen.

Bei den anstehenden Erdarbeiten sind die Vorgaben im Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ (Stand 01.09.2018) der Regierungspräsidien in Hessen zu beachten und bei eventuell zutage tretenden organoleptische Bodenveränderungen (Farbe, Geruch, Konsistenz) die Aufsichtsbehörde (RP-Gießen) zu benachrichtigen.

Bei Baumaßnahmen anfallender unbelasteter Erdaushub, Bauschutt, (Ziegel, Beton, Steine) und Baustellenabfall, sollten getrennt gehalten und möglichst einer Verwertung zugeführt werden. Mutterboden ist im nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vergeudung zu schützen.

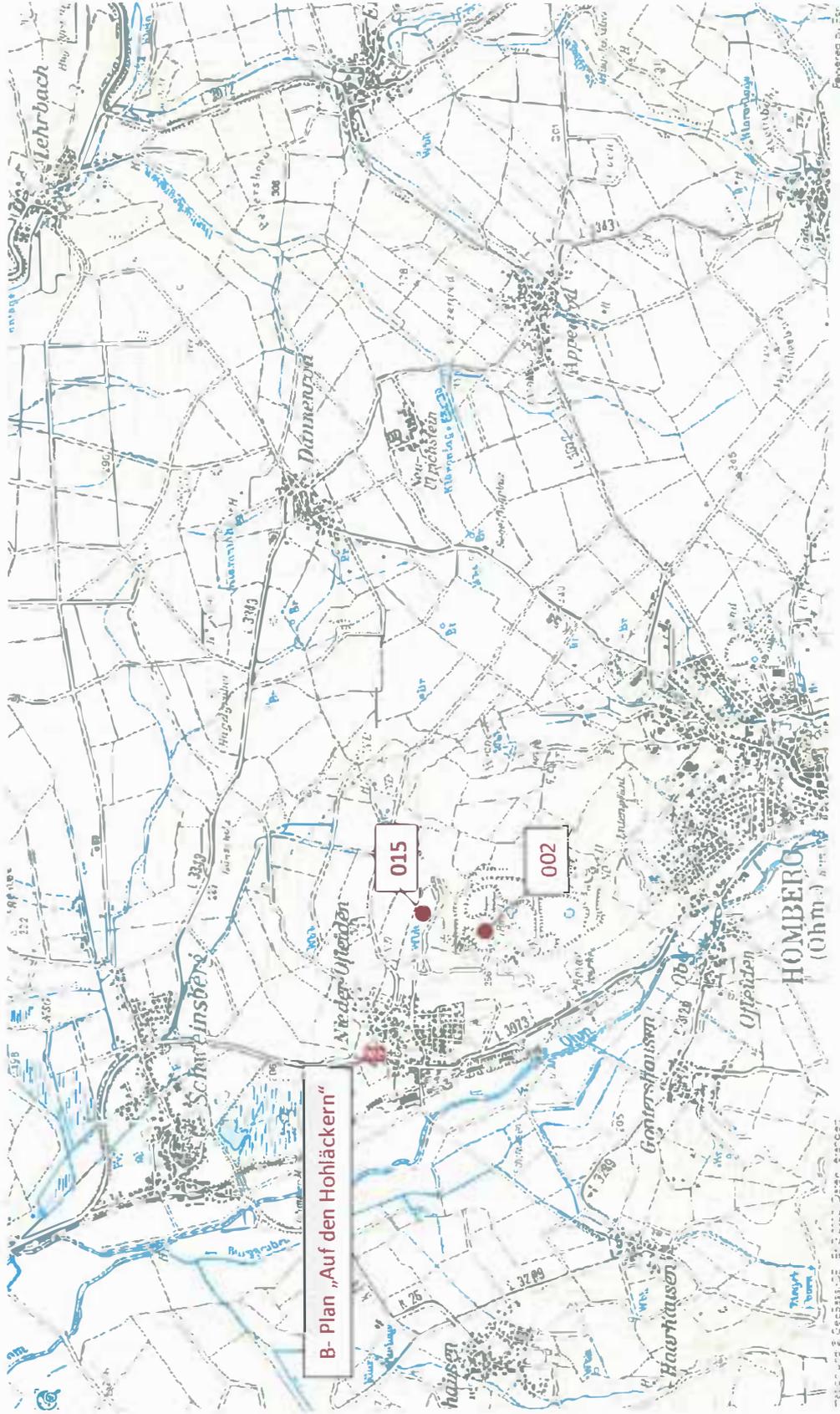
Bei der verkehrsmäßigen Erschließung und Abfallbehälteraufstellung sollte dem leichten Zugang von Entsorgungsfahrzeugen Rechnung getragen werden.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag:



(U. Schäfer)

Karte Altlagerungen B-Plan „Auf den Hohläckern“ der Stadt Homberg (Ohm), Stadtteil Nieder-Ofleiden



© 2008 DeLorme, Inc. 11110 Old Derby Road, Collins, VT 05732-1111  
1:50,000 Scale 2004 Edition  
LUTZONI S.p.A. - Mallesia

Karte: HLNUG NatureViewer



den 16. Juni 2023

Planungsbüro  
Groß und Hausmann  
Bahnhofsweg 22  
35096 Weimar (Lahn)

**Bauleitplanung der Stadt Homberg (Ohm),  
Bebauungsplan „Auf den Hohläckern“ im Stadtteil Nieder-Ofleiden**

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Erstellung des Vorentwurfs für den Bebauungsplan „Auf den Hohläckern“ für die Stadt Homberg (Ohm) im Stadtteil Nieder-Ofleiden.

Im Bewusstsein, dass Ihr Büro nicht ursächlich verantwortlich ist, möchte ich dennoch als Stadtverordnete folgende Stellungnahme zu oben genannter Bauleitplanung abgeben.

Es ist richtig, wie in Teil A auf Seite 3 aufgeführt wurde, dass die Stadtverordnetenversammlung am 07.10.2021 einen Aufstellungsbeschluss zur Entwicklung des Geländes fasste und gleichzeitig als weiteren Beschluss einen Verweis in den Bau- und Umweltausschuss festlegte. Aus den Diskussionsbeiträgen zu TOP 3 der SVV vom 7. Oktober 2021 ging klar hervor, dass der Bau- und Umweltausschuss vor der Erstellung eines Konzeptes über die Nutzung und Nutzungsformen des Geländes beraten sollte. Leider wurde diese Beschlussfassung offensichtlich durch den Magistrat nicht beachtet, als er Ihnen den Auftrag zur Durchführung der Bauleitplanung erteilte.

Auch vor dem Hintergrund eines gerade in Homberg (Ohm) laufenden IKEK-Prozesses bin ich mehr als irritiert darüber, dass schon vor Abschluss des IKEK-Konzeptberichtes Planungstätigkeiten aufgenommen wurden. Auch diesbezüglich möchte ich an dieser Stelle ein mangelhaftes Informationsverhalten der städtischen Verwaltungsorgane bzw. des Magistrates gegenüber den Mandatsträgern der Stadtverordnetenversammlung feststellen.

Zu den Inhalten des Konzeptentwurfes mache ich folgende Anmerkungen:

Aus den Unterlagen des in 2018 beklagten B-Plans war zur verkehrlichen Erschließung aus den Stellungnahmen verschiedener TÖBs damals zu entnehmen, dass die nördliche Zufahrt lediglich als Notzufahrt ausgewiesen werden sollte, da diese u.a. eben gerade hinter dem Ortsschild liegt und dort in die L 3073 einmündet und somit nicht zum Ortsbereich zählt (Hessen Mobil). Des Weiteren hatte die Untere Naturschutzbehörde seinerzeit Bedenken, dass durch eine häufige Befahrung der

nördlichen Zufahrt der Wurzelbereich der zur Festsetzung bestimmten alten Bäume geschädigt wird und deshalb auf das notwendigste zu beschränken sei.

In Teil A auf Seite 3 und 4 wird auf die Änderungen der Baugesetzgebung aus 2013 hingewiesen sowie auf eine erhöhte Begründungspflicht bei der Umwandlung landwirtschaftlicher oder als Wald genutzter Flächen. Diese Bestimmungen des BauGB wurden bei der beklagten BLP nicht angewandt, da dieses damals im vereinfachten Verfahren durchgeführt wurde.

Theoretisch wäre die Stadt Homberg (Ohm) bzw. der damalige Besitzer nach Feststellung der Rechtswidrigkeit des damaligen Satzungsbeschlusses dazu verpflichtet gewesen, das Areal wieder in den ursprünglichen Zustand zu versetzen, was logischerweise nicht möglich ist und war. Für mich ergibt sich aus diesem Sachverhalt eine große Diskrepanz zwischen der Beurteilung des Gewesenen und den jetzigen Befunden im Rahmen der durchzuführenden Umweltprüfung.

Laut Hessenforst wurde der Bestand an Bäumen und Gehölzen im Jahr 2016 „fast als Wald“ eingestuft und übertragen auf das Jahr 2023 dürfte nach heutiger Bewertung die Einstufung des Areals als Wald vorzunehmen sein. Es ist in der neuen Bauleitplanung darauf zu achten, dass die durch die fehlerhafte Bauleitplanung entstandenen Schäden an Natur und Umwelt erneut auszugleichen sind. Ein Ausgleich der Mängel am Entstehungsort wäre angebracht. Hierfür rege ich an über die Errichtung eines Schwalbenhauses ggf. auf dem Gelände selbst oder auf dem Gelände des Dorfgemeinschaftshauses nachzudenken.

Die Ausführungen in Teil A auf Seite 4, dass sich die Grundstücke der Plangebiete mit gültigem B-Plan nicht in Besitz der Stadt Homberg (Ohm) befinden ist insoweit irreführend, da sich das auch jetzt zur Planung anstehende Areal nicht im städtischen Besitz befindet.

Innerhalb des Bau- und Umweltausschusses wäre im Vorfeld zu klären gewesen, inwieweit die bestehenden, rechtskräftigen B-Pläne im Stadtteil Nieder-Ofleiden genutzt hätten werden können, ohne dass durch die jetzige Bauleitplanung wieder neue Kosten für den städtischen Haushalt verursacht würden. Außerdem ist noch zu diskutieren, ob das geplante Nutzungskonzept in dieser Form umgesetzt werden sollte.

In Teil A auf Seite 10 werden durch Ihr Büro Gartenbaubetriebe und Tankstellen im gesamten Mischgebiet ausgeschlossen, „da die erschließungstechnischen Rahmenbedingungen hierfür im Plangebiet nicht gegeben sind bzw. diese Nutzungen der neuen städtebaulichen Zielausrichtung nicht entsprechen.“ Diese Ausführungen sind m.E. zumindest teilweise obsolet bzw. bedürfen einer Erklärung. Warum sollte auf diesem Gelände kein Gartenbaubetrieb angesiedelt werden können, wo dort doch über Jahrzehnte eine Staudengärtnerei betrieben wurde? Von einer Tankstelle kann ohnehin abgesehen werden, da sich ein solcher Betrieb in unmittelbarer Nähe zu dem Plangebiet befindet und für beide Betriebe lagen bzw. liegen die erschließungstechnischen Rahmenbedingungen vor. Wie schon erwähnt wurde leider die „neue städtebauliche(n) Zielausrichtung“ für dieses Areal bzw. ein gemeindeübergreifendes Entwicklungskonzept bisher in keinem Ausschuss und auch nicht in der Stadtverordnetenversammlung diskutiert. Die Stadt Homberg (Ohm)

durchläuft zurzeit einen Prozess zur Erstellung eines integrierten kommunalen Entwicklungskonzepts. Es wäre angebracht gewesen die BLP nach der Fertigstellung des IKEK zu starten, um Erkenntnisse aus dem Prozess und den durchgeführten abschließenden Diskussionen in die BLP einfließen zu lassen.

In der Hoffnung, dass der vorgestellte Konzeptentwurf in Kürze auch im Bau- und Umweltausschuss zur Diskussion anstehen wird, sehe ich von weiteren Ausführungen an dieser Stelle ab.

Mit freundlichen Grüßen

*E. Müller*

