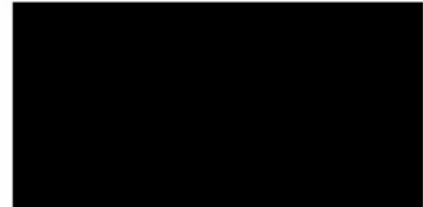




Deutsche Bahn AG • DB Immobilien • Camberger Str. 10 • 60327 Frankfurt (M)

Deutsche Bahn AG
DB Immobilien
Region Mitte
Camberger Str. 10
60327 Frankfurt (M)
www.deutschebahn.com



28.09.2021

Bebauungsplan „Müllerweg-Stockwiesen – 1. Änderung und Erweiterung“ in der Kernstadt Hungen, Stadt Hungen sowie Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich

Hier: Beteiligung der Träger öffentlicher Belange; Ihr Schr. vom 23.08.21 - HUN_hun_BP §4/1 -

Sehr geehrter Damen und Herren,

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

Gegen die o. g. Bauleitplanung bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen und Hinweise aus Sicht der Deutschen Bahn AG und Ihrer Konzernunternehmen keine grundsätzlichen Bedenken.

Immissionen

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Bei Wohnbauplanungen in der Nähe von lärmintensiven Verkehrswegen wird auf die Verpflichtung des kommunalen Planungsträgers hingewiesen, aktive (z.B. Errichtung Schallschutzwände) und passive (z.B. Riegelbebauung) Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen und festzusetzen. Es obliegt dem Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.

Mit freundlichen Grüßen

Deut

X
i.V.

i.A.

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

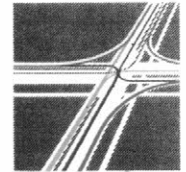
Vorsitzender des
Aufsichtsrates:
Michael Odenwald

Vorstand:
Dr. Richard Lutz,
Vorsitzender

Dr. Levin Holle
Berthold Huber
Dr. Daniela Gerd tom Markotten
Dr. Sigrid Evelyn Nikutta
Ronald Pofalla
Martin Seiler

Unser Anliegen:





Dillenburg

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

Planungsbüro Hofmann
Am Hirtenweg 4
35410 Hungen

Aktenzeichen	BV 12.3 Pe - 34 c 1/2
Bearbeiter/in	Dirk Peter
Telefon	(02771) 840 234
Fax	(02771) 840 450
E-Mail	dirk.peter@mobil.hessen.de
Datum	27. September 2021

B 457, L 3307, Stadt Hungen, Kernstadt
Bebauungsplan Nr. 1.37 "Müllerwiesen - Stockwiesen"
1. Änderung und Erweiterung [Vorentwurf 08/2021]
Beteiligung der Behörden - Unterrichtung [§ 4 (1) BauGB]

Ihr Schreiben vom 23.08.2021, Az.: HUN_hun_BP 1.37 §4/1

Sehr geehrte Damen und Herren,

am südlichen Ostrand von Hungen, südlich des in 2020 ausgewiesenen Baugebiets „Müllerweg-Stockwiesen“, sollen ein Allgemeines Wohngebiet (20 Einzel-/ Doppelhäuser) sowie eine Gemeinbedarfsfläche *Kindertagesstätte* ausgewiesen werden. Parallel soll der Flächennutzungsplan in diesem Bereich entsprechend geändert werden.

Stellungnahme

Die äußere verkehrliche Erschließung des rund 1,86 ha großen Plangebiets für Kraftfahrzeuge wird über das städtische Wegenetz an die straßenrechtliche Ortsdurchfahrt der L 3007 *Niddaer Straße* und weiter an die B 457 ausreichend gegeben sein.

Neben der guten fußläufigen Anbindung zu den benachbarten Siedlungsgebieten (Begründung: 1. Veranlassung und Planziel) soll auch die Verknüpfung mit dem ÖPNV in der Begründung berücksichtigt werden.

Voraussichtlich wird es infolge des Bebauungsplans nicht zu einem andersartigen oder wesentlich höheren Verkehrsaufkommen auf der L 3007 und auf der B 457 kommen.

Straßenrechtliche Bauverbots- und Baubeschränkungszone sowie meine eigenen Planungen und Vorhaben werden nicht, meine sonstigen Belange nicht nachteilig berührt.

Im Süden verläuft die B 457 mit einem geringsten Abstand von ca. 145 m zum geplanten Wohngebiet, bzw. 120 m zur geplanten Kindertagesstätte. Weil am Nordrand der B 457 ein Lärmschutzwall angelegt wurde, kann davon ausgegangen werden, dass die Lärmorientierungswerte nach der DIN 18005 weitgehend eingehalten werden. (Begründung: 8.1 Lärmemissionen).

Maßnahmen gegen Emissionen der B 457 und der L 3007 gehen zu Lasten der Stadt.

Vom späteren Satzungsplan und dessen Begründung erbitte ich PDF-Dateien.

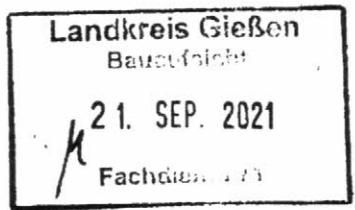
Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Dirk Peter

Landkreis Gießen	
Der Kreisausschuss	Gießen, den 17.09.2021
Fachbereich Bauordnung und Umwelt Fachdienst Naturschutz	Name: Dr. Sabine Wamser
	Telefon: 0641-9390 1596
	Fax: 0641-9390 1508
	E-Mail: sabine.wamser@lkgi.de
	Gebäude: Riversplatz 1-9
	Raum: 35394 Gießen

Fachdienst 71
 - Bauaufsicht -
 Bauleitplanung

Im Hause



Ihr Zeichen
 BLP21/39

Ihre Nachricht vom
 26.08.2021

Unser Zeichen
 VII-360-301/08.01/21-0667
 Wa

**B-Plan Nr. „Müllerweg-Stockwiesen“ 1. Änderung und Erweiterung mit FNP-Änderung
 Verfahren gem. § 4 (1) BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir nehmen zu der oben genannten Bauleitplanung 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.

Seitens des Fachdienstes Naturschutz bestehen gegen das oben genannte Vorhaben nach derzeitigem Kenntnisstand keine grundsätzlichen Bedenken. Allerdings möchten wir darauf hinweisen, dass nach unserer Auffassung aufgrund des engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhanges der vorliegenden Planung mit dem Bebauungsplan Nr. 1.37 Müllerweg-Stockwiesen nun für die Ermittlung des Kompensationsbedarfs die Flächen beider Bebauungspläne herangezogen werden müssen.

Des Weiteren weisen wir darauf hin, dass aufgrund der Größe und der Exposition bzw. Kurvatur der Ackerfläche das Vorkommen von z.B. Feldlerchenrevieren im Plangebiet nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden kann. Die Belange sind im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag abzuarbeiten.

Mit freundlichen Grüßen
 Im Auftrag

Dr. Sabine Wamser

Landkreis Gießen Der Kreisausschuss		Gießen, den 16.09.2021
Bauordnung und Umwelt	Fachdienst Wasser und Bodenschutz	
	Sachbearbeiter:	Herr Halblaub
	Zimmer:	317, Gebäude B
	Telefon:	0641 9390 1222
	Fax:	0641 9390 1239
	E-Mail:	Thomas.Halblaub@lkgi.de
Az.: 73-4-142-31	35394 Gießen, Riversplatz 1 - 9	

Fachdienst Bauaufsicht
Bauleitplanung

im Hause

Landkreis Gießen Baufsicht
/ 20. SEP. 2021
Fachdienst 71

**Bauleitplanung der Stadt Hungen, Stadtteil Hungen;
hier: Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 1.37 „Müllerweg - Stockwiesen“,
1. Änderung und Erweiterung.**

Ihr Stellungnahmeersuchen vom 26.08.2021, Az.: BLP 21/39

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Grundwasserschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich vollständig innerhalb der Zone II des Heilquellenschutzgebietes für die in der Provinz Oberhessen gelegenen Heilquellen (Hessisches Regierungsblatt Nr. 3/1929).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich vollständig innerhalb der Zone III A des Trinkwasserschutzgebietes für die Gewinnungsanlagen Brunnen Inheiden der OVAG.

Die Festsetzung erfolgte mit Datum 27.09.1995, veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen Nr. 46/1995, Seite 3594.

Das Gesamtareal ist aus Sicht des Grundwasserschutzes als äußerst sensibel einzustufen.

Aus Sicht des Fachdienstes Wasser- und Bodenschutz ist es daher dringend geboten die Grundvoraussetzungen für die Umsetzbarkeit der Gesamtplanung (einschließlich der Maßnahmen zur Gebietserschließung) bereits im Rahmen des laufenden Bebauungsplanverfahrens hydrogeologisch zu prüfen und zu beurteilen. Aus der Lage im Trinkwasserschutzgebiet resultierende Anforderungen können somit frühzeitig berücksichtigt werden, wodurch ein erhöhter Planungsaufwand oder ggf.

sogar die Ablehnung von konkreten Einzelmaßnahmen – sofern sie die Verbotstatbestände der Schutzgebietsverordnung tangieren - weitestgehend ausgeschlossen werden kann.

Für den ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 1.37 „Müllerweg – Stockwiesen“ wurde im Hinblick auf die Lage in der Zone IIIA des Trinkwasserschutzgebietes bereits eine wasserrechtliche Ausnahmegenehmigung von den Verbotsregelungen der Schutzgebietsverordnung durch den Fachdienst Wasser- und Bodenschutz erteilt (Az.: 008-W-0013101-0). Möglicherweise können Unterlagen aus diesem Verfahren auch für die Beurteilung des Areals der 1. Änderung und Erweiterung herangezogen werden. Eine frühzeitige Abstimmung der weiteren Vorgehensweise mit dem Fachdienst Wasser- und Bodenschutz (Sachgebiet Grundwasser- und Bodenschutz, Ansprechpartnerin Frau Simone Brück) wird empfohlen.

Auf die Lage innerhalb des Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebietes, die hierzu erlassenen Verordnungen und die hierin formulierten Verbotsregelungen sowie das ggf. bestehende Erfordernis zur Erteilung einer wasserrechtlichen Ausnahmegenehmigung wird im Text- und Planteil bereits hingewiesen. Der Hinweis im Planteil sollte um die Angabe der Fundstelle ergänzt werden.

Im Planteil wird auf die Lage in der Zone II des Heilquellenschutzgebietes Bad Salzhausen hingewiesen. Richtig ist, wie auch im Textteil ausgeführt die Lage in der Zone II des Heilquellenschutzgebietes „Provinz Oberhessen“.

Die Gewährleistung der Versorgungssicherheit mit Trink-, Brauch- und Löschwasser liegt, sofern keine nach Wasserrecht oder UVPG 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.

Abwasser

Die abwassertechnische Erschließung liegt, sofern keine nach Wasserrecht oder UVPG genehmigungspflichtigen Anlagen oder Anlagenteile betroffen sind, in der Eigenverantwortung des Erschließungsträgers bzw. Trägers der Bauleitplanung. Nach der Begründung zum Bebauungsplan ist die abwassertechnische Erschließung im Trennsystem vorgesehen.

Hierbei soll das anfallende Schmutzwasser den kommunalen Abwasseranlagen zugeführt werden. Unbelastetes Niederschlagswasser soll über ein Regenrückhaltebecken ca. 300 m südlich des Plangebietes in das Gewässer „Horloff“ eingeleitet werden.

Für wasserrechtlich relevante Sachverhalte im Zusammenhang mit der Erschließung des Baugebietes (Niederschlagswasserversickerung, Niederschlagswassereinleitung, ergänzende Maßnahmen zur Niederschlagswasserrückhaltung bzw. Abflusssdämpfung) liegt die Zuständigkeit beim Regierungspräsidium Gießen als obere Wasserbehörde.

Hierbei ist auch die Besonderheit der Lage in Trinkwasserschutzgebieten zu beachten.


Auf die gesetzlichen Regelung nach § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i.V.m. § 37 Hessisches Wassergesetz (HWG) zur Niederschlagswasserverwertung bzw. – Niederschlagswasserversickerung ist im Text- und Planteil hinzuweisen.

Oberflächengewässer

Oberirdische Gewässer, gesetzliche Gewässerrandstreifen, gesetzliche und amtlich festgestellte Überschwemmungsgebiete, ausgewiesene Hochwasserrisikogebiete und überschwemmungsgefährdete Gebiete sowie Restriktionsbereiche von Hochwasserschutzanlagen sind im Planungsareal nicht betroffen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag


(Halblaub)

Regierungspräsidium Gießen • Postfach 10 08 51 • 35338 Gießen

Planungsbüro Hofmann
Am Hirtenweg 4

35410 Hungen

Geschäftszeichen: RPGI-31-61a0100/96-2014/31
Dokument Nr.: 2021/1195165

Bearbeiter/in: Karin Wagner
Telefon: +49 641 303-2353
Telefax: +49 641 303-2197
E-Mail: Karin.Wagner@rpgi.hessen.de
Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom:

Datum 05. Oktober 2021

**Bauleitplanung der Stadt Hungen;
hier: Bbauungsplan Nr. 1.37 „Müllerweg-Stockwiesen – 1. Änderung
und Erweiterung“ in Hungen
Stellungnahme im Verfahren nach § 4 (1) BauGB**

Ihr Schreiben vom 23.08.2021

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

**Obere Landesplanungsbehörde
(Bearbeiterin: Frau Bernhardt, Dez. 31, Tel.: 0641/303-2428)**

Mit dem Vorhaben soll auf einer Fläche von insg. rd. 1,9 ha die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets sowie von Flächen für den Gemeinbedarf (Zweckbestimmung Kindertagesstätte) vorbereitet werden. Maßgeblich für die raumordnerische Beurteilung sind die Vorgaben des Regionalplans Mittelhessen 2010 (RPM 2010). Dieser legt für den geplanten Geltungsbereich überwiegend ein *Vorranggebiet (VRG) für Landwirtschaft* und daneben auch ein *Vorbehaltsgebiet (VBG) für Landwirtschaft* fest, überlagert durch ein *VBG für den Grundwasserschutz* sowie ein *VBG für besondere Klimafunktionen*.

Für die Entwicklung neuer Siedlungsflächen sind – sofern innerhalb der *VRG Siedlung Bestand* keine Flächen vorhanden sind – vorrangig die *VRG*

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



Siedlung Planung in Anspruch zu nehmen, die in der Regel am zentralen Ortsteil ausgewiesen sind und der langfristigen Sicherung geeigneter Räume für die Siedlungsentwicklung dienen (vgl. u.a. Ziele 5.2-1, 5.2-3 und 5.2-5 RPM 2010).

Für Hungen ist im RPM 2010 u. a. im Westen bzw. Südwesten der Kernstadt ein *VRG Siedlung Planung* im Umfang von rd. 23 ha ausgewiesen. Folglich hat sich die Ausweisung neuer Siedlungsflächen zunächst dort zu vollziehen. Die diesbezüglichen Ausführungen in der Begründung zur Bauleitplanung stellen insbesondere angesichts der Größe des Vorranggebiets und der hier in Rede stehenden Planungsfläche von ca. 1,9 ha keine adäquate Auseinandersetzung mit diesem Belang dar.

Im weiteren Verfahren muss daher ausführlich und nachvollziehbar dargelegt werden, warum die Siedlungsentwicklung nicht innerhalb des ausgewiesenen *VRG Siedlung Planung* erfolgt. Die lediglich pauschalen Aussagen, dass „die Aufstellung eines Gesamtkonzepts“ geplant ist und „derzeit noch keine rechtskräftigen oder in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne“ vorliegen, sind hierfür nicht ausreichend.

Gemäß Ziel 6.3-1 RPM 2010 hat in den *VRG für Landwirtschaft* die landwirtschaftliche Nutzung Vorrang vor entgegenstehenden Nutzungsansprüchen. Die Agrarstruktur ist hier für eine nachhaltige Landbewirtschaftung zu sichern und zu entwickeln.

Die Fläche wird derzeit vollständig ackerbaulich genutzt; Aussagen u. a. zur Bewirtschaftung (durch Eigentümer?, Pächter?), zu möglichen Auswirkungen des Wegfalls der Fläche auf den landwirtschaftlichen Betrieb oder grundsätzlich zur Agrarstruktur finden sich in den Planunterlagen jedoch nicht. Es wird lediglich darauf verwiesen, dass die Böden eine unterdurchschnittliche Ertragsmesszahl aufwiesen (laut Umweltbericht aber ein „mittel bis hohes Ertragspotential“ besitzen) und der Eigentümer verkaufsbereit sei.

Die mit diesem Vorhaben verbundene Inanspruchnahme des *VRG für Landwirtschaft* muss sowohl aufgrund der räumlichen als auch zeitlichen Nähe in Zusammenhang mit der nördlich angrenzenden Siedlungsentwicklung betrachtet werden. Zwar war die Entwicklung des ersten Abschnittes (Bebauungsplan „Müllerweg-Stockwiesen“) aufgrund des dort zugrundeliegenden FNP („geplante Wohnbaufläche“) aus raumordnerischer Sicht weniger kritisch zu beurteilen. Kumulierend werden mit der nun vorgelegten Erweiterung jedoch insg. rd. 3 ha *VRG* sowie ca. 0,6 ha *VBG für Landwirtschaft* in Anspruch genommen und damit insg. mehr als 3,5 ha dauerhaft einer landwirtschaftlichen Nutzung entzogen.

Im weiteren Verfahren ist daher auch eine ausführliche Auseinandersetzung mit den Belangen der Landwirtschaft erforderlich. Auch ist darzulegen, welche Alternativstandorte (z. B. innerhalb eines *VBG für Landwirtschaft* an anderer Stelle des Stadtgebiets) überhaupt geprüft wurden, da der Planstandort als „alternativlos“ beurteilt wird.

In der vorliegenden Form ist aus raumordnerischer Sicht noch keine abschließende Beurteilung möglich.

Hinweis:

Der Auszug aus dem Regionalplan Mittelhessen (Abbildung 3) entspricht nicht der Plankarte des genehmigten RPM 2010.

Grundwasserschutz, Wasserversorgung

(Bearbeiterin: Frau Zalzadeh, Dez. 41.1, Tel.: 0641/303-4147)

Das Plangebiet liegt in der Zone IIIA des Trinkwasserschutzgebietes für die Trinkwassergewinnungsanlagen Hungen-Inheiden der Oberhessischen Versorgungsbetriebe AG (OVAG). Die entsprechenden Verbote der Schutzgebietsverordnung des Regierungspräsidiums Gießen vom 27.06.1995 (St.Anz. 46/95 S. 3594) sind zu beachten.

Das Plangebiet liegt weiterhin in der Zone II des Oberhessischen Heilquellenschutzgebietes, das mit der Verordnung vom 19.02.1929 (Hess. Regierungsblatt Nr. 3/1929) festgesetzt wurde. Die entsprechenden Verbote sind zu beachten.

Kommunales Abwasser, Gewässergüte

(Bearbeiterin: Frau Noll, Dez. 41.3, Tel.: 0641/303-4232)

Der Bauleitplanung kann unter Beachtung des folgenden Punktes zugestimmt werden: Die durch die geplante Flächenerweiterung entstehende Regenwassermenge stellt eine Mehrbelastung des Gewässers an der Einleitestelle dar. Es ist daher eine Anpassung der vorhandenen Einleiterlaubnis erforderlich.

Immissionsschutz II

(Bearbeiter: Herr Rupp, Dez. 43.2, Tel.: 0641/303-4374)

Nach Durchsicht der Planunterlagen zum Vorentwurf des o. g. Bebauungsplans wird aus immissionsschutzrechtlicher Sicht darauf hingewiesen, dass die potentielle Nutzung des östlich angrenzenden Gewerbebestands durch die heranrückende Bebauung ein Stück weit eingeschränkt werden kann. Neue maßgebliche Immissionsorte sind bereit mit dem ursprünglichen Bebauungsplan näher an das Gewerbegebiet herangerückt.

Zur Beurteilung der verkehrsbedingten Geräuscheinwirkungen sollte das Gutachten aus dem Jahr 2011 an die tatsächliche Entwicklung angepasst und die Situation neu betrachtet werden.

Bergaufsicht

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

Der Geltungsbereich der o. g. Bauleitplanung liegt im Gebiet eines angezeigten Bergwerksfeldes, in dem umfangreicher Bergbau betrieben wurde. Nach den hier vorhandenen Unterlagen haben die bergbaulichen Arbeiten außerhalb des Planungsbereiches stattgefunden.

Landwirtschaft

(Bearbeiter: Herr Brenner, Dez. 31, Tel.: 0641/303-5126)

Gegenüber der vorgelegten Planung werden erhebliche Bedenken geäußert. Es sollen 1,8 Hektar landwirtschaftliche Nutzflächen überplant werden. Diese Flächen sollen künftig zu Wohnzwecken und für eine Kindertagesstätte bebaut werden. Allerdings handelt es sich gem. Regionalplan Mittelhessen 2010 bei den überplanten Flächen um ein „Vorranggebiet für Landwirtschaft“.

Insbesondere vor dem Hintergrund, dass die Stadt Hungen noch zwei „Vorranggebiete Siedlung Planung“ laut Regionalplan Mittelhessen 2010 zur Verfügung hat und diese auch in Anspruch nehmen möchte, spreche ich mich gegen diese Planung aus. Für das im Westen liegende Gebiet wird derzeit das städtebauliche Konzept „Hungen-West“ erarbeitet; dieses steht aber wegen „*erforderlicher Abstimmungen*“ noch nicht zur Verfügung. Dieser Umstand bedarf einer ausführlicheren Beschreibung. Ansonsten bleibt es unverständlich, warum außerhalb der vorgesehenen Flächen des Regionalplanes eine Siedlungsfläche entwickelt werden soll und dafür auch noch ein „Vorranggebiet für die Landwirtschaft“ verkleinert werden soll.

Dass das Biotopwertdefizit über vorgezogene Naturschutzersatzmaßnahmen ausgeglichen werden soll und keine zusätzliche landwirtschaftliche Fläche dafür beansprucht werden soll wird begrüßt.

Obere Forstbehörde

(Bearbeiter: Herr Schneider, Dez. 53.1, Tel.: 0641/303-5546)

Forstliche Belange sind beim derzeitigen Planungsstand nicht betroffen. Die Eingriffs- und Ausgleichsplanung steht noch nicht fest.

Obere Naturschutzbehörde

(Bearbeiterin: Frau Ruppert, Dez. 53.1, Tel.: 0641/303-5592)

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

Bauleitplanung

(Bearbeiterin: Frau Wagner, Dez. 31, Tel.: 0641/303-2353)

Aus planungsrechtlicher und städtebaulicher Sicht weise ich auf folgendes hin:

- 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.

In der Begründung sollten detailliertere Erläuterungen im Hinblick auf die für die Stadt Hungen durchgeführte Untersuchung der Flächenreserven im Innenbereich und deren Verfügbarkeit und Entwicklungsfähigkeit erfolgen. Die diesbezüglichen Ausführungen unter Ziff. 7.1.1 sollten daher entsprechend ergänzt werden, um den gesetzlichen Anforderungen des § 1a Abs. 2 S. 4 BauGB zu genügen.

- Im **Umweltbericht** ist gemäß Nr. 3b der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und §§ 2a, 4c BauGB das geplante Monitoring-Konzept zu beschreiben. Nach § 4c S. 1 2.Hs BauGB ist Gegenstand der Überwachung auch die Durchführung von Darstellungen oder Festsetzungen nach § 1a Abs. 3 S. 2 BauGB und von Maßnahmen nach § 1a Abs. 3 S. 4 BauGB.

Die allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben nach der Anlage 1 (vgl. Ausführungen unter Ziff. 14.2 der Begründung) sollte es Dritten ermöglichen, sich ohne nähere Fach- und Sachkenntnis über den Inhalt des Umweltberichtes zu informieren.

- Durch die BauGB-Novelle 2017 haben sich wesentliche Änderungen und somit weitere Anforderungen im Zusammenhang mit dem **Beteiligungungsverfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB** (Offenlage) ergeben:
Für den Regelfall bleibt es bei einer Auslegungsfrist von einem Monat; mindestens jedoch muss die Auslegungsfrist nun 30 Tage betragen. Bei Vorliegen eines wichtigen Grundes ist eine angemessen längere Auslegungsdauer zu wählen.
Nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2d BauGB ist es für die Rechtswirksamkeit des Bauleitplans unbeachtlich, wenn bei Vorliegen eines wichtigen Grundes nicht für die Dauer einer angemessen längeren Frist ausgelegt worden ist und die Begründung für die Annahme des Nichtvorliegens eines wichtigen Grundes nachvollziehbar ist. Damit diese Planerhaltungsvorschrift ggf. zur Anwendung kommen kann, sollten die Gemeinden generell festhalten, ob und aus welchen Gründen aus ihrer Sicht kein wichtiger Grund vorliegt, der eine Verlängerung der Auslegung erfordert.
Nach § 4a Abs. 4 Satz 1 BauGB sind der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB und die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB auszulegenden Unterlagen (verpflichtend) zusätzlich in das Internet einzustellen **und** über das Zentrale Internetportal für die Bauleitplanung Hessen (<https://bauleitplanung.hessen.de/>) zugänglich zu machen. Der Verpflichtung zur Einstellung in das Internet ist genügt, wenn der Inhalt der Bekanntmachung und die auszulegenden Unterlagen, etwa über das Internetportal der Gemeinde, für die Öffentlichkeit auffindbar und abrufbar sind. Die Gemeinde sollte in geeigneter Weise dokumentieren, dass die Unterlagen über das Internet auffindbar und abrufbar waren; hierfür kommen auch technische Möglichkeiten (z.B. Screenshots) in Betracht.
Bei einem Verstoß gegen die originäre gemeindliche Verpflichtung zur Einstellung in das Internet handelt es sich um einen beachtlichen Fehler (§ 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2e BauGB).

Zur Dokumentation der Vorgehensweise im Zusammenhang mit der Durchführung der Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB sollten in der Begründung entsprechende Ausführungen erfolgen.

Die Fachdezernate **Dez. 41.2** – Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz –, **Dez. 41.4** – Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe, Grundwasserschadensfälle, Altlasten, Bodenschutz – und **Dez. 42.2** – Kommunale Abfallwirtschaft, Abfallentsorgungsanlagen – wurden von Ihnen im Verfahren nicht beteiligt.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag


Wagner