

Stadt Allendorf (Lumda), Kernstadt

Bebauungsplan Nr. 38

„Auf der Lohkaute“ 1. Änderung

Umweltrelevante Stellungnahmen



Landesamt für Denkmalpflege Hessen Schloss Biebrich 65203 Wiesbaden



Aktenzeichen

Bearbeiter/in

Durchwahl

(0611) 6906-

Fax

(0611) 6906-137

E-Mail

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht

Datum

14.03.2024

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag



Bezirksarchäologin

**Bauleitplanung der Stadt Allendorf (Lumda), Stadtteil Allendorf (Lumda)
Bebauungsplan „Auf der Lohkaute“ 1. Änderung
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1
BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die geplante Änderung des Bebauungsplans werden seitens der Denkmalfachbehörde keine grundsätzlichen Bedenken oder Änderungswünsche vorgebracht.

Folgender Hinweis ist zur rechtlichen Sicherstellung in der Baugenehmigung textlich aufzunehmen:

„Wir weisen darauf hin, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden können. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).“

Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen. Wir bitten, die mit den Erdarbeiten Betrauten entsprechend zu belehren.

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



Der Kreisausschuss

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

- via E-Mail -
Der Magistrat der
Stadt Allendorf (Lumda)

Bahnhofstraße 14
35469 Allendorf (Lumda)

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht vom
26.10.2023

Unser Zeichen
VII-360/301/01.01/24-0069
Wb

12.03.2024

Stellungnahme zum Bebauungsplan „Auf der Lohkaute“ 1. Änderung der Stadt Allendorf (Lumda), Stadtteil Allendorf (Lumda)

Sehr geehrter Herr

wir nehmen zu dem oben genannten Bebauungsplan Stellung gemäß den Kapiteln 1, 3, 4 und 5 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sowie des 1., 2. und 5. Teils des Hessischen Naturschutzgesetzes (HeNatG), jeweils entsprechend unserer Zuständigkeit.

Grundsätzlich ist die Gestaltung einer biodiversitätsfreundlichen Lösung der Wasserrückhaltung mit dem Ziel der Versickerung in der Fläche begrüßenswert. Um der Festsetzung als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft i.S. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB mit dem Entwicklungsziel Biodiversitätsförderung (in der Planung auch bezeichnet als Biodiversitätsfläche) zu genügen, ist jedoch die Festsetzung und dauerhafte Sicherung einer effektiven Pflege zur Erreichung dieses Entwicklungsziels notwendig. Die Festsetzungen und Empfehlungen in der aktuellen Planung sind hierfür teils ungenügend, teils widersprüchlich. Mit der vorliegenden Planung werden gemischte Signale an die Eigentümerinnen und Eigentümer gesendet, die mittel- oder langfristig Erwartungskonflikte verursachen dürften, selbst wenn kurzfristig eine einvernehmliche Absprache getroffen wurde.

Die Empfehlung einer extensiven Pflege von nur 60 % der N1-Fläche ermöglicht, dass auf mindestens 40 % der Freiflächen weiterhin z. B. ein Vielschnitt-
rasen unterhalten werden kann, der keinen Lebensraum für schützenswerte



Fachdienst 72 - Naturschutz

Postanschrift:
Riversplatz 1 - 9
35394 Gießen

Telefon 0641 9390-
Fax 0641 9390-1508
Mail
Web www.lkgi.de

Sie erreichen uns:
EG 005
Ursulum 18b
35396 Gießen

Tiere und Pflanzen bietet und dauerhaft als Garten genutzt werden könnte. Die Empfehlung zu N2 ist in ihrer Formulierung nicht eindeutig und lässt offen, ob jährlich 10 % der Blühfläche erneuert werden, oder ob überhaupt nur mindestens 10 % und damit ein viel zu kleiner Anteil der N2-Fläche als Blühfläche zu gestalten sind. Die Planung duldet die gartenartige Nutzung durch Blumenbeete, Gemüseanbau und den ‚gelegentlichen Aufenthalt‘. Die zu erwartende Nutzung bringt eine Störungsintensität mit sich, unter der sich höchstens eine mit einem naturnahen Hausgarten vergleichbare faunistische Artenausstattung einstellen kann. All dies lässt de facto eine nahezu unveränderte Gartennutzung zu und müsste für die Festsetzung einer Biodiversitätsfläche angepasst werden.

Ebenso ist eine Einzäunung, die laut Begründung nicht vorgesehen, in der Realität jedoch bereits vorhanden ist, für eine Fläche i.S. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB aufgrund der Zerschneidungswirkung der Landschaft und der negativen Auswirkung auf das Landschaftsbild nicht begründbar. Nicht zuletzt müsste der de facto Lage im Außenbereich Rechnung getragen werden und die Regelungen des § 40 BNatSchG angewendet werden, um dem Entwicklungsziel Biodiversitätsförderung zu genügen. Alle nicht-heimischen Arten müssten hierfür aus den Pflanzlisten gestrichen werden und die Verwendung von Regiosaatgut für die Blühfläche Aufnahme in den städtebaulichen Vertrag finden.

Die aktuellen Pflegemaßnahmen und Nutzungserlaubnisse in der Planung rechtfertigen die Festsetzung als naturnahe Privatgärten, nicht jedoch als Biodiversitätsfläche. Die Kohärenz zwischen Art/Bezeichnung der Fläche und den inhaltlichen Festsetzungen sollte hergestellt werden.

Abschließend weisen wir darauf hin, dass die Maßnahmenempfehlungen im Bebauungsplan ohne den Inhalt des begleitenden städtebaulichen Vertrags nicht ausreichend sind, um die Auswirkungen auf Natur und Landschaft zu beurteilen. Um die Vorlage einer Entwurfsfassung des städtebaulichen Vertrags zum Entwurf hin wird gebeten.

Wir bitten um Zusendung der Abwägungsergebnisse.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag





Der Kreisausschuss

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

Magistrat der Stadt Allendorf/Lumda

u.a. per Mail an:
f.jung@allendorf-lda.de

Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom	Unser Zeichen	Datum
		73-4-142-31	06.03.2024

**Betreff: Bauleitplanung der Stadt Allendorf/Lumda, Stadtteil Allendorf;
hier: Vorentwurf zum Bebauungsplan „Auf der Lohkaute“, 1. Änderung**

Bezug: Ihr Stellungnahmeersuchen vom 08.02.2024

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 III B des Trinkwasserschutzgebietes für die Gewinnungsanlage Brunnen Mainzlar des Zweckverbandes Lollar – Staufenberg. Die Festsetzung erfolgte mit Datum 23.04.1991, veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen, Nr. 22/1991, Seite 1380. Die Regelungen der Schutzgebietsverordnung sind bei der weitergehenden Planung bzw. Umsetzung des Bebauungsplanes zu beachten. Ein entsprechender Hinweis ist auch in den textlichen Regelungen zum Bebauungsplan aufzunehmen.

Nach der Standortbeurteilung für Erdwärmenutzungen ist das Projektareal als hydrogeologisch ungünstig eingestuft.

Die Gewährleistung der Versorgungssicherheit mit Trink-, Brauch- und Löschwasser liegt, sofern für einzelne Anlagen oder Anlagenteile keine Zulassungspflicht nach dem HWG / UVPBG besteht, in der Eigenverantwortung des Erschließungsträgers bzw. Trägers der Bauleitplanung.



Wasser- und Bodenschutz

Ursulum 18 B
35396 Gießen
Telefon 0641 9390-
Fax 0641 9390-1239

Die einschlägigen bodenschutzrechtlichen Bestimmungen sind bei der weitergehenden Planung und Umsetzung zu beachten.

Abwasser

Die ordnungsgemäße abwassertechnische Erschließung liegt grundsätzlich in der Eigenverantwortung des Erschließungsträgers bzw. Trägers der Bauleitplanung, sofern für einzelne Anlagen oder Anlagenteile keine Zulassungspflicht nach dem Hessischen Wassergesetz / UVPBG besteht.

Nach der Begründung zum Bebauungsplan ist die abwassertechnische Erschließung des Gebietes nicht erforderlich.

Die gesetzlichen Regelungen nach § 55 (2) Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i.V.m. § 37(4) Hessisches Wassergesetz (HWG) zur Niederschlagswasserverwertung sind bei der weitergehenden Planung zu berücksichtigen.

Oberflächengewässer

Am östlichen Rand des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes verläuft in Nord-Süd-Richtung parallel zum Hohlweg der namenlose Graben Flurstück 268. Nach der Begründung zum Bebauungsplan ist das Projektareal aktuell dem Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB zugeordnet. Der Geltungsbereich umfasst somit den gesetzlichen Gewässerrandstreifen nach § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i.V.m. § 23 Hessisches Wassergesetz (HWG) in einer Breite von 10 m landseits der Böschungsoberkante.

Der gesetzliche Gewässerrandstreifen sollte im Hinblick auf seine wasserwirtschaftliche Funktion und die bestehenden Restriktionen für sonstige Nutzungen im Eigentum des Gewässerunterhaltungspflichtigen stehen.

Bauliche Anlagen (wie z.B. Einfriedungen) sind außerhalb des Gewässerrandstreifens anzuordnen. Im Gewässerrandstreifen des namenlosen Grabens Flurstück 268 wird für bauliche Anlagen die Erteilung einer wasserrechtlichen Genehmigung nach §§ 36, 38 Wasserhaushaltsgesetz i.V.m. §§ 22, 23 Hessisches Wassergesetz erforderlich.

Dieses Schreiben wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag





Regierungspräsidium Gießen • Postfach 10 08 51 • 35338 Gießen

Geschäftszeichen: RPGI-31-81a0100/31-2014/19
Dokument Nr.: 2024/371568Bearbeiter/in:
Telefon: +49 641 303-
Telefax: +49 641 303-2197
E-Mail:
Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom:

Datum 14. März 2024

**Bauleitplanung der Stadt Allendorf (Lumda);
Bebauungsplan „Auf der Lohkaute“, 1. Änderung, in Allendorf
Stellungnahme im Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB**

Ihr Schreiben vom 07.02.2024

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

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

Mit dem Vorhaben soll eine Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Umfang von rd. 0,4 ha festgesetzt werden, um die unmittelbar südlich angrenzenden Grundstücke vor Bodeneintrag und Überflutungen nach Starkregenereignissen zu schützen. Der gültige Regionalplan Mittelhessen (RPM) 2010 legt den Geltungsbereich als *Vorranggebiet (VRG) Siedlung Planung* fest.

Gemäß Ziel 5.2-1 des RPM 2010 umfassen die *VRG Siedlung Bestand und Planung* die bestehenden Siedlungen sowie die Flächen für notwendige neue Wohnbauflächen, gemischte und kleinere gewerbliche Bauflächen, Sonderbauflächen und Flächen für den Gemeinbedarf sowie die dafür aus städtebaulicher Sicht notwendigen ergänzenden Grünflächen. Die kleinflächige Festsetzung einer Maßnahmenfläche zum Schutz angrenzender Wohngebiete steht diesem Ziel nicht entgegen.

Die Planung ist somit an die Ziele der Raumordnung angepasst.

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.

Fristerbriefkasten:
35390 Gießen
Landgraf-Philipp-Platz 1 – 7



Regierungspräsidium Gießen



**Grundwasser, Wasserversorgung
(Bearbeiterin: Frau , Dez. 41.1, Tel.: 0641/303-**

1. Lage des Vorhabens im Verhältnis zu Festsetzungen zum Grundwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich in der Zone III B des festgesetzten Wasserschutzgebiets für die Wassergewinnungsanlagen Brunnen 1 und 2, Mainzlar des Zweckverbandes Lollar-Staufenberg in der Gemarkung Mainzlar der Stadt Staufenberg. Die entsprechende Verordnung vom 23.04.1991 (StAnz. 22/91 S. 1380) ist zu beachten. Die für die jeweiligen Schutzzonen geltenden Verbote und Gebote sind zwingend einzuhalten.

2. Allgemeiner Hinweis

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

Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe, Grundwasser-schadensfälle, Altlasten, Bodenschutz

(Bearbeiter/in: Frau , Dez. 41.4, Tel.: 0641/303-
/ Herr , Dez. 41.4, Tel.: 0641/303-

Nachsorgender Bodenschutz

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

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

Auch wenn dies bereits bei der Aufstellung der jeweiligen Baugebiete abgefragt wurde, ist die **Vollständigkeit und Richtigkeit der Daten** in der Altflächendatei jedoch **nicht garantiert**.

Vorsorgender Bodenschutz

Hochwässer und Sturzfluten entstehen immer dann, wenn dem Wasser kein ausreichender Raum zur Infiltration zur Verfügung steht. Die Ausweisung von Baugebieten schürt dieses Problem weiterhin. Insbesondere dann, wenn Dachflächen nicht begrünt, Wege und Stellflächen nicht versickerungsfähig, festgesetzte Heckenpflanzungen nicht umgesetzt werden (BPlan „Ober der Lohkaute“, 2003 – im Luftbild sind keine Bäume oder Sträucher am Nordrand des Geltungsbereiches zu erkennen).

Als Hinweis bringe ich an, dass die Mulden-Wall-Schutzvariante parallel zum Hang die Gefahr birgt, dass das Wasser in der Mulde den Wall aufweichen und abspülen könnte.

Landwirtschaft

(Bearbeiter: Herr [redacted], Dez. 51.1, Tel.: 0641/303-[redacted])

Bezüglich der mir vorgelegten Planunterlagen werden aus Sicht des öffentlichen Belanges Landwirtschaft keine Bedenken vorgetragen.

Es werden keine landwirtschaftlichen Nutzflächen in Anspruch genommen, weitere Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Obere Naturschutzbehörde

(Bearbeiterin: Frau [redacted] Dez. 53.1, Tel.: 0641/303-[redacted])

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

Naturschutzgebiet

In ca. 1.000 m Entfernung vom Planungsraum befindet sich das Naturschutzgebiet (NSG) Nr. 1531019 „Lumdataal bei Allendorf“.

Landschaftsschutzgebiet

In ca. 600 m südlicher Richtung befindet sich das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Auenverbund Lahn-Dill“ sowie in ca. 1.000 m westlicher Richtung das Landschaftsschutzgebiet „Totenberg bei Treis“.

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

Die Fachdezernate **Dez. 41.2** – Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz –, **Dez. 41.3** – Kommunales Abwasser, Gewässergüte –, **Dez. 42.2** – Kommunale Abfallentsorgung, Abfallentsorgungsanlagen –, **Dez. 43.2** – Immissionsschutz II –, **Dez. 44.1** – Bergaufsicht – und **Dez. 53.1** – Obere Forstbehörde – wurden von Ihnen im Verfahren nicht beteiligt.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

gez.
[redacted]