

Bauleitplanung der Gemeinde Weimar (Lahn), Ortsteil Stedebach

Bebauungsplan „Hahngarten“ sowie Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich

Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.2 BauGB

(1) Die Gemeindevertretung der Gemeinde Weimar (Lahn) hat am 28.09.2023 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB den Bebauungsplan „Hahngarten“ im Ortsteil Stedebach sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich für die Entwurfsoffenlage beschlossen.

(2) Der räumliche Geltungsbereich liegt im Westen der Ortslage Stedebach und ist der nachfolgenden Übersichtskarte zu entnehmen und umfasst die Flurstücke 16/1, 19/1, 25/3tlw. der Flur 2 sowie die Flurstücke 12/1tlw. und 41tlw. der Flur 5, jeweils Gemarkung Stedebach.

(3) Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Weiterentwicklung am westlichen Ortsrand von Stedebach geschaffen werden, um der Nachfrage nach Baugrundstücken für die Eigenentwicklung künftig gerecht zu werden. Ziel des Bebauungsplanes ist daher die Ausweisung eines Dörflichen Wohngebietes gemäß § 5a Baunutzungsverordnung (BauNVO). Die Erschließung ist im Bestand bereits gesichert und erfolgt über die Straße Stedebach. Neben der Ausweisung von Bauflächen werden Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit in die Planung aufgenommen, um den durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriff in den Naturhaushalt zu kompensieren und auszugleichen.

Die Planziele gelten analog für die Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde, der die Fläche derzeit als landwirtschaftliche Nutzfläche darstellt. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB.

(4) Gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB muss eine Umweltprüfung durchgeführt werden, in der die voraussichtlich erheblichen Umwelteinwirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht ist gemäß § 2a BauGB in die Begründung des Bebauungsplanes bzw. der FNP-Änderung zu integrieren. Die Unterrichtung nach § 3 Abs.1 BauGB erfolgte gemäß den Vorgaben des Baugesetzbuches (BauGB) und diente im Hinblick auf die Ermittlung des erforderlichen Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, die jetzt im Umweltbericht dokumentiert und zusammen mit den umweltrelevanten Stellungnahmen im Internet veröffentlicht und in der Gemeindeverwaltung ausgelegt werden.

Folgende Arten **umweltbezogener Informationen** liegen vor:

Umweltbericht mit integriertem landschaftspflegerischem Planungsbeitrag. Der Umweltbericht umfasst neben einem einleitenden Kapitel zu den Inhalten, Zielen und Festsetzungen des Bebauungsplanes und der Flächennutzungsplanänderung, der Einordnung des Plangebietes und den in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Zielen des Umweltschutzes, eine Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung einschließlich der Maßnahmen zu ihrer Vermeidung, Verringerung bzw. ihrem Ausgleich. Die Betrachtung der umweltrelevanten Schutzgüter und Informationen umfasst in § 1 Abs.6 Nr.7a-j BauGB:

- Boden und Wasser: Charakterisierung von Bodentypen und Bodeneigenschaften, Bodenfunktionsbewertung sowie Hinweise zur Betroffenheit von oberirdischen Gewässern. Bewertung der Planung im Hinblick auf den Eingriff in den Boden- und Wasserhaushalt.

- Klima und Luft: Auswirkungen des Plangebietes für die Kalt- und Frischluftbildung sowie das Lokal- bzw. Kleinklima.
- Pflanzen, Biotop- und Nutzungstypen: Bestandsbeschreibung der Biotop- und Nutzungstypen, Eingriffsbewertung, Beschreibung des naturschutzrechtlichen Ausgleichs innerhalb des Plangebietes.
- Tiere und Artenschutzrechtliche Belange: Bestandsbeschreibung, Beschreibung des artenschutzrechtlichen Ausgleichs innerhalb des Plangebietes, Verweise auf gesetzliche Regelungen zum Artenschutz.
- Natura-2000-Gebiete und sonstige Schutzgebiete: Betroffenheit von Natura-2000-Gebieten ist nicht gegeben, Auswirkungen auf die Schutzziele der nächstgelegenen Schutzgebiete sind nicht zu erwarten. Betroffenheit von sonstigen Schutzgebieten (Naturschutzgebieten) ist nicht gegeben.
- Biologische Vielfalt: Feststellung keiner erheblichen nachteiligen Wirkungen des Plangebietes für die biologische Vielfalt.
- Landschaft: Auswirkungen der Planung auf das Landschafts- bzw. Ortsbild, Eingriffsbewertung.
- Mensch, Gesundheit und Bevölkerung: Keine zusätzlichen erheblichen negativen Auswirkungen des Plangebietes auf die angrenzenden Nutzungen. Immissionsschutzrechtliche Konflikte sind nicht zu erwarten. Keine negativen Auswirkungen des Plangebietes auf die Erholungsfunktion.
- Kultur- und sonstige Sachgüter: Hinweis auf gesetzliche Regelungen zum Umgang mit Bodendenkmälern.
- Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität: Beeinträchtigungen der bestehenden und zu erhaltenden bestmöglichen Luftqualität im Zuge der Planung ist nicht zu erwarten.

Hinzu kommt eine Eingriffs- und Ausgleichsbewertung zu dem durch den Bebauungsplan bauplanungsrechtlich vorbereiteten Eingriff in Natur und Landschaft und dessen Ausgleich. Die vorliegende Planung sieht Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit verschiedenen Entwicklungszielen innerhalb des Plangebietes vor. Ferner umfasst der Umweltbericht Angaben zu Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen der Planung, zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung bzw. Nichtdurchführung der Planung, zu den in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten sowie zur Überwachung der Umweltauswirkungen, die aufgrund des Bauleitplans auftreten können.

Als weitere **umweltbezogene Informationen** liegen vor:

Ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (BIOPLAN Marburg 11/2023) in Bezug auf die Tiergruppen Vögel (Avifauna), Fledermäuse, Haselmaus, Reptilien, Schmetterlinge und Heuschrecken. Der Fachbeitrag ist Teil des Umweltberichtes.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sind folgende **Stellungnahmen mit umweltrelevanten Informationen** eingegangen bzw. umweltrelevante Themen angesprochen worden:

Abwasserverband Marburg (24.04.2023): Hinweise zur Entwässerung und Abwasserbeseitigung.

Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement Dillenburg (16.05.2023): Hinweise zur verkehrlichen Erschließung und zu Verkehrsemissionen.

Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Wiesbaden (08.05.2023): Hinweise zum unter Denkmalschutz stehenden Ortskern Stedebach sowie zur Historie dessen und zur Anpassung der gestalterischen Vorgaben im Sinne des Denkmalschutzes.

Kreisausschuss des LK Marburg-Biedenkopf (15.05.2023 und 23.05.2023): Hinweise zum Einfügen der geplanten Bebauung in das Landschaftsbild, Hinweise zum Erhalt von prägenden Laubbäumen, Lage

außerhalb vom Trinkwasserschutzgebiet, sowie Hinweise zum vorhandenen Gewässer im südlichen Plangebiet. Allgemeine Ausführungen zum Umgang mit Niederschlagswasser, sowie zur Festsetzung von PV-Anlagen. Ausführungen zur Wertigkeit der Böden und zum Flächenverbrauch. Hinweise zum Brandschutz und Löschwasserthematik. Hinweis, dass die Salzbödetalbahn in Hörweite liegt, diese ist derzeit nicht aktiv. Hinweise zur Dachgestaltung für eine Vereinbarkeit mit dem Denkmalschutz.

Regierungspräsidium Gießen (23.05.2023): Hinweise zur Lage außerhalb von Wasserschutzgebieten und Überschwemmungsgebieten, Hinweise zu Starkregen, keine Altlasten bekannt, allgemeine Hinweise zur Funktion von Boden, Ausführungen zu Bodenschutzmaßnahmen und Bodenkompensation. Hinweise, dass keine Abfallstandorten im Plangebiet liegen, Lage im Bergfreien. Ausführungen zur Bodenwertigkeit und zur Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen. Lage außerhalb von Naturschutzgebieten, keine Betroffenheit von forstlichen Belangen.

Zweckverband Mittelhessische Wasserwerke (19.05.2023): Hinweise zur Trinkwasserversorgung sowie zur Fernleitung und Schutzstreifen entlang dieser, sowie Ausführungen zur Löschwasserversorgung.

Sonstiges: Hinweise der Deutschen Telekom zur Telekommunikationsinfrastruktur; Hinweise der EAM Netz zu vorhandenen Leitungen des Ortsnetzes;

Die umweltrelevanten Stellungnahmen werden zusammen mit der Umweltprüfung (Umweltbericht), in der die Aspekte der Kompensation und Regelungen nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und dem Hess. Naturschutzgesetzes behandelt sind, sowie dem Gutachten zum Thema Artenschutz im Internet auf der Homepage der Gemeinde veröffentlicht.

(5) In Ausführung des § 3 Abs. 2 BauGB (Beteiligung der Öffentlichkeit) werden die Planunterlagen des Bebauungsplanes und der FNP-Änderung (Plankarte und Begründung) einschließlich Umweltbericht, Artenschutzrechtlichem Fachbeitrag und den o.g. umweltrelevanten Stellungnahmen in der Zeit vom

19.02.2024 – 22.03.2024 einschließlich

im Internet auf der Homepage der Gemeinde unter <https://www.gemeinde-weimar.de/leben-in-weimar/bauen-und-wohnen/bauleitplanung> veröffentlicht und können ebenfalls über das zentrale Internetportal des Landes Hessen unter <https://bauleitplanung.hessen.de/> eingesehen werden. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet erfolgt eine öffentliche Auslegung der oben genannten Unterlagen im Rathaus der Gemeinde Weimar (Lahn), Bauamt, Alte Bahnhofstr. 31, 35096 Weimar (Lahn) während der allg. Dienststunden der Verwaltung sowie nach Vereinbarung. Während der oben genannten Dauer der Veröffentlichungsfrist können Stellungnahmen abgegeben werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen elektronisch übermittelt werden sollen, bei Bedarf aber auch auf anderem Weg, zum Beispiel schriftlich, in Textform oder zur Niederschrift, abgegeben werden können. Die elektronische Abgabe der Stellungnahmen ist zum Beispiel unter der E-Mail-Adresse: beteiligung@fischer-plan.de möglich.

(6) Gemäß § 3 Abs. 2 Satz 4 Nr. 3 BauGB wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.

(7) Für die FNP-Änderung gilt, dass eine Vereinigung im Sinne des § 4 Abs. 3 Satz 1 Nummer 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes in einem Rechtsbehelfsverfahren nach § 7 Abs. 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes gemäß § 7 Abs. 3 Satz 1 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes mit allen

Einwendungen ausgeschlossen ist, die sie im Rahmen der Auslegungsfrist nicht oder nicht rechtzeitig geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können.

(8) Das Planungsbüro Fischer aus 35435 Wettenberg ist gemäß § 4b BauGB mit der Durchführung des Bauleitplanverfahrens beauftragt.

Bauleitplanung der Gemeinde Weimar (Lahn), Ortsteil Stedebach

Bebauungsplan „Hahngarten“ sowie Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich

Übersichtskarte

