

Bauleitplanung der Stadt Pohlheim

Bebauungsplan Nr. 45 „Am schwarzen Morgen“
im Stadtteil Watzenborn-Steinberg

Beschlussempfehlungen zu den im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen



Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen:

1. RP Gießen, Sammelstellungnahme vom 8. September 2023
2. Kreisausschuss, FD Naturschutz vom 4. September 2023
3. Lahn-Dill-Kreis, Abt. ländlicher Raum vom 8. August 2023
4. Stadt Linden vom 7. September 2023
5. NABU vom 6. August 2023
6. Kreisausschuss, FD Wasser- und Bodenschutz v. 4. September 2023
7. Wasserverband Kleebach vom 7. September 2023
8. ZMW vom 4. September 2023
9. EWP vom 4. September 2023
10. EWP Abwasser vom 7. September 2023

Stellungnahmen ohne Anregungen und Hinweise:

1. RP Darmstadt, Kampfmittelräumdienst vom 1. September 2023
2. HessenForst vom 4. August 2023
3. Archäologische Denkmalpflege
4. Amt für Bodenmanagement
5. PLEdoc vom 8. August 2023
6. Stadt Gießen vom 5. September 2023
7. Stadt Lich vom 7. August 2023

Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB

1. Bürger aus Pohlheim vom 25. August 2023



Regierungspräsidium Gießen • Postfach 10 08 51 • 35338 Gießen

Planungsgruppe
Prof. Dr. V. Seifert
Breiter Weg 114

35440 Linden

Geschäftszeichen: RPGI-31-61a0100/126-2014/25
Dokument Nr.: 2023/1251272

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 08. September 2023

**Beteiligung der Behörden
und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB**

**Bauleitplanung der Stadt Pohlheim;
hier: Bebauungsplan Nr. 45 „Am schwarzen Morgen“ im Stadtteil
Watzenborn-Steinberg**

Stellungnahme im Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB

Ihr Schreiben vom 27.07.2023, Az.: hch

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 die Ausweisung einer Fläche für den Gemeinbedarf im Umfang von rd. 0,6 ha für den Bau einer Kindertagesstätte vorbereitet werden.

Im gültigen Regionalplan Mittelhessen 2010 (RPM 2010) ist der geplante Geltungsbereich als *Vorranggebiet (VRG) Siedlung Planung* ausgewiesen, teilweise überlagert durch ein *Vorbehaltsgebiet (VBG) für besondere Klimafunktionen*. Unmittelbar westlich angrenzend liegt der RPM 2010 ein VRG für *Natur und Landschaft* (Naturschutzgebiet „Lückenbachaue“) fest.

Ich verweise zunächst auf meine Stellungnahme vom 17.10.2022, wonach im weiteren Verfahren Ergänzungen der Planunterlagen vorzunehmen waren, insbesondere zur Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Schutzziele

1. RP Gießen, Sammelstellungnahme

Beschlussempfehlung:

Obere Landesplanungsbehörde

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Es wird festgestellt, dass die Planung „insgesamt als an die Ziele der Raumordnung angepasst beurteilt werden“ kann.

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



des angrenzenden Naturschutzgebiets, zu den Klimabelangen sowie zur Standortwahl.

Im nun vorgelegten Umweltbericht wird dargelegt, dass die Schutzziele des angrenzenden NSG (Schutz, Erhalt und Entwicklung der renaturierten Lücke bachaue) durch das Planvorhaben nicht beeinträchtigt werden. Auch mit den klimatischen Funktionen und Wirkungen wird sich in ausreichendem Umfang auseinandergesetzt. Ebenso finden sich nähere Angaben hinsichtlich der Wahl des Standorts im direkten Umfeld eines Baustoffhandels.

Weiterhin wird die Planung um eine Ausgleichsfläche – südlich angrenzend an das NSG – im Umfang von rd. 1 ha erweitert. Ziel ist die Schaffung einer extensiv zu bewirtschaftenden Grünlandfläche. Der RPM 2010 legt für diesen Bereich ein *VRG für Landwirtschaft* sowie ein *VRG Regionaler Grünzug* fest; die geplante Ausgleichsmaßnahme ist aus raumordnerischer Sicht mit diesen Zielvorgaben vereinbar.

Die Planung kann insgesamt als an die Ziele der Raumordnung angepasst beurteilt werden.

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

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

Ich verweise auf meine Stellungnahme vom 17.10.2022.

Es bestehen aus meiner Sicht für die zu vertretenden Belange keine Bedenken gegen das Vorhaben.

Auf meinen Hinweis zu Starkregenereignissen wurde in den Planunterlagen eingegangen.

Kommunales Abwasser, Gewässergüte
(Bearbeiterin: Herr Lesch, Dez. 41.3, Tel.: 0641/303-4217)

Aus Sicht der von mir vertretenen Belange bestehen gegen das geplante Vorhaben keine Bedenken.

Folgender Hinweis ist zu beachten:

Das Niederschlagswasser sollte in einer Retentionszisterne mit Rückhalte- und Nutzvolumen gesammelt werden. Auch der Überlauf der Zisterne darf nicht an die Abwassersammelleitung des Wasserverbands Kleebach angeschlossen werden.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Es wird festgestellt, dass die Planung „insgesamt als an die Ziele der Raumordnung angepasst beurteilt werden“ kann.

Grundwasserschutz, Wasserversorgung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Gegenüber der Planung bestehen seitens des entsprechenden Dezernats keine Bedenken.

Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz

Der Hinweis auf die Stellungnahme vom 17. Oktober 2022 wird zur Kenntnis genommen. Die hier gegebenen Hinweise sind Gegenstand des Bebauungsplans. Gegenüber der Planung bestehen seitens des entsprechenden Dezernats keine Bedenken.

Kommunales Abwasser, Gewässergüte

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und ist Gegenstand des Bebauungsplans. Gegenüber der Planung bestehen seitens des entsprechenden Dezernats keine Bedenken.

Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe, Grundwasserschadensfälle, Altlasten, Bodenschutz
(Bearbeiterin: Frau M. Wagner, Dez. 41.4, Tel.: 0641/303-4277)

Nachsorgender Bodenschutz

Im Planungsraum befinden sich laut aktueller Abfrage der Altflächendatei keine Altlasten, altlastenverdächtigen Flächen oder schädliche Bodenveränderungen.

Die **Vollständigkeit und Richtigkeit der Daten** in der Altflächendatei ist jedoch **nicht garantiert**. Dieser Sachverhalt und die daraus resultierenden Maßnahmen habe ich bereits in meiner Stellungnahme vom 17.10.2022 dargelegt. Dieses wurde in den aktuellen Planunterlagen aufgenommen.

Vorsorgender Bodenschutz

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

Bodenfunktionaler Ausgleich wird interdisziplinär durch Grünland-Extensivierung und Heckenpflanzungen wenigstens teilweise erreicht. Die festgesetzte Dachbegrünung bietet ebenfalls einen gewissen Beitrag zum Ausgleich von Bodenfunktionen, wie beispielsweise Lebensraum für Insekten und Verdunstungskühlung.

Um die Flächen rund um die vorgesehene Bebauung vor vermeidbaren Beeinträchtigungen zu schützen soll laut Planung die ökologische Baubegleitung auch die bodenkundliche Baubegleitung (BBB) übernehmen. Zur Wahrung des gesetzlich verankerten Bodenschutzes (§§ 1 und 7 BBodSchG; §§ 3 bis 9 BBodSchV; § 1 HAltBodSchG; §§ 1, 7 und 15 BNatschG; §§ 1a und 202 BauGB sowie DIN 19731 und 19639) muss die BBB die erforderliche Sachkunde aufweisen, um den Bodenschutz auf der Baustelle gewährleisten zu können.

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.

Gem. § 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.

Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe, Grundwasserschadensfälle, Altlasten, Bodenschutz
Nachsorgender Bodenschutz

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Es besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

Vorsorgender Bodenschutz

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen, sie beinhalten keine Anregungen oder Hinweise zur vorgelegten Planung. Den beschriebenen Anforderungen an die bodenkundliche Baubegleitung wird im Rahmen der Bauausführung entsprochen.

Die Bodenkundliche Baubegleitung stellt sicher, dass bei der Baudurchführung eine Person anwesend ist, die die Bauarbeiten und die Einwirkungen auf den Boden fachkundig beurteilen kann, so dass vermeidbare Eingriffe unterlassen werden. 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“*

Kommunale Abfallwirtschaft, Abfallentsorgungsanlagen
(Bearbeiterin: Frau Gerlich, Dez. 42.2, Tel.: 0641/303-4368)

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 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).

Auch den Überwachungspflichten der Gemeinde nach § 4c BauGB:

„Die Gemeinden überwachen die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen; Gegenstand der Überwachung ist auch die Durchführung von Darstellungen oder Festsetzungen nach § 1a Absatz 3 Satz 2 und von Maßnahmen nach § 1a Absatz 3 Satz 4. Sie nutzen dabei die im Umweltbericht nach Nummer 3 Buchstabe b der Anlage 1 zu diesem Gesetzbuch angegebenen Überwachungsmaßnahmen und die Informationen der Behörden nach § 4 Absatz 3“

wird seitens der Stadt Pohlheim entsprechend Rechnung getragen.

Kommunale Abfallwirtschaft, Abfallentsorgungsanlagen

Es wird festgestellt, dass aus abfallbehördlicher Sicht keine Bedenken gegen das Vorhaben vorgebracht werden.

Das genannte Baumerkblatt wie auch die Infoblätter des Regierungspräsidiums zur Ersatzbaustoffverordnung werden seitens der Stadt Pohlheim berücksichtigt und an die an Bau- und Erdarbeiten Beteiligten vor Beginn der Maßnahmen ausgehändigt.

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 der Auffüllung 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 Rupp i.V., Dez. 43.2, Tel.: 0641/303-4374)

Nach Durchsicht der Planunterlagen zum o. g. Bebauungsplan sind immissionsschutzrechtliche Konflikte in Bezug auf das nördlich angrenzende Gewerbegebiet nicht zu erwarten. Die Intensität der gewerblichen Nutzung ist bereits durch die in unmittelbarer Nähe bestehende Wohnbebauung in gewisser Weise eingeschränkt. Auch in Bezug auf die tatsächlich bestehende gewerbliche Nutzung (Baustoffhandel und Salzkontor) sind Konflikte im Hinblick auf die Nachbarschaft zu einer Kindertagesstätte nicht zu erwarten.

Bergaufsicht

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

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 Rohstoffvorkommen nachgewiesen wurde. Informationen über Art und örtliche Lage der Nachweise liegen hier nicht vor.

Der Hinweis auf die neu gefasste, sog. Mantelverordnung wird zur Kenntnis genommen. „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.“ Zuständige Bodenschutzbehörde ist die Untere Wasserbehörde beim Landkreis Gießen.

Immissionsschutz II

Es wird festgestellt, dass immissionsschutzrechtliche Konflikte in Bezug auf das angrenzende Gewerbegebiet nicht zu erwarten sind. Seitens des entsprechenden Dezernats werden keine Anregungen und Hinweise vorgetragen.

Bergaufsicht

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan enthält die entsprechenden Ausführungen zum Bergbau.

Landwirtschaft

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

Aufgrund der landesplanerischen Vorgaben werden meine agrarstrukturellen Bedenken gegen die eigentliche Planung einer Kindertagesstätte zurückgestellt.

Die zusätzliche Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzter Fläche für eine Kompensationsmaßnahme wird vom öffentlichen Belang Landwirtschaft nicht mitgetragen; insbesondere der Verlust von ca. 1 ha Ackerland zum Ausgleich für etwa 0,5 ha Fläche für die Kindertagesstätte. Alternativen an Gewässern, nicht landwirtschaftlich genutzte Flächen und/oder durch Ergänzung und Aufwertung bestehender Kompensationsmaßnahmen wären zu begrüßen.

Obere Forstbehörde

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

Bei der o. g. Bauleitplanung sind forstliche Belange nicht betroffen.

Obere Naturschutzbehörde

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

Von der Planung (Plangebiet „Am schwarzen Morgen“) werden keine nach §§ 23 und 26 BNatSchG ausgewiesenen oder geplanten Schutzgebiete direkt berührt.

Auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindet sich das Naturschutzgebiet "Lückebackaue", ausgewiesen durch die Verordnung vom 25.11.2020 (StAnz. 52/2020 vom 21.12.2020, S. 1397).

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

Bauleitplanung

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

Aus planungsrechtlicher und städtebaulicher Sicht weise ich auf folgendes hin:

In der Stellungnahme vom 17.10.2022 hatte ich darauf hingewiesen, dass im Hinblick auf die konkrete Standortwahl für die Errichtung der Kindertagesstätte nähere Erläuterungen erfolgen sollten; hierbei sollte auch eine mögliche Umsetzung des Vorhabens im Bereich „Oberweg“ süd-östlich der Ortslage thematisiert werden.

In der nun vorgelegten Begründung erfolgen zwar detailliertere Erläuterungen zu möglichen Nachverdichtungs- oder Umnutzungspotenzialen, die sich allerdings nur auf potentielle Alternativflächen im westlichen Bereich des Stadtteils beziehen. Begründet wird die konkrete Standortwahl für den Neubau einer Kindertagesstätte insbesondere mit den dargelegten spezifischen Anforderungen an den Standort und die Liegenschaft.

Landwirtschaft

Es wird festgestellt, dass agrarstrukturell Bedenken gegen die eigentliche Planung einer Kindertagesstätte zurückgestellt werden.

Dass die Umnutzung landwirtschaftlich genutzter Fläche für die Kompensationsmaßnahme nicht mitgetragen wird, wird zur Kenntnis genommen. Sie liegt vornehmlich darin begründet, dass der erforderliche, funktionale Ausgleich für den Verlust der mageren Flachland-Mähwiese auf der Eingriffsfläche gerade nicht an Gewässern oder den genannten Alternativen möglich ist. Der Anregung wird demnach nicht entsprochen.

Obere Forstbehörde

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Obere Naturschutzbehörde

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, die Untere Naturschutzbehörde ist entsprechend ihrer Zuständigkeit in das laufende Verfahren eingebunden.

Bauleitplanung

Der aus planungsrechtlicher und städtebaulicher Hinsicht gegebene Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Aussagen zu möglichen Nachverdichtungs- und Umnutzungspotenzialen sind in der Begründung zum Bebauungsplan auf den westlichen Bereich des Stadtteils Watzenborn-Steinberg bezogen, da über das Stadtgebiet verteilt kleinere Einheiten von Kindertagesstätten bevorzugt werden.

In der Begründung erfolgen aber weiterhin keine Ausführungen im Hinblick auf eine mögliche Umsetzung des Vorhabens und eine Überprüfung von Alternativflächen im Bereich der süd-östlich der Ortslage bestehenden bzw. geplanten (zukünftigen) Wohnsiedlungsflächen (Bereich „Oberweg“).

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

gez.

Wagner

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

Hiervon profitieren werden in erster Linie die in Planung befindlichen Neubauflächen im Bereich Hausen-Ost/Garbenteich aber insbesondere auch der große Bestand an Wohnbauflächen im westlichen Bereich von Watzenborn-Steinberg.

Der Bereich Oberweg als raumordnerisch weiter festgelegte Vorrangfläche für künftige Siedlungsentwicklungen befindet sich aktuell noch ganz am Anfang der Umsetzung übergeordneter Planung auf die kommunale Ebene und kann alleine aus dieser Sicht schon nicht mit dem dringlichen Bedarf an entsprechenden Kindertagesstätten in Übereinstimmung gebracht werden.

Die Begründung zum Bebauungsplan wird dahingehend ergänzt.



Der Kreisausschuss

Landkreis Gießen - Der Kreisausschuss - Postfach 11 07 60 35352 Gießen

Planungsgruppe Prof. Dr. V. Seifert
Breiter Weg 114
35440 Linden



HESSENS MITTE • WISSEN
WIRTSCHAFT & KULTUR
Fachdienst 72 - Naturschutz

Kristin Meujen
Postanschrift:
Riversplatz 1 - 9, 35394
Gießen

Telefon 0641 9390-1599
Fax 0641 9390-1508
Kristin.meujen@lkgi.de
www.lkgi.de

Sie erreichen uns:
EG, Zimmer 003
Ursulum 20
35396 Gießen

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht vom
02.08.2023

Unser Zeichen
VII-360/301/14.06/23-0467
Meu

Datum
04.09.2023

Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 45 "Am schwarzen Morgen" mit 41. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans der Stadt Pohlheim, Stadtteil Watzenborn-Steinberg

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 Hessisches Naturschutzgesetz (HeNatG), jeweils entsprechend unserer Zuständigkeit.



Wir möchten noch einmal darauf hinweisen, dass der NaBu in seiner Stellungnahme vom 10.10.2022 zum Verfahren nach § 4(1) BauGB weitere Vorschläge zur Verminderung der Störungen für das NSG unterbreitet hat:

- Beruhigung durch Besucherlenkung im NSG
- Limitierung der Bebauung auf das obere Drittel des Geltungsbereichs inklusive Parkplätze, Zufahrtswege etc. Verhinderung der Zufahrt von der Magdeburger Straße ins NSG durch Poller und Parkmöglichkeiten oberhalb
- Umwandlung der restlichen Fläche, die ehemals als Kleingartenanlage festgesetzt war, ausgenommen eine Teilfläche, in Vorrangfläche für Natur und Landschaft
- Effektives Abschließen der Brücken im NSG-Bereich gegen Besucher und Fahrzeuge und Freigabe lediglich für Landwirtschaftlichen Anliegerverkehr
- Regelmäßige Begehungen durch das Ordnungsamt, um Bürger aus dem NSG herauszuhalten

...2

Landkreis Gießen
Der Kreisausschuss
Postfach 11 07 60
35352 Gießen

Telefon 0641 93900
Fax 0641 33448
E-Mail info@lkgi.de
Internet www.lkgi.de

Bankverbindungen
Sparkasse Gießen
Volksbank Mittelhessen

IBAN DE34 513 500 25
IBAN DE74 513 900 00

(BLZ)

(Kontonummer)

0200 5033 67 BIC SKGIDE5F
0000 1068 01 BIC VBMHDE5F



2. Kreisausschuss, FD Naturschutz

Beschlussempfehlung:

Zu 1:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Auf die Ausführungen zur Stellungnahme des NABU wird verwiesen

- Anpassung der Beleuchtung der nahe gelegenen Aramäerkirche

Diese Maßnahmen würde die Störkulisse insgesamt verringern und damit den kumulativen Effekt.

- ② Generell weist die Planung ein großes Störpotenzial für das NSG auf. Nur in Kombination mit den umfangreichen Vermeidungsmaßnahmen, der weiträumigen Ausgleichsmaßnahme und der Umsetzung der weiteren Vermeidungsmaßnahmen für das NSG, die der NABU vorschlägt, können wir dem Vorhaben zustimmen.

- ③ Auf der Ausgleichsfläche muss die Störung durch Besucher ebenfalls in das Monitoring mit einfließen. Der gesamte Bereich weist immer wieder Probleme durch die starke Frequentierung durch Erholungssuchende und Hunde auf. Evtl. sind hier noch nachträgliche Maßnahmen zur Besucherlenkung notwendig. Dafür muss auf jeden Fall Kapazität zur Nachsteuerung eingeplant werden.

- ④ Die Glasfassade zum Kitaspielplatz hin birgt ein großes Risiko für Vögel, zum Schlagopfer zu werden. Glasfassaden über 20 m² sind nach § 37 Abs. 2 HeNatSchG (07.06.2023) unzulässig. Es werden zwar umfangreiche Vermeidungsmaßnahmen geplant, um Vogelschlag zu verhindern, aber aufgrund des sensiblen Standortes des Gebäudes ist das eine unnötige Erhöhung des Tötungsrisikos für Vögel. Die Planung ist daher an dieser Stelle anzupassen und die Fassade entsprechend vogelfreundlicher, also mit weniger großen Glasflächen, zu gestalten.

- ⑤ Wir begrüßen die Gestaltung der Planung mit Photovoltaikanlagen, Gründach und naturnahen Spielflächen auf dem Außengelände sowie die genauen Vorgaben zur Beleuchtung, die in den Planteil mit aufgenommen wurden.

In der Stellungnahme zum Verfahren nach § 4(1) BauGB ist von der Oberen Landesplanungsbehörde darauf aufmerksam gemacht worden, dass die Wohnbebauung überwiegend im süd-östlichen Bereich des Stadtteils Watzenborn-Steinberg stattfindet und eine Kindertagesstätte dort besser platziert wäre. Die Ausführungen zu Standortalternativen in dem genannten Bereich sind leider sehr dürftig ausgefallen und in der Form nicht nachvollziehbar. Hier würden wir uns mehr Transparenz wünschen, wieso die Kita-Planung nicht in die Nähe der Nutzer der Einrichtung gelenkt werden konnte. So könnte auch einiges an zusätzlichem Verkehr verhindert werden.

- ⑥ Es wäre außerdem wichtig, das Kitapersonal entsprechend zu schulen, wie sich im NSG verhalten werden sollte, damit dies an die Kinder und Eltern entsprechend weitergegeben werden kann.

Hinweise:

- ⑦ Pfaffenhütchen ist stark giftig und entwickelt attraktive rosa Beeren, weshalb es trotz seines Wertes für die Natur aus der Pflanzliste für die Hecke um den Kitaspielplatz gestrichen werden sollte.

- ⑧ Die Abwägungsergebnisse sind uns einzureichen.

Mit freundlichen Grüßen.
im Auftrag

K. Meujen

Kristin Meujen

Zu 2:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Auf die Ausführungen zur Stellungnahme des NABU wird verwiesen.

Zu 3:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Ein Monitoring umfasst stets auch mögliche Beeinträchtigungen einer Ausgleichsfläche. Es sei jedoch schon darauf hingewiesen, dass die Störungen im Eingriffsbereich deutlich größer waren und direkter einwirkten. So ist der Eingriffsbereich von zwei Seiten von Bebauung umgeben, weist keinen trennenden Graben zum angrenzenden Weg auf und ist nur etwa halb so groß wie der Ausgleichsbereich.

Zu 4:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Formulierung in § 37 (2) HeNatG lautet korrekt: „Die Errichtung großflächiger, vollständig transparenter oder spiegelnder Glaskonstruktionen mit einer zusammenhängenden Glasfläche von mehr als 20 Quadratmetern ist in der Regel unzulässig.“ Es ist folglich weder von „Glasfassaden“ die Rede, noch sind Glasflächen von mehr als 20 Quadratmetern grundsätzlich unzulässig.

Der Hinweis auf § 37 (2) HeNatG ist aber ohnehin gegenstandslos, da zusammenhängende Glasflächen nunmehr maximal 16,8 m² erreichen. Diese sind in mehrere Fenster gegliedert und auf der Westseite (zum NSG) zurückgesetzt (Loggia). Dadurch wird die Vogelschlaggefahr bereits massiv verringert.

Dazu kommen noch hoch wirksame Vermeidungsmaßnahmen, deren positive Effekte inzwischen wissenschaftlich belegt sind und die z. B. auch von den Vogelschutzwarten anerkannt werden.

Zu 5:

Der Bezug auf die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB abgegebenen Stellungnahme der Oberen Landesplanungsbehörde wird zur Kenntnis genommen. Die hier seinerzeit vorgebrachten Anregungen und Hinweise sind in den Entwurf des Bebauungsplans eingeflossen und werden in der Begründung weiter ergänzt.

Die Aussagen zu möglichen Nachverdichtungs- und Umnutzungspotenzialen sind auf den westlichen Bereich des Stadtteils Watzenborn-Steinberg („in die Nähe der Nutzer der Einrichtung“) bezogen, da über das Stadtgebiet verteilt kleinere Einheiten von Kindertagesstätten bevorzugt werden.

Hiervon profitieren werden in erster Linie die in Planung befindlichen Neubauflächen im Bereich Hausen-Ost/Garbenteich aber insbesondere auch der große Bestand an Wohnbauflächen im westlichen Bereich von Watzenborn-Steinberg.

Der Bereich Oberweg als raumordnerisch weiter festgelegte Vorrangfläche für künftige Siedlungsentwicklungen befindet sich aktuell noch ganz am Anfang der Umsetzung übergeordneter Planung auf die kommunale Ebene und kann alleine aus dieser Sicht schon nicht mit dem dringlichen Bedarf an entsprechenden Kindertagesstätten in Übereinstimmung gebracht werden.

Zu 6:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt Pohlheim wird das Kita-Personal, die Kinder und deren Eltern über die Lage am NSG und die Anforderungen an dessen Schutz unterrichten. Die Möglichkeit einer Schulung wird geprüft.

Zu 7:

Der Anregung wird entsprochen. Das Pfaffenhütchen wird in den Ausschreibungen zur Bepflanzung nicht berücksichtigt.

Zu 8:

Die im Rahmen der Veröffentlichung im Internet und der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen werden von den zuständigen Gremien der Stadt Pohlheim geprüft, das Ergebnis wird gem. § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB mitgeteilt werden.

Lahn-Dill-Kreis | Postfach 19 40 | 35529 Wetzlar

Planungsgruppe Prof. Dr. V. Seifert
Breiter Weg 114
35440 Linden-Leihgestern



Der Kreisausschuss
Abteilung für den ländlichen Raum

Fachdienst Landwirtschaft und Forsten

Datum: 08.08.2023
Aktenz.: 24.1 – 30.06.1 + 30.06.2 Am schwarzen
Morgen, Pohlheim-Watzenborn-Steinberg
Kontakt: Bernd Kütke
Telefon: 06441 407-1777
Telefax: 06441 407-1075
Raum-Nr.: D 4.082
E-Mail: bernd.kuethe@lahn-dill-kreis.de
Standort: Karl-Kellner-Ring 51, 35576 Wetzlar
Servicezeiten:
Mo. – Fr. 07:30 – 12:30 Uhr
Do. 13:30 – 18:00 Uhr
und nach Vereinbarung

**Bauleitplanung der Stadt Pohlheim, Gemarkung Watzenborn-Steinberg
Bebauungsplan Nr. 45 „Am schwarzen Morgen“ sowie Änderung des
Flächennutzungsplanes in diesem Bereich.**
Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

seitens der Belangwahrung Landwirtschaft bestehen keine Bedenken oder Einwendungen zu der Umsetzung der Bauleitplanung.

Der naturschutzrechtliche Ausgleich soll durch Anlage extensiven Grünlandes auf dem Flurstück 45/1 Flur 7 erbracht werden. Wir regen an, die Festsetzung wie geplant umzusetzen, dem Bewirtschafter des Ackerschlagens aber zu ermöglichen, die Extensivierungsfläche entlang der nördlichen Schlaggrenze (flächengleich) anzulegen. Die Grünlandextensivierung wäre dann durch privatrechtlichen Vertrag zu sichern.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag


Bernd Kütke

3. Lahn-Dill-Kreis, Abt. ländlicher Raum

Beschlussempfehlung:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Es wird festgestellt, dass keine Bedenken oder Einwendungen zu der Umsetzung der Bauleitplanung bestehen. Wegen nicht gegebener Zugriffsmöglichkeiten kann der weiteren Anregung nicht entsprochen werden.

STADT LINDEN

Der Magistrat



Stadt Linden · Postfach 11 55 · 35436 Linden

Planungsgruppe Prof. Dr. V. Seifert
Breiter Weg 114

35415 Pohlheim

Konrad-Adenauer-Straße 25
35440 Linden

Postfach 11 55
35436 Linden

Telefon 06403/605-0
Telefax 06403/605-25

Fachbereich 3: Bauen und Umwelt

Sachbearbeiter: Frau Dilger-Becker
Durchwahl: 06403-605-18

Homepage: www.linden.de
E-Mail: b.dilger-becker@linden.de

Ihr Schreiben vom

Ihr Aktenzeichen

Unser Zeichen
DB

Unser Aktenzeichen

Datum
07.09.2023

Bauleitplanung der Stadt Pohlheim
Bebauungsplan Nr. 45 „Am schwarzen Morgen“ mit 41. Änderung des wirksamen
Flächennutzungsplanes
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher belange nach § 4 Abs. 2 BauGB
Hier: Stellungnahme der Stadt Linden

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Stadt Linden hat keine grundsätzlichen Bedenken und Einwände gegen die oben genannte Bauleitplanung, sofern unter Bezugnahme auf § 3 NSG-VO sichergestellt wird, dass das angrenzende Naturschutzgebiet „Lückebachaue“ durch die geplante Nutzung nicht zusätzlich belastet wird und schädliche Einwirkungen auf die Schutzgüter minimiert werden.
Bei Durchsicht der Unterlagen, hier der Begründung zum Bebauungsplan, S. 13, Abb. „Störungen und Konflikte“ ist aufgefallen, dass die Verbesserungsmaßnahme „a“ (Brückensperrungen), die Lindener Gemarkung betreffen. Bei der vorgeschlagenen Brückensperrung „a“ handelt es sich um eine Brücke der Stadt Linden.
Im Gebiet wurden im Übrigen bereits Maßnahmen durchgeführt bzw. befinden sich demnächst in der Umsetzung, um die Passierbarkeit in diesem Bereich einzuschränken, u. a. durch Maßnahmen wie Vernässung bzw. Anlage von kleinen Stillgewässern. Andere Verbesserungsvorschläge wären hier wünschenswert.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Birgit Dilger-Becker
Birgit Dilger-Becker

4. Stadt Linden

Beschlussempfehlung

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Hinsichtlich der genannten Voraussetzungen, unter denen keine grundsätzlichen Bedenken und Einwände geltend gemacht werden, wird auf den Umweltbericht mit Grünordnungsplan und artenschutzrechtlichem Fachbeitrag hingewiesen. Hierin sind potenziell mögliche Einwirkungen auf das NSG wie auch die einzelnen Schutzgüter umfassend abgehandelt mit dem Ergebnis, dass nach Sicherstellung und Umsetzung der Vermeidungsmaßnahmen und der funktional wirksamen Maßnahmen zum Ersatz keine relevanten Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt sowie die Schutzgüter des Umweltrechts bestehen.

Der Hinweis auf die Lage der angeführten Verbesserungsmaßnahme „a“ wird zur Kenntnis genommen. Entsprechend der Darstellung der hierfür zugrunde liegenden Konfliktpunkte auf S. 12 der Begründung ist bekannt, dass diese sich auf Flächen aller drei an dem NSG beteiligten Kommunen befinden.

Sprechzeiten:
Montag, Dienstag, Donnerstag, Freitag: 8.00 – 12.00 Uhr
Mittwoch: 14.00 – 16.00 Uhr

Bankverbindungen	BLZ / BIC	Kto. / IBAN	
SparKasse Gießen	513 500 25 · SKGI033000	284 000 019 · DE22 5135 0025 0284 0000 19	Gläubiger-ID: DE12LTIN00000051745
Volksbank Mittelhessen	513 900 00 · VBHM033000	14 631 003 · DE63 5139 0000 0014 6310 03	Steuernummer: 020 226 803 26
Postbank Ffm.	500 100 60 · PBNK033000	683 83-603 · DE23 5001 0100 0068 3836 03	USI-ID: DE112591242



Naturschutzbund
Deutschland
Kreisverband Gießen

NABU Kreisverband Gießen

Am Lindenberg 1, 35463 Fernwald

An die
Planungsgruppe Prof. Dr. V. Seifert
z. Hd. Dipl.-Geogr. Hendrik Christophel,
Breiter Weg 114
35440 Linden

via Email

In Durchschrift:

UNB Kreis Gießen
ONB im RP Gießen

Datum

6.8.2023

Ansprechpartner
Dr. Achim Zedler
Vorstandssprecher
Am Lindenberg 1
35463 Fernwald
☎ (06404/65424)
e-mail: achim.zedler@web.de

Ihre Nachricht/Zeichen

Bebauungsplan Nr. 45 „Am schwarzen Morgen“ mit gleichzeitiger 41. Änderung des Flächennutzungsplans im Stadtteil Watzenborn-Steinberg

Sehr geehrte Damen und Herren,

die folgende Stellungnahme ergeht im Namen und Auftrag des NABU-Landesverbandes Hessen. Zunächst bedanken wir uns für die Zusendung der Unterlagen zu o.g. Vorgang.

Wir hatten bereits mit Schreiben vom 10.10.2022 im Rahmen des § 3 Abs. 1 BauGB zu dem Verfahren Stellung genommen. Wir sehen das Bauprojekt weiterhin sehr kritisch, insbesondere betreffend der Beeinträchtigung des angrenzenden NSG und plädieren für einen anderen Standort.

- ① Zu den **Untersuchungen und festgestellten Arten** ist anzumerken, dass auch wir in den letzten beiden Jahren 2022 und 2023 Rebhuhn und Wachtel im zu bebauenden Bereich nicht mehr angetroffen haben. Dieses liegt aber an der Bewirtschaftung der Wiese, die in diesen Jahren recht kurzgehalten wurde und damit für viele Arten, so auch für die 2 genannten, unattraktiv war.
- ② Die Kartierungen zu einzelnen Tiergruppen halten wir für lückenhaft. 2 Begehungen für Fledermäuse sind sehr knapp. Dabei werden nicht unbedingt alle Vorkommen erfasst. Die Erhebungen im 300m-Umkreis sind nicht vollständig. Hier hätte eine Auswertung der Vogelkundlichen Jahresberichte des Kreises Gießen (Hrsg. NABU-Kreisverband Gießen) geholfen. Wir erfassen seit Jahren vor der Ausweisung die Vogelwelt des NSG alljährlich. Dort hätte auch beispielsweise gesehen werden können, wie zahlenmäßige Vorkommen der Bekassine sind („zahlenmäßige Angaben nicht vorhanden“).
- ③ Dass keine Amphibien und Reptilien gefunden wurden liegt sicher an der Erfassungstiefe und daran, dass diese Arten nur schwer und oft zufallsmäßig erfasst werden. Im NSG ablaichende Tiere wandern sicherlich sowohl über den zu bebauenden Bereich als auch die angrenzenden Strukturen entlang und werden somit durch die Bebauung beeinträchtigt. Das muss zwingend in der Ausgleichsplanung berücksichtigt werden.

- ④ **Beeinträchtigungen durch Lärm, Licht und optische Störungen** für das NSG und das angrenzende Offenland sind durch die geplante Bebauung leider sehr wohl gegeben. Hier war die Auswertung für einzelne Arten fehlerhaft. Es kommen im NSG Arten vor, die Abstände zu Bebauungen halten. Dieses gilt insbesondere für Offenlandarten und Limikolen, beispielsweise für Feldlerche, Wiesenspieper,

1. Vorsitzender:
Dr. Achim Zedler
Steinbach
Am Lindenberg 1
35463 Fernwald
☎ (06404) 65424

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

5. NABU

Beschlussempfehlung

Zu 1:

Laut Bewirtschafter wurde die Wiese seit Jahrzehnten so bewirtschaftet wie 2022 und 2023. 2021 war ein ungewöhnlich feuchtes und kaltes Sommerhalbjahr, weshalb die Bewirtschaftung ausnahmsweise später erfolgte. Die Wiese am unmittelbaren Ortsrand und mit massiven Störungen ist also auch unter diesem Gesichtspunkt höchstens ausnahmsweise für Wachtel und Rebhuhn geeignet. Dennoch wurden beide Arten artenschutzrechtlich wie alljährliche Brutvögel behandelt und ein sehr umfangreicher Ausgleich sichergestellt, der eine erhebliche Verbesserung gegenüber dem Status quo darstellt, zumal auch die Bewirtschaftung nun naturschutzfachlich gesteuert werden kann.

Zu 2:

Zu erfassen sind in Planungsverfahren (geschützte) Arten und Artengruppen, für die eine Beeinträchtigung zumindest nicht von vornherein auszuschließen ist. Da Quartierfunktionen für Fledermäuse und eine essenzielle Funktion (vor allem Nahrungssuche) für Quartiere nicht in Betracht kamen, wäre eine Untersuchung der Fledermäuse im Grunde sogar entbehrlich gewesen. Der Hinweis zu den Jahresberichten wird zur Kenntnis genommen. An den Aussagen hätten sie nichts geändert.

Zu 3:

Ggf. vereinzelt durch das Plangebiet wandernde oder vagabundierende, allgemein häufige Amphibien- und Reptilienarten sind planerisch (sowohl naturschutzfachlich wie artenschutzrechtlich) ohne Relevanz. Essenzielle Funktionen bestehen weder im Plangebiet noch in den angrenzenden Siedlungs- und Gewerbeflächen. Beachtenswerte funktionale Beziehungen bestehen zum Wald im Westen und den Feuchtgebieten im NSG.

④

Braunkehlchen, Schwarzkehlchen, Neuntöter sowie Waldwasserläufer und Bekassine (vgl. hierzu die Tabelle S. 94ff Umweltbericht und die anschließenden Blätter der Artenschutzrechtlichen Prüfung). Zu beiden Limikolenarten gab es in den letzten Jahren Brutzeitbeobachtungen. Wenn auch ein Brutnachweis bisher ausgeblieben ist, so bedürfen diese seltenen und streng geschützten Arten unserer größten Sorgfalt. Alle diese genannten Arten kommen zwar nicht unmittelbar im zu bebauenden Bereich vor, aber in den angrenzenden Bereichen des NSG. Ihr Aufenthaltsbereich wird sich weiter verkleinern und vom Ort weg verschieben, da sie entsprechend Distanzen zu Bebauungen halten. Dieses ist ja für die Feldlerche schon sehr anschaulich im Geltungsbereich festgestellt worden. Sie ist zwar nicht im zu bebauenden Areal beeinträchtigt, aber in den jetzigen Randbereichen des Vorkommens, die sich weiter entfernen werden und damit den Lebensraum der Art verkleinern. So gilt das analog für die anderen Offenlandarten und Limikolen. Das bedeutet, dass sich die Zahl der vorkommenden Vögel, auch der Brutvögel, insbesondere der Offenlandarten und Limikolen in den angrenzenden Bereichen und somit auch im NSG verringern wird. Ob dann das Rebhuhn, welches 2022 im angrenzenden NSG brütete, dort noch vorkommt, ist zumindest fraglich. Es ist zwar richtig, dass durch das angrenzende Gewerbegebiet schon ungünstige Fakten geschaffen wurden, indem viel zu nahe an die wertvollen Bereiche herangebaut wurde. Dieses darf aber nicht zur Rechtfertigung dienen, die Bebauung weiter in Richtung NSG zu treiben. Insbesondere wird es tagsüber zu nicht zu vermeidenden Lärmemissionen kommen.

⑤

Auf dem Flurstück 45/1 in der Flur 7 wird direkt angrenzend an das Naturschutzgebiet eine Grünlandfläche geschaffen und extensiv bewirtschaftet. Dieses stellt zwar einen flächenhaften Ausgleich dar. Aber durch das Heranrücken der Bebauung wie aufgezeigt resultiert eine Scheuchwirkung, die letztendlich dann auch diese Ausgleichsfläche beeinträchtigt.

⑥

Es wird auch zu Kollisionen an den Glasscheiben der zukünftigen Kita kommen. Wir möchten für eine etwaige Ausführungsplanung vorsorglich darauf hinweisen, dass nach dem neuen Hessischen Naturschutzgesetz Glasflächen über 20 m² unzulässig sind.

⑦

Wir hatten in unserer ersten Stellungnahme darauf hingewiesen, dass all diese aufgezeigten Beeinträchtigungen für das NSG nur hinnehmbar sind mit folgenden Kompensationsmaßnahmen:

- Minimierung der Baumaßnahme, indem nur im oberen Drittel eine Bebauung stattfindet, dort auch die Zufahrt sein wird und durch weitere Maßnahmen (Poller, Parkmöglichkeiten oberhalb) ein Befahren der Magdeburger Straße in Richtung NSG westlich der Zufahrt zum Baustoffhandel unterbunden wird;
- die restlichen 2/3 der Fläche sollen als Freifläche für die Kita dienen; am westlichen Rand zum NSG hin soll eine abgestufte Bepflanzung mit zunächst niedrigeren, dann höheren einheimischen Pflanzen erfolgen, wie von der LPV Gießen vorgeschlagen;
- die Stadt Pohlheim beschließt, den Gemeindebeschluss von 12/1994 aufzuheben und die frühere Festsetzung des gesamten Bereichs als Kleingartenanlage bis auf eine bestehende mit Bäumen bestandene Teilfläche in eine Vorrangfläche für Natur und Landschaft umzuwandeln.
- die westliche Brücke am Waldrand wird mit 2 aufeinander stehenden Reihen Betonklötzen zugestellt, die Brücke im Süden in Absprache mit der ONB Gießen und dem Wasserverband mit einem hohen festen Bauzaun zu versehen, der abschließbar ist und von der Landwirtschaft und dem Wasserverband bei Bedarf für deren Zwecke geöffnet werden kann.
- die Stadt Pohlheim wird in regelmäßiger Begehung durch das Ordnungsamt weiterhin durch das Gebiet laufende Bürger aufklären und im Wiederholungsfall auch Ordnungsgelder verhängen, um dieses zu unterbinden.
- die Stadt Pohlheim wirkt bei den Eigentümern der angrenzenden Aramäerkirche darauf hin, dass die Außenbeleuchtung mit Bewegungsmeldern versehen wird, sodass diese nur noch bei Bedarf angeschaltet ist. Ferner sollen die Lichtquellen mit gelber Folie versehen werden, um keine Insekten mehr anzulocken. Die Neigung von bisher mit Lichtkegeln in Richtung NSG geeigneten Lichtquellen soll entsprechend verändert werden, damit keine Lichtmissionen mehr direkt in das NSG führen. Auch bezüglich der Lichtmissionen weisen wir auf die Regelungen im neuen HeNatG hin.

Diese Maßnahmen sind teilweise noch nicht durchgeführt worden bzw. es entzieht sich zum Teil unserer Kenntnis, ob dies erfolgt ist, da wir z.B. keinen Einblick in die Beschlusslage der Stadt Pohlheim besitzen.

Zu 4:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Er erkennt jedoch die Wirkung der ergriffenen – und vom NABU selbst geforderten - Vermeidungsmaßnahmen.

In Bezug auf den Waldwasserläufer, dessen Brut im Lückebachtal in der Tat eine Sensation wäre, sei ergänzend zur Artenschutzprüfung nochmals darauf hingewiesen, dass die Art in Wäldern brütet. Damit würde der Abstand zum Plangebiet zweifelsfrei Beeinträchtigungen durch die Kita ausschließen. In Bezug zum möglichen, sehr unwahrscheinlichen Brutvorkommen der Bekassine sei auf eine sehr aussagekräftige Untersuchung des Bayerischen Landesamts für Umwelt (2017: Ermittlung der Toleranz von Wiesenbrütern ...) hingewiesen. Darin werden Minimalabstände von Papierrevieren zu vertikalen Strukturen abgeleitet. Überlagert man diese mit den feuchten und nassen Flächen des NSG, so wird deutlich, dass die Anforderungen an das Minimalareal für ein Brutrevier im Umfeld des Plangebiets durch den bestehenden Wald (Mindestdistanz 120 m, meist wohl mindestens 170m) und die Einzelbäume am Lückebach (Mindestdistanz 45 m, meist wohl mehr als 60 m) bereits jetzt unmöglich erscheint. Denkbar ist sie allein in den weitläufigeren Bereichen im Norden des NSG.

Das Rebhuhn hält – wie in der Artenschutzprüfung dargelegt - keinen beachtenswerten Abstand zu Siedlungen, sofern die Habitatbedingungen stimmen. Das belegte der NABU immerhin selbst durch seinen Brutnachweis am Ortsrand in 2021. Zudem wird für die Art ein Ausgleich geschaffen. Die Bedingungen dort werden weit besser sein als auf der verloren gehenden Wiese.

Gleiches trifft auf den Neuntöter zu. Für das Schwarzkehlchen und (das nicht brütende) Braunkehlchen erübrigen sich Diskussionen schon wegen der Habitatpräferenzen, die hier nur deutlich entfernt von der geplanten Kita erfüllt sind (s. Artenschutzprüfung).

Zu 5:

Der Hinweis ist inhaltlich falsch.

Vielmehr ist die Ausgleichsfläche deutlich weiter von der bestehenden und zukünftigen Bebauung entfernt als die Eingriffsfläche. Sie stellt daher auch unter diesen Gesichtspunkt eine erhebliche Verbesserung zum Status quo dar.

Zu 6:

Auch hier verkennt der NABU die wissenschaftlich belegten Wirkungen der Vermeidungsmaßnahmen. Eine signifikant erhöhtes Tötungsrisiko kann ausgeschlossen werden. Glasflächen mit mehr als 20 qm Flächen entstehen nicht.

Zu 7:

Wie dargelegt, treten die vom NABU vermuteten Beeinträchtigungen nicht ein.

Die vom NABU vorgeschlagenen Maßnahmen wurden umfassend geprüft:

- Die Bebauung wurde auf den oberen Teil des Plangebiets beschränkt. Die Größe der Gebäude ist auf das unbedingt Erforderliche zur Erfüllung des Zwecks und der einschlägigen Bauvorschriften beschränkt.
- Die gestufte Bepflanzung ist Teil der Planung.
- Die Stadt Pohlheim prüft die bauleitplanerischen Möglichkeiten zur Aufhebung der bisherigen Darstellungen und Festsetzungen in Bezug auf die Kleingartenanlage. Davon unabhängig gibt es weder aktuell noch in absehbarer Zukunft Bestrebungen zur Herstellung eines Kleingartengebiets an dieser Stelle.
- Die westliche Brücke am Waldrand liegt außerhalb des Gemeindegebiets, so dass die Stadt hier keinen Einfluss nehmen kann. Der Stellungnahme der zuständigen Nachbargemeinde ist zu entnehmen, dass sie bereits Maßnahmen der beschriebenen Art durchgeführt hat, sie in naher Zukunft durchführen wird und für weitere Vorschläge zur Verbesserung des NSG offen ist.

Auf jeden Fall sind weder die Schließungen der Brücken wie vereinbart erfolgt, noch kommt es zu regelmäßigen Begehungen durch das Ordnungsamt bisher. Die Frequentierung im NSG ist nach wie vor hoch.

Ohne dass die vereinbarten Punkte konsequent umgesetzt werden, können und wollen wir diesem Bauvorhaben nicht zustimmen, da die Bilanz für die Natur sonst zu negativ ist.

Mit freundlichen Grüßen,

Dr. A.Zedler

Ansonsten sei hierzu auf die unmissverständlichen Darlegungen der ONB (Mail von Fr. Specht vom 16.11.2022) hingewiesen. Es ist auf dieser Basis davon auszugehen, dass die dort als sinnvoll erachteten Maßnahmen umgesetzt werden.

- Die Stadt Pohlheim ist bestrebt, die Betretung des NSG vom Stadtgebiet aus effektiv zu vermindern. Dazu sollen auch regelmäßige Begehungen durch das Ordnungsamt erfolgen.

- Die Stadt Pohlheim weist die Eigentümer der Aramäerkirche auf die Vorschläge des NABU hin. Eine rechtliche Handhabe hat sie – auch unter Berücksichtigung des neuen HeNatG – bei Bestandsanlagen nicht.

Im Plangebiet wird es keine nächtliche Beleuchtung außerhalb der Betriebszeiten geben. Überdies entsprechen die Beleuchtungsanlagen den Vorgaben des § 35 HeNatG. Die Planungen haben daher den Schutz von lichtempfindlichen Tierarten umfassend sichergestellt.

Ergo: Soweit eine Zuständigkeit der Stadt Pohlheim gegeben ist, wurden die Vorschläge des NABU geprüft und, wenn bereits möglich, umgesetzt.

Landkreis Gießen	
Der Kreisausschuss	Gießen, den 04.09.2023
Bauordnung und Umwelt	Fachdienst Wasser und Bodenschutz
	Sachbearbeiter: Frau Bender
	Zimmer: 104, 1.OG
	Telefon: 0641 9390 1225
	Fax: 0641 9390 1239
	E-Mail: L.Bende@lkgi.de
	35396 Gießen, Ursulum 18 B
Az.: 73-4-142-31	

Planungsgruppe Prof. Dr. V.
Seifert
Breiter Weg 114
35540 Linden

**Betreff: Bauleitplanung der Stadt Pohlheim, Stadtteil Watzenborn-Steinberg;
hier: Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 45 „Am schwarzen Morgen“ mit Änderung des Flächennutzungsplans**

Bezug: Ihr Stellungnahmeersuchen vom 31.07.2023, Az.: hch

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem Vorentwurf des o.a. Bebauungsplanes hatten wir aus wasserwirtschaftlicher und wasserrechtlicher Sicht bereits mit Datum 17.10.2022 Stellung genommen. Die nunmehr vorliegende Entwurfsfassung weist keine wasserwirtschaftlich / wasserrechtlich relevanten Veränderungen gegenüber der Vorentwurfsplanung auf.

Eine Änderung bzw. Ergänzung unserer Bezugsstellungnahme vom 17.10.2022 wird insofern nicht erforderlich.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

(Bender)

6. Kreisausschuss, FD Wasser- und Bodenschutz

Beschlussempfehlung

Der Hinweis auf die im Verfahren zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB vorgetragene Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die hier gegebenen Hinweise (s. nachfolgende Seite) sind textlich und zeichnerisch umfassend in den Entwurf des Bebauungsplans aufgenommen worden und haben an der Veröffentlichung im Internet und der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB teilgenommen.

Landkreis Gießen	
Der Kreisausschuss	
Gießen, den 17.10.2022	
Bauordnung und Umwelt	Fachdienst Wasser und Bodenschutz
	Sachbearbeiter: Herr Halblaub
	Zimmer: 317, Gebäude 8
	Telefon: 0641 9390 1222
	Fax: 0641 9390 1239
	E-Mail: Thomas.Halblaub@lkgi.de
	35394 Gießen, Riversplatz 1 - 9
Az.: 73-4-142-31	

Planungsgruppe Prof. Dr. V.
Seifert
Breiter Weg 114
35540 Linden

**Betreff: Bauleitplanung der Stadt Pohlheim, Stadtteil Watzenborn-Steinberg;
hier: Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 45 „Am schwarzen Morgen“**

Bezug: Ihr Stellungnahmeersuchen vom 14.09.2022, Az.: hch

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu der o.a. Bebauleitplanung nehmen wir aus wasserwirtschaftlicher und wasserrechtlicher Sicht wie folgt Stellung:

Grundwasserschutz

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

Im Hinblick auf die Standortbeurteilung zur Erdwärmennutzung befindet sich das Planungsareal in einem hydrogeologisch ungünstigen Gebiet.
Diesbezüglich sind die „Anforderungen des Grundwasserschutzes an Erdwärmesonden“ gemäß Erlass des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 21.03.2014, veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen, Nr. 17/2014, Seite 383, zu beachten.
Ein entsprechender Hinweis sollte in die textlichen Regelungen zum Bebauungsplan aufgenommen werden.

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 gesetzlichen Regelungen nach § 55 Wasserhaushaltsgesetz i.V.m. § 37 Hessisches Wassergesetz sind bei der weitergehenden Planung bzw. Umsetzung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen.
Entsprechende Hinweise sind im Text- und Planteil aufzunehmen.

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 im Trennsystem vorgesehen.

Die Schmutzwasserableitung ist durch Anschluss an die kommunalen Abwasseranlagen geplant.

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

Oberflächengewässer

Oberirdische Gewässer, gesetzliche Gewässerrandstreifen, gesetzliche und amtlich festgestellte Überschwemmungsgebiete, ausgewiesene Hochwasserrisikogebiete und überschwemmungsgefährdete Gebiete sowie Restriktionsbereiche von Hochwasserschutzanlagen sind durch den Geltungsbereich der Bebauleitplanung nicht tangiert.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

(Halblaub)



Wasserverband Kleebach



Wasserverband Kleebach, Postfach 11 14 20, 35359 Gießen

Planungsgruppe
Prof. Dr. V. Seifert
Breiter Weg 114
35440 Linden-Leihgestern

Ihr Zeichen: hch
Ihre Nachricht vom: 31.07.2023
Unser Zeichen: hp/buß-gr

Auskunft erteilt: Frau Buß
Telefon: 0641/9506-114
Telefax: 0641/95066114
E-Mail: kbuss@zmw.de

Datum: 07.09.2023

Bauleitplanung der Stadt Pohlheim, Stadtteil Watzenborn-Steinberg Bebauungsplan Nr. 45 „Am schwarzen Morgen“ mit 41. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2
BauGB

Abwassertechnische Stellungnahme

Sehr geehrte Damen und Herren,

unsere Stellungnahme vom 17.10.2022 behält weiterhin ihre Gültigkeit.

Ziel des Bebauungsplanes ist die kurzfristige Schaffung von Baurecht für eine Kindertagesstätte (im folgenden Text Plangebiet 1 genannt) und eine den westlich und südlich angrenzenden Natur- und Biotopschutzflächen angepasste Ortsrandgestaltung mit deren ökologischer Aufwertung (im folgenden Text Plangebiet 2 genannt).

①

Das Plangebiet 1 (Flächen für den Gemeindebedarf) ist in der aktuellen SMUSI-Berechnung (Stand 2013) nicht als Entwässerungsfläche enthalten. Daher darf die geplante Entwässerungsfläche nur im Trennsystem entwässert werden.

Ein Schmutzwasserhausanschluss der geplanten Grundstücksentwässerung kann nicht am Anschlusssammler (Drosselstrecke) des Regenüberlaufes R 66 (WK 1040) erfolgen. Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser kann somit zwingend nur in die Abwassersammelleitung WK 0800 eingeleitet werden.

Ein Regenwasserhausanschluss der geplanten Grundstücksentwässerung kann nicht an den Entlastungskanal des Regenüberlaufes R 66 (WK 1040) erfolgen.

Seite 1 von 2

Hausanschrift: Teichweg 24 35396 Gießen Telefon: 0641 9506-0 Telefax: 0641 9506-197	Postanschrift: Postfach 11 14 20 35359 Gießen E-Mail: info@zmw.de Internet: www.zmw.de	Verbandsvorsteherin: Stadträtin Gerda Weigel-Greulich Stellv.-Verbandsvorsteher: Stadtrat Israel Be Josef	Bankverbindung: Sparkasse Gießen IBAN: DE11 5135 0025 0242 0011 57
---	--	--	--

Körperschaft des öffentlichen Rechts (Sitz des Verbandes: Pohlheim, Landkreis Gießen)

7. Wasserverband Kleebach

Beschlussempfehlung

Zu 1:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, sie sind vollständig Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplans und seiner Begründung.

In den Plangebieten 1 und 2 sind folgende verbandseigene überörtliche Entwässerungsanlagen des Wasserverbandes Klee bach betroffen:

②

- RÜB/SKO (B 68) Watzenborn-Steinberg, Hinter der Dickmühle (WK 0790): Kanalstauraum und Entlastungskanal DN 1200 Stahlbeton
- Sammelleitung für Abwasser – Lückenbachsammeler vom RÜ (B 63) Watzenborn zum RÜB/SKO (B 68) Watzenborn-Steinberg (WK 0800): DN 1200 Stahlbeton
- RÜB/SKO (B 67) Watzenborn-Steinberg, Im bösen Viertel (WK 1030): Entlastungskanal DN 1200 SB mit Einleitstelle
- Sammelleitung für Abwasser – Anschlusssammeler vom RÜ (R 66) Watzenborn-Steinberg, Magdeburger Straße zum Lückenbachsammeler (WK 1040): DN 200 und DN 300 Steinzeug
- RÜ (R 66) Watzenborn-Steinberg, Magdeburger Straße (WK 1050): mit Entlastungskanal DN 800 Stahlbeton
- Schachtbauwerke und Sonderbauwerke

Wir bitten um Korrektur und Ergänzung unserer betroffenen Verbandsanlagen im schriftlichen Teil der Begründung zum Bebauungsplan, unter Pkt. 9 Ver- und Entsorgungsleitungen.

Die ungefähre Lage unserer Anlagen ist auf den beigegeführten Bestandsplanausschnitten ersichtlich. Wir weisen jedoch darauf hin, dass die genaue Lage durch einen Ortsvergleich festzustellen ist.

Die in grün dargestellten Sammelleitungen für Abwasser befinden sich im Eigentum des Eigenbetriebes Wasserwerke Pohlheim.

Achtung! – geänderte Vorgabe (mitgeteilt, mit Schreiben vom 17.10.2022):

③

Im freien Gelände ist die Trasse der Abwasserleitungen im **Bereich von 3,00 m** beiderseits der **Rohraußenwand und den Schachtaußenwänden** absolut frei zu halten. Auch Anpflanzungen sowie Überbauungen sind in diesem Bereich unzulässig. Weiterhin sind Abgrabungen, Geländevertiefungen, Aufschüttungen und sonstige Auflasten im Bereich unserer Abwasseranlagen nicht zulässig.

④

Wir bitten nochmals um die Anpassung der Darstellung in der Plankarte 1 des Bebauungsplanes. Der Bereich des dargestellten „Geh-, Fahr- und Leitungsrechts zugunsten des Wasserverbands Klee bach“ muss den oben geforderten Abständen entsprechen (3,00 m beiderseits Rohraußenwand DN 1200 SB und 3,00 m zu den Schachtaußenwänden, Schacht 0800.010). Dazu sollten am besten auch die Rohraußenwände dargestellt werden.

Des Weiteren bitten wir um Ergänzung der Darstellung in der Plankarte 2 des Bebauungsplanes. Es müssen weitere Bereiche für „Geh-, Fahr- und Leitungsrechts zugunsten des Wasserverbands Klee bach“ (3,00 m beiderseits Rohraußenwand DN 1200 SB) ergänzt werden. Hinweis: die genaue Lage ist vor Ort zu prüfen, da dieser Leitungsbestand nur digitalisiert wurde.

⑤

Für die im Bebauungsplan unter Pkt. 2.6.3 in rot und blau dargestellten Abwasserleitungen ist der Eigentümer zu korrigieren: Anlagen des ~~Eigenbetriebes Wasserwerke Pohlheim~~ Wasserverbands Klee bach außerhalb des Geltungsbereiches. Wir bitten außerdem um Korrektur der farblichen Darstellung (Entlastungskanal = blau; Mischwasserkanal = rot). Des Weiteren sollte im Bebauungsplan der Hinweis unter Pkt. 3.2.3 folgendermaßen ergänzt werden: „Im Bereich der jeweils beiderseits der Rohraußenwand 3,0 m breiten Schutzstreifen der überörtlichen...“

Zu 2:

Der Bitte um Korrektur und Ergänzung der betroffenen Verbandsanlagen wird in der Begründung zum Bebauungsplan entsprochen. Die genaue Lage der Leitungen ist im Rahmen der Planumsetzung vor Ort zu prüfen.

Zu 3:

Der Text der geänderten Vorgabe wird entsprechend in die Begründung übernommen.

Zu 4:

Der Bitte wird durch nachrichtliche Anpassung der Rohraußenwände in der Plankarte 1 und des Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Wasserverbands Klee bach in der Plankarte 2 entsprochen.

Zu 5:

Dem Hinweis wird durch Korrektur des Eigentümers entsprochen.

⑥

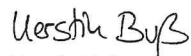
Im schriftlichen Teil der Begründung zum Bebauungsplan, muss unter Pkt. 9 Ver- und Entsorgungsleitungen zwingend eine Anpassung erfolgen. Auch hier sind die oben geforderten Abstände (3,00 m beiderseits Rohraußenwand DN 1200 SB und 3,00 m zu den Schachtaußenwänden, Schacht 0800.010) zu übernehmen.

Des Weiteren ist im folgenden Text der Begründung eine Korrektur notwendig: „Wegen der sehr geringen Höhendifferenzen ist eine Verlegung der Anlage überörtlichen Abwassersammelleitung zwischen den einzelnen Schachtbauwerken innerhalb des Geltungsbereichs ~~ee gut wie~~ ausgeschlossen.“

Wir bitten Sie, uns an der weiteren Planung zu beteiligen. Um Beachtung wird gebeten.

Bitte beachten Sie auch die abwassertechnische Stellungnahme des Eigenbetriebes Wasserwerke Pohlheim.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag



Kerstin Buß

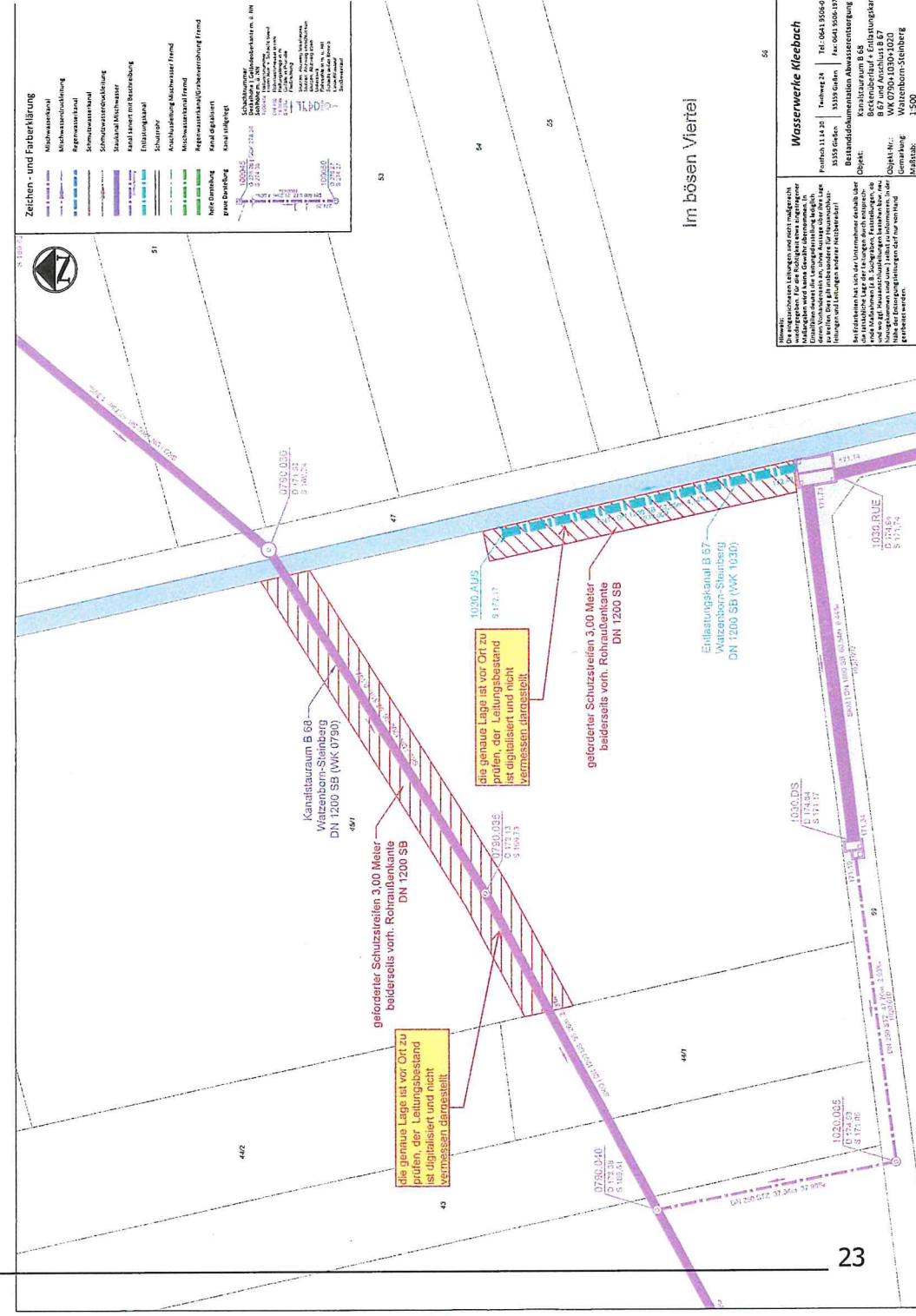
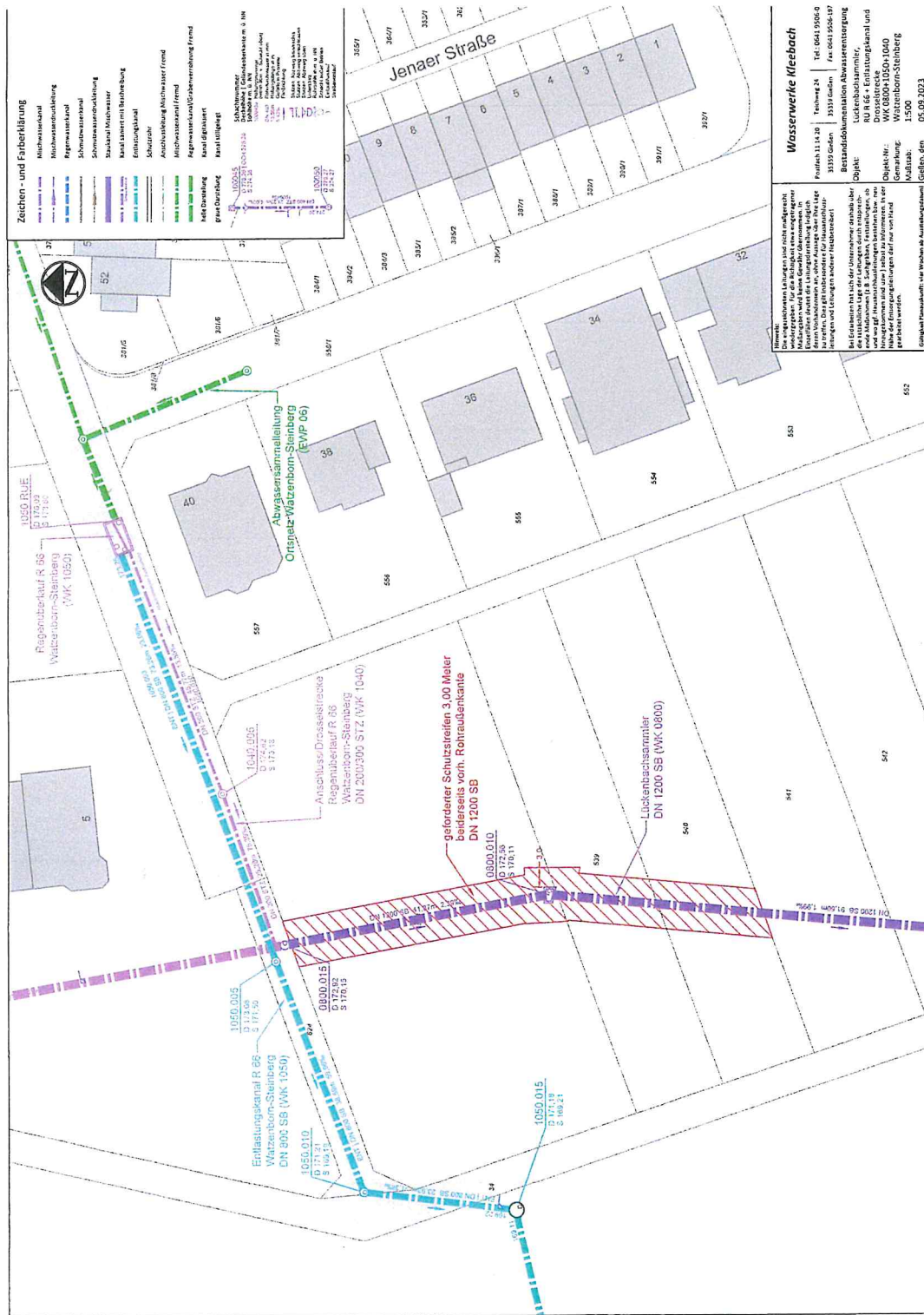
Anlage

Planausschnitt WK 0800+1050+1040, Maßstab 1:500

Planausschnitt WK 0790+1030+1020, Maßstab 1:500

Zu 6:

Die erbetene Korrektur der Formulierung in der Begründung wird vorgenommen.





Zweckverband Mittelhessische Wasserwerke, Postfach 11 14 20, 35359 Gießen

Planungsgruppe
Prof. Dr. V. Seifert
Breiter Weg 114
35440 Linden-Leihgessen



Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom: 31.07.2023, hch
Unser Zeichen: sm-gr
Auskunft erteilt: Rainer Schmidt
Telefon: 0641 9506-150
Telefax: 0641 9506-197
E-Mail: rschmidt@zwmw.de
Datum: 04.09.2023

**Bauleitplanung der Stadt Pohlheim
Bebauungsplan Nr. 45 „Am schwarzen Morgen“ mit
41. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans
Beteiligung der Behörden und sonstigen TöB gemäß § 4 (2) BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen der vorzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen TöB nach § 4 Abs. 1 BauGB haben wir mit Datum vom 19.10.2022 bereits unsere Stellungnahme abgegeben.

Zusätzlich ergänzen wir als Zweckverband Mittelhessische Wasserwerke (ZMW) unsere Stellungnahme wie folgt:

Innerhalb des Geltungsbereiches Ausgleichs- und Kompensationsfläche (Gemarkung Watzenborn-Steinberg, Flur 4, Flurstück-Nr. 45/1) verläuft unsere überörtliche Haupt- und Zubringerleitung 5.9 DN 400 GGG/ZMU. Unsere Leitung ist dinglich über eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch gesichert.

Unsere überörtliche Trinkwasserhauptleitung ist mit dem Planzeichen „unterirdische Hauptversorgungsleitung“ gemäß Abs. 8 einschließlich Zweckbestimmung „Wasser“ gemäß Absatz 7 der Planzeichenverordnung 1991 (PlanZV 90) im Bebauungsplan darzustellen und in die Zeichenerklärung des Bebauungsplans aufzunehmen.

Die Fläche – jeweils 3 m beiderseits der Wasserleitung – bitten wir mit dem Planzeichen 15.5 der Planzeichenverordnung wie vor „mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche“ in den Bebauungsplan einzutragen und in die Zeichenerklärung des Bebauungsplans aufzunehmen.

In den textlichen Teil des Bebauungsplans bitten wir als „nachrichtliche Übernahme“ gemäß § 9 (6) BauGB folgenden Text aufzunehmen:

Im Bereich des 6 m breiten Schutzstreifens der Fernwasserleitung des ZMW (jeweils 3 m beiderseits der Rohrachse) dürfen für die Dauer des Bestehens der Leitung keine Bebauung, Lagerung, Errichtung von massiven Einfriedungen, kein Aufstellen von

Masten oder sonstige Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand oder den Betrieb der Leitung gefährden. Das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern innerhalb der Schutzstreifen ist nicht zulässig. Im Bereich des vorgenannten Schutzstreifens darf kein Bodenabtrag oder Bodenauftrag ausgeführt werden. Geländeänderungen sind nur mit Zustimmung des Leitungsbetreibers erlaubt.

Hierbei beziehen wir uns auf den Abschnitt 6 des DVGW Arbeitsblattes W 400-1.

Ansonsten werden die Belange des Zweckverbands Mittelhessische Wasserwerke durch die o. g. Bauleitplanungen nicht berührt.

Eine Kopie dieser Stellungnahme als Durchschrift hat mit gleicher Post der Magistrat der Stadt Pohlheim erhalten.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

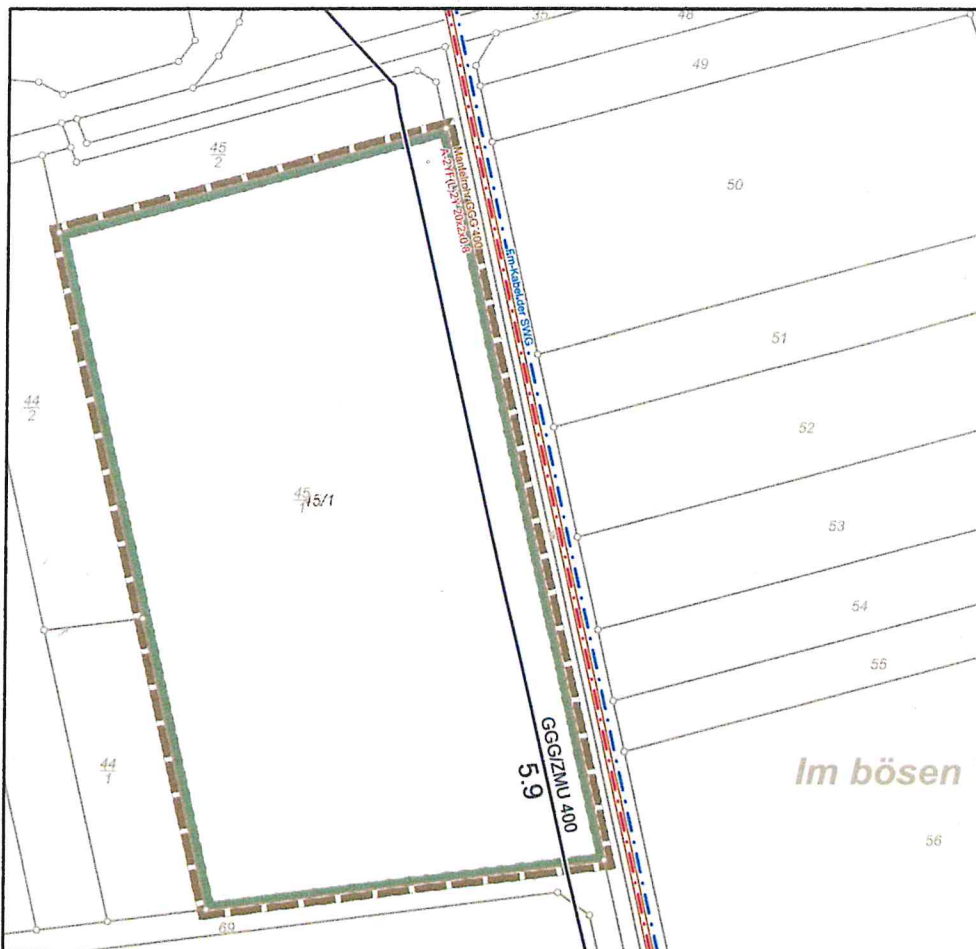
Rainer Schmidt
Planung-Ausführung-Dokumentation (PAD)

Anlage
Lageplankopie M 1:1.000

8. Zweckverband Mittelhessische Wasserwerke

Beschlussempfehlung

Der Bitte um nachrichtliche Übernahme der Fernwasserleitung des ZMW inkl. des 6 m breiten Schutzstreifens in der Plankarte 2 des Bebauungsplans wird durch Ergänzung der Plankarte und der erbetenen textlichen Festsetzung entsprochen.



Bestandsdokumentation der Trinkwasserversorgung

Maßstab 1:1.000

Zweckverband Mittelhessische Wasserwerke
Teichweg 24
35396 Gießen
Tel. 0641/9506-0
Fax 0641/9506-197

Wartungsgebiet	Süd
Gemeinde/Stadt	Pohlheim
Ortsnetz	Watzenborn-Steinberg Leitung 5.9
Bemerkung	mit Bebauungsplan Nr. 45 Am schwarzen Morgen
Stand	4.8.2023
Plan erzeugt	Pfeil, Gerhard

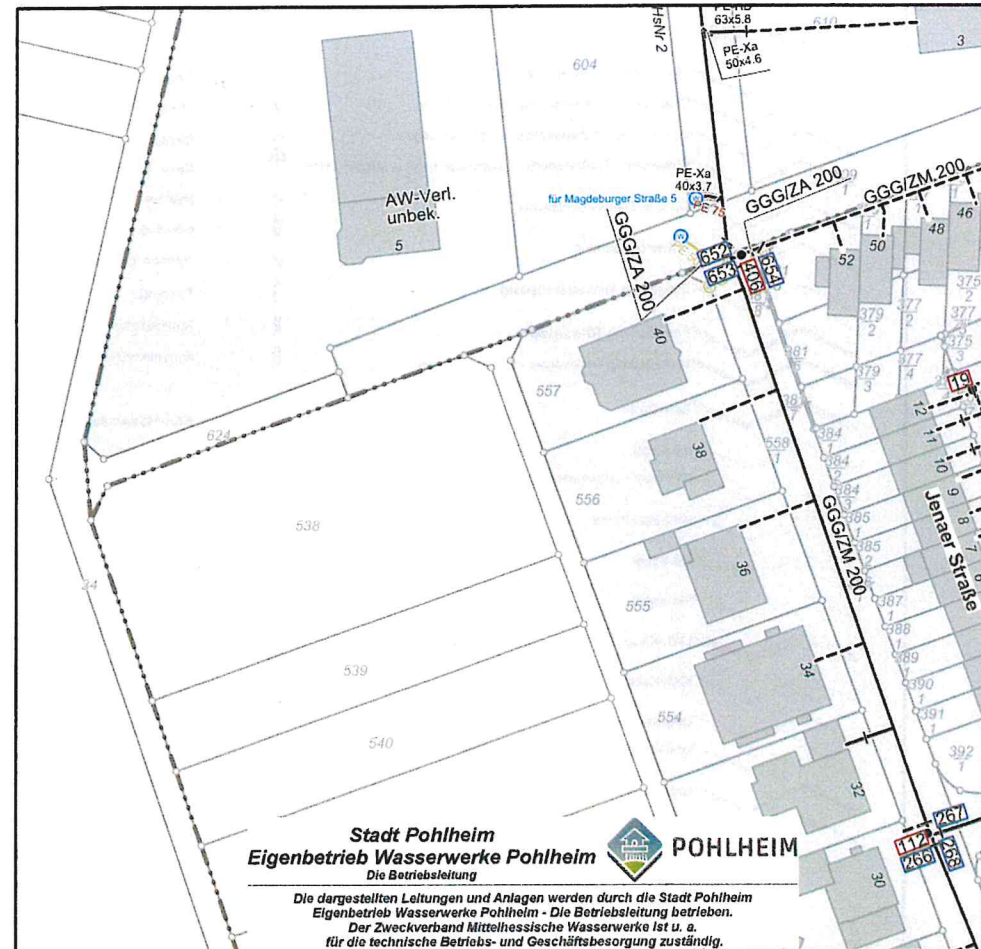
Datengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

Diese Zeichnung ist urheberrechtlich geschützt! Weitergabe und Änderung nur mit Genehmigung des Verfassers.

Hinweis: Die eingezeichneten Leitungen sind nicht maßgerecht wiedergegeben. Besonders die gestrichelte Darstellung einer Leitung (ungesicherte Lagedarstellung) deutet lediglich deren Vorhandensein an, ohne Aussage über ihre Lage zu treffen. Dies gilt insbesondere für Anschlussleitungen.

Bei Erdarbeiten hat sich der Unternehmer deshalb über die tatsächliche Lage der Leitungen durch geeignete Maßnahmen (z.B. Suchschachtungen, örtliche Erkundigungen usw.) selbst zu informieren.

In der Nähe von Trinkwasserleitungen darf nur von Hand gearbeitet werden.



Bestandsdokumentation der Trinkwasserversorgung

Maßstab 1:1.000

Zweckverband Mittelhessische Wasserwerke
Teichweg 24
35396 Gießen
Tel. 0641/9506-0
Fax 0641/9506-197

Wartungsgebiet	Süd
Gemeinde/Stadt	Pohlheim
Ortsnetz	Watzenborn-Steinberg
Bemerkung	zum Bebauungsplan Nr. 45 Am schwarzen Morgen
Stand	4.8.2023
Plan erzeugt	Pfeil, Gerhard

Datengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

Diese Zeichnung ist urheberrechtlich geschützt! Weitergabe und Änderung nur mit Genehmigung des Verfassers.

Hinweis: Die eingezeichneten Leitungen sind nicht maßgerecht wiedergegeben. Besonders die gestrichelte Darstellung einer Leitung (ungesicherte Lagedarstellung) deutet lediglich deren Vorhandensein an, ohne Aussage über ihre Lage zu treffen. Dies gilt insbesondere für Anschlussleitungen.

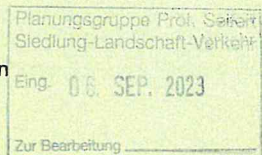
Bei Erdarbeiten hat sich der Unternehmer deshalb über die tatsächliche Lage der Leitungen durch geeignete Maßnahmen (z.B. Suchschachtungen, örtliche Erkundigungen usw.) selbst zu informieren.

In der Nähe von Trinkwasserleitungen darf nur von Hand gearbeitet werden.



Eigenbetrieb Wasserwerke Pohlheim, Postfach 11 14 20, 35359 Gießen

Planungsgruppe
Prof. Dr. V. Seifert
Breiter Weg 114
35440 Linden-Leihgestern



Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom: 31.07.2023, hch
Unser Zeichen: sm-gr
Auskunft erteilt: Rainer Schmidt
Telefon: 0641 9506-150
Telefax: 0641 9506-197
E-Mail: rschmidt@zwmw.de
Datum: 04.09.2023

Bauleitplanung der Stadt Pohlheim

Bebauungsplan Nr. 45 „Am schwarzen Morgen“ mit 41. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans

Beteiligung der Behörden und sonstigen TöB gemäß § 4 (2) BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB haben wir mit Datum vom 19.10.2022 als Geschäftsbesorger für den Eigenbetrieb Wasserwerke Pohlheim (EWP) eine Stellungnahme abgegeben. Diese behält weiterhin vollinhaltlich Gültigkeit und ist zu berücksichtigen.

Eine Kopie dieser Stellungnahme als Durchschrift hat mit gleicher Post der Magistrat der Stadt Pohlheim erhalten.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Rainer Schmidt
Planung-Ausführung-Dokumentation (PAD)

Anlage

Lageplankopie M 1:1.000

9. Eigenbetrieb Wasserwerke Pohlheim

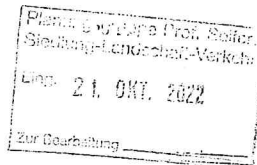
Beschlussempfehlung

Der Hinweis auf die im Verfahren zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB vorgetragene Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die hier gegebenen Hinweise (s. nachfolgende Seite) sind textlich und zeichnerisch umfassend in den Entwurf des Bebauungsplans aufgenommen worden und haben an der Veröffentlichung im Internet und der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB teilgenommen.



Eigenbetrieb Wasserwerke Pohlheim, Postfach 11 14 20, 35359 Gießen

Planungsgruppe Prof. Dr. V. Seifert
Breiter Weg 114
35440 Linden-Leihgestern



Ihr Zeichen: hch
Ihre Nachricht vom: 14.09.2022
Unser Zeichen: sm-gr
Auskunft erteilt: Rainer Schmidt
Telefon: 0641 9506-150
Telefax: 0641 9506-197
E-Mail: rschmidt@zwm.de
Datum: 19.10.2022

Bauleitplanung der Stadt Pohlheim

Bebauungsplan Nr. 45 „Am schwarzen Morgen“

41. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans im Stadtteil Watzenborn-Steinberg

Beteiligung der Behörden und sonstigen TöB nach § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

durch die o. g. Bauleitplanung werden die Belange des Zweckverbands Mittelhessische Wasserwerke (ZMW) nicht berührt.

Im Rahmen des o. g. Bauleitplanverfahrens (Stand August 2022) geben wir als Geschäftsbesorger für den Eigenbetrieb Wasserwerke Pohlheim (EWP) folgende Stellungnahme ab:

1. Im räumlichen Geltungsbereich des o. g. Bebauungsplans befinden sich keine Anlagen des EWP.
2. Die Bereitstellung von Löschwasser ist keine satzungsgemäße Aufgabe des EWP. Gemäß Hessisches Gesetz über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (HBKG) ist die Organisation des Brandschutzes eine Obliegenheit der Gemeinden, sofern es sich um den Bereich der angemessenen Löschwasserversorgung (Grundschutz) handelt. Für eine besondere Löschwasserversorgung (Objektschutz) ist der Eigentümer des Objekts zuständig. Der EWP ist im Zuge der Nothilfe gerne bereit, im Brandfall Löschwasser zur Verfügung zu stellen, soweit die technischen Bedingungen und Möglichkeiten dies zulassen. Ringleitungen werden nicht vorgesehen. Informationen über die Leistungsfähigkeit der Trinkwasserversorgung liegen nicht vor.
3. Für die Erweiterung des Trinkwasserversorgungsnetzes ist das Erstellen einer Erschließungsplanung erforderlich. Erfahrungsgemäß ist dafür mit längerer Bearbeitungsdauer zu rechnen. Wir bitten daher um rechtzeitiges Übersenden von Planunterlagen, aus denen die vorhandene sowie die endgültig geplante Lage und Höhenlage öffentlicher Flächen (z. B. Straßen, Wege und Flächen, in denen Wasserversorgungsleitungen verlegt werden müssen) auf der Grundlage des genehmigten Bebauungsplans hervorgehen.

- Erst wenn diese Unterlagen vorliegen, kann von uns darauf aufbauend die Planung erstellt und die Versorgung mit Trink- und Betriebswasser geplant, vorbereitet und sichergestellt werden.
4. Rechtzeitig vor Durchführung der Erschließungsplanung sind Abstimmungs- und Koordinationsgespräche mit allen Erschließungsträgern und den Landschaftsplanern erforderlich, um die Leitungseinordnung innerhalb öffentlicher Flächen festzulegen.

Ansonsten werden die Belange des Eigenbetriebs Wasserwerke Pohlheim durch die o. g. Bauleitplanung nicht berührt.

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

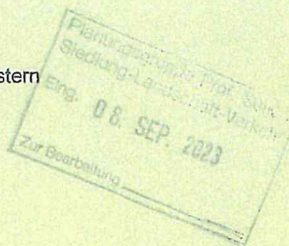
Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Rainer Schmidt
Planung-Ausführung-Dokumentation (PAD)

Anlage
Lageplankopie
M 1:1.000

Eigenbetrieb Wasserwerke Pohlheim, Postfach 11 14 20, 35359 Gießen

Planungsgruppe
Prof. Dr. V. Seifert
Breiter Weg 114
35440 Linden-Leihgastern



Ihr Zeichen: hch
Ihre Nachricht vom: 31.07.2023
Unser Zeichen: hp/buß-gr

Auskunft erteilt: Frau Buß
Telefon: 0641/9506-114
Telefax: 0641/95066114
E-Mail: kbuss@zwm.de

Datum: 07.09.2023

Bauleitplanung der Stadt Pohlheim, Stadtteil Watzenborn-Steinberg
Bebauungsplan Nr. 45 „Am schwarzen Morgen“ mit
41. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

Abwassertechnische Stellungnahme

Sehr geehrte Damen und Herren,

Ziel des Bebauungsplanes ist die kurzfristige Schaffung von Baurecht für eine Kindertagesstätte und eine den westlich und südlich angrenzenden Natur- und Biotopschutzflächen angepasste Ortsrandgestaltung mit deren ökologischer Aufwertung.

Der Eigenbetrieb Wasserwerke Pohlheim ist die abwasserbeseitigungspflichtige Kommune. Daher darf ein Anschluss der geplanten Grundstücksentwässerung nur nach Genehmigung durch den Eigenbetrieb ausgeführt werden.

Im Bereich der geplanten Kindertagesstätte ist in den angrenzenden öffentlichen Parzellen keine Entwässerungsanlage des Eigenbetriebes vorhanden. Die geplante Grundstücksentwässerung muss daher zwingend an der im Plangebiet verlaufenden überörtlichen Abwassersammelleitung (WK 0800 - Lückenbachsammeler) des Wasserverbandes Kleebach erfolgen. Ein Anschluss ist nur für das im Plangebiet anfallende **Schmutzwasser** möglich, da eine Entwässerung im Trennsystem zwingend ist. Die Genehmigung erfolgt über den Eigenbetrieb in Absprache mit dem Wasserverband Kleebach.

Bitte beachten Sie hierzu auch die abwassertechnische Stellungnahme des Wasserverbandes Kleebach.

Darüber hinaus ist bei der weiteren Bauausführung die Entwässerungssatzung des Eigenbetriebes zu beachten.

Seite 1 von 2

Wir weisen darauf hin, dass für das anfallende Niederschlagswasser die gesetzlichen Vorgaben des § 55 WHG in Verbindung mit § 37 HWG berücksichtigt werden sollen.

Wir bitten Sie, uns an der weiteren Planung zu beteiligen. Um Beachtung wird gebeten.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Kerstin Buß
Kerstin Buß

10. Eigenbetrieb Wasserwerke Pohlheim, Abwasser

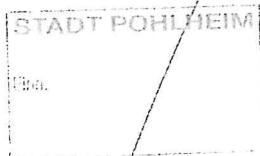
Beschlussempfehlung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, sie sind vollständig Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplans und seiner Begründung. Die abwassertechnische Stellungnahme des Wasserverbandes Kleebach ist entsprechend berücksichtigt. Dies gilt auch für die gesetzlichen Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes und des Hessischen Wassergesetzes.

35415 Pohlheim

Magistrat der
Stadt Pohlheim
Ludwigstr. 31

35415 Pohlheim



Datum: 26.08.2023

Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 45 „Am schwarzen Morgen“
In Watzenborn-Steinberg.

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. §3 (1) Baugesetzbuch (BauGB),
bitte ich Sie meine Einwände gegen den Bebauungsplan im weiteren Verfahren
zu berücksichtigen.

Mit freundlichen Grüßen

[Redacted signature]

Anlage: Stellungnahme

[Redacted attachment information]

Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB

1. Bürger aus Pohlheim

Beschlussempfehlung

s. folgende Seiten

Die Standorte im Vergleich:

„Am schwarzen Morgen“

Lage:

Am nord-westlichen Ortsrand von Watzenborn-Steinberg am Gewerbegebiet „Gießener Str.“

LKW-Verkehr durch G & K Baustoffhandel gegenüber der Kita Einfahrt.

Belastung der Verkehrsberuhigten Leipziger Straße und der Magdeburger Straße.

Erfordernis eines B-Plans mit Umweltbericht und aufwendige Maßnahmen zur Eingriffsminimierung und zum Ausgleich.

Eingeschränkte Nutzung der Spielflächen. Betretungsverbote der umliegenden privaten und der NSG Flächen.

„Zentrum: „Kirchstraße“

Lage:

Zentrale Lage in der Stadtmitte.

Gute Anbindung zum ÖPNV, Haltestelle in der Nähe.

Gute Radwegeverbindungen mit Optimierungs-Potential.

Bebaubarkeit nach §34 BauGB. Bauantrag liegt vor. Grundstück auf größtenteils versiegelten Flächen.

Uneingeschränkte Nutzung in Parkähnlicher Lage. Größe: ca. 7.500 m².

Maßnahmen zur ökologischen Nachverdichtung könnten erfolgen.

5. 3 Verkehrliche Erschließung

Von der zugewiesenen „Lagegunst“ kann am nordwestlichen Stadtrand von Steinberg nicht ernsthaft die Rede sein. Von allen Pohlheimer Kindergärten hat dieser den schlechtesten Überdeckungsgrad und somit den kleinsten Einzugsbereich.

Es ist absehbar, dass ein reger Hol- und Bringverkehr durch die Ortsrandlage entstehen wird. Der meiste Verkehr wird über die verkehrsberuhigte Leipziger Str. und Magdeburger Straße erfolgen. Die Platzverhältnisse erlauben keine Wendemöglichkeit vor dem Kindergarten und kollidieren mit dem Verkehr, auch LKW-Verkehr, mit der gegenüberliegenden Firma G & K Baustoffhandel.

Die „Konfliktsituation“, die sich aus der Nachbarschaft mit der G & K Baustoffhandlung ergeben wird, wird in 5.3 Verkehrliche Untersuchung nicht angesprochen. Es grenzt an vorsätzliche Täuschung, dass der Verkehr zur und von der G & K Baustoffhandlung und das zusätzliche Verkehrsaufkommen in den umliegenden Straßen nicht bewertet wird.

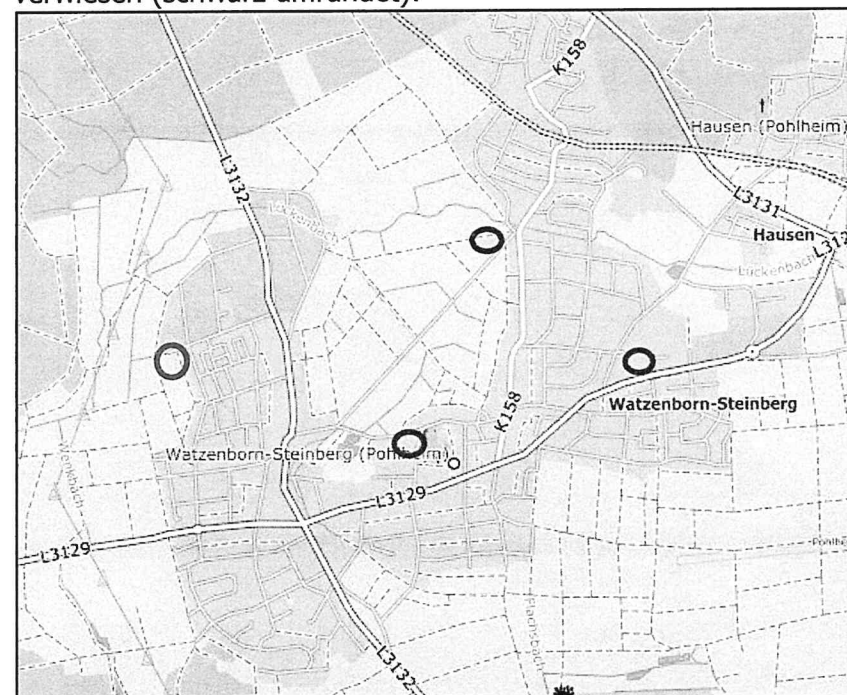
Bild 1 und Bild 2

Seite 2

Die Ausführungen und Bewertungen unter dem Punkt „Die Standorte im Vergleich“ werden zur Kenntnis genommen.

Zu Pkt. 5.3 Verkehrliche Erschließung:

Hinsichtlich „schlechtesten Deckungsgrad“ und „kleinster Einzugsbereich“ wird auf die tatsächliche Lage der Kita-Standorte in Watzenborn-Steinberg verwiesen (schwarz umrandet):



Somit „ist absehbar“, dass der ergänzende Standort (rot) durch seine für das bevölkerungsreichste Quartier des Stadtteils westlich der L 3132 gewählte Lage gerade weitere Belastungen der Ortsdurchfahrt insbesondere im Zuge der L 3129 verringert und zusätzliche Gefährdungen ausschließt. Der Hinweis auf „vorsätzliche Täuschung“ durch eine subjektiv vermutete „Konfliktsituation“ wird mit Nachdruck zurückgewiesen.

Stellungnahme zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 45 „Am schwarzen Morgen“ in Pohlheim Watzenborn-Steinberg.

Die Notwendigkeit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 45 „Am schwarzen Morgen“, wird mit der Verpflichtung der Stadt Pohlheim Kindertageseinrichtungen und Tagespflegestellen zu schaffen und zu betreiben, begründet. Der dafür gewählte Standort „Am schwarzen Morgen“ bringt eine Reihe von schwerwiegenden Problemen mit sich und erfüllt maßgeblich Gesetze des Baugesetzbuches und des Umweltrechts nicht. Mängel im Umweltbericht in seinen faunistischen und floristischen Teilen sind festzustellen. Auffällig ist auch die Nichtbehandlung der Verkehrsproblematik und der verschleiernenden Auseinandersetzung mit den Vermeidungsparagraphen im Bau- und Umweltrecht.

1. Planerfordernis, Ziele, Rahmenbedingungen

Nach dem **§ 1 Baugesetzbuch, Abs. 5** soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Im § 35 Abs. 5 wird weiter auf die Notwendigkeit der Begrenzung des Flächenverbrauchs hingewiesen.

Im **Bundesnaturschutzgesetz §15, Abs 1.** werden Verursacher verpflichtet, vermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft zu unterlassen.

3. Übergeordnete Planungen

Seite 4 und 5, 5.2 - 5, werden zwei unbebaute Grundstücke über deren Eignung zur Nachverdichtung- oder Umnutzung geprüft. Im Ergebnis befinden sich die Grundstücke in Privatbesitz und sind für den Zweck nicht nutzbar.

Nicht geprüft wurde der bis 2021 für einen Kindergartenneubau vorgesehene Standort im Bereich Kirchstr. in Watzenborn-Steinberg. Der Standort steht zur Verfügung und **erfüllt alle Verpflichtungen die sich aus den Paragraphen des Baugesetzbuches und des Bundesnaturschutzgesetzes ergeben.**

Die gesetzlichen Bestimmungen zur Vermeidung, dem Vorrang der Innenentwicklung und Minimierung des Flächenverbrauchs werden in der Planung für den Standort „Am schwarzen Morgen“ nicht ausreichend geprüft und nicht eingehalten.

Hinweis: Es sollte näher erläutert werden, warum der Neubau der Kindertagesstätte am nordwestlichen Rand des Stadtteils, angrenzend an ein Gewerbegebiet erfolgen soll, und damit weit entfernt von den in den letzten Jahren bzw. Jahrzehnten realisierten Wohnbaugebieten, die sich überwiegend auf den (süd-) östlichen Rand von Watzenborn-Steinberg Stadtteils konzentrierten und nach den weiteren Planungen von Oberweg IV auch werden.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Planerfordernis und Begründung der Standortwahl sind Gegenstand der vorliegenden Planung, das maßgebliche Baugesetzbuch ist hierbei entsprechend und in vollem Umfang berücksichtigt.

Zu 1. Planerfordernis, Ziele, Rahmenbedingungen:

Nach § 1 Abs. 1 BauGB ist es Aufgabe der Bauleitplanung, *„die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe dieses Gesetzbuchs (BauGB) vorzubereiten und zu leiten.“* wofür von der Gemeinde im Sinne § 2 Abs. 1 BauGB Bauleitpläne in eigener Verantwortung aufzustellen sind. Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind gem. § 1 Abs. 7 BauGB *„die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.“*

Den ohne weitere Anregungen in der Stellungnahme gegebenen Hinweisen auf das BauGB und das BNatSchG wird in der Planung umfassend Rechnung getragen.

Zu 3. Übergeordnete Planungen:

Unter Verweis auf die unter „Punkt 5.3 Verkehrliche Erschließung“ abgebildete Karte wird wiederholt auf den bevölkerungsreichsten Teil des Stadtteils verwiesen. Die Bereiche für künftige Siedlungsentwicklungen am südöstlichen Rand von Watzenborn-Steinberg befinden sich aktuell noch ganz am Anfang der Umsetzung übergeordneter Planung auf die kommunale Ebene und können alleine aus dieser Sicht schon nicht mit dem dringlichen Bedarf an entsprechenden Kindertagesstätten in Übereinstimmung gebracht werden.

Im Punkt 7 Immissionsschutz werden Konflikte mit der G & K Baustoff-handlung schlicht geleugnet.

In der Nichtbehandlung der Verkehrlichen Erschließung liegt weiterer eklatanter Planungsmangel vor.

Seite 5 Die weiteren 5 Begründungen:

- kurze Wege, Wegesicherheit

Das Postulat der „kurzen Beine kurze Wege“, wird widerlegt mit einem Blick auf den Lageplan. Der Standort ist der abgelegenste mit dem kleinsten Einzugsgebiet von allen Kindergärten Pohlheims.

- an das Quartier angepasste Lage mit städtebaulicher Einfügung,

Auf welches Quartier wird Bezug genommen? das angrenzende Gewerbegebiet bietet sich an, der lange Flachdachbau erinnert an eine Lagerhalle.

- verkehrliche Anbindung ohne weitere Belastung der Innerortslage,

Die verkehrliche Anbindung erfolgt über die Leipziger-, Berliner-, und die Magdeburger Straße und natürlich bringt das Ziel Kindergarten einen Bring- und Holverkehr mit sich, wie dieser sich auf die genannten Straßen auswirkt, wurde anscheinend nicht untersucht.

Auf jeden Fall wird der Begegnungsverkehr, besonders wegen fehlender Wendemöglichkeit, unmittelbar vor dem Kindergarten zu G & K kritisch.

Bild 3

- naturnahe Gestaltung mit Möglichkeiten der Naturerfahrung und Beobachtung

Naturerfahrungen sind in der nahen Umgebung nicht möglich. Zu der parallel liegenden Fläche des NSG „Lückenbachaue“ besteht Betretungsverbot und die südlich angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke dürfen nicht ohne Erlaubnis betreten werden.

Die „Naturnahe“ Arten- und strukturreichen Grünflächen (Hausgarten)“ des Kindergartens, sind zur Nutzung als Spielflächen ohne einschränkende Maßnahmen, keine naturnahen Biotope.

Umweltbericht

Seite 7 Eingriffsregelung

Soweit Beeinträchtigungen nicht vermieden werden können, ist das zu Begründen.

Seite 3

Zu Punkt 7 Immissionsschutz:

Dass Belange des Immissionsschutzes „schlicht geleugnet“ werden, wird unter Hinweis auf die Inhalte des Bebauungsplans und die seitens der hierfür zuständigen Fachbehörden vorgetragenen Stellungnahmen mit Nachdruck zurückgewiesen.

Die Ausführungen zu „Seite 5 Die weiteren 5 Begründungen“ werden unter Hinweis auf die hierzu vorgenommene Abwägung zur Kenntnis genommen.

Zu Umweltbericht Seite 7 Eingriffsregelung:

Im Umweltbericht ist zu prüfen, wie Beeinträchtigungen minimiert und / oder vermieden werden können. Dies ist umfassend erfolgt.

Das naturschutzrechtliche Minimierungs- und Vermeidungsgebot umfasst jedoch im naturschutzrechtlichen Sinne keine Prüfung alternativer Standorte.

Nach der Rechtsauffassung des Verfassers bestehe keine Prüfungspflicht der zumutbaren Alternativen. Wie man allerdings ohne Prüfung/Vergleich der „zumutbaren Alternativen, zu einem bewertbaren, möglicherweise besseren Standort, mit geringerer Eingriffsschwere kommen kann, sollte der Verfasser darlegen.

Es ist schlicht eine Selbstverständlichkeit, dass ein Eingriff immer mit der geringsten Belastung für Natur und Umwelt erfolgt.

Der Verfasser hat von sich aus, zwei alternative Standorte benannt, die nach seiner Wertung nicht geeignet sind, weil keine Verkaufsbereitschaft besteht, oder der gewerblichen Nutzung vorbehalten sind.

Seite 29 Tab 10 Pflanzenartenliste

In der Tabelle wird unter Nr. 50 Großer Wiesenknopf aufgeführt. Es werden in der Tabelle keine Angaben zum Vorkommen auf der Eingriffsfläche gemacht. Vorhandene Arten sind mit einem Strich vermerkt, die Felder für den Großer Wiesenknopf sind leer.

Seite 53, 5.3.3.4 Tagfalter und Heuschrecken

Nach Begehung der Fläche am 28.07.2023 wurden auf den Grundstücken „Am schwarzen Morgen“ ca. 40 Exemplare Großer-Wiesenknopf festgestellt.

Im Bericht wird zum Ameisenbläuling nur auf die Untersuchungen von PLÖN & BFM verwiesen, die in 2019 für die NSG-Ausweisung stattfanden.

Dazu erfolgt die Aussage: Potentiell könnte hier auch der Dunkle Wiesenknopf Ameisen-Bläuling vorkommen, das impliziert, dass nach der Art nicht vertiefend gesucht wurde!

Wurden Untersuchungen „Am schwarzen Morgen“ über das mögliche Vorkommen des Ameisenbläulings, auch in der näheren Umgebung, zeitnah vorgenommen?

Seite 75 und 76 verbleibende Beeinträchtigungen und Eingriffserheblichkeit

Durch das abschieben des Oberbodens ca. 3.000 m² und durch modellieren der Oberfläche, Terrassierung, der Spielflächen sollen die Bodenfunktionen mindestens teilweise erhalten bleiben.

Dem ist zu widersprechen: Es erfolgt eine tiefgreifende Umgestaltung des Bodens, mit der Einsaat einer für Spielflächen geeigneten Grasmischung, (Sportplatz) ohne höheren ökologischen Wert.

Seite 76 Der Wertverlust ist nicht Temporär, sondern dauerhaft, in der Ökobilanz sollte er entsprechend abgebildet werden.

Seite 29 Tab 10 Pflanzenartenliste:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Es handelt sich um einen redaktionellen Fehler ohne jedwede Bedeutung für die Planung. In der Tabelle werden Aussagen zum Schutz- und Gefährdungstatus der vorkommenden Arten gemacht. Der Große Wiesenknopf ist weder geschützt noch gefährdet.

Seite 53, 5.3.3.4 Tagfalter und Heuschrecken:

Der Umweltbericht legt dar, dass während der Flugzeit des Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings zwei Begehungen zu den Tagfaltern erfolgten (Tab. 16, 28.6., 28.7.). Der Kartierer ist mit der Art sehr vertraut.

Seite 75 und 76 verbleibende Beeinträchtigungen und Eingriffserheblichkeit:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Er ist inhaltlich nicht haltbar.

Der Oberboden wird fachgerecht zwischengelagert und - wo immer möglich - wieder eingebaut. Erfahrungen aus anderen Kitas zeigen, dass die Spielflächen und insbesondere die Flächen dazwischen mit hochwertigen, artenreichen Wiesen und Staudenfluren angesät werden können. Dies ist auch hier beabsichtigt.

Seite 76

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Er ist inhaltlich unhaltbar.

Von einem „temporären Wertverlust“ ist nirgendwo die Rede. Stattdessen werden die einzelnen Eingriffe in den Boden beschrieben und der Kompensation gegenübergestellt. Der Eingriff in den Boden wird für den späteren Freibereich korrekt als „teilweiser, überwiegend temporärer Funktionsverlust“ beschrieben.

Seite 81 Kompensation/Ausgleich

Durch den Eingriff entfallen 5.756 m² eines gesetzlich geschützten Biotops, davon als Totalverlust durch den Baukörper und der Verkehrsflächen von ca. 2.800 m².

Die Dachflächen sollen extensiv begrünt werden, die Politik priorisiert aber eine Nutzung für Fotovoltaik

Die Pflanzung von 15 Einzelbäumen, evtl. mehr sind vorgesehen. In der Bilanz (Seite 193) werden dagegen 75 Bäume angegeben?

Seite 193 Anhang 1: Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Nutzung der Dachflächen zur Solarnutzung. Reduzierung des Ansatzes für ext. Begrünung (10. 720) auf null.

Maßnahmeblatt Seite 201/202 Reduzierung des Ansatzes wegen weltfremder. Annahme. Nutzung als Spielfläche für 125 Kinder kann nur als intensive Spielplatzfläche angegeben werden. Der angegebene Hausgarten und die „Blühwiesen“ müssten parzellenscharf von den Spielflächen abgegrenzt werden. Deutliche Minderung der Wertpunkte.

2. Planung Biotopwert „Am schwarzen Morgen“

1. Bestand	5,756 m ²	272.915 WP
------------	----------------------	------------

Reduzierung:

Hecke	9.234 WP	
Einzelbäume (15)	510 WP	
Straßen	7.044 WP	
Dachfläche für Solarnutzung	0	
Hausgarten, arten- und struktureich (745 m ²)	18.625 WP	
Sportplatzrasen	20.000 WP	
Summe	55.413 WP	= 217.502 WP

2 Ausgleichsbilanzierung

Der Umweltbericht geht von einer vollständig intensiv bewirtschafteten Ackerfläche von 10.322 m² aus.

Das ist jedoch nicht der Fall, es befindet darauf ein Grünstreifen von ca. 700 m² der abgezogen werden muss, so verbleiben ca. 9. 622 m²

Biotopwert „Am schwarzen Morgen“	217.502 WP
Biotopwert: Ausgleichsfläche	-153.952 WP

Seite 81 Kompensation / Ausgleich

Seite 193 Anhang1: Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Nutzung von Photovoltaik steht einer extensiven Dachbegrünung nicht entgegen. Die Schlussfolgerung ist daher nicht haltbar.

In der Bilanz werden nicht 75 Bäume angegeben, sondern 75 m² Einzelbäume.

Maßnahmenblatt Seite 201/202

2. Planung Biotopwert „Am schwarzen Morgen“:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Er ist inhaltlich unhaltbar.

In Maßnahmenblatt 3 des Umweltberichts wird das Vorgehen anhand eines Beispiels dargelegt und die Herleitung auf Seite 82 erläutert.

Ein artenreicher Hausgarten umfasst immer auch Wegeflächen, Sitzbereiche und teilversiegelte Flächen, meist aber nicht derart hochwertige Pflanzflächen wie sie hier vorgesehen sind.

Die Schlussfolgerungen sind daher falsch.

2 Ausgleichsbilanzierung:

Der Hinweis ist falsch.

Die Grünfläche umfasst nur Parzelle 45/2. In Anspruch genommen wird Parzelle 45/1.

Der Stellungnahme des Bürgers angehängt sind die nachfolgenden Abbildungen:

Bild 3

**Standort: Kindergarten
„Zentrum Kirchstraße“**

Städtische Flächen

Standort: Größtenteils auf versiegelter
Parkplatzfläche

