

---

## Bauleitplanung der Stadt Pohlheim

### 36. Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich „Im Seechen“

#### Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen

##### **Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen:**

1. RP Gießen, Sammelstellungnahme vom 1. August 2018
2. RP Gießen, Ergänzung vom 9. August 2018

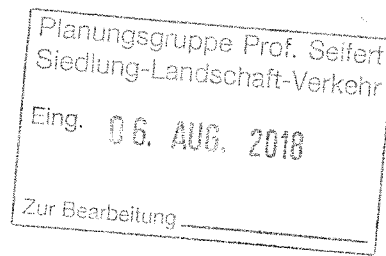
##### **Stellungnahmen ohne Anregungen und Hinweise:**

1. Magistrat der Stadt Gießen vom 12. Juli 2018

**Keine Stellungnahmen** haben die beteiligten 9 Fachabteilungen des Landkreises Gießen sowie die sonstigen umliegenden Gemeinden abgegeben.

##### **Stellungnahmen im Verfahren der Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB**

sind keine vorgetragen oder zu Protokoll gegeben worden.



Regierungspräsidium Gießen • Postfach 10 08 51 • 35338 Gießen

Planungsgruppe  
Prof. Dr. V. Seifert  
Breiter Weg 114

35440 Linden

Geschäftszeichen: RPGI-31-61a0100/14-2013/4  
Dokument Nr.: 2018/242456  
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 01. August 2018

**Bauleitplanung der Stadt Pohlheim;  
hier: 36. Flächennutzungsplanänderung für den Bereich „Im Seechen“  
im Stadtteil Garbenteich**

**Stellungnahme im Verfahren nach § 4 (1) BauGB**

Ihr Schreiben vom 09.07.2018, hier eingegangen am 11.07.2018, Az.: hch-lw

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

**Obere Landesplanungsbehörde  
(Bearbeiter: Herr Bellof i.V., Dez. 31, Tel.: 0641/303-2429)**

Der Geltungsbereich dieser Planänderung ist im Regionalplan Mittelhessen 2010 (RPM 2010) überwiegend als *Vorranggebiet (VRG) Siedlung Planung* festgelegt.

Im Rahmen des Zielabweichungsverfahrens vom RPM 2010 zwecks Entwicklung von *Wohnbauflächen im Bereich „Hinter der Friedensstraße“ in Stadtteil Garbenteich* wurde dieser Bereich seitens der Stadt Pohlheim als Tauschfläche vorgeschlagen. Dieser Flächentausch wurde dann im Rahmen der Entscheidung vom 20.12.2017 in der Maßgabe 1 aufgegriffen, die die Umwidmung des gegenwärtig im Flächennutzungsplan der Stadt Pohlheim als „Wohnbaufläche“ dargestellten, 12 ha großen Bereiches „Im Seechen“ in „Flächen für die Landwirtschaft“ fordert.

Für diese „Tauschfläche“ zu dem Bebauungsplan „Hinter der Friedensstraße“ gelten auf regionalplanerischer Ebene dann wieder die unterlagernden Festlegungen

- *Vorranggebiet für Landwirtschaft,*
- *Vorranggebiet Regionaler Grünzug und*
- *Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen.*

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. 08.30 - 12.00 Uhr  
13.30 - 15.30 Uhr  
Freitag 08.30 - 12.00 Uhr  
oder nach Vereinbarung

Fristenbriefkasten:  
35390 Gießen  
Landgraf-Philipp-Platz 1 - 7



Die Darstellungen der vorgelegten Plankarte folgen der regionalplanerischen Maßgabe.

Nach Erlangung der Rechtskraft der Flächennutzungsplanänderung werden diese Festlegungen bei der Neuauflistung des Regionalplans Mittelhessen entsprechend berücksichtigt.

#### **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 Wasserschutzgebiets.

#### **Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz**

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

Gewässer, deren Gewässerrandstreifen sowie amtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiete werden durch das o.g. Vorhaben nicht berührt. Es bestehen somit keine Bedenken gegen die Flächennutzungsplanänderung.

Sonstige Gewässer bezogene Belange (z.B. Ausgleichsmaßnahmen im und am Gewässer, Kreuzungsbauwerke etc.) werden von der zuständigen Unteren Wasserbehörde bewertet.

#### **Kommunales Abwasser, Gewässergüte**

**(Bearbeiter: Herr Hering, Dez. 41.3, Tel.: 0641/303-4217)**

Aus Sicht der von mir vertretenden Belange bestehen gegen die Flächennutzungsplanänderung keine Bedenken.

#### **Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe, Grundwasserschadensfälle, Altlasten, Bodenschutz**

**(Bearbeiterin: Frau Schaffert, Dez. 41.4, Tel.: 0641/303-4262)**

Die Stellungnahme wird ggf. nachgereicht.

#### **Kommunale Abfallwirtschaft, Abfallentsorgungsanlagen**

**(Bearbeiter: Herr Schneider, Dez. 42.2, Tel.: 0641/303-4366)**

Nach meiner Aktenlage sind im Plangebiet keine Abfallentsorgungsanlagen / Deponien im Sinne von § 35 Abs. 1, 2 Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG - betroffen.

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

#### **Landwirtschaft**

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

Bezüglich der o.g. Bauleitplanung werden aus Sicht des von mir zu vertretenden Belanges Landwirtschaft keine Bedenken vorgetragen.

## Obere Naturschutzbehörde

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

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

## Bauleitplanung

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

Aus planungsrechtlicher und städtebaulicher Sicht weise ich auf folgendes hin:

- Inhalt der Flächennutzungsplanänderung ist die Umwidmung der im Bereich „Im Seechen“ bisher als „Wohnbaufläche (Planung)“ dargestellten Fläche in eine „Fläche für die Landwirtschaft“, um die Maßgabe der Abweichungsent-scheidung vom 20.12.2017 zwecks Ausweisung von Wohnbauflächen im Bereich „Hinter der Friedensstraße“ im Stadtteil Garbenteich, umzusetzen.

Das Plangebiet wird gemäß der Plankarte zur Flächennutzungsplanänderung (Stand: Vorentwurf) nun als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt.

In der Plankarte erfolgt darüber hinaus als „nachrichtliche Übernahme“ auch eine Kennzeichnung des Plangebietes als „*Vorranggebiet Regionaler Grünzug*“ sowie „*Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen*“.

Nach § 5 Abs. 4 BauGB sollen Planungen und Nutzungsregelungen, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften festgesetzt sind ... nachrichtlich übernom-men werden. Bei den regionalplanerischen Kategorien handelt es sich jedoch nicht um solche Planungen oder Nutzungsregelungen im Sinne des § 5 Abs. 4 BauGB. Die Vorschrift bietet somit keine Rechtsgrundlage für eine „nachricht-liche Übernahme“ der Festlegungen des Regionalplans im Flächennutzungs-plan. Eine diesbezügliche Darstellung im Flächennutzungsplan ist aus pla-nungsrechtlicher Sicht auch nicht erforderlich; vielmehr muss die Kommune die raumordnerischen Belange im Bauleitplanverfahren inhaltlich würdigen und sich im Rahmen der Begründung bzw. des Umweltberichtes mit den für den Planbereich maßgeblichen Kategorien des Regionalplans auseinander-setzen.

- Der Begründung ist – im weiteren Verfahren – ein **Umweltbericht** gemäß § 2a BauGB beizufügen. Die unter Ziff. 4 der Begründung (Stand: Vorentwurf) getroffene Aussage, dass „*ein Umweltbericht nicht erforderlich ist*“, ist weder nachvollziehbar noch zutreffend. Der Umweltbericht ist für jedes Bauleitplan-verfahren, das im Regelverfahren nach §§ 3, 4 BauGB durchgeführt wird, er-forderlich und bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

Die inhaltlichen Anforderungen an den Umweltbericht nach §§ 2, 2a BauGB wurden durch die BauGB-Novelle 2017 geändert. Die in der Anlage 1 (zu § 2 Abs. 4 und §§ 2a, 4c) genannten Angaben – entsprechend der aktuellen Vor-gaben (Gliederung) gemäß der Fassung der BauGB-Novelle 2017 – sollten nun mindestens inhaltlicher Bestandteil des Umweltberichtes sein.

Dies ist bei der Erstellung des Umweltberichtes zu berücksichtigen, um den Anforderungen der §§ 2, 2a BauGB zu genügen.

- Durch die BauGB-Novelle 2017 haben sich u.a. auch wesentliche Änderungen und somit weitere Anforderungen im Zusammenhang mit dem Beteiligungsver-fahren nach § 3 Abs. 2 BauGB (Offenlage) ergeben:
  1. Für den Regelfall bleibt es bei einer Auslegungsfrist von einem Monat; mindestens jedoch muss die Auslegungsfrist nun 30 Tage betragen.

Dies ist bei der Berechnung der Frist für die Offenlage – insbesondere bei einem Fristbeginn im Februar sowie am 30./31. Januar – zu beachten.

2. Bei Vorliegen eines wichtigen Grundes ist eine angemessen längere Auslegungsdauer zu wählen.

Nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2d BauGB ist es für die Rechtswirksamkeit des Bauleitplans unbeachtlich, wenn bei Vorliegen eines wichtigen Grundes nicht für die Dauer einer angemessen längeren Frist ausgelegt worden ist und die Begründung für die Annahme des Nichtvorliegens eines wichtigen Grundes nachvollziehbar ist. Damit diese Planerhaltungsvorschrift ggf. zur Anwendung kommen kann, sollten die Gemeinden generell festhalten, ob und aus welchen Gründen aus ihrer Sicht kein wichtiger Grund vorliegt, der eine Verlängerung der Auslegung erfordert.

3. Nach § 4a Abs. 4 Satz 1 BauGB sind der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB und die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB auszulegenden Unterlagen (verpflichtend) **zusätzlich in das Internet einzustellen** und über ein zentrales Internetportal des Landes zugänglich zu machen. Der Verpflichtung zur Einstellung in das Internet ist genügt, wenn der Inhalt der Bekanntmachung und die auszulegenden Unterlagen, etwa über das Internetportal der Gemeinde, für die Öffentlichkeit auffindbar und abrufbar sind. Die Gemeinde sollte in geeigneter Weise dokumentieren, dass die Unterlagen über das Internet auffindbar und abrufbar waren; hierfür kommen auch technische Möglichkeiten (z.B. Screenshots) in Betracht.

Nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2e BauGB ist es für die Rechtswirksamkeit des Bauleitplans unbeachtlich, wenn der Inhalt der Bekanntmachung und die auszulegenden Unterlagen zwar in das Internet eingestellt, aber nicht über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich sind. Bei einem Verstoß gegen die originäre gemeindliche Verpflichtung zur Einstellung in das Internet handelt es sich somit um einen beachtlichen Fehler.

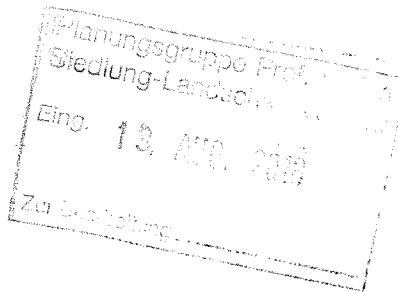
- Das **Zentrale Internetportal für die Bauleitplanung Hessen** für die Verpflichtung nach dem Baugesetzbuch 2017 ist inzwischen unter dem Link <https://bauleitplanung.hessen.de/> verfügbar.

Die Fachdezernate **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

  
Wagner



Regierungspräsidium Gießen • Postfach 10 08 51 • 35338 Gießen

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

Geschäftszeichen: RPGI-31-61a0100/14-2013/4  
Dokument Nr.: 2018/264331  
  
Bearbeiter/in: Astrid Josupeit i. V.  
Telefon: +49 641 303-2352  
Telefax: +49 641 303-2197  
E-Mail: astrid.josupeit@rpgi.hessen.de  
Ihr Zeichen: hch-lw  
Ihre Nachricht vom: 09.07.2018  
  
Datum: 09. August 2018

**Bauleitplanung der Stadt Pohlheim**  
**hier: 36. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich**  
**„Im Seechen“ im Stadtteil Garbenteich**

**Verfahren nach § 4(1) BauGB**

**Meine Stellungnahme vom 01.08.2018**

116 675 m<sup>2</sup>

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

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

**Bearbeiterin: Frau Schaffert, Dez. 41.4, Tel. 0641/303-4262**

**Nachsorgender Bodenschutz:**

In der Altflächendatei (AFD) des Landes Hessen beim Hessischen Landesamt für Naturschutz, Umwelt u. Geologie (HLNUG) sind alle seitens der Kommunen gemeldeten Altflächen (Altablagerungen und Altstandorte) sowie sonstige Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen erfasst.

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

Da die Erfassung der Grundstücke mit stillgelegten gewerblichen und militärischen Anlagen -soweit auf ihnen mit umweltrelevanten Stoffen umgegangen wurde (Altstandorte)- in Hessen zum Teil noch nicht flächendeckend erfolgt ist, sind die Daten in der AFD nicht vollständig.

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. 08:30 - 12:00 Uhr  
13:30 - 15:30 Uhr  
Freitag 08:30 - 12:00 Uhr  
oder nach Vereinbarung

Fristenbriefkasten:  
35390 Gießen  
Landgraf-Philipp-Platz 1 - 7



Deshalb empfehle ich Ihnen, weitere Informationen (z.B. Auskünfte zu Betriebsstilllegungen aus dem Gewerberegister) bei der Wasser- und Bodenbehörde des Landkreises Gießen und bei der Stadt Pohlheim einzuholen.

**Hinweis:**

Über die **elektronische Datenschnittstelle DATUS mobile** bzw. **DATUS online** steht den Kommunen ebenfalls FIS-AG (kommunal beschränkt) zur Verfügung. Nach § 8 Abs. 4 HAItBodSchG

sind Gemeinden und öffentlich-rechtliche Entsorgungspflichtige verpflichtet, die ihnen vorliegenden Erkenntnisse zu Altflächen dem HLNUG so zu übermitteln, dass die Daten im

Bodeninformationssystem nach § 7 erfasst werden können. Dies hat in elektronischer Form zu erfolgen.

Auch die Untersuchungspflichtigen und Sanierungsverantwortlichen sind verpflichtet, die von ihnen vorzulegenden Daten aus der Untersuchung und Sanierung der verfahrensführenden

Behörde in elektronischer Form zu übermitteln.

Wenden Sie sich bitte an das HLNUG oder entnehmen Sie weitere Infos sowie Installations- und Bedienungsanweisungen unter: <https://www.hlnug.de/themen/altlasten/datus.html>.

**Vorsorgender Bodenschutz:**

Boden ist wie Wasser und Luft eine unersetzbare Ressource und Lebensgrundlage für Tiere, Pflanzen und Menschen. Der Boden erfüllt vielfältige und essentielle natürliche Funktionen. Die Funktionen des Bodens sind auf Grundlage des Bundesbodenschutzgesetzes nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen.

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

**Der Verlust an Bodenfunktionen ist bodenspezifisch zu kompensieren. Angemessene Kompensationsmaßnahmen und deren Bewertung finden sich in der Arbeitshilfe „Kompensation des Schutzguts Boden in der Bauleitplanung nach BauGB“ (HLNUG Heft 14, 2018)**

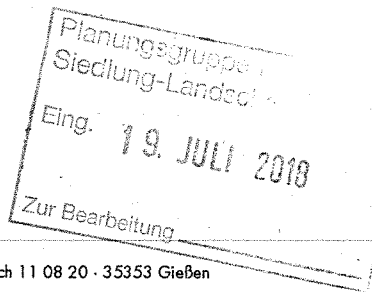
Den Empfehlungen / Anweisungen zum Schutz des Bodens im Umweltbericht ist Folge zu leisten.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Josupeit i. V.



Universitätsstadt Gießen · Stadtplanungsamt · Postfach 11 08 20 · 35353 Gießen

Planungsgruppe Prof. Dr. Seifert  
Breiter Weg 114  
35440 Linden

Berliner Platz 1  
35390 Gießen

■ Auskunft erteilt: Herr Dr. Richter  
Zimmer-Nr.: 03-152  
Telefon: 0641/306-1357  
Telefax: 0641/306-2352  
E-Mail: manfred.richter@giessen.de

Ihr Zeichen  
hch-lw

Unser Zeichen  
-61-/Ri

Ihr Schreiben vom  
09.02.2018

Datum  
12.07.2018

**Bauleitplanung der Stadt Pohlheim, Stadtteil Garbenteich**  
**36. Änderung des Flächennutzungsplans "Im Seechen"**

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB

— Sehr geehrte Damen und Herren,

zu der 36. Änderung des Flächennutzungsplans werden keine Anregungen vorgebracht.

Mit freundlichen Grüßen  
im Auftrag

Dr. Hölscher  
(Amtsleiter)