

Von: Buß, Kerstin Kerstin.Buss@zmw.de
Betreff: Stellungnahme Abwasser AAK: Stadt Stadtallendorf-Schweinsberg, B-Plan Nr. 108 „Fahracker“ und 80. Änderung FNP
in diesem Bereich - Frühzeitiges Beteiligungsverfahren
Datum: 27. Januar 2025 um 14:12
An: Beteiligung beteiligung@grosshausmann.de



Bauleitplanung der Stadt Stadtallendorf, Stadtteil Schweinsberg

**Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 108 „Fahracker“ und 80. Änderung des Flächennutzungsplans in diesem Bereich
hier: Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
gem. § 4 Abs. 1 BauGB**

Abwassertechnische Stellungnahme

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Plangebiet befindet sich unmittelbar am nordöstlichen Siedlungsrand des Stadtteils Schweinsberg. Die Größe des Geltungsbereichs beträgt rd. 0,8 ha.

Das Plangebiet unterliegt derzeit sowohl baulichen, landwirtschaftlichen als auch freizeitorientierten Nutzungen (Pferdekoppel). Zukünftig soll es sowohl der gewerblichen (Erweiterung des Betriebsgeländes des ansässigen Fuhrunternehmer um eine Fahrzeughalle) als auch der wohnbaulichen Nutzung (Misch- bzw. Wohngebietsentwicklung) dienen.

Durch den Bebauungsplan sollen, entsprechend der örtlichen Bedarfslage, Siedlungsflächen innerhalb des Bebauungszusammenhangs neu strukturiert und am unmittelbaren Siedlungsrand arrondiert werden. Die Fläche ist über die in der angrenzenden Ortsstraße „Fahracker“ bereits vorhandene Ver- und Entsorgungsinfrastruktur erschlossen.

Dabei erfolgt teilweise eine Erweiterung in den Außenbereich hinein, um auf eine lokale Bedarfslage zu reagieren.

Laut Begründung des Bebauungsplanes (Seite 15, Abs. 6 Ver- und Entsorgung) ist das Plangebiet im Trennsystem zu entwässern. Zur Beseitigung des Schmutzwassers bestehen in der Straße „Fahracker“ Anschlussmöglichkeiten an das öffentliche Kanalnetz. Diese sollen in das Plangebiet erweitert werden.

In der Begründung werden keine Angaben zur Entwässerung des Niederschlagswassers gemacht.

Das Plangebiet ist in der derzeit gültigen SMUSI-Berechnung zum Großteil als bestehende Entwässerungsfläche im Trennsystem berücksichtigt. Somit ist das Trennsystem zwingend als Entwässerungssystem zu beachten.

Die Entwässerung des Plangebietes kann über die örtlichen Entwässerungsanlagen (im Eigentum der Stadtwerke Stadtallendorf) **nur im Trennsystem** mit Anschluss an die Verbandsanlage (KA Schweinsberg) des Abwasserverbandes erfolgen.

Wir weisen explizit darauf hin, dass laut § 55 WHG Niederschlagswasser ortsnahe versickert, verrieselt, direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden soll. Laut § 37 Abs. 4 HWG soll Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. **Diese Lösung ist anzustreben.**

Im Bereich des Plangebietes sind **keine** überörtlichen Entwässerungsanlagen des Abwasserverbandes Stadtallendorf-Kirchhain betroffen.

Wir bitten Sie, uns an der weiteren Bauleitplanung zu beteiligen.

Ihr Ansprechpartner in unserem Hause ist die Abteilung Abwasser,
Frau Thoma, ☎ 0641 / 9506-117.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Kerstin Buß

Abwasserverband Stadtallendorf-Kirchhain

Körperschaft des öffentlichen Rechts

Teichweg 24, 35396 Gießen

Postfach 11 14 20, 35359 Gießen

Telefon: 0641 9506-114

Telefax: 0641 9506-197

kerstin.buss@zmw.de

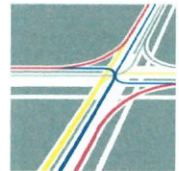
www.zmw.de

Verbandsvorsteher: Bürgermeister Olaf Hausmann

Stellv. Verbandsvorsteher: Bürgermeister Christian Somogyi

Wichtiger Hinweis:

Diese E-Mail und etwaige Anlagen können Betriebs- und Geschäftsgeheimnisse, dem Anwaltsgeheimnis unterliegende 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 Falle sofort durch Antwort-Mail und löschen Sie diese E-Mail nebst etwaigen Anlagen aus Ihrem System. Ebenso dürfen Sie diese E-Mail oder ihre Anlagen nicht kopieren oder an Dritte weitergeben. Vielen Dank!



Hessen Mobil – Straßen- und Verkehrsmanagement
Postfach 1443, 35664 Dillenburg

Groß & Hausmann GbR
Bahnhofsweg 22
35096 Weimar (Lahn)

Aktenzeichen Bv 12.3 Wa - 34 c 1

Bearbeiter/in

Telefon (02771) 840 270

Fax (02771) 840 450

E-Mail

Datum 30. Januar 2025

L 3073, K 24, Stadt Stadtallendorf, Stadtteil Schweinsberg

Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplans Nr. 108 „Fahracker“
[Vorentwurf 12/2024]

Beteiligung der Behörden - Unterrichtung [§ 4 (1) BauGB]

Ihr Schreiben vom 30.12.2024

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit der vorgelegten Änderung des Flächennutzungsplanes soll in Schweinsberg Gemischte Baufläche und Grünland in Wohnbaufläche, Gemischte Baufläche und Gewerbliche Baufläche umgewidmet werden.

Die äußere verkehrliche Erschließung des Plangebietes wird über die Stadtstraße *Fahracker* an die K 24 und weiter an die L 3073 gegeben sein.

Deshalb und da meine Belange voraussichtlich nicht nachteilig betroffen werden, habe ich keine Bedenken gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplans Nr. 108 „Fahracker“.

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

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Digital unterschrieben
...

Datum: 2025.02.03
10:23:33 +01'00'

(bitte bei Antwort angeben)

E-Mail: landkreis@marburg-biedenkopf.de | Internet: www.marburg-biedenkopf.de | Umsatzsteuer-ID: DE 112 591 630 | Gläubiger-ID: DE762ZZ00000006458

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.

- Aufgrund der Tatsache, dass die Planungsunterlagen zur Löschwasserversorgung keine definitiven Aussagen treffen, weisen wir daraufhin, dass die Stadt Stadtallendorf 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.
- Wir bitten den Verfahrensträger darauf hinzuweisen, dass die Planung der Löschwasserversorgung für das Plangebiet mit der zuständigen Brandschutzdienststelle beim Kreisausschuss Marburg-Biedenkopf abzustimmen ist.
- In dem Stadtteil Schweinsberg 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 dem zu den Anleitern bestimmten Fenstern überschritten, ist der zweite Rettungsweg durch geeignete Maßnahmen baulich durch den Bauherrn zu sichern.
- 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.

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

Fachbereich Ländlicher Raum und Verbraucherschutz

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

Ein Großteil der überplanten Flächen sind, laut Agrarplan Hessen, als 1a (Flächen mit der höchsten Stufe in der Ernährungs- und Versorgungsfunktion) eingestuft.

Wir weisen darauf hin, dass die überplante Fläche, laut Regionalplan Mittelhessen, im Vorranggebiet für die Landwirtschaft liegt. Im Regionalplan wird hierzu ausgeführt, dass diese Bereiche der langfristigen landwirtschaftlichen Nutzung erhalten bleiben sollen.

Wie schon in unseren Stellungnahmen aus dem Jahr 2020 zur Bebauungsplanung „Vogelwiese“ vorgetragen, sehen wir auch hier, dass durch die jetzigen Planungen der Zersiedlung der Landschaft weiter Vorschub geleistet wird.

Durch das Heranrücken der Bauplanungen an den bestehenden Pferdebetrieb, kann man von einer Geruchsbelastung ausgehen.

Wir gehen davon aus, dass keine Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden müssen und somit hierfür keine landwirtschaftlichen Flächen beansprucht werden. Hier halten wir uns ggf. eine gesonderte Beurteilung vor!

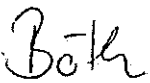
Sollte ein Ausgleich notwendig sein, wäre hier Anzustreben, dass keine landwirtschaftlichen Flächen in Anspruch genommen werden müssen. Hier könnte ein möglicher Ausgleich z.B. an Gewässern, nicht landwirtschaftlich genutzten Flächen und/oder über bestehende Ökokonten oder Ersatzgelder zur Aufwertung bestehender Ausgleichsmaßnahmen realisiert werden.

Zu den vorliegenden Planungen werden aus unserer Sicht **Bedenken** vorgetragen.

Wir bitten um Übermittlung der Abwägungsergebnisse.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Böth



Regierungspräsidium Darmstadt, 64278 Darmstadt

Elektronische Post

Groß & Hausmann GbR
Bahnhofsweg 22
35096 Weimar (Lahn)

Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen

Unser Zeichen:	I 18 KMRD- 6b 06/05- St 654-2025
Ihr Zeichen:	Herr Klaus Hütten
Ihre Nachricht vom:	31.12.2024
Ihr Ansprechpartner:	Katharina Krause
Zimmernummer:	0.23
Telefon/ Fax:	06151 12 65 09 / 12 5133
E-Mail:	Katharina.Krause@rpda.hessen.de
Kampfmittelräumdienst:	kmr@rpda.hessen.de
Datum:	24.01.2025

Stadtallendorf, Aufstellung der 80. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich "Fahracker" 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. Katharina Krause



Regierungspräsidium Gießen • Postfach 10 08 51 • 35338 Gießen

Groß & Hausmann GbR
Bahnhofsweg 22

35096 Weimar(Lahn)

Geschäftszeichen: 1060-31-61-a-0100-01-00020#2025-00001

Bearbeiter/-in: Astrid Josupeit
Telefon: +49 (641) 303 2352
Telefax:
E-Mail: astrid.josupeit@rpgi.hessen.de
Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom: 30.12.2024

Datum: 7. Februar 2025

Bauleitplanung der Stadt Stadtallendorf
hier: 80. FNP-Änderung für den Bereich „Fahracker“ im Stadtteil Schweinsberg

Verfahren nach § 4(1) BauGB

Ihr Schreiben vom 30.12.2024, hier eingegangen am 31.12.2024

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 Arnold, Dez. 31, Tel. 0641/303-2351

Mit dem Vorhaben soll auf einer Fläche von insgesamt rd. 0,8 ha im Bereich nördlich des Stadtteiles Schweinsberg eine Fläche für eine bauliche Nutzung arrondiert werden, um ein kleines Baugebiet zu entwickeln, das sowohl der gewerblichen als auch der wohnbaulichen Nutzung dienen soll. Zur Ausweisung gelangen sollen eine Wohnbaufläche, eine Gemischte Baufläche sowie eine Gewerbliche Baufläche.

Maßgeblich für die raumordnerische Beurteilung des Vorhabens sind die Vorgaben des Regionalplans Mittelhessen (RPM) 2010. Dieser legt für das

Hausanschrift:
35394 Gießen • Colemanstraße 5
Postanschrift:
35338 Gießen • Postfach 10 08 51
Fristenbriefkasten:
35390 Gießen • Landgraf-Philipp-Platz 1 – 7
Telefonzentrale: 0641 303-0
Zentrales Telefax: 0641 303-2197
Zentrale E-Mail: poststelle@rpgi.hessen.de
Internet: <http://www.rp-giessen.de>

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

Die telefonische Vereinbarung eines persönlichen Gesprächstermins wird empfohlen.

HESSEN

1 Arbeitgeber
1000 Möglichkeiten
REGIERUNGSPRÄSIDIUM
GIESSEN

westliche Plangebiet ein *Vorranggebiet (VRG) Siedlung Bestand* und für das östliche Plangebiet ein *VRG für Landwirtschaft* fest, überlagert von einem *Vorbehaltsgebiet (VBG) für den Grundwasserschutz*. Zudem wird der westliche Geltungsbereich randlich von einem *VBG für besondere Klimafunktionen* überlagert.

Die in der Plankarte als Flächen für Siedlungszwecke ausgewiesenen *VRG Siedlung Bestand und Planung* umfassen die bestehenden Siedlungen und Standorte für notwendige neue Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen, kleinere gewerbliche Bauflächen (...) sowie die für diese Flächen aus städtebaulicher Sicht notwendigen ergänzenden Grünflächen (vgl. Ziel 5.2-1 des RPM 2010). Für den Teil des Geltungsbereiches, der im *VRG Siedlung Bestand* liegt, ist die Planung an das Ziel 5.2-1 des RPM 2010 angepasst.

Vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen durch die Gemeinden ist der Bedarf an Siedlungsflächen vorrangig in den *VRG Siedlung Bestand* durch Verdichtung der Bebauung (Nachverdichtung) und durch Umnutzung bereits bebauter Flächen zu decken. Dazu sind die vorhandenen Flächenreserven in Bebauungsplänen und in den „unbeplanten Innenbereichen“ darzustellen sowie ihre Verfügbarkeit und Entwicklungsfähigkeit aufzuzeigen (vgl. Ziel 5.2-5 des RPM 2010). In den Planunterlagen erfolgen Aussagen zu den Innenentwicklungsmöglichkeiten in Schweinsberg (regelmäßige Überprüfung des Baulückenkatasters) sowie eine Gegenüberstellung von Angebot an und Nachfrage nach Baugrundstücken im Stadtteil. Verwiesen wird hier auf den Bebauungsplan Nr. 100 „Feldwiesen“ (2023), der aufgrund der Anzahl an Bewerbungen der ortsansässigen Bevölkerung bereits erschöpft ist. Der Begründung kann insoweit gefolgt werden. Weitere Flächenreserven aus rechtskräftigen Bebauungsplänen für die Realisierung von Wohnbauvorhaben sind in Schweinsberg nicht vorhanden. Ausgewiesene Gewerbegebiete sind in der Gemarkung ebenfalls nicht vorhanden. Zudem dient die vorliegende Planung der Erweiterung des Betriebsgeländes des ortsansässigen Fuhrunternehmens. Die Planung ist an die Ziele 5.2-1 und 5.2-5 des RPM 2010 angepasst.

In den *VRG für Landwirtschaft* hat die landwirtschaftliche Nutzung Vorrang vor entgegenstehenden Nutzungsansprüchen. Die Agrarstruktur ist hier für eine nachhaltige Landbewirtschaftung zu sichern und zu entwickeln (vgl. Ziel 6.3-1 des RPM 2010). Laut Begründung hat die Überplanung der Fläche keine negativen Auswirkungen auf die Betriebsstruktur des ortsansässigen Landwirts, der einer der Vorhabenträger ist. Darüber hinaus erfolgt mit rund 0,2 ha eine lediglich geringfügige Inanspruchnahme des *VRG für Landwirtschaft* im unmittelbaren Anschluss an die bebaute Ortslage. Aufgrund dessen kann die Planung als an das Ziel 6.3-1 des RPM 2010 angepasst beurteilt werden.

Die *VBG für den Grundwasserschutz* sollen in besonderem Maße dem Schutz des Grundwassers in qualitativer und quantitativer Hinsicht dienen. In diesen Gebieten mit besonderer Schutzbedürftigkeit des Grundwassers soll bei allen Abwägungen den Belangen des Grundwasserschutzes ein besonderes Gewicht beigemessen werden (vgl. Grundsatz 6.1.4-12 des RPM 2010). Das Plangebiet liegt innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes der Zone IIIB. Die Hinweise auf die Lage im Trinkwasserschutzgebiet sowie die Einhaltung der Schutzgebietsverordnung sind in den Planunterlagen enthalten. Es ist davon auszugehen, dass den Belangen des Grundwasserschutzes insofern ausreichend Rechnung getragen wird.

In den *VBG für besondere Klimafunktionen* sollen die Kalt- und Frischluftentstehung sowie der Kalt- und Frischluftabfluss gesichert und, soweit erforderlich, wiederhergestellt werden (vgl. Grundsatz 6.1.3-1 RPM 2010). Die textlichen Festsetzungen zu Ausgleichsmaßnahmen, Durchgrünung und Festlegung der Grundflächenzahl unterhalb der Obergrenzen der Orientierungswerte nach § 17 BauNVO tragen dem Grundsatz in ausreichendem Maße Rechnung.

Die Planung ist insofern an die Ziele der Raumordnung angepasst.

Hinweise:

Die Planung wird nach gegenwärtigem Kenntnisstand voraussichtlich mit 0,1 ha auf den künftigen maximalen Wohnsiedlungsflächenbedarf der Stadt Stadtallendorf angerechnet.

Aktuell wird der Regionalplan Mittelhessen neu aufgestellt; eine erste Offenlage hat bereits stattgefunden. Aufgrund der Vielzahl der eingegangenen Stellungnahmen und entsprechend beabsichtigter Änderungen an Text und Karte wird eine zweite Offenlage des Regionalplanentwurfs (RPM-E) erforderlich. Diese soll nach gegenwärtigem Kenntnisstand im 2. Quartal 2025 stattfinden. Zu diesem Zeitpunkt werden unverändert beibehaltene Teile des RPM-E als sog. in Aufstellung befindliche Ziele gemäß § 3 Absatz 1 Raumordnungsgesetz (ROG) bei nachgeordneten Planungen zu berücksichtigen sein.

Die Anpassungsverpflichtung der kommunalen Bauleitplanung aus § 1 Absatz 4 BauGB an geltende Ziele der Raumordnung bezieht sich stets auf den Regionalplan, der aktuell Gültigkeit hat. Dies ist derzeit der RPM 2010.

Der RPM-E (Stand: Beteiligung 2022) sieht für den Geltungsbereich der vorliegenden Planung ein *VRG für Landwirtschaft*, ein *VBG für Landwirtschaft*, ein *VBG für Natur und Landschaft* sowie ein *VBG für den Grundwasserschutz* vor.

Grundwasser, Wasserversorgung

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

Das Plangebiet befindet sich in der Zone III des festgesetzten Wasserschutzgebiets für die Gewinnungsanlage Tiefbrunnen Schweinsberg der Stadt Stadtallendorf. Die entsprechende Verordnung vom 28.07.1967 (StAnz. 37/1967, S. 1157) ist zu beachten. Die für die jeweiligen Schutzzonen geltenden Verbote und Gebote sind zwingend einzuhalten. Des Weiteren befindet sich das Plangebiet in der Zone III B des festgesetzten Wasserschutzgebiets für die Gewinnungsanlagen der Wasserwerke Wohratal & Stadtallendorf. Die entsprechende Verordnung vom 02.11.1987 (StAnz. 48/1987 S. 2373), geändert durch Verordnung vom 09.11.2005 (StAnz. 51/2005, S. 4678) ist zu beachten. Die für die jeweiligen Schutzzonen geltenden Verbote und Gebote sind zwingend einzuhalten.

Städten und Gemeinden ist es untersagt, in einem Bebauungsplan Festsetzungen zu treffen, die die Regelungen der Wasserschutzgebietsverordnung (teilweise) ersetzen oder sich mit diesen widersprechen. Grundsätzlich sind die Ver- und Gebote bindend. Steht eine Festsetzung im Bebauungsplan einem Verbot im Schutzgebiet entgegen, ist eine Umplanung erforderlich. Sofern der Konflikt durch eine Umplanung nicht behoben werden kann, sind

Minderungsmaßnahmen darzulegen, auf deren Grundlage eine wasserrechtliche Befreiung nach § 52 WHG ausgesprochen werden könnte. Hinweis: DVGW W 1001 (M) Risikomanagement in Trinkwassereinzugsgebieten.

Vorgesehene Straßenbaumaßnahmen sind in Anlehnung an die Richtlinie für Straßen in Wasserschutzgebieten (RiStWag) auszuführen.

Sofern für das Vorhaben eine Grundwasserhaltung erforderlich wird, oder durch die Tiefbauarbeiten ein Aufstauen, Absenken und Umleiten des Grundwassers bewirkt wird, ist hierfür ggf. eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die zuständige Wasserbehörde erforderlich.

Sofern im Rahmen der Verwirklichung des Planes Erdaufschlüsse hergestellt werden, die sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können, ist die Anzeigepflicht nach § 49 Abs. 1 WHG zu beachten.

Sofern im Rahmen der Verwirklichung des Planes Grundwasser unbeabsichtigt erschlossen wird, ist dies der zuständigen Behörde gemäß § 49 Abs. 2 WHG unverzüglich anzuzeigen.

Sofern im Rahmen der Verwirklichung des Planes Tiefeneingriffe vorgesehen werden (insb. geothermische Anlagen), so kann hierfür ggf. ebenfalls eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die zuständige Wasserbehörde erforderlich sein.

Ich bitte Sie diese Aspekte als Hinweise in den Textteil des Bebauungsplans aufzunehmen.

Allerdings möchte ich Sie in diesem Zusammenhang auf die Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung V 1.1 vom Oktober 2023 (abrufbar über den Link: https://rp-giessen.hessen.de/sites/rp-giessen.hessen.de/files/2023-11/231020-arbeits-hilfe-wawi_belange_bauleitplanung-v1.1_1.pdf) hinweisen. Ich bitte Sie diese bei zukünftigen Planungen allumfassend anzuwenden. Insbesondere bedarf es konkreter Dokumentation in Bezug auf Bedarfsermittlung, Wassersparnachweis, Deckungsnachweis etc.

Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz

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

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung befindet sich nicht in einem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet nach § 76 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

Die vorgesehene Fläche liegt jedoch in einem Überschwemmungsgebiet gemäß § 76 Abs.1 WHG. Es handelt sich um ein Gebiet, das bei extremen Hochwässern (HQ extrem) der Ohm überschwemmt werden kann. Die Abgrenzung der Überflutungsfläche kann dem Hochwasserrisikomanagementplan (HWRMP) Ohm entnommen werden. Die Hochwasserrisikomanagementpläne sind öffentlich auf den Internetseiten des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) unter dem Link <https://www.hlnug.de/themen/wasser/hochwasser/hochwasserrisikomanagement> einsehbar.

Da die im HWRMP ausgewiesene Fläche nicht nach § 76 Abs. 2 WHG als festgesetztes Überschwemmungsgebiet bzw. nach § 76 Abs. 3 WHG als vorläufig gesichert gilt, bestimmt sich ihr Schutz nach den §§ 77 und 78 b WHG.

Nach § 77 WHG sind Überschwemmungsgebiete im Sinne des § 76 WHG in ihrer Funktion als Rückhalteflächen zu erhalten. Nach § 78 b Abs. 1 WHG ist bei der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich sowie bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 des Baugesetzbuches zu berücksichtigen. Bauliche Anlagen sollen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet oder wesentlich erweitert werden. Zudem müssen die Lage des betroffenen Grundstücks und die Höhe des möglichen Schadens angemessen berücksichtigt werden.

Die konkreten Hochwassergefahren für bauliche Nutzungen im Plangebiet sind zu ermitteln und zu beschreiben. Falls erforderlich sind Tabuzonen für die bauliche Nutzung zu ermitteln, insbesondere bei Gefährdung von Leib und Leben wegen kurzer Vorwarnzeit bzw. bei besonders sensiblen Nutzungen, drohendem Ausfall wichtiger Gemeinwohlfunktionen und dergleichen.

Ich weise zudem 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.

Auf Seite 12 des Umweltberichtes wurde auf den Hinweis auf Starkregen eingegangen (hoher Starkregen-Index und nicht erhöhte Vulnerabilität).

Oberirdische Gewässer und deren Gewässerrandstreifen befinden sich nicht innerhalb des Geltungsbereiches.

Kommunales Abwasser, Gewässergüte

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

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

Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe, Grundwasserschadensfälle, Altlasten, Bodenschutz

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

Nachsorgender Bodenschutz:

In der Altflächendatei als Teil des Bodeninformationssystems sind die den Bodenschutzbehörden bekannten Informationen zu Altstandorten, Abtablagerungen, altlastverdächtigen Flächen, Altlasten und schädlichen Bodenveränderungen hinterlegt (§ 8 Abs. 1 HAltBodSchG).

Altstandorte sind Grundstücke stillgelegter Anlagen und sonstige Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist. Abtablagerungen 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.

Nach entsprechender Recherche ist festzustellen, dass sich im Planungsraum keine entsprechenden Flächen befinden. Allerdings weise ich darauf hin, dass sich südlich an die angefragte Fläche angrenzend eine Altfläche (Altflächendatei – Nr. 534.018.040-001.021) mit dem Status „Fläche nicht bewertet“ befindet.

Altflächen-datei-Nr.	Gemarkung/ Gemeinde	Straße u. Hausnr. / UTM Koordinaten	Art der Altfläche / Branche	Bran- chen- klasse (1-5)	Status/ Bemerkung
534.018.040- 001.021	Schweinsberg/ Stadtallendorf	Fahracker 18/ UTM-Ost 32497618,589 UTM-Nord	Altstandort/ Gü- ternahverkehr	4	Fläche nicht be- wertet

Die v. g. Altfläche befindet sich in der unmittelbaren Nachbarschaft zu Ihrem angefragten Grundstück. Über mögliche Nutzungsgefährdungen, die von diesen Altflächen auf die angefragten Grundstücke ausgehen, kann aktuell keine Auskunft erteilt werden, da diese Altfläche bisher noch nicht untersucht wurde.

Sollten im Zuge von Erdaushubmaßnahmen im Grenzbereich zu diesen Altflächen organoleptische Auffälligkeiten (Geruch, Verfärbungen, Fremdstoffe wie Schlacken usw.) festgestellt werden, hat der Grundstückseigentümer sich mit meiner Behörde in Verbindung zu setzen, um die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

Die **Vollständigkeit und Richtigkeit der Daten** in der Altflächendatei ist jedoch **nicht garantiert**. Deshalb empfehle ich Ihnen, weitere Informationen (z. B. Auskünfte zu Betriebsstilllegungen aus dem Gewerberegister, bisher nicht erfasste ehemalige Deponien) bei der zuständigen Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Landkreis Marburg-Biedenkopf und bei der Stadt Stadtallendorf einzuholen.

Hinweis:

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).

Vorsorgender Bodenschutz:

Auf der Ebene des Flächennutzungsplans bietet sich die Möglichkeit, im Rahmen einer übergreifenden Bodenkonzption Flächen für Kompensationsmaßnahmen mit besonderer Bedeutung für den Bodenschutz festzulegen, beispielsweise:

Entsiegelung von Flächen (Voll- oder Teilentsiegelung) mit Rekultivierung / Bodenverbesserung und klimaverbessernder Begrünung (insektenfreundlich)

Erosionsschutz (Etablierung und Erhaltung dauerhaft bodenbedeckender Vegetation mit Humusschicht auf erosionsgefährdeten oder bereits geschädigten Böden)

Maßnahmen zur Förderung von naturnahen Lebensräumen (Blühstreifen, Ackerwildkrautfluren, Lerchenfenster etc.)

Extensivierungsmaßnahmen

Herstellung von Stadtklimaflächen / Kühlflächen (mit Bodenfunktionsverbesserung und insektenfreundlicher Begrünung)

Dach- und Fassadenbegrünungen (verbindlich festsetzen!)
Berücksichtigung sog. „Schwammstadt-Konzepte“

Ich empfehle daher im Rahmen einer Flächennutzungsplanänderung entsprechend zu agieren.

Vorschlag für Öffentlichkeitsarbeit innerhalb der Kommune: Um auch für die Bürgerinnen und Bürger den geplanten Ausgleich für Neuversiegelungen sichtbar zu machen (Transparenz), könnten die Ausgleichsmaßnahmen z.B. mit Info-Tafeln versehen werden und/oder durch einen entsprechenden Auftritt auf der Gemeinde-Homepage publik gemacht werden.

Kommunale Abfallentsorgung, Abfallentsorgungsanlagen
Bearbeiter: Herr Quirmbach, Dez. 42.2, Tel. 0641/303- 4367

Nach meiner Aktenlage sind im Plangebiet keine betriebenen Abfallentsorgungsanlagen / Deponien im Sinne von § 35 Abs. 1, 2 Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG betroffen. In diese Prüfung sind Altablagerungen / Altstandorte im Sinne des Bodenschutzrechtes nicht eingeschlossen. Diese unterliegen der Bewertung durch die zuständige Bodenschutzbehörde.

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

Bei Bau-, Abriss- und Erdarbeiten im Plangebiet sind die Vorgaben im Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ (Baumerkblatt, Stand: 01.09.2018) der Regierungspräsidien in Hessen zu beachten (www.rp-giessen.hessen.de, Umwelt, Abfall, Bau- und Gewerbeabfall, Bau- und Abbruchabfälle). Das Baumerkblatt enthält Informationen im Hinblick auf eine ordnungsgemäße Abfalleinstufung, Beprobung, Trennung und Verwertung/Beseitigung von Bauabfällen (z. B. Bauschutt und Bodenaushubmaterial sowie gefährliche Bauabfälle wie z. B. Asbestzementplatten). Downloadlink: https://rp-giessen.hessen.de/sites/rp-giessen.hessen.de/files/2022-04/baumerkblatt_2015-12-10.pdf

Im Hinblick auf die ordnungsgemäße Abfallentsorgung für mineralische Abfälle wird auf die Vorgaben der seit 01.08.2023 geltenden Ersatzbaustoffverordnung (EBV) vom 09.07.2021 (BGBl I S. 2598) hingewiesen. Die EBV enthält die u. a. die Anforderungen an die getrennte Sammlung von mineralischen Abfällen aus technischen Bauwerken sowie die Anforderungen an den Einbau von zulässigen mineralischen Ersatzbaustoffen in technischen Bauwerken (z. B. Errichtung eines Walles mit Bodenmaterial bzw. Erdaushub) und sonstige Verpflichtungen (z. B. Anzeigepflichten). Hierzu wird auf die Infoblätter der Regierungspräsidien zur Ersatzbaustoffverordnung unter folgendem Link: <https://rp-giessen.hessen.de/umwelt/abfall/abfallnews/ersatzbaustoffverordnung> (Abfall -> Abfallnews -> Ersatzbaustoffe) verwiesen.

Hinweis:

Am 01.08.2023 ist die neue Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) als Teil der sog. Mantelverordnung in Kraft getreten. Als eine der wesentlichen Neuerungen sind die Regelungen zum Auf- und Einbringen von Bodenmaterial (z. B. Erdaushub) neu gefasst und der bisherige Anwendungsbereich zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht um den Anwendungsbereich unterhalb oder außerhalb dieser sowie um die Verfüllung von Abgrabungen und Tagebauen erweitert worden. Die materiellen Anforderungen an das Auf- und Einbringen vom Bodenmaterial sind in den §§ 6 – 8 BBodSchV enthalten und von der zuständigen Bodenschutzbehörde festzulegen und zu überwachen.

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei Auffüllungen nur dann um eine Verwertungsmaßnahme von Abfällen (hier: Erdaushub) im Sinne von § 7 Abs. 3 KrWG handelt, wenn nur so viel Erd- bzw. Bodenmaterial eingebracht wird, wie für die Profilierung zur Erstellung der benötigten Geländekubatur unbedingt benötigt wird. Sofern darüber hinaus weiteres Bodenmaterial eingebracht werden sollte, würde es sich um eine unzulässige Abfallablagerung (Beseitigungsmaßnahme) handeln. Bauschutt oder andere Abfälle dürfen grundsätzlich nicht zur Auffüllung verwendet werden.

Immissionsschutz II

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

Nach Durchsicht der Planunterlagen bestehen aus immissionsschutzrechtlicher Sicht auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes in dem o. g. Bereich. Es wird jedoch auf die Stellungnahme zum Vorentwurf des Bebauungsplans verwiesen, da eine abschließende Beurteilung des Immissionsschutzes erst nach Vorlage eines Schallgutachtens erfolgen kann.

Bergaufsicht

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

Der Planungsraum liegt im Bergfreien.

Landwirtschaft

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

Bezüglich der mir vorgelegten Bauleitplanung werden Bedenken vorgetragen.

Die Planung findet überwiegend auf Flächen statt, welche der Regionalplan Mittelhessen 2010 als Vorranggebiet Landwirtschaft darstellt und sollen dementsprechend einer landwirtschaftlichen Nutzung vorbehalten sein.

Sollte die Planung dennoch zur Umsetzung kommen, sollen für Ausgleichsmaßnahmen keine weiteren landwirtschaftlichen Flächen in Anspruch genommen werden.

Obere Forstbehörde

Bearbeiter: Herr Rinn, Dez. 53.1F, Tel. 0641/303-5591

In dem Verfahren sind forstliche Belange nicht betroffen.

Bauleitplanung

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

Aus planungsrechtlicher und bauleitplanerischer Sicht möchte ich Folgendes anmerken:

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes wird unter anderem die Umwidmung einer Mischbaufläche in eine gewerbliche Baufläche geplant, um den Erweiterungsabsichten eines ansässigen Unternehmens (Fuhrbetrieb) Rechnung tragen zu können. Bisher ist dieses Unternehmen innerhalb der Mischbaufläche als nicht wesentlich störender Gewerbebetrieb zugelassen. Die nunmehr geplante Darstellung einer Gewerbefläche lässt ein höheres Störpotential vermuten, das auch aufgrund der flächenhaften Erweiterung zu einem Konflikt mit der angrenzenden Wohnnutzung führen kann. In der Begründung des Flächennutzungsplanes wird dieser städtebauliche Belang

nicht aufgegriffen und ausführlich beschrieben. Ich bitte hier um eine Überarbeitung und Ergänzung der Begründung.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

gez.

Josupeit

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

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

28.01.2025

**Stadtverwaltung Stadtallendorf
Herrn Bürgermeister Somogyi
35260 Stadtallendorf**

Betreff: Einwand gegen den Bebauungsplan Nr. 108 „Fahracker“

**Sehr geehrter Herr Bürgermeister Somogyi,
sehr geehrte Damen und Herren,**

hiermit legen wir einen Einwand gegen die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 108 „Fahracker“ und der 80. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) ein, der am 06.01.2025 veröffentlicht wurde.

Nach unserer Einschätzung sind gewisse Umstände für die Bebauung im Fahracker erneut zu überprüfen.

Unsere Gründe für den Einwand sind wie folgt:

- 1. Erschließungskosten für den Weg zwischen Fahracker 22 und 24**
- 2. Bauen in zweiter Reihe**
- 3. Abwasser und Regenwasser**
- 4. Feuerwehrezufahrt zur Rettung von Insassen im zweiten Stockwerk**

Zu Punkt 1. Erschließungskosten für den Weg zwischen Fahracker 22 und 24:

Wir sind Anlieger dieses Weges, allerdings mit einem Zaun zum Weg davon abgetrennt. Wir stimmen der Aussage des Ortsbeirates Schweinsberg vom 26.10.2022 zu (siehe Protokoll), dass sämtliche Verfahrens- und Erschließungskosten (Wasser, Abwasser, Strom, Telekommunikation und Zuwegung) vollständig vom Antragsteller zu tragen sind. Da durch die Trennung des Weges zu unserem Grundstück durch den Zaun keine Nutzung des Weges unsererseits erfolgt, ist es für uns UNZUMUTBAR Kosten für Verfahren und Erschließung zu übernehmen. Der Ausbau des Weges reicht für unsere NICHT-Nutzung in der heutigen Form aus. Ganz im Gegenteil wird unsererseits das Rasenmähen und das Jäten des Unkrauts auf dem Weg eigeninitiativ übernommen und mit der Abfuhr des Biomülls sogar noch selbst bezahlt. Hier haben wir noch nie einen gesonderten Müllsack bei der Stadtverwaltung angefordert.

Zu Punkt 2. Bauen in zweiter Reihe:

Nach Aussage im Protokoll der Ortsbeiratssitzung vom 26.10.2022 wird mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 108 „Fahracker“ in Schweinsberg erstmals eine Bebauung in der zweiten Reihe realisiert und damit ein Präzedenzfall geschaffen.

„.... Wir weisen darauf hin, dass durch die Grundstückstellung kein Baugrundstück entsteht. Bei der vorliegenden Grundstückstellung würde eine Hinterliegerbebauung entstehen, die in der Stadt Stadallendorf als **NICHT ZULÄSSIG** gilt.“

- Zu Punkt 3. Abwasser und Regenwasser:**

Die Kläranlage liegt höher als die Straße Fahracker. Sollten nicht erstmal die Lagerkapazitäten der Kläranlage vergrößert werden, um anschließend zu entscheiden, ob ein neues Bebauungsgebiet erschlossen werden kann?

- Zu Punkt 4. Feuerwehrzufahrt zur Rettung von Insassen im zweiten Stockwerk:**

- Wie stellen Sie sich eine Rettung von Insassen zukünftig vor?
- Kann die Feuerwehr eine solche Rettung überhaupt gewährleisten?

Mit freundlichen Grüßen
