



Planungsbüro Fischer

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht 19.09.2022

Datum 20.10.2022

**Bauleitplanung der Gemeinde Biebertal, Ortsteil Rodheim-Bieber
Bebauungsplan „Gewerbegebiet 5. Abschnitt
Hier: Frühzeitige Beteiligung**

Sehr geehrte Damen und Herren,

Die vorliegende Planung wird vom Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, im derzeitigen Stadium abgelehnt, da nicht sichergestellt ist, dass die öffentlichen Belange des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB) hinreichend berücksichtigt werden. Im Plangebiet und dem unmittelbaren Umfeld befinden sich durch mehrere Fundstellen belegt mehrphasige vorgeschichtliche Siedlungen.

Es ist damit zu rechnen, dass durch die Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden.

Um Qualität und Quantität der archäologischen Befunde zu überprüfen und um später zu fundierten Stellungnahmen im Rahmen von bauordnungsrechtlichen oder denkmalschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren zu gelangen, ist ein archäologisches Gutachten, d. h. eine vorbereitende Untersuchung gemäß § 20 Abs. 1 Satz 2 HDSchG erforderlich, deren Kosten vom Plangeber in seiner Eigenschaft als Verursacher zu tragen sind.

Als vorbereitende Untersuchung sollte sobald wie möglich vor weiteren Planungsschritten eine geophysikalische Prospektion des beplanten Geländes durchgeführt werden, da von ihrem Ergebnis abhängig ist, inwieweit weitere archäologische Untersuchungen (keine Ausgrabung/ weitere Teilausgrabung/ Totalausgrabung) erforderlich sind.

Nach Durchführung der vorbereitenden Untersuchung einer geophysikalischen Prospektion werden als weiteres Teilgutachten Prospektionsschnitte gefordert, die Auskunft über die Befunderhaltung der im Messbild deutlich gemachten Anomalien geben sollen. Nach dem

Ergebnis kann entschieden werden, ob eine weitere archäologische Untersuchung (keine Ausgrabung/ weitere Teilausgrabung/ Totalausgrabung) erforderlich sind.

Eine Liste zu den Grabungs- und Prospektionsfirmen, die in Hessen zugelassen sind, wird vom Bundesverband freiberuflicher Kulturwissenschaftler e. V., Adenauerallee 10, 53 113 Bonn geführt.

Unter <http://www.b-f-k.de/mg-listen/archaeologie-grabungsfirmen.php#list>, finden Sie den Link zu der pdf-Liste der **Archäologischen Grabungsfirmen, die in Hessen zugelassen sind.**

Hinweis: Die vorliegende Stellungnahme verhält sich ausschließlich zu den öffentlichen Belangen des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege. Eine gesonderte Stellungnahme zu den Belangen des Baudenkmalsschutzes und der Baudenkmalpflege behält sich die Denkmalfachbehörde vor.

Landkreis Gießen	
Der Kreisausschuss	Gießen, den 04.11.2022
Fachbereich Bauordnung und Umwelt Fachdienst Naturschutz	Name: Telefon: Fax: E-Mail: Gebäude: Riversplatz 1-9 Haus B 35394 Gießen Raum: B 206

Fachdienst 71
- Bauaufsicht -
Bauleitplanung

Im Hause

Ihr Zeichen
BLP22/30

Ihre Nachricht vom
04.10.2022

Unser Zeichen
VII-360/301/02.01/22-0771

Bebauungsplan „Gewerbegebiet, 5. Abschnitt“ in Biebertal, Krofdorf-Gleiberg, Verfahren gem. § 4 (1) BauGB

Sehr geehrte Frau Burghardt,
sehr geehrte Damen und Herren,

wir nehmen zu dem oben genannten Bebauungsplan nebst zugehöriger Flächennutzungsplan-Änderung Stellung gemäß den Kapiteln 1, 3, 4 und 5 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sowie des ersten, vierten und fünften Teils des Hessischen Ausführungsgesetzes zum BNatSchG (HAGBNatSchG), jeweils entsprechend unserer Zuständigkeit.

Das rd. 12,2 ha große Plangebiet liegt im direkten östlichen Anschluss an das bereits bestehende Gewerbegebiet und wird von intensiv genutzten Ackerflächen sowie in seinem mittigen Teil von dem bereits seit 2001 rechtskräftig geplanten und teils bebauten 4. Abschnitt (rd. 3,4 ha) eingenommen. Auf die tatsächliche Erweiterung des Gewerbegebiets entfallen damit etwa 9 ha.

Die vorgesehene Planung lässt aufgrund ihrer Lage und Ausdehnung (siehe z.B. Abb. 18 des Umweltberichtes) sowie der Naturausstattung des Plangebietes und der Art der vorgesehenen Nutzung (Gewerbegebiet, Bauhöhe bis 13 m, hoher Versiegelungsgrad) erhebliche nachteilige Wirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild erwarten.

Die Planung wird aufgrund ihrer außerordentlich negativen Wirkungen für das Landschaftsbild in Bezug auf die Burgen Vetzberg und Gleiberg aus Sicht von Natur und Landschaft sehr kritisch beurteilt. Die Planung verursacht hier eine immense weitere

...2

Beeinträchtigung des Landschaftsbildes im nahen Umfeld der beiden Burgen, von welchen aufgrund ihrer nahen Nachbarschaft zueinander und ihres jeweils auf einem eigenen Basaltberg/-stiel thronenden Charakters ein für Mittelhessen und darüber hinaus einmaliges Erscheinungsbild ausgeht.

Jede weitere Siedlungs- oder Gewerbeentwicklung im Bereich zwischen Vetzberg und Gleiberg sollte streng unter diesen Gesichtspunkten eines einmaligen Landschaftsbildes bewertet und nach Möglichkeit ganz unterlassen werden.

Sollte sich die Planung nicht vermeiden lassen, sollten wenigstens die für das Landschaftsbild zu erwartenden erheblichen nachteiligen Wirkungen durch künftige Gewerbegebäude durch eine - auch im Osten durchgängige (mittleren Abschnitt auch eingrünen, Konflikt mit der hier am östlichen Rand des Gebietes vorgesehenen Planstraße entschärfen/lösen, wichtig für den Blick vom Gleiberg aus) sowie entlang des südlichen Randes (wichtig für den Blick aus der südlichen Umgebung) vorzusehende - Eingrünung mit höheren Gehölzen sowie eine weiter als die bisher vorgesehene Unzulässigkeit greller Farben gehende Regelung zur Fassadengestaltung in Form der Vorgabe einer möglichst dezenten landschaftsangepassten Farbgebung (z.B. graugrün, anthrazit) (wichtig für den Blick aus der Umgebung sowie von beiden Burgen aus) vermindert werden. Diese Regelung sollte aufgrund der besonderen landschaftlichen Empfindlichkeit als textliche Festsetzung bzw. Gestaltungsvorschrift (Vorgabe zulässiger dezenter Farbtöne) verbindlich aufgenommen werden. Zudem sollte der Bebauungsplan das Anbringen von gebäudeüberragenden, in das Umfeld hineinwirkenden Werbeträgern verbindlich ausschließen.

Im Hinblick auf die Höhenentwicklung künftiger Gebäude sollte zum Entwurf hin dargelegt werden, ob die bisher vorgesehene Festsetzung (Oberkante Gebäude 10 m im GE1 bzw. 13 m im GE2) gewährleistet, dass die Wirkungen nicht über das Maß der im Abschnitt 4 bereits realisierten Gebäude hinausgehen (z.B. aus Blickrichtung Heuchelheim/Heuchelheimer Kreisel mit der von hier wahrnehmbaren und bereits im Landschaftsplan der Gemeinde erwähnten prägnanten Silhouette von Dünsberg, Vetzberg und Gleiberg, welche möglichst nicht optisch beeinträchtigt werden sollte).

Dass das Gebiet im Norden nur etwa 150 m (statt etwa 300 m im übrigen Bereich) weit in den bisherigen Außenbereich reicht, wird ausdrücklich begrüßt. Auch im Süden („An der Straße“) sollte das Gebiet im Interesse der Blickbeziehungen vom Vetzberg ähnlich oder zumindest bis zur Planstraße B verkleinert werden. In Frage käme auch eine Herausnahme (oder teilweise Verwendung als Ausgleichsfläche) des Flurstücks 154/1 und des Flurstücks 108/1tlw., da sie besonders weit nach Osten reichen.

Für die nicht vermeidbaren Auswirkungen sollte im Rahmen der Eingriffsbilanzierung eine Zusatzbewertung für die Eingriffe in das Landschaftsbild vorgenommen werden.

Hinsichtlich der Maßnahmen zur Begrenzung der „Lichtverschmutzung“ begrüßen wir ausdrücklich die verbindliche Vorgabe für die Außenbeleuchtung zur Verwendung von Leuchten mit einer Farbtemperatur von weniger als 3.000 K, welche kein Licht über die Horizontale hinausgehend abstrahlen. Aufgrund der Größe und Lage des vorgesehenen Plangebietes bitten wir um Prüfung, ob weitere Festsetzungen mit dieser Zielrichtung in Frage kommen.

Im Hinblick auf die artenschutzrechtlichen Belange ist wesentlich, dass die notwendigen Maßnahmen für die Feldlerche und das Rebhuhn vorlaufend funktionstüchtig hergestellt werden müssen, damit die Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG, welche bereits mit dem Beginn der Erschließungsarbeiten ausgelöst werden, rechtsicher umgangen bzw. vermieden werden können. Dies setzt eine Verfügbarkeit der erforderlichen Ausgleichsflächen und eine Planung und Realisierung mit ausreichendem Vorlauf vor dem Beginn der Erschließungsarbeiten voraus. In diesem Zusammenhang sind auch die im Plangebiet vorhandenen Winterreviere des Rebhuhns als gesetzlich geschützte Ruhestätten i.S. des § 44 BNatSchG zu berücksichtigen.

Im Landschaftsplan der Gemeinde wird als weitere vorkommende Art die Wachtel genannt.

Daneben lässt sich für die im Plangebiet vorhandenen Ruderalfluren trockenwarmer Standorte ein Lebensraumpotenzial für streng geschützte Arten wie die Zauneidechse nicht ausschließen. Daher sollten die Reptilien als Tiergruppe in den im nächsten Jahr weiter abzuarbeitenden Untersuchungsumfang aufgenommen werden.

Der im Plangebiet festgestellte Acker-Krummhals (Vorwarnliste bzw. Gefährdungsgrad 3, Rote Liste der Farn- und Samenpflanzen Hessens, 5. Fassung) weist auf ein ggf. noch weitergehendes Potenzial für aus naturschutzfachlicher Sicht wertgebende Ackerwildkräuter hin. Auch dies sollte ab dem kommenden Frühjahr für sämtliche vom Plangebiet (und potenziellen artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen) betroffenen Äcker vertieft untersucht und erfasst werden.

In diese Richtung weisen auch die Angaben des Landschaftsplans der Gemeinde Biebertal, welche den südlich angrenzenden Bereich als Kernfläche des Biotopverbundes kennzeichnen (Planungskomplex 71, Vorrangfläche extensive Ackernutzung, 1. Priorität, Zielarten Flora: gefährdete Arten der Ackerbegleitflora; als faunistische Zielarten werden für diesen Bereich Rebhuhn, Wachtel und Dorngrasmücke angegeben). Auch für die übrigen südlich und östlich an das Plangebiet angrenzenden Bereiche (Planungskomplex 70) gibt der Landschaftsplan als Zielarten gefährdete Arten der Ackerbegleitflora sowie das Rebhuhn an.

Nicht ganz ausgeschlossen werden können für die Ackerflächen des Plangebietes mögliche Funktionen im Rahmen des Vogelzuges (Rastfunktion für Kiebitz, Mornellregenpfeifer o.ä.). Auch hierzu sollten Aussagen in den Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag und den Umweltbericht aufgenommen werden.

VII-360/301/02.01/22-0771
Gießen, den 04.11.2022

Verteiler:

zur Kenntnis

zur Kenntnis

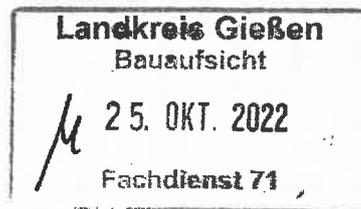
zur Kenntnis

zur Kenntnis

Landkreis Gießen Der Kreisausschuss		Gießen, den 24.10.2022
Bauordnung und Umwelt	Fachdienst Wasser und Bodenschutz Sachbearbeiter: Zimmer: Telefon: Fax: E-Mail: 35394 Gießen, RIVERSPLATZ 1 - 9	
Az.: 73-4-142-31		

Fachdienst Bauaufsicht
Bauleitplanung

im Hause



**Betreff: Bauleitplanung der Gemeinde Biebertal, Ortsteil Rodheim-Bieber;
hier: Vorentwurf zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet, 5. Abschnitt“**

Bezug: Ihr Stellungnahmeersuchen vom 04.10.2022, Az.: BLP 22/30

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Grundwasser- und Bodenschutz

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

Der Geltungsbereich befindet sich in einem hydrogeologisch günstigen Gebiet, was u.A. für die Beurteilung von Erdwärmennutzungen von Bedeutung ist.

Der Sachverhalt ist bei der weitergehenden Planung zu beachten.

Die Gewährleistung der Versorgungssicherheit mit Trink-, Brauch- und Löschwasser liegt, sofern keine nach Wasserrecht / UVP-Gesetz genehmigungspflichtigen Anlagen oder Anlagenteile betroffen sind, in der Eigenverantwortung des Erschließungsträgers bzw. Trägers der Bauleitplanung.

Die einschlägigen bodenschutzrechtlichen Bestimmungen sind bei der weitergehenden Planung und Umsetzung zu beachten. Dies gilt insbesondere im Hinblick auf ggf. erforderliche Geländeerhöhungen oder die Entsorgung von überschüssigen Aushubmassen (z.B. großflächige Erschließungsmaßnahmen).

Abwasser

Die ordnungsgemäße abwassertechnische Erschließung liegt, sofern keine nach Wasserrecht / UVP-Gesetz genehmigungspflichtigen Anlagen oder Anlagenteile betroffen sind, in der Eigenverantwortung des Erschließungsträgers bzw. Trägers der Bauleitplanung.

Nach der Begründung zum Bebauungsplan ist die abwassertechnische Erschließung des Areals im Trennsystem vorgesehen.

Anfallendes Schmutzwasser soll hiernach durch Anschluss an das vorhandene Kanalnetz der kommunalen Kläranlagen zugeführt werden.

Anfallendes Niederschlagswasser soll soweit möglich als Brauchwasser genutzt und weitergehend auf den jeweiligen Grundstücken in Retentionszisternen oder sonstigen Regenwassernutzungsanlagen, unterirdischen Speicherboxen oder offenen und naturnah gestalteten Erdbecken gesammelt und zurückgehalten werden.

Überschüssiges unbelastetes Niederschlagswasser ist vor Ort zur Versickerung zu bringen oder dem Regenwasserkanal zuzuführen.

Im Hinblick auf die wasserwirtschaftlichen und wasserrechtlichen Anforderungen ist das Entwässerungskonzept frühzeitig mit dem Fachdienst Wasser- und Bodenschutz abzustimmen.

Die aktuelle SMUSI Berechnung ist im Hinblick auf die Berücksichtigung der vorgesehenen neuen Bauflächen zu überprüfen und ggf. zu überarbeiten.

Auf die Regelungen nach § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i.V.m. § 37 Hessisches Wassergesetz (HWG) zur Niederschlagswasserverwertung wird im Text- und Planteil bereits hingewiesen.

Oberflächengewässer

Oberirdische Gewässer, gesetzliche Gewässerrandstreifen, gesetzliche und amtlich festgestellte Überschwemmungsgebiete, ausgewiesene Hochwasserrisikogebiete und überschwemmungsgefährdete Gebiete sowie Restriktionsbereiche von Hochwasserschutzanlagen sind nach dem vorliegenden Kartenwerk durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht betroffen.

Landkreis Gießen Der Kreisausschuss		Gießen, den 10.10.2022
Fachbereich - 1 - SERVICE, SICHERHEIT UND ORDNUNG	Fachdienst 16 Gefahrenabwehr	<ul style="list-style-type: none"> • Brandschutz, • Katastrophenschutz, • Rettungsdienst und • Zivilschutz
	An den Fachdienst Bauaufsicht -71- Im Hause	Sachbearbeiter: Telefon: Fax: E-Mail: Gebäude: E

Ihr Schreiben vom
04.10.2022

Ihr Aktenzeichen
BLP22/30

Unser Aktenzeichen
1603/FWBLP-03022

**Bauleitplanung der Gemeinde Biebertal, Ortsteil Rodheim-Bieber.
 Bebauungsplan "Gewerbegebiet, 5. Abschnitt;
 brandschutztechnische Stellungnahme**

Landkreis Gießen
Bauaufsicht

10. OKT. 2022

Fachdienst 71

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit o. g. Schreiben bitten Sie die Brandschutzdienststelle um eine Stellungnahme für die im Betreff näher bezeichnete Maßnahme.

Gegen den im Betreff genannten Bebauungsplan bestehen in brandschutztechnischer Hinsicht keine Bedenken, wenn folgende Maßnahmen berücksichtigt werden:

1. Löschwasserversorgung

Gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 4 des Hessischen Gesetzes über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (HBKG) in der Fassung vom 23. August 2018 haben die Gemeinden für eine den örtlichen Verhältnissen angemessene Löschwasserversorgung zu sorgen.

Hierbei ist die von der vorgesehenen Bebauung ausgehende konkrete Gefahrensituation ein wesentliches Kriterium. Die Gemeinde hat im Rahmen der Bedarfs- und Entwicklungsplanung für den Brandschutz und die Allgemeine Hilfe das Gefahrenpotential zu ermitteln.

Als Orientierungshilfe für einen angemessenen Löschwasserbedarf dient das Arbeitsblatt W 405 (A) Wasserversorgung-Brandschutz des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW).

In der nachstehenden Tabelle sind die Richtwerte für den erforderlichen Löschwasserbedarf in Abhängigkeit der Bebauung des v. g. Plangebietes und der s. g. Geschossflächenzahl angegeben. Aus den von Ihnen mitgeteilten Planungsgrößen ergibt sich als Richtwert nachfolgender Löschwasserbedarf (Grundschutz):

Nr. 1 - GE/BMZ = (6,0) = 192 m³ = (3200 l/Min)

Nr. 2 - GE/BMZ = (8,0) = 192 m³ = (3200 l/Min)

Hinweis:

Der v. g. Richtwert dient als Beschlussempfehlung zur Sicherstellung des Grundschutzes im Rahmen ihrer Planungshoheit, sollte dieser von der v. g. Empfehlung abweichen, so wäre dies in der Beschlussvorlage deutlich zu machen.

Eine Kopie des Beschlusses erbitten wir für unsere Akte.

Tabelle 1

Bauliche Nutzung nach §17 der Baunutzungsverordnung	Reine Wohngebiete (WR), allg. Wohngebiete (WA), besondere Wohngebiete (WB), Mischgebiete (MI), Dorfgebiete (MD)		Gewerbegebiete (GE)			Industriegebiete (GI)
				Kerngebiete (MK)		
Zahl der Vollgeschosse (N)	N ≤ 3	N > 3	N ≤ 3	N = 1	N > 1	-
Geschossflächenzahl (GFZ)	0,3 ≤ GFZ ≤ 07	0,7 < GFZ ≤ 1,2	0,3 ≤ GFZ ≤ 07	0,7 > GFZ ≤ 1	1 < GFZ ≤ 2,4	-
Baumassenzahl (BMZ)		-	-	-	-	BMZ ≤ 9
Löschwasserbedarf [m ³ /h] bei unterschiedlicher Gefahr der Brandausbreitung						
a) klein	48	96	48	96	96	
b) mittel	96	96	96	96	192	
c) groß	96	192	96	192	192	

überwiegende Bauart

a) feuerbeständige, hochfeuerhemmende oder feuerhemmende Umfassungen, harte Bedachung, ausreichende Abstandsflächen zwischen den Gebäuden;
b) Umfassungen nicht feuerbeständig oder feuerhemmend, harte Bedachung oder Umfassungen feuerbeständig oder feuerhemmend, weiche Bedachungen
c) Umfassungen nicht feuerbeständig oder nicht feuerhemmend, weiche Bedachungen, Umfassungen aus Holzfachwerk (ausgemauert). Stark behinderte Zugänglichkeit. Häufung von Feuerbrücken, usw.

Erfolgt die Sicherstellung der Löschwasserversorgung aus den Ortsnetzen so sind nachfolgende Anforderungen zu berücksichtigen:

- Die Wasserleitungen sind als Ringleitungen auszuführen. Die Löschwassermenge muss für mindestens 2 Std. zur Verfügung stehen.
- Hydranten sind so anzuordnen, dass sie die Wasserentnahme leicht ermöglichen.
- Die Löschwasserversorgung für den ersten Löschangriff zur Brandbekämpfung und zur Rettung von Personen muss in einer Entfernung von 75 m Lauflinie bis zum Zugang des Grundstücks von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichergestellt sein.

- Entnahmestellen mit 400 l/min (24 m³/h) sind vertretbar, wenn die gesamte Löschwassermenge des Grundschutzes in einem Umkreis (Radius) von 300 m aus maximal 2 Entnahmestellen sichergestellt werden kann.
- Die Abstände von Hydranten auf Leitungen in Ortsnetzen, die auch der Löschwasserversorgung (Grundschutz) dienen, dürfen 150 m nicht übersteigen. Größere Abstände von Hydranten bedürfen der Kompensation durch andere geeignete Löschwasserentnahmestellen.
- Der insgesamt benötigte Löschwasserbedarf ist in einem Umkreis (Radius) von 300 m nachzuweisen. Diese Regelung gilt nicht über unüberwindbare Hindernisse hinweg. Das sind z.B. Bahntrassen, mehrspurige Schnellstraßen sowie große, langgestreckte Gebäudekomplexe, die die tatsächliche Laufstrecke zu den Löschwasserentnahmestellen unverhältnismäßig verlängern.
- Bei maximaler Wasserentnahme aus Hydranten (Nennleistung) darf der Betriebsdruck 1,5 Bar nicht unterschreiten.
- Sofern die obigen Anforderungen an die Löschwasserversorgung nicht hinreichend erfüllt werden können, müssen andere Möglichkeiten, zum Beispiel durch unterirdische Löschwasserbehälter, -brunnen, -teiche bzw. bei zu großen Entfernungen weitere Hydranten erwogen werden.
- Die Abstimmung zur Ausführung und zur Kostenübernahme erfolgt im Bedarfsfall zwischen der Gemeinde und dem Wasserversorgungsunternehmen.

Anmerkung

Nach § 45 HBKG können Eigentümerinnen und/oder Eigentümer, Besitzerinnen und/oder Besitzer sowie sonstige Nutzungsberechtigte abgelegener baulicher Anlagen, die nicht über eine ausreichende Löschwasserversorgung verfügen **von der Gemeinde verpflichtet** werden, ausreichende Löschmittel zur Verfügung zu stellen.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wird je nach Brandbelastung oder Sonderbauvorschriften für die einzelnen Objekte die Löschwassermenge festgesetzt. Diese kann unter Umständen von der Höhe des Grundschutzes abweichen. Eine Verpflichtung von Eigentümerinnen und/oder Eigentümern nach § 45 HBKG zur Deckung von Fehlmengen im Rahmen des Grundschutzes für geplante Gebiete indes ist unzulässig. (Siehe auch Urteil des Hessischen Verwaltungsgerichtshofs vom 07.08.2019, Az.: 4 A 410/19).

2. Sonstige Maßnahmen

- 2.1 Die Zufahrten sind so zu befestigen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer zulässigen Gesamtmasse von 16 t und einer Achslast von 10 t befahren werden können. Im Übrigen wird auf die „Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“ in der jeweils gültigen Fassung verwiesen.
- 2.2 Die lichte Breite geradliniger Zufahrten muss mindestens 3 m betragen. Wird eine Zufahrt auf einer Länge von mehr als 12 m beidseitig durch Bauteile (z. B. Wände, Pfeiler) begrenzt, so muss die lichte Breite mindestens 3,5 m betragen.
- 2.3 Gemäß § 36 Abs. 3 HBO dürfen Gebäude, bei denen der zweite Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt und bei denen die Oberkante der

Brüstungen von zum Anleitern bestimmter Fenster oder Stellen mehr als 8 m über der Geländeoberfläche liegt, nur errichtet werden, wenn die Feuerwehr über die erforderlichen Rettungsgeräte, wie Hubrettungsfahrzeuge, verfügt.

- 2.4 Aufstell- und Bewegungsflächen müssen für Feuerwehrfahrzeuge ausreichend befestigt und tragfähig sein; sie sind als solche zu kennzeichnen und ständig freizuhalten; die Kennzeichnung von Zufahrten muss von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar sein. Fahrzeuge dürfen auf diesen Flächen nicht abgestellt werden.
- 2.5 Die Kurvenradien sind so zu gestalten, dass Lösch- und Rettungsfahrzeuge ungehindert diese durchfahren können. Soweit für das Baugebiet die vorgenannte Ziffer 2.3 zutrifft, sind die Kurvenradien so auszulegen, dass diese auch von Hubrettungsfahrzeugen ohne Schwierigkeiten durchfahren werden können. Auf Abschnitt 4.2 der DIN 14090 wird verwiesen.
- 2.6 Bäume sind so anzupflanzen, dass das Astwerk nicht (auch nicht zu einem späteren Zeitpunkt) in die Fahrbahn hineinragt. Im Bereich von notwendigen Aufstellflächen für Hubrettungsfahrzeuge dürfen keine Bäume angepflanzt werden. Sträucher und Gehölz niedriger Wuchshöhe sind davon ausgenommen.
- 2.7 Bei der Bebauung der Grundstücke und der Gestaltung der Straßen sind insbesondere die Anforderungen der § 4 Abs. 1, sowie § 5 der HBO 2018 zu beachten.

Zu Ziffer 2.3

zweiter baulicher Rettungsweg oder Rettung über Leitern der Feuerwehren (Hubrettungsfahrzeuge/Drehleitern)

Im Verfahren um das Feuerwehr-Kreis-Fahrzeugkonzept vom 24.01.2013, hatten wir die Kommunen im Landkreis Gießen darauf hingewiesen, dass sich jede Kommune, wenn sie es möchte, bei Neubauten auf ein Hubrettungsfahrzeug (Drehleiter) gemäß des Feuerwehrfahrzeugkonzeptes des Landkreises Gießen berufen kann. Somit wird der zweite Rettungsweg über ein Hubrettungsfahrzeug gesichert, sofern die Kommune dem Feuerwehrfahrzeugkonzept des Landkreises Gießen zugestimmt hat (Standortvorteil).

Sofern für das o. g. Plangebiet ein Hubrettungsfahrzeug zur Sicherstellung des zweiten Rettungsweges in Ansatz gebracht werden soll, ist dieses im Bebauungsplan festzusetzen und durch den Magistrat/Gemeindevorstand schriftlich gegenüber der Brandschutzdienststelle (Kreisbrandinspektor) zu bestätigen.

Das bedeutet, dass auch zukünftig für dieses Baugebiet die Kommune eine Drehleiter (selber oder über das Fahrzeugkonzept) vorhalten muss.

Wird dieses seitens der Kommune nicht bestätigt, werden im Rahmen von Bauanträgen Hubrettungsfahrzeuge nicht in Ansatz gebracht. Bei Gebäuden über 8m Brüstungshöhe über der Geländeoberkante muss dann der 2. Rettungsweg immer baulich erbracht werden.

Landkreis Gießen

Die Landrätin

FACHBEREICH 7
Bauordnung, Umwelt und Verkehr

Fachdienst: 74.1 - Verkehr

Sachbearbeiter:

Telefon: .

Fax:

E-Mail:

Gebäude: Bachweg 9

Zimmer: 102

Bauordnung, Umwelt und Verkehr
-FD Bauaufsicht/Bauleitplanung-

-im Hause-

Landkreis Gießen
Bauaufsicht

24. OKT. 2022

Fachdienst 71

Ihr Zeichen
BLP 22/30

Ihre Nachricht vom
04.10.2022

Mein Zeichen
131.01-005/Sp

Datum
21. Oktober 2022

Bauleitplanung der Gemeinde Biebortal, OT Rodheim-Bieber Bebauungsplan „Gewerbegebiet, 5. Abschnitt“

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1)

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrte Frau Burghardt,

gegen die Durchführung der o. g. Maßnahme bestehen aus
straßenverkehrsbehördlicher Sicht vorbehaltlich der Zustimmung durch den
Straßenbaulastträger und die Polizei grundsätzlich keine Bedenken.

Da der Bauleitplanung eine Verkehrsuntersuchung beigelegt ist die besagt, dass ggf.
eine Lichtsignalanlage errichtet werden soll sehe ich es als sinnvoll einen Termin mit
dem Straßenbaulastträger, der Polizei und dem Landkreis
Gießen/Straßenverkehrsbehörde zu vereinbaren um weiteres Vorgehen zu besprechen.

Vonseiten Hessen Mobil wurde die Notwendigkeit einer Lichtsignalanlage eher kritisch
bewertet. Unterlagen müssten dem Ingenieurbüro vorliegen.

Zudem ist ggf. eine Besichtigung durch eine Hauptverkehrsschau seitens der Gemeinde
Biebortal sinnvoll.

Sollten Sie Fragen hierzu haben, können Sie sich gerne bei mir melden.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Datum
25.10.2022

Gemeinde Biebertal
Mühlbergstr. 9
35444 Biebertal

Über Planungsbüro Fischer per E-Mail:
info@fischer-plan.de

Ihre Nachricht/Zeichen

Geschäftszeichen
TM22

Bebauungsplan „Gewerbegebiet, 5. Abschnitt“, Vorentwurf

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für die Möglichkeit zur Stellungnahme. Diese Stellungnahme ergeht im Namen und Auftrag des NABU Hessen e. V.

Der 4. Abschnitt des Gewerbegebietes ist noch nicht vollständig besiedelt. Der Aufstellungsbeschluss zum 5. Abschnitt erfolgte bereits 2014, ohne dass es offenbar zu einer Rechtskraft und Ansiedlung von Unternehmen kam. Daraus kann man schließen, dass die Nachfrage nicht so hoch ist, wie behauptet. Wir fordern mehr und konkretere Angaben zur tatsächlichen Nachfragesituation, dies auch angesichts der anstehenden Entwicklung zu einer Rezession. Die Dimensionierung des Plangebietes ist an die tatsächliche Nachfrage anzupassen (zu verkleinern).

Wir begrüßen die grünordnerischen Festsetzungen, zur Dachbegrünung und die Hinweise zur Beleuchtung, die dem aktuellen Kenntnisstand hinsichtlich Siedlungsökologie und Artenschutz entsprechen. Die Festsetzung der Dachbegrünung sollte noch „schärfer“ gestellt werden, in dem generell eine Neigung von max. 10 % zulässig ist und alle Dächer begrünt werden müssen. Dies trägt wesentlich zu einem kurzfristigen dezentralen Wasserrückhalt und Entlastung der Kanalisation bei. Auch aus ökologischen und klimatischen Gründen ist Dachbegrünung eine sehr sinnvolle Maßnahme. Eine gleichzeitige Nutzung von solarer Strahlungsenergie steht dem nicht entgegen. Seitens der Gemeinde Biebertal als Plangeberin und somit zuständige Behörde fordern wir diesbezüglich eine Kontrolle und Durchsetzung der Einhaltung derartiger Festsetzungen. Es dürfen in diesem Zuge keine Befreiungen auf Bauantragsebene zugelassen werden.

Ergänzend dazu sollte für neue Gebäude „Animal Aided Design“ vorgeschrieben werden.

Der im Umweltbericht erwähnte großkronige Bergahorn sollte zum Erhalt festgesetzt werden.

Trinkwasserversorgung: Allein durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz ist noch keine Trinkwasserversorgung sichergestellt (vgl. „Wasserampel“ anderer Versorgungsunternehmen). Zumindest für Betriebe mit einem hohen Wasserbedarf muss verbindlich eine Brauchwasserverwendung festgesetzt werden, um Trinkwasser einzusparen. Die vergangenen Dürrejahre haben allen verdeutlicht, wie wichtig die Schonung des Grundwassers ist, da bei dessen

Vorstandssprecher:
Dr. Achim Zedler
Dr. Tim Mattern
Klaus-Peter Emrich

Bankverbindungen:
Volksbank
Mittelhessen eG
IBAN DE34 5139 0000
0006 6460 00
BIC VBMHDE5F

Sparkasse
Gießen
IBAN DE59 5135 0025
0205 0041 05
BIC SKGIDE5F

Anerkannter
Naturschutzverband
nach § 63
Bundesnaturschutzgesetz

Neubildung ein Defizit besteht. Eine Brauchwasseranlage könnte auch zentral bereitgestellt werden (vgl. Gewerbepark West + Ost in Wettberg).

Für Einfriedungen muss ergänzend eine offene Bodenhöhe festgesetzt werden, um eine Durchgängigkeit für bodengebundene Kleintiere zu sicherzustellen.

Artenschutz: Wir weisen darauf hin, dass die vom Gutachter vorgeschlagenen CEF-Maßnahmen in räumlicher Nähe und auf für die Arten geeigneten Flächen umgesetzt werden müssen. Weiterhin müssen die Maßnahmen vor Baubeginn umgesetzt, funktionsfähig hergestellt und von den Zielarten besiedelt worden sein. Mit dem Entwurf des Bebauungsplans muss eine entsprechende Festlegung getroffen werden.

Weiterhin müssen große Glasfassaden vermieden oder zumindest wirksam gegen Vogelschlag gesichert werden. Das derzeit allein stehende Gebäude der Fa. Inwerk ist ein Negativ-Beispiel hierzu.

In der Verkehrsuntersuchung sind offenbar im Vorgriff auf etwaige künftige Planungen bereits ein „Abschnitt IV“ (Anlage 1) und eine zweite Anbindung an die L 3047 dargestellt. **Diese werden bereits hier grundsätzlich und mit aller Deutlichkeit abgelehnt.** Eine weitere Inanspruchnahme und Zerschneidung der Offenlandschaft im Bereich zwischen Rodheim-Bieber, Krofdorf-Gleiberg und Heuchelheim und Kinzenbach ist keinesfalls hinnehmbar. Der Saumstreifen entlang des bestehenden Radwegs bietet eine gute Habitatstruktur für verschiedene Tierarten des Offenlands. Dort sind u. a. Goldammer, Rebhuhn und Zwergmaus ansässig, vermutlich auch Zauneidechse und Schlingnatter. Eine weitere Flächeninanspruchnahme durch Bebauung greift ebenfalls weiter in wertvolle Lebensräume und gut zu bewirtschaftende Ackerflächen ein, die wir für nicht vertretbar halten.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag



Eingang: 28. Okt. 2022

Zur Bearbeitung:
Planungsbüro Fischer PartG mbB
Im Nordpark 1 35435 Wettenberg

Regierungspräsidium Gießen • Postfach 10 08 51 • 35338 Gießen

Planungsbüro Fischer
Im Nordpark 1

35435 Wettenberg

Geschäftszeichen: RPI-31-61a0100/55-2014/21
Dokument Nr.: 2022/1437439

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

Datum 25. Oktober 2022

**Bauleitplanung der Gemeinde Biebertal;
hier: Bebauungsplan „Gewerbegebiet, 5. Abschnitt“ im Ortsteil
Rodheim-Bieber**

Stellungnahme im Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB

Ihr Schreiben vom 19.09.2022, Az.: Adler / Donges

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:**

Mit dem Vorhaben soll auf einer Fläche von ca. 8,7 ha die Neuausweisung eines Gewerbegebietes sowie auf rd. 3,5 ha die Überplanung eines bestehenden Gewerbegebietes vorbereitet werden.
Der geplante Geltungsbereich im Umfang von insgesamt rd. 12,2 ha ist im gültigen Regionalplan Mittelhessen 2010 (RPM 2010) als *Vorranggebiet (VRG) Industrie und Gewerbe (luG) Bestand* bzw. im Bereich der Neuausweisung als *VRG luG Planung* festgelegt.

Grundsätzlich sind die *VRG luG Bestand und Planung* für die gewerbliche Entwicklung der Kommunen in Anspruch zu nehmen (vgl. Ziele 5.3-1 und 5.3-2 des RPM 2010). Vor der Ausweisung neuer gewerblicher Bauflächen ist der Bedarf jedoch vorrangig in den *VRG luG Bestand* durch Verdichtung

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



der Bebauung 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 5.3-5 des RPM 2010).

Eine tatsächliche Auseinandersetzung mit vorhandenen Potenzialen zur Nachverdichtung erfolgt in den Planunterlagen nicht, es wird pauschal darauf verwiesen, dass in Biebertal keine zusammenhängenden gewerblichen Bauflächen verfügbar seien, die als Alternative kurzfristig entwickelt werden könnten, um den kurz- bis mittelfristigen Bedarf zu decken. Welcher Bedarf an Gewerbeflächen tatsächlich besteht, wird hingegen nicht dargelegt, sondern lediglich auf eine „Nachfrage und konkrete Ansiedlungsinteressen bereits ortsansässiger Unternehmen“ verwiesen. Innerhalb der rechtskräftigen Bebauungspläne zum Gewerbegebiet finden sich jedoch noch einige Baulücken, es ist darzulegen, ob diese einer Bebauung zugeführt werden könnten.

Im weiteren Verfahren sind dazu sowie zum konkret vorhandenen Bedarf an Gewerbeflächen nähere Ausführungen vorzulegen.

Dies gerade auch vor dem Hintergrund, dass grundsätzlich die Flächenbeanspruchung für die Siedlungsentwicklung geringgehalten werden soll (vgl. Grundsatz 5.1-3 des RPM 2010). Baumaßnahmen im Außenbereich tragen in erheblichem Umfang zur Zersiedlung bei, so dass die Vorhaben immer auf das unabweisbare Mindestmaß zu beschränken sind.

Angesichts einer in Rede stehenden geplanten Neuausweisung von rd. 8,7 ha ist daher auch zu prüfen, ob die Planung in zwei Bauabschnitten mit entsprechenden Bauverpflichtungen realisiert werden kann. Damit könnte einerseits eine bedarfsorientierte Entwicklung erfolgen und andererseits das weitere Entstehen von Baulücken – auch im Sinne einer klaren Abgrenzung von bebauten Flächen und freier Landschaft (vgl. Grundsatz 5.1-1 des RPM 2010) – verhindert werden. Dies unterstützt auch das grundsätzliche Prinzip, kompakte Siedlungsstrukturen zu entwickeln, wie es Ziel 5.3-5 des RPM 2010 intendiert.

Darüber hinaus muss Ziel 5.6-4 des RPM 2010 beachtet werden. Danach ist eine erhebliche optische Beeinträchtigung der landschaftsprägenden historischen Silhouetten und Ansichten durch Maßnahmen der Siedlungsentwicklung nicht zulässig. In Tabelle 8 zu diesem Ziel sind die Burgruinen „Vetzberg“ und „Gleiberg“ mit ihren jeweiligen Expositionen als „Landschaftsbestimmende Gesamtanlagen (Gruppe A) mit regionaler Bedeutung und erheblicher Fernwirkung“ als zu schützende Anlagen benannt. Beide befinden sich in unmittelbarer Umgebung bzw. Sichtbeziehung zum geplanten Gewerbegebiet.

Im weiteren Verfahren müssen daher detaillierte Ausführungen ergänzt werden, die sich u. a. auch mit dem vorhandenen Relief, den geplanten Gebäudehöhen und den sich daraus ergebenden Sichtbeziehungen auseinandersetzen.

Anhand der vorliegenden Unterlagen ist eine abschließende raumordnerische Beurteilung daher noch nicht möglich.

Grundwasserschutz, Wasserversorgung

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

Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz

Gewässer, deren Gewässerrandstreifen sowie amtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiete werden durch das o.g. Vorhaben nicht berührt. Es bestehen somit aus meiner 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.

Kommunales Abwasser, Gewässergüte

Die Zuständigkeit liegt beim Kreisausschuss des Landkreises Gießen, Fachdienst 73 Wasser- und Bodenschutz.

Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe, Grundwasserschadensfälle, Altlasten, Bodenschutz

Nachsorgender Bodenschutz

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 stillgelegter Anlagen und sonstige 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.

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

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 Gewerbeverzeichnis, bisher nicht erfasste ehemalige Deponien) bei der zuständigen Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Gießen und bei der zuständigen Kommune Biebertal einzuholen.

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>

Hinweis:

Gemäß § 1 Abs. 6 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.

Vorsorgender Bodenschutz

In den vorliegenden Unterlagen zur frühzeitigen Beteiligung werden die Belange des Bodenschutzes sowie die vorliegende Bodenfunktionsbewertung dargestellt. Es wird zur Versiegelung von Boden kommen, was zu einem **Totalverlust der Bodenfunktionen** an dieser Stelle führt.

Boden ist wie Wasser und Luft eine **unersetzbare Ressource** und Lebensgrundlage für Tiere, Pflanzen und Menschen. Der Boden erfüllt vielfältige und essentielle natürliche Funktionen. Die Funktionen des Bodens sind auf Grundlage des Bundesbodenschutzgesetzes nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen und nach § 7 BBodSchG ist derjenige, der Verrichtungen auf einem Grundstück durchführt oder durchführen lässt, die zu Veränderungen der Bodenbeschaffenheit führen können, verpflichtet, Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen, die durch seine Nutzung auf dem Grundstück oder in dessen Einwirkungsbereich hervorgerufen werden können. Ebenfalls ist die Anforderung des § 1 Abs. 1 Nr. 2 HAltBodSchG sicherzustellen, Böden vor Erosion, Verdichtung und vor anderen nachteiligen Einwirkungen auf die Bodenstruktur zu schützen.

Insgesamt wurde der Ist-Zustand des Bodens im Umweltbericht dargestellt. Die Eingriffs- und Ausgleichbilanzierung soll zur ersten Entwurfs offenlage erfolgen.

Gem. § 1a Abs. 3 BauGB sind im Rahmen der Bauleitplanung vorbereitete Eingriffe entsprechend der Eingriffs-Ausgleichsregelung zu kompensieren. Kommt dazu die Hessische Kompensationsverordnung (KV) im Bauleitplanverfahren zur Anwendung, so gilt dies stringent für alle Schutzgüter nach BNatSchG, also auch für den Boden!

Damit dies gelingt, hat das Hessische Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie die Arbeitshilfe „Kompensation des Schutzguts Boden in der Bauleitplanung nach BauGB“ (HLNUG Heft 14, 2019) und ein dazugehöriges Excel-Berechnungstool auf der Homepage des HLNUG zur Verfügung gestellt.

Der Ermittlung des Kompensationsbedarfs liegt die baurechtliche Eingriffsregelung zugrunde, die nach § 1a Abs. 3 BauGB bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu beachten ist. Diejenigen Bodenfunktionen, die durch den Eingriff beeinträchtigt werden, sollten durch geeignete bodenfunktionsbezogene Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden. Dabei ist für Böden, auf denen die Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden, der Erfüllungsgrad der betroffenen Bodenfunktionen zu erhöhen. Die Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf den Boden aufgrund der Umsetzung der Planung sowie die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen soll zudem von der Kommune durch Monitoringmaßnahmen festgelegt werden (§ 4c BauGB). Die bodenbezogenen Kompensationsmaßnahmen gilt es zudem im Bauleitplan über die so genannten Festsetzungen textlich und kartografisch zu verankern (vgl. § 1a Abs. 3 Satz 2 BauGB). Maßnahmen, die nicht festgesetzt werden können (da sie z.B. die Bauphase

betreffen), können über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag für den Bauherrn verbindlich festgelegt werden.

In der bodenbezogenen Bilanzierung sind die Minderungsmaßnahmen sowie die naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen bodenspezifisch zu bewerten und den Bodeneingriffen gegenüberzustellen. Dazu empfehle ich die legitimierte Formel: **Bodenwerteinheiten / ha / 5 * Flächengröße in m²** zur Umrechnung der BWE in Biotopwertpunkte heranzuziehen. Dadurch lässt sich die Eingriffswertigkeit veranschaulichen und ggf. über sog. „Ökoko-Konto-Maßnahmen“ abgelden.

Zur Wahrung des gesetzlich verankerten Bodenschutzes (§§ 1 und 7 BBodSchG; § 12 BBodSchV (*DIN 19731 ist zu beachten*); § 1 HAItBodSchG; §§ 1, 7 und 15 BNatSchG sowie §§ 1a und 202 BauGB auch während der Bauphasen) **fordere ich nach § 4 i.V.m. §10 BBodSchG im Mindesten für die Erschließungsmaßnahmen die Beauftragung einer Bodenkundlichen Baubegleitung* (BBB) bereits ab der Ausführungs-Planungsphase.**

Werden einschlägige Bodenschutz- und Eingriffsminderungsmaßnahmen während der Bauausführungen nicht berücksichtigt, so sind Bodenfunktionen wie u.a. Regulierung des Wasserhaushaltes, Verdunstungskühlung und auch Lebensraum für Pflanzen/ Ertragspotenzial (für Gärten und Grünanlagen) bis hin zum gänzlichen Funktionsausfall, gefährdet.

Die Bodenkundliche Baubegleitung muss die erforderliche Sachkunde aufweisen, um den Bodenschutz auf der Baustelle gewährleisten zu können.

Gemäß § 15 Abs. 1 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Die Maßnahmen zum vorsorgenden Bodenschutz dienen insbesondere dem Schutz des Bodens und seiner natürlichen Funktionen vor vermeidbaren Beeinträchtigungen, wie insbesondere physikalischen Beeinträchtigungen durch Verdichtung und Erosion, und stützen sich somit auf das naturschutzrechtliche Eingriffsminimierungsgebot. Die Bodenkundliche Baubegleitung stellt darüber hinaus sicher, dass bei der Baudurchführung eine Person anwesend ist, die die Bauarbeiten und die Einwirkungen auf den Boden fachkundig beurteilen kann, sodass vermeidbare Eingriffe unterlassen werden. Somit dient auch sie der Verminderung und Vermeidung von Eingriffen in den Naturhaushalt. Des Weiteren wird durch die BBB sichergestellt, dass es nicht zu einer ungeplanten Inanspruchnahme von Flächen kommt, sei es durch Nutzung als unmittelbare Baufläche, als Lagerfläche oder durch Befahrung. Hierdurch wird die Inanspruchnahme und somit der Eingriff in den Boden auf das erforderliche Maß beschränkt und somit dem Eingriffsminimierungsgebot Rechnung getragen.

Um eine schnelle Reaktion vor Ort und einen möglichst verzögerungsfreien Bauablauf bei gleichzeitiger Einhaltung der bodenschutzfachlichen Anforderungen zu gewährleisten, ist eine Weisungsbefugnis für die BBB erforderlich. Dies entbindet die Gemeinde selbstverständlich nicht von ihrer Überwachungspflicht nach §4c BauGB einschließlich erforderlicher Vor-Ort-Kontrollen.

* Nähere Informationen zur bodenkundlichen Baubegleitung siehe Kapitel 4.5 Anforderungen an die bodenkundliche Baubegleitung, Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen – HMUKLV, Stand März 2017“ <https://umwelt.hessen.de/umwelt-natur/boden/vorsorgender-bodenschutz/bodenschutz-beim-bauen>

DIN 19639 „Bodenschutz bei der Planung und Durchführung von Bauvorhaben“, Stand September 2019

Die Beauftragung bzw. Bereitstellung der Bodenkundlichen Baubegleitung ist mindestens nachrichtlich in die textlichen Festsetzungen aufzunehmen.

Hinweis

Ich möchte an dieser Stelle darauf aufmerksam machen, dass die Folgen des Klimawandels in Kombination mit der baulichen Verdichtung von Städten und der Ausweisung neuer Baugebiete dazu führen, dass zum einen die Hitzebelastung in den bebauten Bereichen zunimmt, zum anderen wird die Versiegelung von Flächen dazu führen, dass abfließendes Regenwasser nach Starkregen Schäden an Gebäuden und Verkehrswegen verursacht. Die Begrünung von Gebäuden auf Dächern und Fassaden kann hier Abhilfe schaffen und wird zur verbindlichen Festsetzung empfohlen. Dachbegrünung kann hervorragend mit aufgeständerten Photovoltaik-Modulen kombiniert werden und sollte im Falle von Photovoltaik-Nutzung nicht ausgeschlossen werden (können).

Des Weiteren sollten Verkehrsflächen, um der Aufheizung durch Sonneneinstrahlung entgegen zu wirken, in möglichst heller Farbe gestaltet sein. PKW Stellflächen sollten zur Flächeneinsparung über- oder unter Gebäuden sein.

Kommunale Abfallwirtschaft, Abfallentsorgungsanlagen

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://rp-giessen.hessen.de/sites/rp-giessen.hessen.de/files/2022-04/baumerkblatt_2015-12-10.pdf

Immissionsschutz II

Nach Durchsicht der Planunterlagen sind immissionsschutzrechtliche Konflikte nicht direkt ersichtlich, sofern die Schallemissionskontingentierung

verbindlich als textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen wird.

Durch die Vergabe von Zusatzkontingenten für einzelne Teilflächen in Bezug auf die unterschiedlichen Schutzansprüche der Umgebung, ist aus Sicht des Immissionsschutzes nicht ersichtlich, dass die Kontingentierung zu einem Ausschluss von Betriebskategorien führt, die nach § 8 Abs. 2 der BauNVO in einem Gewerbegebiet allgemein zulässig wären.

Bergaufsicht

Bei Baumaßnahmen im Bereich der o. g. Bauleitplanung ist auf Spuren ehemaligen Bergbaus zu achten; ggf. sind entsprechende bauliche Sicherungsmaßnahmen zu treffen.

Der Geltungsbereich liegt im Gebiet von zwei erloschenen Bergwerksfeldern, in denen das Vorkommen von Erz nachgewiesen wurde. Informationen über Art und örtliche Lage des Nachweises eines dieser Felder liegen hier nicht vor.

Landwirtschaft

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rd. 12,2 ha und wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Es handelt sich bei diesen landwirtschaftlichen Flächen gem. Agrarplanung Mittelhessen um sogenannte 1a-Flächen, welche über eine sehr hohe Funktionserfüllung verfügen und dem entsprechend für die Landwirtschaft wertvoll sind.

Allerdings sind die betroffenen Flächen im Regionalplan Mittelhessen 2010 als „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Planung“ festgelegt. Auf Grund der landesplanerischen Vorgaben werden gegen den vorliegenden Bebauungsplan die grundsätzlichen Bedenken aus Sicht des Belanges Landwirtschaft/Feldflur zurückgestellt.

Jedoch weise ich darauf hin, dass durch den sehr großen Flächenzuschnitt eine erhebliche Betroffenheit der Landwirtschaft zu sehen ist. Unter dem Aspekt der angestrebten Flächenreduzierung in der Bundesrepublik Deutschland und der derzeit rückläufigen Bevölkerungsentwicklung in Biebertal erscheint der hier zu verzeichnende Flächenverlust von insgesamt 12,2 ha landwirtschaftlicher Fläche nicht nachvollziehbar. Ich möchte eine abschnittsweise Bebauung anregen, um zumindest eine kurzfristige Sicherstellung der örtlichen Agrarstruktur erreichen zu können.

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

Obere Forstbehörde

Forstliche Belange sind bei dem o. g. Bebauungsplan nicht betroffen.

Obere Naturschutzbehörde

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

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

Bauleitplanung

Aus planungsrechtlicher und städtebaulicher Sicht weise ich auf folgendes hin:

- Planziel der Bauleitplanung ist die Erweiterung des im zentralen Ortsteil Rodheim-Bieber bestehenden Gewerbegebietes. Mit der Bebauungsplanänderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bedarfsorientierte (Neu-)Ausweisung von Baugrundstücken für gewerbliche Nutzungen geschaffen werden (5. Abschnitt); verbunden mit der Überplanung des bereits erschlossenen 4. Abschnittes des Gewerbegebietes (Bebauungsplan „Gewerbegebiet, 4. Abschnitt“, 2001). Hier soll – im Rahmen eines planerischen Gesamtkonzeptes – eine städtebauliche Entwicklung von zusammenhängenden gewerblichen Baugrundstücken erfolgen, die in ihrem Umfang geeignet ist, den kurz- bis mittelfristigen Bedarf zu decken.

Gemäß **§ 1 Abs. 3 BauGB** haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Hierbei ist insbesondere der tatsächliche **Bedarf** an weiteren gewerblichen Bauflächen im hier geplanten Umfang (Neuausweisung ca. 8,7 ha) näher zu erläutern. Nach den Ausführungen in der Begründung erfolgt eine *bedarfsorientierte* Ausweisung von gewerblichen Bauflächen, da der „*Nachfrage und konkreten Ansiedlungsinteressen bereits ortsansässiger Unternehmen*“ kein ausreichendes Angebot an gewerblich nutzbaren Flächen zur Verfügung stehe. Nähere Angaben zu diesen „*konkreten Ansiedlungsinteressen*“ bzw. deren (tatsächlichem) Flächenbedarf erfolgen jedoch nicht.

Gemäß § 1 Abs. 5 S. 3 BauGB soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden (**§ 1a Abs. 2 S. 4 BauGB**).

Somit bestehen erweiterte Begründungsanforderungen bei der (Neu-)Inanspruchnahme von land- oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen

für Siedlungszwecke. Bei Flächeninanspruchnahmen sollen im Rahmen der Begründung Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können. Die Begründung muss diesbezüglich hinreichend substantiiert und schlüssig nachvollziehbar sein.

Dieser Nachweis ist auch bei einer Flächeninanspruchnahme innerhalb der gemäß Flächennutzungsplan bereits dargestellten Bauflächen (Bestand/Planung) zu erbringen.

Die Ausführungen zur Begründung der Flächen-Neuinanspruchnahme sind nicht ausreichend. Hierzu erfolgt unter Ziff. 1.6 lediglich die pauschale Aussage, dass *„in der Gemeinde Biebertal keine vergleichbaren Flächen verfügbar sind, die als Alternative zum vorgesehenen Standortbereich in Betracht kommen und kurzfristig für eine gewerbliche Nutzung städtebaulich entwickelt werden können“*; nähere (detailliertere) Erläuterungen im Hinblick auf eine tatsächliche Überprüfung der potenziell verfügbaren Bauflächen im Bereich bestehender Gewerbegebiete (z. B. rechtskräftige Bebauungspläne) und somit der Möglichkeiten der Nachverdichtung bzw. Innenentwicklung erfolgen jedoch nicht.

Um den gesetzlichen Anforderungen der §§ 1 Abs. 3 und 1a Abs. 2 S. 4 BauGB angemessen Rechnung zu tragen, sind die diesbezüglichen Ausführungen in der Begründung im weiteren Verfahren entsprechend zu ergänzen.

- Durch die BauGB-Novelle 2017 haben sich wesentliche Änderungen und somit weitere Anforderungen im Hinblick auf das Beteiligungsverfahren nach **§ 3 Abs. 2 BauGB** ergeben. Zu Ihrer Vorgehensweise im Zusammenhang mit der Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB sollten in der Begründung ggf. nähere Erläuterungen erfolgen. Eine nachvollziehbare Dokumentation des Beteiligungsverfahrens nach § 3 Abs. 2 BauGB liegt in der Verantwortung der Kommune.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag