

# Bauleitplanung der Gemeinde Wettenberg, Ortsteil Krofdorf-Gleiberg

## Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 46 „Nördliche Wiesenstraße/Heggrabenstraße“

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

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wettenberg hat in ihrer Sitzung am 15.09.2022 den Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 46 „Nördliche Wiesenstraße“ gefasst. Planziel des rd. 0,71 ha umfassenden Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes i. S. d. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung im Bereich zwischen der Heggrabenstraße und der bestehenden Wohnbebauung am Nassauer Ring (Baugebiet Baumäcker) zum Zwecke der Nachverdichtung für Wohnbauflächen. Die Erschließung des Gebietes erfolgt über die Anbindung an die bestehende Verkehrs- und Leitungsinfrastruktur und die Heggrabenstraße. Besonderer Berücksichtigung bedürfen die Belange des Lärmimmissionsschutzes, der Erschließung und der Ver- und Entsorgung.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Wettenberg stellt das Plangebiet teilweise als Wohnbaufläche - geplant - sowie teilweise als Grünfläche Zweckbestimmung Parkanlage dar. Die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren.

Das Plangebiet liegt im Norden des Ortsteiles Krofdorf-Gleiberg, zwischen dem Gewerbegebiet an der Heggrabenstraße und der Wohnbaufläche an der Straße Nassauer Ring. Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 175/1, 176, 177/1 und 214/1, Flur 38, sowie künftig teilw. als Erschließungsstraße ausgebaut den Wirtschaftsweg 211/1. Die Lage und Abgrenzung des Vorhaben- und Erschließungsplans entsprechen dem räumlichen Geltungsbereich. Die Abgrenzung des Planbereiches ist der nachfolgenden Übersichtskarte zu entnehmen (Anlage 1).

Der Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einschließlich zugehöriger Begründung und Umweltbericht lag gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 13.02.2023 bis einschließlich 17.03.2023 aus. Die Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange erfolgte gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zeitgleich.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 46 „Nördliche Wiesenstraße/Heggrabenstraße“ wurden zwei Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen vorgetragen. Seitens der Träger öffentlicher Belange haben sich 27 Behörden beteiligt, davon haben zwölf Anregungen und Hinweise vorgetragen.

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungsverfahren vorgetragenen Stellungnahmen und Anregungen insbesondere zum Schallschutz, zur Erschließung und zur Kompensation haben Eingang in den Bebauungsplan gefunden.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wettenberg hat in ihrer Sitzung am 20.07.2023 den Entwurfs- und Offenlagebeschluss sowie den Beschluss zur Änderung der Bezeichnung des Bebauungsplanes zu „Nördliche Wiesenstraße/Heggrabenstraße“ gefasst.

Der Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich zugehöriger Begründung und Umweltbericht liegt in der Zeit von

**Montag, dem 30. Oktober 2023 bis einschließlich  
Freitag, dem 1. Dezember 2023**

im Rathaus der Gemeinde Wettenberg, Sorguesplatz 2, 35435 Wettenberg, Zimmer 15 Bauamt - Fachbereich III Bauen & Planen, während der nachfolgend aufgeführten Dienststunden, und zwar

montags 08.00 Uhr bis 12.00 Uhr und 14.00 Uhr bis 18.00 Uhr,  
dienstags 08.00 Uhr bis 12.00 Uhr und 14.00 Uhr bis 15.30 Uhr,  
mittwochs Termine nach Vereinbarung  
donnerstags 08.00 Uhr bis 12.00 Uhr und 14.00 Uhr bis 15.30 Uhr, und  
freitags 08.00 Uhr bis 12.00 Uhr

unter Beachtung der jeweils gültigen allgemeinen Abstands- und Hygienevorschriften öffentlich aus.

Zusätzlich werden die Planunterlagen gemäß § 4 a Absatz 4 BauGB für die Dauer der öffentlichen Auslegung in das Internet eingestellt und können auf der Homepage [www.wettenberg.de](http://www.wettenberg.de) unter der Rubrik **Startseite > Aktuelles** sowie unter [www.plan-es.com](http://www.plan-es.com) unter der Rubrik **Beteiligungsverfahren** eingesehen und heruntergeladen werden. Zusätzlich wird angeboten, die Planunterlagen elektronisch zur Einsicht zu verschicken. Zudem findet sich ein Link zu den Unterlagen auf dem zentralen Internetportal des Landes Hessen unter <https://bauleitplanung.hessen.de>.

Während der Auslegungsfrist können von jedermann Anregungen zu den Planungen schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden.

Auf die anschließende Entwurfsoffenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB wird gesondert hingewiesen.

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können (§ 4 a Abs. 6 BauGB).

Hinweis zur Datenverarbeitung:

Die Hinweise zur Datenverarbeitung nach § 55 BDSG und § 31 HDSIG zur Erhebung personenbezogener Daten finden Sie unter <https://www.wettenberg.de/rathaus/datenschutz.html> oder ausgelegt im Eingangsbereich unserer Verwaltungstellen.

Eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird durchgeführt. Neben dem Entwurf des Bebauungsplanes mit zugehöriger Begründung einschließlich des nach Maßgabe der Anlage 1 zum BauGB und den Umweltschutzgütern (Mensch und menschliche Gesundheit, Tier, Pflanzen, Boden, Fläche, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Kulturgüter, sonstige Sachgüter, biologische Vielfalt, Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern) i. S. des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB gegliederten Umweltberichtes mit integriertem landschaftspflegerischen Planungsbeitrag (**Stand 10/2023**) sind folgende Unterlagen verfügbar, die umweltrelevante Informationen enthalten:

a) Stellungnahmen aus den Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB:

- Kreisausschuss des Landkreises Gießen (06. und 15.03.2023):

1. Grundwasserschutz: Hinweise auf Gewährleistung der Versorgungssicherheit mit Trink- und Brauch- und Löschwasser sowie die bodenschutzrechtlichen Bestimmungen
2. Abwasser: Hinweis auf Abstimmung des Abwasserkonzeptes mit der zuständigen Wasserbehörde sowie die Regelungen des Wasserhaushaltsgesetzes und des Hessischen Wassergesetzes
3. Oberflächengewässer: Hinweise auf Nichtbetroffenheit von Gewässern, Hochwasserschutzgebieten u.ä.
4. Verkehr: Hinweis auf grundsätzliche Zustimmung zur Planung
5. Naturschutz: Hinweis auf grundsätzliche Zustimmung zur Planung, Hinweis auf erforderliche Ergänzungen im Umweltbericht und zur Kompensation

- Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises, Abteilung für den ländlichen Raum (21.02.2023):

Landwirtschaft und Forsten: Hinweis auf Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen durch den Bebauungsplan und ev. zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen, Hinweis auf schonenden Umgang mit Grund und Boden

- Regierungspräsidium Gießen (15.03.2023):

1. Obere Landesplanungsbehörde: Hinweise auf raumordnerische Ziele und erforderliche Konkretisierung zu Flächenreserven und Nachverdichtungspotentialen
2. kommunales Abwasser, Gewässergüte: Hinweise auf erforderliche wasserrechtliche Einleiteerlaubnis für das Niederschlagswasser und zur Regenrückhaltung
3. nachsorgender Bodenschutz: Hinweis, dass sich keine Altflächen im Geltungsbereich befinden
4. vorsorgender Bodenschutz: Hinweis auf fachgerechten Bodenschutz und erforderlichen bodenfunktionalen Ausgleich, Hinweis auf erforderliche Gegenüberstellung von Eingriffs- und Ausgleichswirkung, Empfehlung zur Festsetzung von Dach- und Fassadenbegrünungen
5. kommunale Abfallwirtschaft, Abfallentsorgungsanlagen: Hinweise auf ordnungsgemäße Entsorgung von Bauabfällen und Bodenaushub
6. Immissionsschutz II: Hinweis auf immissionsschutzrechtliche Belange und Vermeidung möglicher Einschränkungen des bestehenden Gewerbegebietes
7. Bergaufsicht: Hinweise auf Lage im Gebiet eines erloschenen Bergwerksfeldes
8. Bauleitplanung: Hinweise auf erforderliche Konkretisierung zur Flächeninanspruchnahme und Überprüfung der Innenentwicklungspotentiale; Hinweis auf erforderliche Änderung des Flächennutzungsplanes, Hinweis auf Ergänzung des Monitoring-Konzeptes im Umweltbericht, Hinweis auf Darlegung der Vorgehensweise zur Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB
9. Grundwasserschutz, Wasserversorgung, Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz, Landwirtschaft, Obere Forstbehörde, Obere Naturschutzbehörde: Hinweise auf grundsätzliche Zustimmung zur Planung

- Landesamt für Denkmalpflege Hessen/hessenArchäologie (28.02.2023 und 06.06.2023):
- 1. Hinweise auf vorhandene Bodendenkmäler und deren mögliche Zerstörung; Hinweise auf erforderliche vorbereitende Untersuchungen und ggf. weitere Untersuchungen
- 2. (06.06.2023) Festlegung einer bauvorgreifenden archäologischen Untersuchung in einer definierten Teilfläche aufgrund archäologischer Befunde
- Naturschutzbund Deutschland NABU Kreisverband Gießen e. V. (05.03.2023): Hinweise auf grundsätzliche Zustimmung zur Planung; Hinweise und Vorschläge zur Kompensation und zum Artenschutz
- HessenMobil (03.03.2023): Hinweis auf grundsätzliche Zustimmung zur Planung
- Industrie- und Handelskammer Lahn-Dill (17.03.2023): Hinweise auf Trennungsgrundsatz von Gewerbe und Wohnen sowie erforderliche städtebauliche Maßnahmen zur Vermeidung möglicher Einschränkungen der bestehenden Gewerbebetriebe durch die heranrückende Wohnbebauung; Hinweise auf erforderliche Festsetzung der baulichen Maßnahmen zur Lösung des städtebaulichen Konfliktes zwischen Wohnen und Gewerbe; Hinweise auf Sicherstellung der verkehrlichen Erschließung des Gewerbegebietes
- Kampfmittelräumdienst beim Regierungspräsidium Darmstadt (08.03.2023): Hinweis darauf, dass kein Verdacht auf das Vorhandensein von Kampfmitteln besteht

b) Weitere umweltrelevante Informationen:

- Umweltbericht mit integrierter Grünordnungsplanung (**Stand 10/2023**), Ingenieurbüro für Umweltplanung Dr. Theresa Rühl, Staufenberg: Für den Umweltbericht wurde die Fläche des Plangebietes untersucht. Dabei wurde insbesondere die Lage der Fläche in Siedlungs(rand)lage betrachtet und die Umweltauswirkungen des Bebauungsplanes auf das Gebiet, die Fauna und Flora dargestellt. Die für die Umsetzung des Bebauungsplanes erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes, weitere umfangreiche Kompensationsmaßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen sowie der Ausgleich des Kompensationsdefizites über das Ökokonto werden dargelegt und erläutert. Weiterhin beinhaltet der Umweltbericht die Eingriffs- und Ausgleichsplanung zur Entwässerungsplanung.
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Stand 12/2022), Ingenieurbüro für Umweltplanung Dr. Theresa Rühl, Staufenberg, mit PlanÖ Dr. René Kristen, Biebertal (faunistische Erhebung): Im Zeitraum Juli 2019 bis April 2020 erfolgte eine systematische Erfassung des Geltungsbereiches des Plangebietes und seiner näheren Umgebung auf europäische Brutvögel und Reptilien sowie der Vegetation. Die Ergebnisse fanden Eingang in den Umweltbericht und führen u.a. zu artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen für Brutvögel, Fledermäuse und Reptilien (Bauzeitenbeschränkung, Installation von Nistkästen, Umweltbaubegleitung zum Schutz potentiell im Plangebiet lebender seltener und/oder besonders geschützter Tierarten) und Insekten (Schutz vor schädlichen Lichtemissionen, Verwendung regionalen Saatgutes).
- Kurzgutachten Entwässerung Heggraben, Geowissenschaftliches Büro Dr. Aschenbrenner GmbH, Buseck: Entwässerung des geplanten Wohngebietes Am Heggraben in Krofdorf-Gleiberg (Stand Juni 2023): Das Kurzgutachten stellt das Entwässerungskonzept dar. Der Baugrund ist zur Versickerung nicht geeignet, daher wird ein Rückhaltesystem mit einem Speichervolumen von ca. 120 m<sup>3</sup> im Bereich der nördlichen Stichstraße vorgesehen. Der Überlauf wird gedrosselt über einen Kanal in den Wegseitengraben geführt, der wiederum in den Gleibach mündet.
- Immissionsberechnung der von einem Gewerbegebiet im Plangebiet verursachten Schallimmission (Stand 04/2022) sowie Berechnung von bestehenden Gewerbegebieten an der Bestandsbebauung (WA) verursachten Schallimmissionen (Ergänzung Vergleich Wall) (Stand 07/2022), beide vom Schalltechnischen Büro A. Pfeifer Dipl. Ing., Ehringhausen: Die Schallimmissionsprognose befasst sich mit den Geräuschimmissionen Wohnbebauung des westlich angrenzenden Gewerbegebietes auf das Plangebiet sowie auf die weiter südlich bereits bestehende Wohnbebauung. Es werden Schallschutzmaßnahmen festgelegt, die sicherstellen, dass die Gewerbebetriebe durch die heranrückende Wohnbebauung nicht nachteilig beeinflusst werden. Die

Ergebnisse fanden Eingang in den Bebauungsplan und führen zur Festsetzung aktiver Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzwände) und passiver Schallschutzmaßnahmen insbesondere für schutzbedürftige Räume.

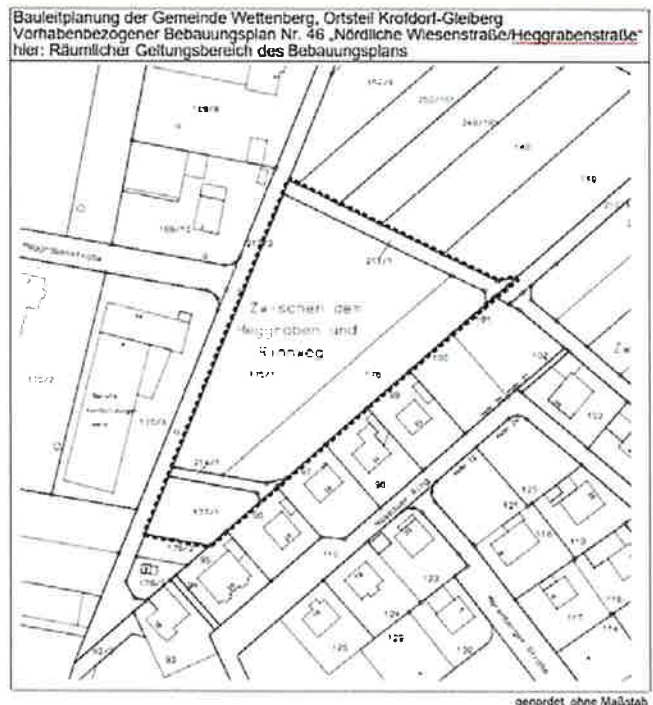
- Bewertung der Verkehrsqualität des innerörtlichen Straßennetzes im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 45 „Nördliche Wiesenstraße“/Heggraben (Stand 05/2022) sowie Stellungnahme zur Verkehrsqualität des Knotenpunktes Heggrabenstraße/Wiesenstraße nach der Bebauung des Plangebietes „Nördliche Wiesenstraße/Heggraben“ (Stand 06/2022), beide Prof. N. Fischer-Schlemm, Gießen-Allendorf: Mittels einer Verkehrsuntersuchung und einer Verkehrszählung wurden die derzeitigen Verkehrsströme in den umliegenden erschließenden Straßen um das Plangebiet festgestellt. Diese dienen unter Berücksichtigung der Zahlen der geplanten zukünftigen Bewohner aus der Ermittlung der zu erwartenden Ziel- und Quellverkehrs als Grundlage für die Prognose des zu erwartenden Verkehrs. Im Ergebnis kann festgestellt werden, dass weder die Verkehrsqualität der erschließenden Straßen noch der dortigen Knotenpunkte durch die geplante Wohnbebauung „Nördliche Wiesenstraße/Heggrabenstraße“ eingeschränkt wird.
- Archäologisch-geophysikalische Prospektion, Abschlussbericht, Posselt & Zickgraf Prospektionen, Marburg (Stand 04/2023): Aufgrund bekannter Bodendenkmäler im Plangebiet und dessen Umfeld wurde als vorbereitende Untersuchung eine Magnetometerprospektion durchgeführt, die insbesondere im mittleren Bereich des Plangebietes archäologische Befunde nachgewiesen hat. Die Ergebnisse fanden Eingang in den Bebauungsplan und führen zur Festsetzung von bauvorgreifenden archäologischen Untersuchungen im betroffenen Bereich.

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 4b BauGB das Büro PlanES, Elisabeth Schade, Gießen, mit der Durchführung des Verfahrens beauftragt wurde.

Wettenberg, den 21.10.2023

Gemeindevorstand der Gemeinde Wettenberg  
Marc Nees  
Bürgermeister

Anlage 1



Kontakt für redaktionelle Beiträge im Amtsblatt  
[amtsblatt@wettenberg.de](mailto:amtsblatt@wettenberg.de)  
 Redaktionsschluss ist jeweils dienstags 12.00 Uhr

