

Bauleitplanung der Gemeinde Lahnau

Ortsteil Waldgirmes

Bebauungsplan

„Vor dem Polstück IV“

1. Auswertung und Beschlussempfehlungen zu den eingegangenen Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
2. Entwurfs- und Offenlagebeschluss gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Lahnau und Linden, den 20.08.2018

Planungsbüro Holger Fischer – 35440 Linden



Beschlussempfehlung

Entwurfs- und Offenlegungsbeschluss gemäß § 3 Abs.2 BauGB

(1) Nach ausführlicher Erläuterung und Diskussion werden die in der Anlage befindlichen Beschlussempfehlungen zu denen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB vorgebrachten Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen zur Kenntnis genommen und beschlossen.

(2) Die Gemeindevertretung der Gemeinde Lahnau billigt den gemäß (1) überarbeiteten Vorentwurf des Bebauungsplanes einschl. Begründung sowie Umweltbericht und die sich durch die Beschlussempfehlungen ergebenden Änderungen als Entwurf und beschließt dessen Offenlage gemäß § 3 Abs.2 BauGB.

Auswertung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs.1 und § 4 Abs.1 BauGB

Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange gaben Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen ab:

Avacon AG (27.03.2018)
Deutsche Telekom AG (16.04.2018)
EnergieNetz Mitte GmbH (04.05.2018)
Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement Dillenburg (19.04.2018)
IHK Dillenburg und Wetzlar (09.04.2018)
Kreisausschuss des LDK, Amt für den ländlichen Raum (10.04.2018)
Kreisausschuss des LDK, Bauen und Wohnen (08.05.2018)
Kreisausschuss des LDK, Brandschutz (11.04.2018)
Kreisausschuss des LDK, Gesundheitsamt (29.03.2018)
Kreisausschuss des LDK, Umwelt, Natur und Wasser (17.04.2018)
Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Archäologie (02.05.2018)
Magistrat der Stadt Wetzlar (15.03.2018)
Naturschutzverbände des Lahn-Dill-Kreises und der Stadt Wetzlar
Regierungspräsidium Gießen, Dez. 32 (20.04.2018)

Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange gaben Stellungnahmen ohne Anregungen und Hinweisen ab:

Amt für Bodenmanagement Marburg (16.04.2018)
Deutsche Bahn Service Immobilien (18.04.2018)
Gasversorgung Lahn-Dill (13.04.2017)
Hessen Forst Forstamt Wetzlar (03.04.2018)
Kreisausschuss, FD Schulservice (20.03.2018)
Landesbetrieb Bau und Immobilien Hessen (20.03.2018)
Landrat des LDK, Kommunal- und Finanzaufsicht (29.03.2018)
Landesverband der jüdischen Gemeinden in Hessen (10.04.2018)
Magistrat der Stadt Aßlar (04.04.2018)
PLEdoc GmbH (09.04.2018)
Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst (18.04.2018)
Tennet TSO GmbH (21.03.2018)
Unitymedia (05.04.2018)

Keine Stellungnahmen sind eingegangen von folgenden Trägern öffentlicher Belange:

Abwasserverband Bonbaden
Botanische Vereinigung für Naturschutz in Hessen e.V.
BUND Landesverband Hessen
Bundesamt für Infrastruktur, Wehrbereichsverwaltung
Ev. Kirche im Rheinland
Gemeindevorstand der Gemeinde Ehringshausen
Gemeindevorstand der Gemeinde Schöffengrund
Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e.V.
Hess. Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie
Kreisausschuss des LDK, Regionalservice Süd
Kreisausschuss des LDK, FB Bildung, Jugend und Familie
Kreisausschuss des LDK, Infektionsschutz und Umweltmedizin
Kirchenverwaltung der ev. Kirche von Hessen-Nassau
Kreisbauernverband
Landesjagdverband Hessen e.V.
Magistrat der Stadt Braunfels
Magistrat der Stadt Leun
Naturschutzbund Deutschland Landesverband Hessen
Polizeipräsidium Gießen
Schutzgemeinschaft Deutscher Wald
Stadtwerke Solms
Stadtwerke Wetzlar
Verband Hess. Fischer e.V.
Wanderverband Hessen e.V.
Zweckverband Mittelhess. Wasserwerke

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung der Unterlagen in der Verwaltung sind keine Stellungnahmen von Bürgern bzw. von der Öffentlichkeit eingegangen.



Avacon Netz GmbH · Watenstedter Weg 75 · 36229 Salzgitter
 Planungsbüro Holger Fischer
 Frau Pie Anders
 Konrad-Adenauer-Straße 16
 35440 Länden

Planungsbüro Holger Fischer
 Partnerschaftsgesellschaft mbH
 Sitz: Watenstedter Weg 75
 Eing.: 17. APR. 2018

Zur Bearbeitung:

Avacon Netz GmbH
 Region West
 Betrieb Spezialnetze
 Watenstedter Weg 75
 36229 Salzgitter
 www.avacon-netz.de
 Suat Akkol
 T 01 51 12 20-23 20
 suat.akkol
 @avacon.de

27. März 2018

Planungsmaßnahme: Bauleitplanung der Gemeinde Lahnau,
 OT Waldegimes, BPlan „Vor dem Polstück IV“;
 Änderung des Flächennutzungsplans.
Ihr Zeichen: Wolf/Anders
Unsere Vorgangsnummern: PAP 570047 / DIAS 18-001361
 (bitte bei Schriftverkehr stets mit angeben)

Sehr geehrte Frau Anders,
 wir bedanken uns für die Beteiligung an der o.g. Planungsmaßnahme und möchten
 Ihnen dazu gerne folgendes mitteilen.

Im o.g. Planungsbereich verläuft unsere 110 kV Hochspannungsleitung
 Abzweig Rechtenbach (LH-11-1092 / M004 - M005).

Als Anhang erhalten Sie dazu die entsprechenden Übersichtspläne.

Bitte beachten Sie bei Ihrer weiteren Planung, zu Ihrer eigenen Sicherheit und zum
 Schutz unserer Anlagen, zwingend die Hinweise im Anhang.

Für Rückfragen stehen wir gern zur Verfügung.

Freundliche Grüße


 Kay Pohl
 i.A. 
 Suat Akkol

Anlagen:
 Anhang (Hinweise zur Hochspannungsleitung)
 Übersichtspläne

1/3

Mitglieder der
 Geschäftsführung:
 Christian Ebert
 Jörg Meiß
 Rainer Schmittdiel
 Sitz: Heilmstedt
 Amtsgericht, Braunschweig
 HRB 209312

Auswertung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs.1 und § 4 Abs.1 BauGB

Avacon AG (27.03.2018)

Beschlussesempfehlungen

zu 1.: Der Hinweis auf die im Plangebiet befindliche 110 kV Hochspannungsleitung wird gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen und in der Plankarte dargestellt.

Zusätzlich erfolgen entsprechende Hinweise in der Begründung zum Bebauungsplan, die dann im Rahmen der nachfolgenden Erschließungsplanung und Bauausführung zwingend zu beachten sind.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.



Planungsmaßnahme:

Bauleitplanung der Gemeinde Lahnau,
OT Waldgirmes, BPlan „Vor dem Polstück IV“;
Änderung des Flächennutzungsplans.

Ihr Zeichen:

Wolf/Anders

Unsere Vorgangsnummern:

PAP 570047 / DIAS 18-001361

(bitte bei Schriftverkehr stets mit angeben)

Anhang

Hinweise zur Hochspannungseileitung (Bitte dringend beachten)

2

Die Abstände zu den Hochspannungsfreileitungen sind in der DIN EN 50341-1 (VDE 0210-1) geregelt.

Innerhalb des Leitungsschutzbereiches ist die zulässige Arbeits- und Bauhöhe begrenzt.

Die Lage der Hochspannungsfreileitung (LH-1-1092 / M004 - M005) entnehmen Sie bitte dem beigefügten Übersichtsplan der Sparte Hochspannung.

Der spannungsabhängige Sicherheitsabstand der Leitung (Abstand bei Arbeiten in der Nähe unter Spannung stehender Teile) beträgt in diesem Fall 3,0 m.

Der Sicherheitsabstand zu den Leitersaiten muss jederzeit, auch bei Witterungseinflüssen wie Wind, eingehalten werden und darf keinesfalls unterschritten werden, da sonst Lebensgefahr besteht.

Beim Betrieb von Freileitungen entstehen elektrische und magnetische Felder.

Die Grenzwerte nach Bundesimmissionschutzverordnung (26. BImSchV Ausgabe 08/2013) werden eingehalten.

Abgrabungen an den Maststandorten dürfen nicht vorgenommen werden.

Sollten innerhalb eines Sicherheitsabstandes von 10,0 m um einen Maststandort Abgrabungsarbeiten erforderlich werden, so sind diese mit uns im Detail abzustimmen.

Die Maststandorte müssen für Unterhaltungsmaßnahmen zu jeder Zeit, auch mit schwerem Gerät wie z.B. Lastkraftwagen oder Kran, zugänglich sein.

Gemäß DIN EN 50341-1 müssen zur Oberfläche neu geplanter Straßen und Verkehrswege die Sicherheitsabstände im Freileitungsbereich gewährleistet sein.

Vorgesehene Reklameseinrichtungen, Fahnenstangen sowie Beleuchtungseinrichtungen innerhalb des Leitungsschutzbereiches müssen mit der Avacon Netz GmbH abgestimmt werden.

2/3

zu 2.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführt.

Die aufgeführten Hinweise beziehen sich auf die nachfolgende Erschließungsplanung und sind dort entsprechend zu berücksichtigen. Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.



Hochwichtige Bäume dürfen innerhalb des Leitungsschutzbereiches nicht angepflanzt werden, da andernfalls die Einhaltung der Sicherheitsabstände in kürzester Zeit nicht mehr gewährleistet ist.

Empfehlenswert sind standortgerechte Wildgehölze wie Bläuliche und Sträucher bis zur Kategorie Großsträucher, die mit geringer Wuchshöhe einen ausreichenden dauerhaften Abstand zu den Leitersäulen einhalten.

Bei Einhaltung der aufgeführten Hinweise bestehen gegen das Flurbereinigungsverfahren unsererseits keine Bedenken.

Die weitere Planung stimmen Sie bitte mit uns ab.

3

zu 3.: Die grundsätzliche Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.



Deutsche Telekom Technik GmbH
Philipp-Reis-Str. 4 35396 Gießen

Planungsbüro Holger Fischer
Herr Wolf
Konrad-Adenauer-Str. 16

35440 Linden

Ihre Referenzen
Ansprechpartner
Durchwahl
Datum
Bemerkung

Ihr Schreiben vom 15.03.2018
Bettina Klöse
(0641) 963-7195
16.04.2018

Baufeldplanung der Gemeinde Lahnu, Ortsteil Waldgirmes
Bebauungsplan „Vor dem Polstück IV“ sowie Änderung des Flächennutzungsplanes in
diesem Bereich

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als
Netzzeitnehmerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche
Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der
Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen
und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g.
Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Planbereich befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom (s.
Anlage).

Zur Versorgung des Gewerbegebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch
die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und
außerhalb des Plangebietes erforderlich. Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in
den Bebauungsplan aufzunehmen:

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer
Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der
Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

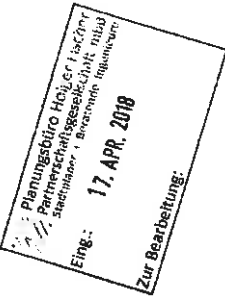
Die Telekom prüft derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im
Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine

Herauschrift
Telekom
Komitee

Aufsichtlicher
Ges. Aufsichtsführung
Handelsregister

Deutsche Telekom Technik GmbH
Technik-Neuzulassung Südwest, Philipp-Reis-Str. 4, 35396 Gießen
Telefon +49 (0) 641 963-0, Internet: www.telekom.de
Postbank, Girokonten (BLZ 250 100 00), Kto. Nr. 24 00 00 00
K.T.N. E.: 75901000-0002-0000-0000-0000-0000-0000
Dr. Eck. W. Zimmer, Vorstand
Wolfgang Klößner, Vorstand
Anmeldung: Pflanzl. Amt, Waldgirmes, Lahnu, Ortsteil Waldgirmes
USt-Id-Nr.: DE 253865366

ERLEBEN, WAS VERBINDET.



Auswertung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Deutsche Telekom AG (16.04.2018)

Beschlussesempfehlungen

zu 1.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

zu 2.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführt.

Die Hinweise sind im Rahmen der nachfolgenden Baugenehmigung, Bauausführung und Erschließungsplanung zu beachten.



ERLEBEN, WAS VERBINDET.

Datum
Empfänger
Blatt 2

Ausbauentcheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH, unter der im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, **mindestens 4 Monate vor Baubeginn** der Erschließungsarbeiten, schriftlich angezeigt werden sowie um Mitteilung, sobald der Bebauungsplan seine Rechtsgültigkeit erlangt hat.

Wir bitten Sie, uns eine Ausfertigung des rechtsverbindlichen Planes sogleich nach dessen Bekanntmachung zu übersenden. Insbesondere bitten wir den Erschließungsträger um den Ausschreibungszeitraum mitzuteilen.

Diese Stellungnahme gilt sinngemäß auch für die Änderung des Flächennutzungsplanes. Gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes haben wir keine Einwände.

Mit freundlichen Grüßen

i.A. 

i.A. 

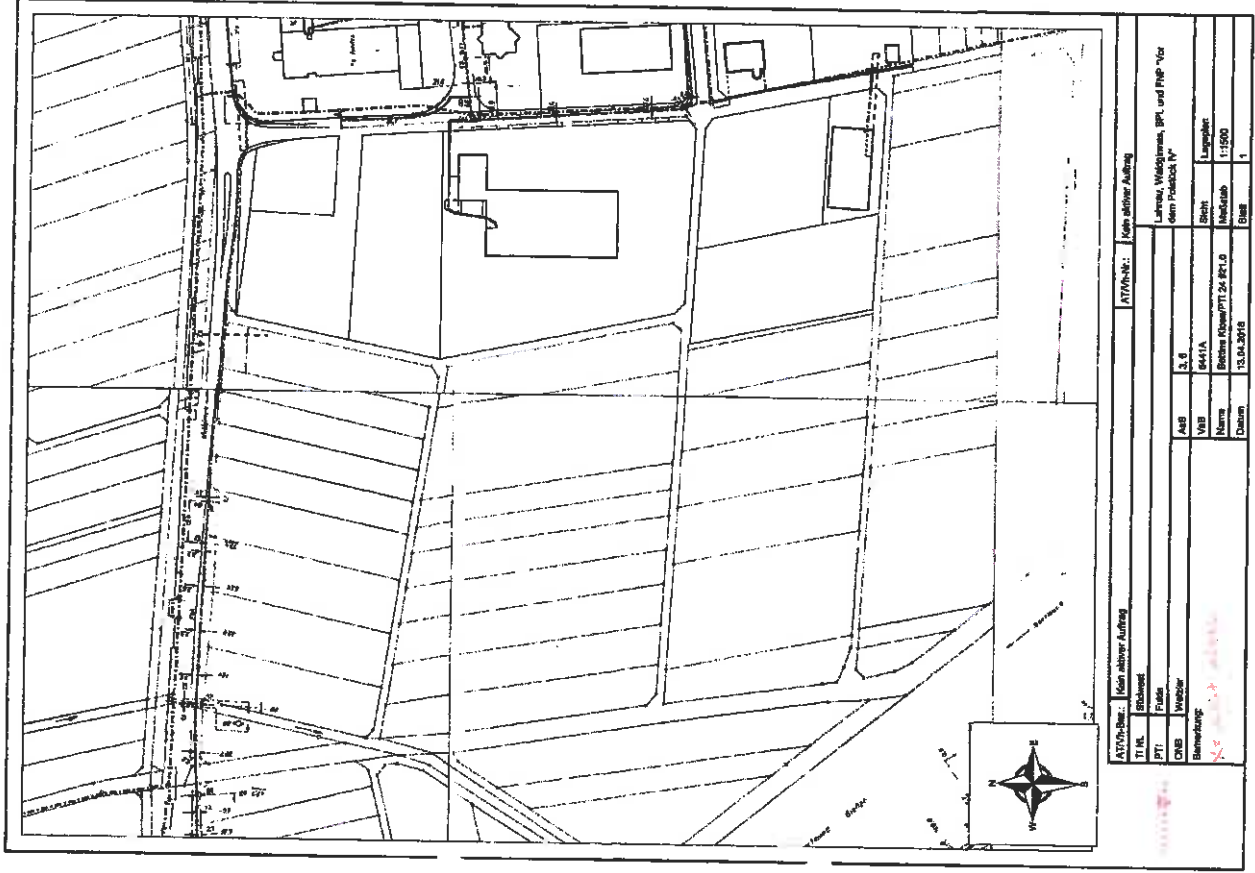
Bettina Klose

Thomas Koch

Anlage
1 Lageplan

zu 3.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und bei der weiteren Erschließungsplanung durch die Bauherren berücksichtigt.

Anlage



| | | | |
|------------|----------------------|--|-------------------------|
| ATM/Anl.: | | Kein anderer Auftrag | |
| ATM/Anl.: | Kein anderer Auftrag | Lärmauflage, Waldgirmes, BPL und PNP vor dem Polstück IV | |
| Titel: | Stadtwest | S441A | |
| PTI: | Freie | 448 | 3,6 |
| CHB: | Waldgirmes | VB | Waldgirmes |
| Bemerkung: | | Norm | Beitrag Kfz/PTI 24 BPLD |
| | | Datum | 13.04.2018 |
| | | Blatt | 1 |

Bebauungsplan „Vor dem Polstück IV“ im OT. Waldgirmes

EnergieNetz Mitte GmbH (04.05.2018)

Beschlussesempfehlungen

zu 1.: Der Hinweis auf die im Plangebiet befindlichen Stromversorgungsleitungen wird gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen und in der Plankarte dargestellt.

Zusätzlich erfolgen entsprechende Hinweise in der Begründung zum Bebauungsplan, die dann im Rahmen der nachfolgenden Erschließungsplanung und Bauausführung zwingend zu beachten sind.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

zu 2.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführt.

Die aufgeführten Hinweise beziehen sich auf die nachfolgende Erschließungsplanung und sind dort entsprechend zu berücksichtigen. Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

Pia Anders

Von: Steubing, Stefan <Stefan.Steubing@EnergieNetz-Mitte.de>
Gesendet: Freitag, 4. Mai 2018 10:49
An: Pia Anders
Betreff: Stellungnahme Bauleitplanung der Gemeinde Lahnau, Ortsteil Waldgirmes, BP "Vor dem Polstück IV", Ihre Mail vom 19.03.2018, Vorgangs-ID: 18-04408-ENM
Anlagen: Planauskunft_18-04408-ENM.zip

Kennzeichnung: Zur Nachverfolgung
Kennzeichnungsstatus: Erledigt

Sehr geehrte Damen und Herren,
die EnergieNetz Mitte GmbH betreibt im oben genannten Planungsbereich Versorgungsanlagen.

Wir senden Ihnen einen Ausschnitt unserer Pläne, aus denen Sie die ungefähre Lage der jeweiligen Versorgungsleitung entnehmen können. Die Planangaben erfolgen ohne Gewähr. Die Pläne sind ausschließlich für Planungszwecke zu verwenden. Eine Weitergabe an Dritte ist unzulässig.

Stromversorgung:

Die ungefähre Lage der vorhandenen Stromversorgungsleitungen (Mittelspannungsfreileitung, Mittelspannungs-, Niederspannungs- und Straßenbeleuchtungskabel) entnehmen Sie bitte den angehängten Planunterlagen.

Die genaue Lage und Überdeckung der Leitungen werden Ihnen bei Bedarf die Mitarbeiter unseres RegioTeams in Wetzlar, T. 0 64 41 - 9544 - 4633, gerne örtlich angeben.

Die Betriebssicherheit der Versorgungsleitungen darf zu keiner Zeit beeinträchtigt werden. Sämtliche Bauarbeiten im Bereich der vorhandenen Leitungen, speziell höhenmäßige Veränderungen des vorhandenen Geländes, sind zwingend mit uns abzustimmen.

Außerdem bitten wir Sie, bei eventuell geplanten Baumpflanzungen unbedingt die Standorte und Baumart mit uns abzustimmen.

Das Merkblatt „Schutz von Versorgungsanlagen der EnergieNetz Mitte GmbH“ in der jeweiligen aktuellen Fassung ist zu beachten. Bei Bedarf stellen wir Ihnen dieses gerne zu Verfügung.

Die Pläne dienen nur der Information und dürfen nicht zur Lagerfeststellung verwendet werden.

Bitte beachten Sie:

- Eingetragene Maße sind nur Richtmaße.
- In unvermaßten Plänen ist nur die schematische Lage der Leitung dargestellt.
- Der Auskunftsbereich ist unbedingt einzuhalten.
- Die Suchschlitze sind durch Handschachtung gefordert.

Zur Sicherstellung der Stromversorgung der geplanten Gewerbegebietserweiterung ist die Errichtung einer Trafostation erforderlich. Wir bitten Sie deshalb, an der in angehängten Plan rot eingekreister Stelle, einen geeigneten Platz für die Aufnahme einer Trafostation zur Verfügung zu stellen. Der Platzbedarf für eine solche Trafostation ist ca. 5m x 3m.

Soweit die vorgenannten Anregungen berücksichtigt werden, bestehen unsererseits keine Bedenken zur oben genannten Bauleitplanung.

Freundliche Grüße

Stefan Steubing

EnergieNetz Mitte

Ein Unternehmen der E.ON Group

EnergieNetz Mitte GmbH | Regionalzentrum Süd | Hermannsweiler Straße 1 | 35576 Wetzlar
Tel. 06441 9544-4471 | Fax 06441 9544-2593 | Mobil 0151 16115258

Stefan.Steubing@EnergieNetzMitte.de | www.EnergieNetzMitte.de

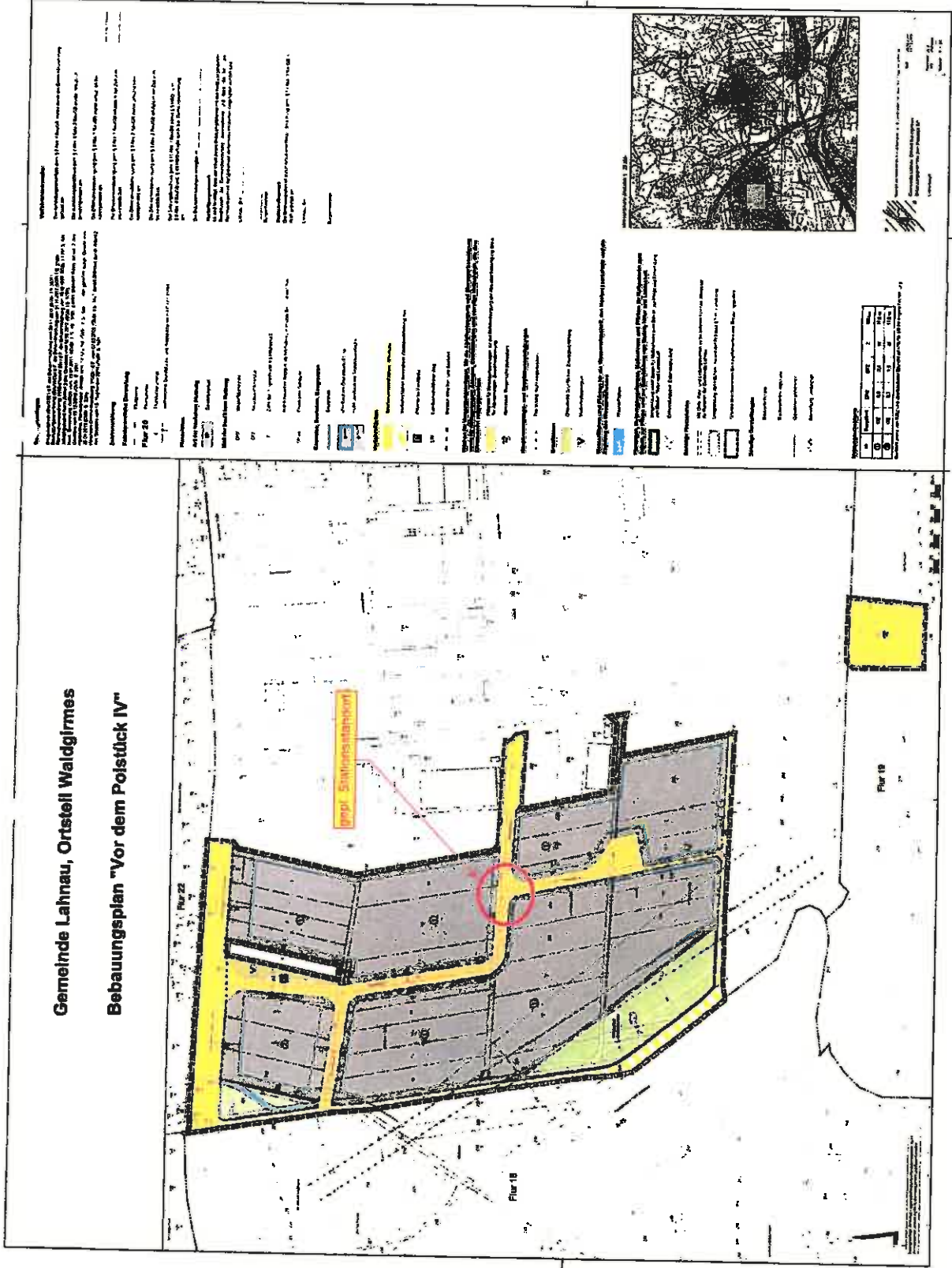


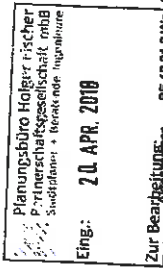
Finde uns auf Facebook

<http://www.facebook.com/ENMitteEAM>

EnergieNetz Mitte GmbH | Sitz Kassel | Amtsgericht Kassel | HRB 14809
Vorstand: Gerd Aichinger, Klaus Fröhlich | Geschäftsführer: Jörg Hartmann, Andreas Mintz

Anlage





Hessen Mobil - Straßen- und Verkehrsmanagement
Postfach 1443, 35684 Dillenburg

Planungsbüro Holger Fischer
Konrad-Adenauer-Straße 16
35440 Linden

Zur Bearbeitung: BE 12.01.2/Ws 34 c.12

Baubehör/in: Wagner, KGSen
Telefon: (02771) 840 270
Fax: (02771) 840 300
E-Mail: kgsen.wagner@mobil.hessen.de
Datum: 19. April 2018

L 3285, Gemeinde Lahnau, Ortsteil Waldgirmes
Bebauungsplan "Vor dem Polstück IV" sowie
Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich [Vorentwurf 03/2018]
Beteiligung der Behörden - Unterrichtung [§ 4 (1) BauGB]

Ihr Schreiben vom 15.03.2018, Az.: Wolf/Anders

Sehr geehrte Damen und Herren,

am westlichen Ortsrand von Lahnau-Waldgirmes ist angrenzend an bestehende Gewerbegebiete die Ausweisung eines weiteren Gewerbegebiets geplant, um den im Gemeindegebiet ansässigen Betrieben Erweiterungsmöglichkeiten bieten zu können. Parallel erfolgt die Änderung des Flächennutzungsplans.

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit

Gesicherte äußere Erschließung im Kfz-Verkehr (§§ 1,123 BauGB)
Die Anbindung an den überörtlichen Verkehr ist über eine gebietsinterne Erschließungsstraße an die Straße Vor dem Polstück und von dort an die freie Strecke der L 3285 geplant. Eine zukünftige Erschließung über einen Kreisverkehrsplatz an die L 3285 wird in Erwägung gezogen.

Solange die Notwendigkeit einer neuen Anbindung nicht nachgewiesen wurde, sind die entsprechenden Verkehrsflächen auf der L 3285 sowie in der Bauverbotszone des Plangebiets zurückzunehmen.
Vorrangig soll die dauerhafte Erschließung über den bestehenden Knoten L 3285/ Vor dem Polstück, gegebenenfalls mit bedarfsgerechtem Ausbau, geprüft werden.

Grundlagen für eine Entscheidung über die Notwendigkeit sowie die Lage von Verknüpfungen mit dem klassifizierten Straßennetz sind entsprechende Begründungen und verkehrliche Nachweise.



Hessen Mobil
Merzstraße 16
35684 Dillenburg
www.mobil.hessen.de
Telefon: (02771) 840 0
Fax: (02771) 840 300
BIC: HELADEF33XXX
Kto. Nr.: 1000 512
BLZ: 500 500 00
Zweign.: HCC-Hessen Mobil
IBAN: DE44 2509 0510 0000 0000 0000 512
E-Mail: hcc@mobil.hessen.de

Beschlussesempfehlungen

zu 1.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und wie folgt berücksichtigt:

Die Einzeichnung der Verkehrsfläche (Kreisverkehr) wird als unverbindlich gekennzeichnet. Zusätzlich soll mit der Erstellung eines Verkehrsgutachtens durch entsprechende verkehrliche Nachweise geprüft werden, ob und zu welchem Zeitpunkt ein Ausbau des bestehenden Knotenpunktes der L 3285 / Vor dem Polstück erfolgen soll.

Hessen Mobil
Straßen- und Verkehrsmanagement

Leistungsfähigkeit des Straßennetzes § 47 HStVG¹
Die zu erwartenden Verkehre des Plangebietes sind mir nachvollziehbar darzulegen. Unter Berücksichtigung des Verkehrs der L 3285, ist für das Plangebiet eine Verkehrsabschätzung² mit Verkehrsverteilung vorzulegen und danach ein Leistungsfähigkeitsnachweis³ für den Knoten L 3285/ Vor dem Polstück zu erbringen. Dabei ist mindestens die Gesamtqualitätsstufe D (QSV D) zu gewährleisten. Als Prognosehorizont ist das Jahr 2030 zu wählen, mit einem angemessenen Aufschlag auf die Verkehrsmenge pro Jahr.

Bei den Kapazitätsnachweisen (Ist-Zustand, Prognose 2030, Prognose 2030 mit indiziertem Neverkehr) sind die Kfz-Zahlen in Pkw-Einheiten umzurechnen. Für die zu betrachtenden Szenarien sind Knotenstrombelastungspläne anzufertigen.

Wird nicht mindestens QSV D erreicht, sind bauliche oder verkehrliche Maßnahmen zu Lasten der Gemeinde erforderlich, die anhand prüfbarer Unterlagen einvernehmlich mit mir abzustimmen und zu regeln sind.

Fußgänger, Radfahrer und Belange des ÖPNV § 1 BauGB, § 34 ÖPNV-Gesetz
Die Anbindung an den ÖPNV ist über fußläufig erreichbare Bushaltestellen in der L 3285 *Neurheimer Straße* gegeben.

Herstellung oder Änderung einer Einmündung oder Kreuzung §§ 47, 29 HStVG
Für die Anbindung des Plangebietes an die L 3285 ist die Gestaltung anhand eines prüfbarer Knotenpunktentwurf einvernehmlich mit mir abzustimmen.

Vor Baubeginn müssen die Gemeinde Lahnu und das Land Hessen, vertreten durch Hessen Mobil, eine Vereinbarung über die technischen und rechtlichen Einzelheiten schließen.

Die im Zusammenhang mit der Anbindung des Plangebietes an die L 3285 anstehenden Kosten (u.a. Planung, Bau, Aubes, Personel, Sachkosten) wird die Gemeinde zu tragen haben. Ferner hat die Gemeinde die Erhaltung (Unterhaltung und Erneuerung) der Anbindung des Plangebietes bis an den Fahrbahnrand der L 3285 zu ihren Lasten wahrzunehmen.

Baurecht für bauliche Maßnahmen auf der L 3285
Die für die Knotenpunktgestaltung benötigten Flächen sind im Bebauungsplan als Verkehrfläche darzustellen. Dabei soll die nachrichtliche Kennzeichnung der Entwurfsselemente ergänzt werden.

Zugangs- und Zufahrtsverbot § 19 HStVG, §§ 1, 2 PlanVZ
Das Zugangs- und Zufahrtsverbot zur Landesstraße ist im Bebauungsplan entlang der Straßenparzelle mit der Signatur „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ festgesetzt.

Bauverbot § 9 FStVG, § 23 HStVG, §§ 1, 2 PlanVZ
Entlang der freien Strecke der L 3285 gilt in einem 20,00 m breiten Streifen ab dem befestigten Fahrbahnrand* die straßenrechtliche Bauverbotszone, der sich die

¹ Hessische Straßengesetz in der Fassung vom 08.08.2003 - GVBl. I, Nr. 10/2003, S. 168 f.

² zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. Juni 2015 (GVBl. S. 254)

³ Hinweis zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebäudetypen, Ausgabe 2006, Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrsplanung e.V., Köln, 2006

⁴ Programm Ver. Bar. Abschätzung des Verkehrsaufkommens durch Verfahren der Bauabgleichung mit Excel-Tabellen an PC, Dr.-Ing. Dieter Bressanoff, Wiesbaden, 2016

⁵ Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsmitteln, Ausgabe 2015.

⁶ Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrsplanung, Köln - FGSV 250 (B 1)

⁷ BMW AG, Rundschreiben Straßenbau Nr. 14/2015 vom 26.08.2015 - SIB 11/1722.94-REB-1740/15

⁸ Maßgebend ist der tatsächliche Fahrbahnrand

zu 2.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren wie folgt berücksichtigt:

Es erfolgt im Rahmen eines Verkehrsgutachtens ein Leistungsfähigkeitsnachweis für den Knoten L 3285 / Vor dem Polstück in Form einer Verkehrsabschätzung mit Verkehrsverteilung. Die Ergebnisse dieser Untersuchung sind im weiteren Bauleitplanverfahren sowie auf bei der nachfolgenden Erschließungsplanung entsprechend zu berücksichtigen.

Verwiesen wird zudem auf die nachfolgende Ebene der Erschließungsplanung. Entsprechende erforderliche bauliche und verkehrliche Maßnahmen sind mit Hessen Mobil und der Gemeinde Lahnu abzustimmen.

zu 3.: Der Hinweis wird zustimmend zur Kenntnis genommen.

zu 4.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

In Form eines Verkehrsgutachtens wird die Anbindung und Ausgestaltung geprüft und entsprechend mit Hessen Mobil abgestimmt. Hier ist ein Abstimmungstermin mit der Gemeinde Lahnu und Hessen Mobil vorgesehen.

zu 5.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Kosten, die im Zusammenhang mit der Anbindung des Plangebietes an die L 3285 sind seitens der Gemeinde zu tragen.

zu 6.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die für die Knotenpunktgestaltung benötigten Flächen sind bereits im Vorentwurf des Bebauungsplanes als Verkehrsflächen dargestellt. Werden zum Entwurf des Bebauungsplanes weitere Verkehrsflächen benötigt, werden diese mit in den Bebauungsplan aufgenommen.

Auswertung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

**Hessen Mobil
Straßen- und Verkehrsmanagement**

20,00 m breite straßenrechtliche Baubeschränkungszone anschließt. Beide Zonen sind im Bebauungsplan nachrichtlich darzustellen sowie in den textlichen Festsetzungen zu benennen. Bisher ist nur die Bauverbotszone gekennzeichnet.

Das Plangebiet grenzt im Westen an die A 45. Hier gilt in einem 40,00 m breiten Streifen ab dem befestigten Fahrbahnrand (Außenlängsrand) die straßenrechtliche Bauverbotszone sowie die sich anschließende 80,00 m breite straßenrechtliche Baubeschränkungszone.

Die Bauverbotszone ist von Hochbauten, Aufschüttungen, Abgrabungen, Außenwerbung und Nebenanlagen (u.a. Unfallt, Überdachung, Stellplatz, Garage, Lager) sowie ober- und unterirdischen Ver- und Entsorgungsanlagen Dritter freizuhalten.

Zu genehmigungs- und anzeigepflichtigen baulichen Anlagen innerhalb der Baubeschränkungszone ist meine Zustimmung einzuholen, in allen anderen Fällen meine Genehmigung zu beantragen.

Verkehrssicherheit § 4 FStrG, § 47 HStrG

Von Schadensersatzansprüchen durch einen nicht vorhersehbaren Abfluss ungesammelten Oberflächenwassers der L 3285 in das Plangebiet, sind der Straßenbausträger sowie Hessen Mobil samt Bedienstellen freizustellen.

Solar- und Photovoltaikanlagen, Werbung, die Beleuchtung sowie Fahrzeugbewegungen im Bereich des Plangebietes dürfen zu keiner Blendung der Verkehrsteilnehmer führen.

Nötige Wegweisung ist mit Zustimmung von Polizei und Straßenbausträger aufgrund einer Anordnung der Verkehrsbehörde gemäß StVO auszuführen.

Fachliche Stellungnahme

Die Bauleitplanung steht meinen Planungen und Bauvorhaben nicht entgegen. Maßnahmen gegen Emissionen der A 45 sowie der L 3285 gehen zu Lasten der Gemeinde.

Unter der Maßgabe, dass die verkehrsgerechte, leistungsfähige und sichere Erschließung des Plangebietes anhand der erforderlichen Unterlegten einvernehmlich mit mir abgestimmt wird und meine Hinweise berücksichtigt werden, habe ich weder Bedenken zum Bebauungsplan "Vor dem Polstück IV" noch zur Änderung des Flächennutzungsplans in diesem Bereich.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Kilian Wagner
Kilian Wagner

zu 7.: Dem Hinweis wird entsprochen.

Entlang der Landesstraße L3285 sind bereits Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

zu 8.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen und in der Plankarte dargestellt sowie mit in die Textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Die aufgeführten Hinweise beziehen sich auf die nachfolgende Ebene der Baugenehmigung und sind dort entsprechend zu berücksichtigen. Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

zu 9.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

zu 10.: Die grundsätzliche Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.

Sie werden für die nachfolgenden Planungsebenen als Hinweis in die Begründung aufgenommen.

IHK Dillenburg und Weizlar (09.04.2018)

Beschlussesempfehlungen

zu 1.: Der Hinweis wird zustimmend zur Kenntnis genommen.

Pia Anders

Von: Fischer <fischer@fischer-plan.de>
Gesendet: Montag, 9. April 2018 10:47
An: p.anders@fischer-plan.de
Betreff: WG: Beteiligungsverfahren BauGB

Kennzeichnung: Zur Nachverfolgung
Kennzeichnungsstatus: Gekennzeichnet

Von: Saskia Kuhl [<mailto:malle@kuhl@lahndill.ihk.de>]
Gesendet: Montag, 9. April 2018 10:01
An: fischer@fischer-plan.de; kuhl@lahndill.ihk.de
Betreff: Beteiligungsverfahren BauGB

Folgende Nachricht wurde vom Formular von Flecher-Plan übermittelt:

Stadt: Lahnau
Ortsteil: Ortsteil Waldgirmes
Plan-Name: Lahnau: Bebauungsplan "Vor dem Polstück IV"
Name: Kuhl
Vorname: Saskia
Dienststelle 1: IHK Lahn-Dill
Dienststelle 2:
Strasse: Heinestraße 103
PLZ / Ort: 35216 Biedenkopf
Telefon:
E-Mail: kuhl@lahndill.ihk.de

Kommentar:
Sehr geehrte Damen und Herren, wir begrüßen die Erweiterung des Gewerbegebietes in Waldgirmes. Freundliche Grüße, Saskia Kuhl



Lahn | Dill | Kreis

Der Kreisausschuss
Abteilung für den ländlichen Raum

Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises • Postfach 19 40 • 35576 Wezlar

Planungsbüro
Holger Fischer
Konrad-Adenauer-Str. 16
35440 Linden

Fachdienst
Landwirtschaft und
Forsten
Datum: 2018-04-10
Altanzahl: 24.1-30.06.1 + 30.06.2
Vor dem Polstück IV,
Lahnau-Waldgirmes
Ansprechpartner(in):
Herr Kühle
Telefon Durchwahl:
06441 407-1777
Telefax Durchwahl:
06441 407-1075
Gebäude Zimmer-Nr.:
D 4.142
Telefaxanzahl:
06441 407-0
E-Mail:
Bernd.Kuehle@lahn-dill-kreis.de
E-Mail zentral:
info@lahn-dill-kreis.de
Internet:
www.lahn-dill-kreis.de
Ihr Schreiben vom:
15.03.2018
Ihr Zeichen:
Wolf/Anders
Hausanschrift:
Karl-Kellner-Ring 51
35576 Wezlar
Servicezeiten:
Mo – Fr:
07:30 – 12:30 Uhr
Do:
13:30 – 18:00 Uhr
sowie nach Vereinbarung
Bankverbindung:
Sparkasse Wezlar
IBAN:
DE04 5165 0035 0000 0000 59
BIC: HELADEF1331
Sparkasse Dillenburg
IBAN:
DE43 5165 0045 0000 0000 83
BIC: HELADEF1331
Postbank Frankfurt
IBAN: 5001 0060 0003 0516 01
BIC: FBANK333

Planungsbüro Holger Fischer
Partnerschaftsgesellschaft mbH
Eing.: 13. APR. 2018
Zur Bearbeitung:

**Bauleitplanung der Gemeinde Lahnau, Ortsteil Waldgirmes
Bebauungsplan "Vor dem Polstück IV" sowie Änderung des
Flächennutzungsplanes in diesem Bereich**
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu der vorliegenden Bauleitplanung bestehen erhebliche Bedenken seitens der
Belanghabender Landwirtschaft. Bei der überplanten Fläche handelt es sich ge-
mäß Bodenviewer Hessen um beste Ackerböden mit 80 bis 85 Bodenpunkten
und sehr hohem Ertragspotential. Durch die Planung verlieren zwei Nebener-
werbsbetriebe 10 bzw. 30 Prozent ihrer landwirtschaftlichen Nutzfläche. Ein
Haupterwerbsbetrieb verliert immerhin 2 Prozent seiner Fläche, ohne dass hierfür
Ersatzflächen bereitgestellt werden können. In der Vergangenheit hat dieser
Betrieb schon mehrfach erhebliche Flächenverluste hinnehmen müssen

Für erforderliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist mit weiterem Flächen-
verbrauch zu rechnen.

Bereits in der Regionalplanerischen Entscheidung zum Abwechslungsverfahren im
Zusammenhang mit der Ausweisung des Gewerbegebiets „Vor dem Polstück III“
vom 14.03.2001, wurde das von der Gemeinde Lahnau beantragte Gebiet nur
in einer Größe von 2,5 ha zugelassen. Die ursprünglich beantragte Fläche von
4,5 ha wurde reduziert, da durch das Gewerbegebiet die Kaltluftstehung und
der Kaltluftabfluss erheblich eingeschränkt worden wäre. Seinerzeit war daher
nur eine Teilzulassung möglich. Die jetzt zur Bebauung vorgesehene Fläche wü-
rde die Kaltluftschneise gänzlich verschließen.

In der Genehmigung der Abweichung von den Zielen des Regionalplans Mittel-
hessen von 2005, zur Ausweisung einer gewerblichen Baufläche im Ortsteil
Waldgirmes im Bereich „Am Naunheimer Weg“, wurde die Gemeinde Lahnau
verpflichtet landwirtschaftliche Flächen zu schonen. So heißt es in der Entschei-
dung:

„Im Raum der Gemeinde Lahnau wurden über Jahre hinweg die landwirtschaft-
lichen Zwecken zur Verfügung stehenden Flächen so weit dezimiert, das auch
Ausgleichsmaßnahmen immer schwerer werden. Dies muss bei der weiteren

Auswertung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs.1 und § 4 Abs.1 BauGB

Kreisausschuss des LDK, Amt für den ländlichen Raum (10.04.2018)

Beschlussesempfehlungen

zu 1.: Die Anregungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Der Flächenverbrauch sowie die Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen
sind Themen, mit denen sich im vorliegenden Bauleitplanverfahren zum Entwurf ausei-
nander gesetzt werden muss (§ 1a Abs.2 Satz 4 BauGB).

zu 2.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und wie folgt berücksichtigt:

Die Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen stellt für die Bauleitplanung
grundsätzlich erhebliche Schwierigkeiten dar, denn der Flächenverbrauch soll gemäß
den gesetzlichen Vorgaben insgesamt reduziert werden. Bei der Auswahl der Aus-
gleichsflächen wird darauf geachtet, dass keine landwirtschaftlichen Flächen für Aus-
gleichsmaßnahmen in Anspruch genommen werden.

zu 3.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der Begründung zum
Bebauungsplan aufgenommen.

Das Regierungspräsidium Gießen hat in ihrer Stellungnahme vom 20.04.2018 der vor-
gelegten Fläche grundsätzlich zugestimmt, wenn den Maßgaben der Zielabweichungs-
entscheidung vollständig nachgekommen wird. Aufgrund der Lage des Gebietes sind die
Belange des Klimaschutzes besonders zu beachten. Aus diesen Gründen werden im
Westen des Gebietes umfangreiche Bereiche ausgewiesen, die nicht bebaut werden
dürfen (u.a. Wildtierkorridor). Zum Entwurf werden weitere eingriffsmindernde Maß-
nahmen zum Klimaschutz geprüft und festgesetzt.



Lahn | Dill | Kreis

Planung der Gemeinde berücksichtigt werden. Ein weiterer Eingriff in landwirtschaftlich genutzte Flächen zwecks Planung neuer Bauvorhaben kann im Bereich von Waldgirmes nicht mehr zugelassen werden.

Die Gemeinde muss bei der Planung des konkreten Vorhabens jeweils einen nachvollziehbar nachgewiesenen Bedarf haben, damit weitere Bodenversiegelung vermieden wird. Insbesondere ist die Gemeinde aber zu verpflichten, zunächst Maßnahmen der Wiedernutzbarmachung, Nachverrichtung und ähnlichem anzustreben.“

In der Begründung zum Bebauungsplanentwurf „Vor dem Polstück IV“ fehlen entsprechende Aussagen zu einem nachvollziehbar nachgewiesenen Bedarf an Gewerbeflächen. Der Verweis, dass keine größeren Vorratsflächen für eine gewerbliche Entwicklung vorgesehen sind, verstärkt den Eindruck, dass mit dem vorliegenden Entwurf Gewerbeflächen auf Vorrat entwickelt werden sollen. Die pauschale Aussage die Flächenangebote seien erschöpft, genügt sicherlich nicht als Nachweis um die Verpflichtung zur Nachverrichtung und Wiedernutzbarmachung abzuarbeiten.

Aus landwirtschaftlicher Sicht kann dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf und der Änderung des Flächennutzungsplanes nicht zugestimmt werden.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Bernd Köthe

Auswertung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs.1 und § 4 Abs.1 BauGB

zu 4.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der Begründung zum Bebauungsplan entsprechend ergänzt.

Der nachvollziehbare Bedarf an Gewerbeflächen und die Abarbeitung der Belange der Landwirtschaft werden zum Entwurf des hier vorliegenden Bebauungsplanes vorge nommen (u.a. durch eine Alternativendiskussion).

Unter Abwägung aller Belange hält die Gemeinde Lahnau jedoch an der Ausweisung der gewerblichen Bauflächen fest, da der Bedarf für örtliche Handwerksbetriebe und somit für die Sicherung und Schaffung neuer Arbeitsplätze im ländlichen Raum ein ebenfalls gewichtiges städtebauliches Argument für die Ausweisung und die Inanspruchnahme von l.w. Flächen darstellt.

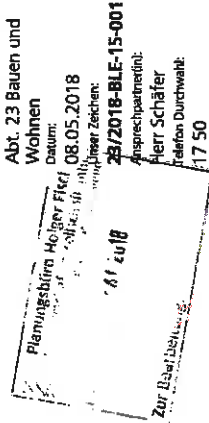


Lahn (Dill) Kreis

Der Kreisausschuss
Abteilung Bauen und Wohnen

Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises • Postfach 19 40 • 35573 Wetzlar

Architektur- & Ingenieurbüro
Planungsbüro Holger Fießler
Konrad-Adenauer-Straße 16
35440 Linden



Bauleitplanung der Gemeinde Lahnau, OT- Waldgirmes; Bebauungsplan „Vor dem Polstück IV“, Lahnau, Waldgirmes Stellungnahme im Rahmen des Verfahrens nach BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir nehmen zu der obengenannten Bauleitplanung wie folgt Stellung:

Untere Bauaufsichtsbehörde:

von Seiten der Bauaufsicht bestehen gegen den Bebauungsplan „Vor dem Polstück IV“ der Gemeinde Lahnau, Gemarkung Waldgirmes aus planungsrechtlicher Sicht grundsätzlich keine Bedenken.

Um jedoch spätere Missverständnisse vorzubeugen, bitten wir die nachfolgenden Hinweise aufzunehmen.

Baugrenzen:

- 1.) Vermaßungen der Baugrenzen im östlichen Bereiches des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, angrenzend zu den Flurstücken 91/1, 90/7 und 90/5, sind nicht eingetragen.
- 2.) Vermaßungen der süd-westlich und südlich verlaufenden Baugrenzen sind nicht eingetragen. Hierbei sollte ein Bezugspunkt gewählt werden, der für den Planer aus dem Liegenschaftskataster zu entnehmen ist.

Gewässerrandstreifen/ Bauerbotszone:

- 1.) Die Vermaßungen des Gewässerrandstreifens sowie der Bauerbotszone im süd-westlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind derzeit anhand des Fahrhahnrandes des A45 vermaßt, wobei der dargestellte Fahrhahnrand nicht eingemessen ist und somit auch keinen realen Bezug darstellt. Hierbei sollte ein Bezugspunkt gewählt werden, der für den Planer aus dem Liegenschaftskataster zu entnehmen ist.

Auswertung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs.1 und § 4 Abs.1 BauGB

Kreisausschuss des LDK, Bauen und Wohnen (08.05.2018)

Beschlussesempfehlungen

zu 1.: Die grundsätzliche Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.

Untere Bauaufsichtsbehörde

zu 2.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und auf der Plankarte ergänzt.

Die Vermaßungen der Baugrenzen im Planbereich werden entsprechend ergänzt.

zu 3.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und bei der weiteren Planung berücksichtigt.

Eine Vermessung des Geländes wird beauftragt.



Bereich ohne Ein- und Ausfahrten

- 1.) Die Zufahrtsstraße in das geplante GE-Gebiet ist durch die Kennzeichnung „Bereich ohne Ein- und Ausfahrten“ dargestellt.
- 2.) In den Kreuzungspunkten der Straßen sollten Ein- und Ausfahrten ausgeschlossen werden.

Sonstiges

Innerhalb der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindet sich eine weitere Grenze des räumlichen Geltungsbereiches, aus der nicht hervorgeht wofür diese Fläche vorgesehen ist.

Immissionsschutz:

Die vorgelegten Pläne und Unterlagen wurden im Hinblick auf die von hier zu vertretenden Immissionsschutzrechtlichen Belange geprüft. Solche sind nicht betroffen. Es bestehen keine Bedenken. Es sind keine Hinweise aufzunehmen.

Untere Denkmalschutzbehörde:

Zu der Bauleitplanung des o. g. Plangebietes kann aus denkmalschutzrechtlicher Sicht zurzeit noch keine abschließende Stellungnahme abgegeben werden, da in dem Plangebiet Fundstellen bekannt sind.

Es sind weitere archäologische Untersuchungen notwendig, um Quantität und Qualität der Fundstellen herauszufinden. Danach kann erst die abschließende Stellungnahme erfolgen.

In diesem Zusammenhang weisen wir auf die gesonderte Stellungnahme der hessenArchäologie vom 02.05.2018 zur weiteren Vorgehensweise an das Planungsbüro hin.

Mit freundlichen Grüßen

I. A.
Decker

- 2 -

Auswertung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

zu 4.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Lediglich der nördliche Bereich zur Landesstraße L 3285 ist derzeit noch als Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt, da erst im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung die Anbindung und Ausgestaltung geprüft und entsprechend mit Hessen Mobil abgestimmt wird.

zu 5.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in der Plankarte entsprechend ergänzt.

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt werden in den Kreuzungspunkten der Straßen entsprechend ergänzt.

zu 6.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Gemeinde Lahnu hat nach Genehmigung des Abweichungsantrages den Grundwerb für die vorliegenden Grundstücke im Plangebiet durchgeführt. Hier konnte lediglich ein Grundstück nicht erworben werden. Aus diesem Grund wurde dieses Grundstück nicht mit in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen.

Immissionsschutz

zu 7.: Die grundsätzliche Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.

Untere Denkmalschutzbehörde

zu 8.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zum Entwurf des Bebauungsplanes werden weitere archäologische Untersuchungen durchgeführt. Das Landesamt für Denkmalpflege und hessenArchäologie hat in Ihrer Stellungnahme vom 02.05.2018 die Erstellung eines Archäologischen Gutachtens gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 HDSchG gefordert



Lahn-Dill-Kreis

Der Kreis Ausschuss
Abteilung Brandschutz, Rettungsdienst
und Katastrophenschutz

Kreis Ausschuss des Lahn-Dill-Kreises • Postfach 19 40 • 35573 Weitzlar

31 4204 1801 17 4000 0410

DV 04.18 070 Deutsche Post



356000*

Planungsbüro Holger Fischer
Stadt- und Umwelplanung

Konrad-Adenauer-Straße 16
35440 Linden

Fachdienst
Gefahrenabwehr
und -bekämpfung

Datum: 11.04.2018

Unser Zeichen: 22.1-VB-1-0081

Anprechname(n): Frau Westermann

Telefon Durchwahl: 06441 407-2879

Telefax Durchwahl: 06441 407-2902

Gebäude Zimmer-Nr.: 0.19

Telefonzentrale: 06441 407 - 0

E-Mail: zula.westermann@lahn-dill-kreis.de

Internet: <http://www.lahn-dill-kreis.de>

Ihr Schreiben vom: 15.03.2018

Ihr Zeichen: Wolf/Anders

Hausanschrift: Franz-Schubert-Str. 4

39578 Weitzlar

Mo - Fr

07:30 - 12:30 Uhr

13:30 - 18:00 Uhr

sowie nach Vereinbarung

Bankverbindungen: Sparkasse Weitzlar

IBAN: DE04 5155 0035 0000 0000 59

BIC: HELADEF101

Sparkasse Dillenburg

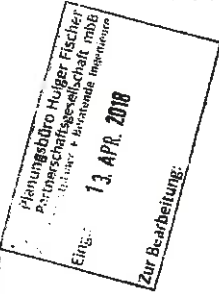
IBAN: DE43 5165 0045 0000 0000 83

BIC: HELADEF101

Postbank Frankfurt

DE85 5001 0060 0003 0516 01

BIC: PFKDF333



Bauleitplanung der Gemeinde Lahnau, Ortsteil Waldgirmes Bebauungsplan "Vor dem Polstück IV" Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes stehen aus Sicht der zuständigen Brandschutzdienststelle keine Bedenken entgegen, wenn die nachfolgenden Punkte berücksichtigt werden:

1. Öffentlich rechtliche Verkehrswege (Verkehrsf lächen) sind so auszubilden bzw. zu erhalten, dass für Feuerlösch- und Rettungsfahrzeuge ausreichende Zufahrtsweg e, Bewegungs- und Aufstellf lächen zur Verfügung stehen. Insbesondere der im Plan dargestellte Wendekreis muss entsprechend Bild 57 (Flächenbedarf für einen Wendekreis für ein 2-achsiges Müllfahrzeug) der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) ausgeführt werden. Um Feuerwehrsatzfahrzeuge ein Wenden zu ermöglichen, Einzelheiten sind mit der zuständigen Brandschutzdienststelle im Rahmen der Erschließungsplanung abzustimmen.
2. Gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 4 des Hessischen Gesetzes über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (HBKG) ist es Aufgabe der Gemeinde eine den örtlichen Verhältnissen entsprechende Löschwasser Versorgung zu gewährleisten. Die Löschwasser Versorgung ist entsprechend den Vorgaben des Arbeitsblattes des DVGW Nr. W 405 "Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasser Versorgung" sicherzustellen. Für die Löschwasserentnahme aus der Sammelwasser Versorgung sind nur Überflur- bzw. Unterflurhydranten zugelassen. Diese sind nach dem Arbeitsblatt des DVGW Nr. W 331 "Auswahl, Einbau und Betrieb von Hydranten" i.V.m. dem Arbeitsblatt W 400-1 "Technische Regeln Wasserverteilungsanlagen, Teil 1", auszuführen. Einzelheiten sind mit der zuständigen Brandschutzdienststelle im Rahmen der Erschließungsplanung abzustimmen.

Auswertung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs.1 und § 4 Abs.1 BauGB

Kreis Ausschuss des LDK, Brandschutz (11.04.2018)

Beschlussesempfehlungen

zu 1.: Die grundsätzliche Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.

zu 2.: Die nachfolgenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführt.

Adressat für die Hinweise ist die nachfolgende Erschließungsplanung und Bauausführung, sodass auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung kein weiterer Handlungsbedarf besteht.



3. Aufgrund der beabsichtigten Nutzung (Gewerbegebiete (GE) ist für den Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanes als Grundschutz eine Löschwassermenge von mindestens 3200 Ltr./Min. (entspricht 192 m³/h) erforderlich. Die erforderliche Löschwassermenge muss für eine Löszeit von zwei Stunden zur Verfügung stehen.
§ 45 (3) HBKG, § 38 (2) HBO, DVGW Arbeitsblatt Nr. W 405
4. In der Gemeinde Lahnu steht für den Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanes ein Hubrettungsgerät nicht zur Verfügung. Es ist daher zu gewährleisten, dass Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr sichergestellt werden soll, nur errichtet werden dürfen, wenn eine maximale Brüstungshöhe von 8,00 m über der Geländeoberfläche bei den zum Anleitern bestimmten Fenstern nicht überschritten wird. Wird die maximal zulässige Brüstungshöhe von 8,00 m zur Sicherstellung des zweiten Rettungswegs bei den zum Anleitern bestimmten Fenstern überschritten, ist der zweite Rettungsweg durch geeignete Maßnahmen baulich durch den Bauherrn sicherzustellen (§ 13 HBO).

Sollten zu den v. g. Erläuterungen noch weitere Fragen bestehen, so stehen wir Ihnen gerne unter der oben angegebenen Rufnummer zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag

Westermann

Dieser Schriftsatz wurde mit der Unterstützung elektronischer Einrichtungen erstellt. Es wird darauf hingewiesen, dass dieser nach § 37 Abs. 5 Hessisches Verwaltungsverfahrensgesetz (HVwVfG) ohne Unterschrift gültig ist.



zu 3: Die nachfolgenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführt.

Adressat für die Hinweise ist die nachfolgende Erschließungsplanung und Bauausführung, sodass auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung kein weiterer Handlungsbedarf besteht.

zu 4: Der Hinweis wird übernommen und textlich aufgeführt.

Adressat für die Hinweise ist die nachfolgende Erschließungsplanung und Bauausführung, sodass auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung kein weiterer Handlungsbedarf besteht.

Kreisausschuss des LDK, Gesundheitsamt (29.03.2018)

Pl: Anders

Von: Fischer <fischer@fischer-plan.de>
Gesendet: Donnerstag, 29. März 2018 09:25
An: p.anders@fischer-plan.de
Betreff: WfG: Beteiligungsverfahren BauGB

Kennzeichnung: Zur Nachverfolgung
Kennzeichnungstatus: Gekennzeichnet

Von: Isabell Schmid [mailto:isabell.schmid@lahn-dill-kreis.de]
Gesendet: Donnerstag, 29. März 2018 09:23
An: fischer@fischer-plan.de; isabell.schmid@lahn-dill-kreis.de
Betreff: Beteiligungsverfahren BauGB

Folgende Nachricht wurde vom Formular von Fischer-Plan übermittelt:

Stadt: Lahnau
Ortszettel: Ortszettel Waldgirmes
Plan-Nr.: Lahnau: Bebauungsplan "Vor dem Polstück IV"
Name: Schmid
Vorname: Isabell
Dienststelle 1: Kreisausschuss Lahn-Dill-Kreis
Dienststelle 2: Gesundheitsamt
Strasse: Schlossstraße 20
PLZ / Ort: 35745 Herborn
Telefon: 06441 407 1618
E-Mail: isabell.schmid@lahn-dill-kreis.de

Kommentar:
Sehr geehrte Damen und Herren, nach Durchsicht der Planunterlagen vom 15.03.2018 bestehen seitens der Abteilung Gesundheit des Lahn-Dill-Kreises gegen den o.g. Bebauungsplan aus Trinkwasserrichtlicher Sicht keine Bedenken. Hinweis/Anmerkung: Aufgrund der Trinkwasserverordnung § 13 Abs. 4 (TrinkwV) sind Regenwassernutzungsanlagen der Abteilung Gesundheit anzugeben. Auf die Vorschriften zur Errichtung von Regenwassernutzungsanlagen (DIN 1986-1, DVGW W 555) wird hingewiesen. Die a.a.Pd.T zum Schutz des Trinkwassers, wie die DIN 1717 und 1988-100, sind zu beachten. Mit freundlichen Grüßen Isabell Schmid

1
2

Beschlussesempfehlungen

zu 1.: Die grundsätzliche Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.

zu 2.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführt.

Die Hinweise beziehen sich auf die nachfolgende Entwässerungs- und Erschließungsplanung. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.



Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises • Postfach 19 40 • 35573 Weizlar

Gemeindevorstand der Gemeinde Lahnau
Rathausstraße 1-3
35633 Lahnau

ÜBER:
Planungsbüro Holger Fischer
Konrad-Adenauer-Straße 16
35440 Linden

Abteilung 26 Umwelt,

Natur und Wasser

Planungsbüro Holger Fischer

Partnerschaftsgesellschaft mbH

Stiftstraße • Fachstraße Ingenieure

7 04 2018

Eing.: 19. APR. 2018

Zur Bearbeitung:

Umsr Zeichen:

26/2018-BE-15-001

Anspruchnummer:

Frau Schäfer

Telefon Durchwahl:

06441 407-1746

Telefax Durchwahl:

06441 407-10 65

Gebäude Zimmer-Nr.:

D 3. 134

Telefonzentrale:

06441 407-0

E-Mail:

Andrea.Schaefer@lahn-dill-

Kreis.de

Internet:

http://www.lahn-dill-kreis.de

Ihr Schreiben vom:

Ihr Zeichen:

Hausanschrift:

Karl-Heine-Ring 51

35576 Weizlar

Serviczeiten:

Mo. - Mi.

07:30 - 12:30 Uhr

Do.

07:30 - 12:30 Uhr

13:30 - 18:00 Uhr

Fr.

07:30 - 12:30 Uhr

sowie nach Vereinbarung

Bankverbindungen:

Sparkasse Weizlar

IBAN:

DE0451500350000000059

BIC: HELADEF3307

Kto. 39

BLZ 515 500 35

Sparkasse Dillenburg

IBAN:

DE3515020450000000083

BIC: HELADEF3307

Kto. 83

BLZ 515 500 45

Postbank Frankfurt

IBAN:

DE65500100600003051601

BIC: PBNKDE33

Kto. 3 051 601

BLZ 500 100 60

Bauvorhaben: **Baufeldplanung der Gemeinde Lahnau, OT Waldgirmes - Bebauungsplan "Vor dem Polstück IV" sowie Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich in Lahnau, Gemarkung Waldgirmes, Flur 19, Flurstück 230, 231, 232, 3/3, 3/4, 4/1, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 188/2, 188/6, 188/8, 188/9, 188/12, 188/20, 188/50, 191, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230/1, 230/2, 231/1, 234, 235/1, 235/2, 236, 237, 238, 239, 240, 241/1, 242/1, 244, 253, 253/1**

Bauherr: **Gemeinde Lahnau
Rathausstraße 1-3
35633 Lahnau**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu den im Zusammenhang mit dem o.g. Verfahren vorgelegten Unterlagen wird im Hinblick auf die Belange unserer Abteilung Umwelt, Natur und Wasser folgende Stellungnahme abgegeben:

Natur- und Landschaftsschutz:

An den Umweltbericht sind keine besonderen Anforderungen zu stellen. Im Entwurf zum Bebauungsplan wird eine Abflussbahn für Kalt- und Frischluft ausgewiesen, die von Bebauung freizuhalten ist. Abgesehen davon, dass nach § 9 Bundesfernstraßengesetz (FSiG) entspr. Abstände zur A 45 einzuhalten sind, kann diese Fläche nicht als Ausgleichsfläche für Eingriffe in Natur und Landschaft gelten, da lediglich ein Verlust an Kalt- und Frischluftfläche minimiert wird. Zudem ist die vorgesehene Breite der Fläche von 40 Metern aus fachlicher Sicht für eine Funktion als Wildtierkorridor nicht ausreichend. Die Eingriff- und Ausgleichsplanung wird im Offenlegungsentwurf behandelt.

Im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag sind für Goldammer und Klappegasmücke Ersatzpflanzungen von Bäumen und Gehäuzen vorgesehen. Um die Funktion als Ersatzlebensraum zu erfüllen, müssen Bäume mit einer Höhe von mindestens zwei Metern gepflanzt werden. Ansonsten kann den Darstellungen und Bewertungen im Fachbeitrag gefolgt werden.

Auswertung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Kreisausschuss des LDK, Umwelt, Natur und Wasser (17.04.2018)

Beschlussesempfehlungen

Natur- und Landschaftsschutz

zu 1.: Die Anregungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen und wie folgt berücksichtigt:

Die Ausweisung einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel Extensivgrünland dient als Ausgleichsfläche, da landwirtschaftliche Fläche in Grünland umgewandelt wird und für Natur und Landschaft eine ökologische Aufwertung geschaffen wird. Der Wildtierkorridor wird verbreitert, indem die Parzelle des landwirtschaftlichen Weges an die tatsächlich vorhandene Größe des Weges in den Örtlichkeiten angepasst wird. Insgesamt ist die Breite eines Wildtierkorridors für die Ausbreitung der Artenvielfalt entscheidend. Je breiter der Wildtierkorridor ist, desto größer ist die Wahrscheinlichkeit, dass sich in seinem Inneren eine ökologisch stabile Zone mit eigenen kleinklimatischen Verhältnissen und wenigen Störungen von außen entwickeln kann.

zu 2.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Artenliste in den Textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan beinhaltet Laubbäume 2. Ordnung mit entsprechenden Angaben zur Höhenentwicklung. Bei der Pflanzung der Bäume ist darauf zu achten, dass diese eine Höhe von mindestens 2 Metern haben.



3

Südlich des eigentlichen Plangbietes ist ein RRB geplant. Wir weisen darauf hin, dass das Flurstück 2.30 als Kompensationsfläche ausgewiesen ist und nicht ohne weiteres überplant werden kann.

Wasser- und Bodenschutz:

Grundwasser

Für den Fall, dass im Zuge von Baumaßnahmen Grundwasser angetroffen wird, ist unter Ziffer 5.2, letzter Absatz der Begründung zum Bebauungsplan, eine geeignete Verhaltensanforderung enthalten.

Es ist erforderlich, dass diese Anforderungen auch in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen werden.

Wasserversorgung

Bezüglich der Wasserversorgung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt die Zuständigkeit gemäß § 1 der derzeit gültigen „Verordnung über die Zuständigkeit der Wasserbehörden“, beim Regierungspräsidium Gießen, Abteilung Umwelt.

Abwasserableitung (Schmutz- und Niederschlagswasser)

Wie aus der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen ist, soll die Entwässerung des Planungsgebietes im Trennsystem erfolgen.

Hinsichtlich der Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Abwasserentsorgung wird im Bebauungsplanentwurf auf ein beauftragtes Entwässerungskonzept verwiesen.

Die im Entwurf des Bebauungsplanes enthaltenen Ausführungen zur Abwasserentsorgung sind für die wasserwirtschaftliche Beurteilung bzw. als Nachweis der ordnungsgemäßen Abwasserentsorgung und auch im Hinblick auf die nach der „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung“ erforderlichen Angaben unzureichend.

Das beauftragte Entwässerungskonzept ist der unteren Wasserbehörde beim Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreis umgehend vorzulegen.

Bodenschutz

In dem Umweltbericht zum Entwurf des Bebauungsplanes sind Ausführungen zur Bodenbeschaffenheit und den Auswirkungen der geplanten Erschließung auf die Bodenfunktionen enthalten.

Diese Ausführungen bitten wir durch die Ermittlung des Kompensationsbedarfes für das Schutzgut Boden' entsprechend der vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz mit Erlass vom 15. März 2018, Az.: III 8 - 089 e 06.01.08, eingeführten Arbeitshilfe „Kompensation des Schutzgutes Boden in der Bauleitplanung nach BauGB“ zu ergänzen.

Die unter Ziffer 2.1 des Umweltberichtes, vorletzter Absatz, Seite 11, angeführten Anforderungen (Spiegelpunkte) bitten wir in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes aufzunehmen.

zu 3.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

In Abstimmung mit dem RP Gießen (ONB) erfolgt auch aufgrund der Lage des Regenrückhaltebeckens im Landschaftsschutzgebiet die Aufnahme einer naturnahen Gestaltung des Regenrückhaltebeckens.

Wasser- und Bodenschutz

zu 4.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und ist bereits unter Kapitel 5.2 in der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführt.

zu 5.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

zu 6.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der Begründung zum Bebauungsplan werden weitere Hinweise zur Abwasserentsorgung aufgenommen.

Im Rahmen des Entwässerungskonzeptes werden in der Begründung zum Bebauungsplan weitere Hinweise zur Abwasserentsorgung aufgenommen.

zu 7.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Eine Abstimmung des Entwässerungskonzeptes erfolgt mit der Unteren Wasserbehörde beim Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreis.

zu 8.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und werden im Umweltbericht aufgeführt.

Die Ausführungen im Umweltbericht werden durch die eingeführte Arbeitshilfe „Kompensation des Schutzgutes Boden in der Bauleitplanung nach BauGB“ ergänzt. Die Hinweise aus dem Umweltbericht zum Schutzgut Boden sind im Rahmen der Erschließungsplanung und Bauausführung zu beachten.



Wasserschutzgebiete

Das Planungsgebiet liegt weder in einem festgesetzten bzw. geplanten Wasserschutzgebiet für Trinkwassergewinnungsanlagen noch in einem festgesetzten bzw. geplanten Heilquellenschutzgebiet.

Gewässer

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Allerdings ist im nordwestlichen Teil des Plangebiets ein Gewässer (Längenbach) vorhanden. Dieses soll verlegt und renaturiert werden, allerdings ergibt sich nicht, aus welchem Grund ein so kleiner Abschnitt verlegt werden soll.

Im Außenbereich ist ein beidseitiger 10m breiter Gewässerrandstreifen einzuhalten. Hier dürfen nach §23 (2) Hessisches Wassergesetz (HWG) keine neuen Baugelände ausgewiesen werden. Die Ausweisung kann ausnahmsweise durch die zuständige Behörde (hier Regierungspräsidium Gießen) genehmigt werden.

Wir weisen darauf hin, dass sich nach der Hochwassergefahrenkarte des Hochwasserrisikomanagementplans (HWRMP) Lahn ein kleiner Bereich des südöstlichen Gewerbegebiets sowie das vorgesehene RRB innerhalb der dort ermittelten potenziellen Überschwemmungsflächen befinden.

Dem Entwurf des Bebauungsplanes kann **voreinst nicht zugestimmt** werden.

Mit freundlichen Grüßen


Kasper
Abteilungsleiter

zu 9.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

zu 10.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der geplante Zuschnitt der Gewerbeflächen ist für die Verlegung maßgeblich.

zu 11.: Dem Hinweis wird entsprochen.

Zum vorhandenen Gewässer (Längenbach) ist im Bebauungsplan bereits ein Gewässerrandstreifen von 10 m ausgewiesen.

zu 12.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Im Rahmen der Gestaltung des RRB kann auch ein Ausgleich und die Renaturierung des angrenzenden Grabens mit genutzt werden.

zu 13.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die aufgeführten Anregungen und Hinweise unter 1.-12. werden zum Entwurf des Bebauungsplanes entsprechend abgearbeitet.



Landesamt für Denkmalpflege Hessen | E-Mail: info@lfd.hessen.de | www.lfd.hessen.de

Adressdaten

BearbeiterIn Dr. Sandra Schonwald
Durchwahl (0611) 6906-141
Fax (0611) 6906-137
E-Mail Sandra.Schonwald@lfd.hessen.de
IR Zeichen
Ihre Nachricht 15.03.2019
Datum 02.05.2018

Planungsbüro Holger Fischer

Konrad-Adenauerstr. 16
36440 Lindern

**Bauleitplanung der Gemeinde Lahnau, Ortsteil Waldgirmes
Bebauungsplan „Vor dem Polstück IV“ sowie Änderung des FNP in diesem Bereich
Beteiligung der Behörden und sonstiger TÖB gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

Die vorliegende Planung wird vom Landesamt für Denkmalpflege, Hessen/Archäologie, im derzeitigen Stadium abgelehnt, da nicht sichergestellt ist, dass die öffentlichen Belange des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB) hinreichend berücksichtigt werden. Für das Plangebiet liegt eine geomagnetische Messung aus dem Jahr 2004 vor. Die vorliegenden Unterlagen lassen auf das Vorhandensein von archäologischen Befunden im Plangebiet und dem unmittelbaren Umfeld schließen.

Es ist damit zu rechnen, dass durch die Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden.

Um Qualität und Quantität der archäologischen Befunde zu überprüfen und um später zu fundierten Stellungnahmen im Rahmen von bauordnungsrechtlichen oder denkmalschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren zu gelangen, ist ein archäologisches Gutachten, d. h. eine vorbereitende Untersuchung gemäß § 20 Abs. 1 Satz 2 HDSchG erforderlich, deren Kosten vom Plangeber in seiner Eigenschaft als Verursacher zu tragen sind.

Als vorbereitende Untersuchung sollten sobald wie möglich vor weiteren Planungsschritten innerhalb des geplanten Geländes in Abhängigkeit von der geplanten Bebauung Testschritte durchgeführt werden, die Auskunft über die Befunderhaltung geben sollen, da von ihrem Ergebnis abhängig ist, inwieweit weitere archäologische Untersuchungen (keine Ausgrabung/weitere Teilausgrabung/Totalausgrabung) erforderlich sind. In einem beigefügten Plan sind die Vorgaben zu den vorzunehmenden Testschritten zu entnehmen.

Eine Liste zu den Grabungs- und Prospektionsfirmen, die in Hessen zugelassen sind, wird vom Bundesverband freiberuflicher Kulturwissenschaftler e. V., Adenauerallee 10, 53 113 Bonn geführt. Unter <http://www.b-f-k.de/img-listen/archaeologie-grabungsfirmen.php#list>, finden Sie den Link zu der pdf-Liste der Archäologischen Grabungsfirmen, die in Hessen zugelassen sind.

Landesamt für Denkmalpflege
Hessen | poststelle.archaeologie-wf@lfd.hessen.de
<https://lfd.hessen.de>
Schloss Bleibrich/Ostflügel
65203 Wiesbaden | T +49 611 6906-0/-131
F +49 611 6906-137



Auswertung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs.1 und § 4 Abs.1 BauGB

Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Archäologie (02.05.2018)

Beschlussempfehlungen

zu 1.: Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen und auf der Plankarte und in der Begründung zum Bebauungsplan als Hinweis aufgeführt.

zu 2.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Im Vorfeld des Bauantrages und im Zuge des weiteren Verfahrens (Entwurf) des Bebauungsplanes wird ein entsprechendes Archäologisches Gutachten beauftragt. Entsprechende Hinweise werden in der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführt.

zu 3.: Den Anregungen wird entsprochen.

Eine geophysikalische Prospektion wird vor weiteren Planungsschritten beauftragt und durchgeführt. Weitere Hinweise werden in der Begründung zum Bebauungsplan übernommen.

zu 4.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

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

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag



Dr. Sandra Sosnowski
Bezirksarchäologin

Magistrat der Stadt Weizlar (15.03.2018)

STADT WETZLAR



DER MAGISTRAT
Amt für Stadtentwicklung

Datum:
26.04.2018

Korrekter:
Herr Wunderlich

Zimmer:
244

Telefon:
09441 99-6106

Fax:
09441 99-6104

E-Mail:
grische.wunderlich@weizlar.de

Ihr Zeichen:
Wolff/Anders

Ihr Schreiben vom:
16.03.2018

Unser Zeichen:
6101-BLP-LA-wfg

Unsere Sprechzeiten:
Mo: 08.30-12.00 Uhr
14.00-16.00 Uhr
Do: 08.30-12.00 Uhr
14.00-17.00 Uhr
Fr: 08.30-12.00 Uhr
sowie nach Vereinbarung

Hinweis nach § 33 EDSG:
Ihre Daten werden elektronisch
gespeichert.

Postanschrift:
Postfach 2120
35673 Weizlar

Haustelefon:
E-Mail-Adr.: St.- 30
35678 Weizlar
Telefon: 06441 98-0

www.weizlar.de

Bankverbindung:
Sparkasse Weizlar

BLZ 545 500 35
Kto. 11 005 006

SWIFT-BIC: HELADEF33WET
IBAN: DE36 9 165 0055 0011 0050 06

und bei anderen
Banken in Weizlar

Gültigkeitsdauer:
DE6622000000058712

Magistrat der Stadt Weizlar Postfach 2120 35673 Weizlar
Amt für Stadtentwicklung

Planungsbüro Holger Fischer
Konrad-Adenauer-Str. 16
35440 Linden

**Bauleitplanung der Gemeinde Lahnu, Ortsteil Waldgirmes
Bebauungsplan „Vor dem Polstück IV“
Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des
Bebauungsplanes
- Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Gemeinde Lahnu plant eine Erweiterung des Gewerbegebietes „Am Polstück“ am westlichen Rand des Ortsteils Waldgirmes. Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die Grenze zum Weizlarer Stadtgebiet an.

Die Stadt Weizlar und die Gemeinde Lahnu haben 2010 gemeinsam einen Antrag auf Zulassung einer Abweichung von den Festlegungen des Regionalplan Mittelhessen 2010 gestellt. Ziel war die gemeinsame Planung eines interkommunalen Gewerbegebietes zwischen den Ortsteilen Naunheim und Waldgirmes, mit einem Gewerbegebietsteil auf Weizlarer Stadtgebiet sowie einem Gewerbegebietsteil auf Lahnuer Gemeindegebiet.

Die ursprüngliche Planung (s. das im Rahmen des Zielabweichungsantrags vorgelegte städtebauliche Entwicklungskonzept vom 31.08.2010) beinhaltete einen gemeinsamen Knotenpunkt an der L3285 zur Erschließung der beiden Gewerbegebietsteile. Diese wurden im Konzept durch eine am Verlauf des Längenbaches orientierte Grünachse voneinander getrennt.

Gemäß der Zielabweichungsentscheidung vom 08.03.2012 wurde eine Abweichung vom Regionalplan Mittelhessen 2010 ausschließlich für die auf Lahnuer

Beschlussesempfehlungen

zu 1.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

STADT WETZLAR



Gemeindegebiet geplanten gewerblichen Bauflächen als vertretbar erachtet. Infolgedessen wurde seitens der Stadt Wetzlar die Entwicklung des Wetzlarer Teils des Gewerbegebietes in der Priorisierung zu entwickelnder gewerblicher Bauflächen zurückgestellt. Vor dem Hintergrund der kaum noch verfügbaren gewerblichen Bauflächen in bestehenden Industrie- und Gewerbegebieten im Wetzlarer Stadtgebiet ist es nach wie vor das Ziel der Stadt Wetzlar, das Gewerbegebiet in Naunheim mittel- bis langfristig zu entwickeln. Aus Sicht der Stadt Wetzlar ist es daher unerwünscht, dass die Siedlungs- und Freiraumentwicklung zwischen den Ortsteilen Naunheim und Waldgirmes in abgestimmter Art und Weise erfolgt.

2

Das nun im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanung geplante Gewerbegebiet „Vor dem Polstück IV“ entspricht im Umfang in etwa dem im ursprünglichen städtebaulichen Entwicklungskonzept auf Lahnauer Gebiet liegenden Gewerbegebietsteil. Dieser wurde jedoch etwas nach Westen erweitert und dabei auch der Bachverlauf des Längenbachs nach Westen verlegt. Im Gegensatz zur ursprünglichen Planung wurde darüber hinaus der geplante Anschluss an die L3285 nach Osten vertagert.

Zur vorliegenden Planung möchten wir folgende Hinweise und Anregungen geben:

Erschließung:

Unter Wündigung der mittel- bis langfristigen Entwicklungsabsichten der Stadt Wetzlar bitten wir darum, einen potenziellen Knotenpunkt an der L3285 in Abstimmung mit Hessen Mobil so zu entwickeln, dass die Option einer Anbindung der beiden Gewerbegebietsteile in Wetzlar und Lahna an die Landesstraße auch zukünftig erhalten bleibt. Wir schlagen entsprechend des Entwicklungskonzeptes vom 31.08.2010 eine gemeinsame Anbindung an die L3285 durch die Rückverlagerung des derzeit geplanten Knotenpunktes nach Westen vor, ggf. auch unter Einbeziehung von Flächen auf Wetzlarer Stadtgebiet. Wir bieten an, konkrete Möglichkeiten der Umsetzung unterschiedlicher Erschließungsvarianten gemeinsam eingehender zu erörtern, auch unter Berücksichtigung der langfristigen perspektivischen Option einer Anbindung an die BAB 45.

Freiraumentwicklung:

Laut Vorentwurf des Umweltberichtes soll ein Bereich zwischen dem geplanten Gewerbegebiet und der Trasse der BAB 45 als Wildtierkorridor gesichert werden. Der geplante Wildtierkorridor ist jedoch nur in Verbindung mit der Entwicklung und Sicherung eines zusammenhängenden Freiraumkorridors in Nord-Süd-Richtung sinnvoll, der notwendigerweise auch Wetzlarer Stadtgebiet berührt. Aus den derzeitigen Planunterlagen geht der weitere Verlauf sowie die angestrebte Funktion und Breite des geplanten Wildtierkorridors nicht hervor. Im Rahmen der Zielabweichung wurde seitens der Oberen Naturschutzbehörde Bedenken vorgetragen hinsichtlich der Barrierewirkung der Antragstfläche, die den Austausch von Teilpopulationen von wanderungsgebundenen Tierarten unterbinden bzw. Teilpopulationen zum Erlöschen bringen könne. Aus Sicht der Stadt Wetzlar sollte, auch mit Blick auf die geplante Erweiterung des Gewerbegebietes „Vor dem Polstück IV“ nach Westen, sichergestellt werden, dass Belange des Freiraumschutzes nicht perspektivisch die Entwicklungsmöglichkeiten eines Wetzlarer Teils des vormaligen interkommunalen

2

zu 2.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

zu 3.: Die Anregungen und Hinweise werden bei der weiteren Planung wie folgt berücksichtigt:

In Form eines Verkehrsgutachtens wird die Anbindung und Ausgestaltung geprüft und entsprechend mit Hessen Mobil abgestimmt. Hier ist ein Abstimmungstermin mit der Gemeinde Lahna und Hessen Mobil vorgesehen. Bezüglich der Entwicklungsabsichten der Stadt Wetzlar werden unterschiedliche Erschließungsvarianten erörtert.

zu 4.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Der Wildtierkorridor wird verbreitert, indem die Parzelle des landwirtschaftlichen Weges an die tatsächlich vorhandene Größe des Weges in den Örtlichkeiten angepasst wird. Insgesamt ist die Breite eines Wildtierkorridors für die Ausbreitung der Artenvielfalt entscheidend. Je breiter der Wildtierkorridor ist, desto größer ist die Wahrscheinlichkeit, dass sich in seinem Inneren eine ökologisch stabile Zone mit eigenen kleinklimatischen Verhältnissen und wenigen Störungen von außen entwickeln kann. Inwieweit die Belange des Freiraumcharakters nach Westen auf Wetzlarer Gemarkung erweitert werden kann, soll in Abstimmung mit der Stadt Wetzlar erörtert werden.

STADT WETZLAR



Gewerbegebietes einseitig einschränken. Wir bitten darum, die Stadt Wetzlar bei der weiteren Planung eines möglichen Wildtierkorridors/Biotopverbunds mit einzubeziehen.

Gegen den Vorentwurf des Bebauungsplanes „Vor dem Polstück IV“ sowie der geplanten Flächennutzungsplanänderung im diesem Bereich bestehen seitens der Stadt Wetzlar im Übrigen keine Bedenken.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Jente
Amtsleitung

zu 5.: Die grundsätzliche Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.

Naturschutzverbände



des Lahn-Dill-Kreises und der Stadt Wetzlar

Diese Stellungnahme / dieses Schreiben erging namens und im Auftrag der angeführten, anerkannten Naturschutzverbände.

Naturschutzverbände: Dr. Javina Dittmar, 31633 Lahnau-Dorfer, Zehmsasse 11

Stellungnahme zum Flächennutzungs-/Bebauungsplan "Vor dem Polstück IV"

Sehr geehrte Damen und Herren,

Durch die aktuelle Planung für das Gewerbegebiet Polstück IV wird der letzte verbleibende Korridor zwischen Lahnau und Wetzlar zum Wechslein der verschiedensten bodengebundenen Wildarten (Rotwild, Wildschweine, Rehwild, Wildkatze, Luchs u.a.m.) auf die Südseite der Lahn (und umgekehrt) nahezu geschlossen. Dies ist umso gravierender, als die Bauplanung der Gemeinde Lahnau vorsieht, einen weiteren Wanderkorridor mit der durchgehenden Wohnbebauung zwischen den Lahnauer Ortsteilen Dorfer und Waldgirmes zu schließen.

Insbesondere im Hinblick auf von der genetischen Verzerrung betroffene Arten wie z.B. Rotwild¹, werden ausreichend breite Wanderwege benötigt. So führen die Wanderwege des Rotwildes aus dem Taunus in Richtung Krottorfer Forst auch in diesem Bereich durch die Gemarkung Waldgirmes.

Auch führt die derzeitige Planung zu einer absehbaren Fragmentierung der Landschaft. Dies widerspricht dem Sinn und Zweck des § 21 BNatSchG, der eine Vernetzung der Biotope als dauerhafte Sicherung der Population wildlebender Tiere zum Ziel hat.

Als Biotope von überregionaler Bedeutung sind im direkten Umfeld des Planungsgebietes das NSG Oberwesen bei Naunheim, das NSG Würzberg bei Garberheim, das LSG Alter Behndamm und die Waldgebiete in den Gemarkungen Garbenheim, Naunheim und Waldgirmes zu nennen.

Wir fordern, dass ein mindestens 80m breiter Korridor für die Wanderung der Wildtiere beibehalten wird und der gesamte Bereich zwischen der A 45 und dem neuen Gewerbegebiet bis zur Lahn funktionsgerecht (z. B. durch Bepflanzung), als "Fernwanderweg" für Tiere zu gestalten ist. Die geforderte Breite von mindestens 80

¹ Siehe hierzu: https://www.uni-giessen.de/fbz/ib/10/institute_klinikum/zentralwildbiologie/projekte/Koefoerfer%20Forst
² Siehe hierzu: BfN Skript 465/2017 Grünbrücken, Faunatunnel und Tierdurchlässe-Anforderungen an Querungshilfen

Auswertung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Naturschutzverbände des Lahn-Dill-Kreises und der Stadt Wetzlar

Beschlussesempfehlungen

zu 1.: Die Anregungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die vorliegende Planung des Gewerbegebietes Polstück IV sieht im südwestlichen Planbereich eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft vor. Diese hat sowohl einen Zweck als Kalt- und Frischraumkorridor als auch als Wildtierkorridor zwischen Lahnau und Wetzlar. Dieser Freihaltungsbereich beträgt 40 m und wird noch um die Wegeparzelle verbreitert, da diese in den Örtlichkeiten deutlich kleiner als die tatsächliche Parzelle in den Katastergrundlagen ist.

zu 2.: Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.

An der bisherigen Ausweisung des Wildtierkorridors wird bis auf eine kleinere Verbreiterung um die nicht in Anspruch genommene Wegeparzelle fest gehalten. Die Breite des Wildtierkorridors ist entscheidend für die Ausbreitung der Artenvielfalt. Je breiter der Wildtierkorridor ist, desto größer ist die Wahrscheinlichkeit, dass sich in seinem Inneren eine ökologisch stabile Zone mit eigenen kleinklimatischen Verhältnissen und wenigen Störungen von außen entwickeln kann. Inwieweit die Belange des Freiraumcharakters nach Westen auf Wetzlarer Gemarkung erweitert werden kann, soll in Abstimmung mit der Stadt Wetzlar erörtert werden.

Auswertung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

m ist angelehnt an die bisherigen Erkenntnisse zur Breite von Querungshilfen für Wildtiere³. Auch die Wildkatze kommt rund um das Planungsgebiet in den Gebieten Krottorfer Forst, Höhrsolms, Stoppelberg, Großrechtenbach und Burgsolms vor⁴. Getrennt sind diese Gebiete durch B 49 und A 45.

Die derzeit ausgewiesenen 50m für den Korridor liegen zudem teilweise im Bereich der Bauverbotszone „Autobahn“. Diese als Fläche für Wildwechsel „abschließt“ einzuplanen ist nicht sachgerecht, da der effektive Wechselbereich auf weniger als 20m begrenzt wird.

Da der gesamte Bereich süd- und südwestlich des Gewerbegebietes derzeit intensiv als Rad- und Spazierweg stark genutzt wird, besteht die Gefahr dass durch Hunde und Menschen eine Beunruhigung erfolgt und Wild in Richtung Autobahn getrieben wird. Hier fordern wir aus Gründen der Verkehrssicherheit einen massiven Zaun entlang der A 45 welcher das Wild von der Autobahn abhält und das Wild unter der A 45 hindurch in Richtung Lahn leitet.

Ein besonderes Hindernis ist das neu angelegte Auffangbecken für das Abwasser der A 45 südlich des geplanten Gewerbegebietes. Dieser Bereich ist bereits eingezäunt und leitet Wild in die Böschung der A 45.

Die Einbeziehung und damit einhergehende Renaturierung des Längsbachs ist zu begrüßen muss aber in der Gestalt erfolgen, dass dies zum eine auf seiner gesamten Länge durchgeführt wird und auch in Absprache mit der Stadt Wetziar erfolgt, da der Bach beide Gemeinden durchfließt. Quelle und Mündung liegen im Wetziar Gebiet, sein Verlauf liegt zu mehr als 80% in einem künstlichen Bett. Die im Bebauungsplan aufgeführte Verlegung nach Westen kann hier nicht als Maßnahme gelten.

Ein weiterer zu beachtender Aspekt ist die klimatische Bedeutung des Gebietes. Schon zum Zeitpunkt der Planung des Gebietes „Vor dem Polstück III“ war der vorgesehene Bereich im RRÖPM 1995 als „Regionaler Grünzug“ begründet durch klimatische Bedeutung des Bereichs), Gebiet landwirtschaftlicher Nutzung und Pflege sowie Gebiet landwirtschaftlich wertvoller Böden dargestellt. Im RPM 2001 ist das Gebiet als Bereich für besondere Klimafunktionen gekennzeichnet. Es wurde im Zusammenhang mit dem damals in Auftrag gegebenen Gutachten zur Kaltluftentstehung und Kaltluftfluss im Bereich des Längsbachs eine Änderung des RRÖPM 1995 beantragt, um somit die gewerbliche Nutzung im Rahmen der Abwägung zuzulassen. Die Abweichung vom RRÖPM 1995 wurde zwar zugelassen, allerdings wurde die Fläche auf 2,5 ha begrenzt. Zudem wurde eine Bebauung nur östlich der Grenze der Kaltluftschneise zugelassen⁵.

Warum nunmehr eine nur noch 50m breite Schneise zur Erfüllung dieser Funktion ausreichend sein soll erschließt sich nicht.

Da der Grenzweg im Planungsbereich zwischen Lahnau und Wetziar wallartig erhöht (ehemaliger Bachlauf des Längsbachs) südlich der L 3285 verläuft, wird der bodennahe Kaltluftstrom im östwärtigen Teil durch die geplante Bebauung im Abfluss in die tiefer gelegene Lahnau stark behindert. Eine weitere Folge wird die Bildung von bodennahen Kaltluftseen im Bereich der nördlich liegenden Landesstraße sein.

³ „Praxisbericht Wildtierkorridore & Waldaufwertung-Ergebnisse und Erfahrungen des Projekts „Wildkatzensprung“

⁴ [http://www.bund-](http://www.bund-hessen.de/filesadmin/bundgruppen/bcsm/hhessen01_themen_und_projektstruktur_und_artenenschutz/wildkatze/wildkatzenwegplan_01.jpg)

[hessen.de/filesadmin/bundgruppen/bcsm/hhessen01_themen_und_projektstruktur_und_artenenschutz/wildkatze/wildkatzenwegplan_01.jpg](http://www.bund-hessen.de/filesadmin/bundgruppen/bcsm/hhessen01_themen_und_projektstruktur_und_artenenschutz/wildkatze/wildkatzenwegplan_01.jpg)

⁵Quelle: Klimawandel und Regionalplanung in Hessen Evaluation regionalplanerischer Aussagen zu Klimaveränderungen Themen in ausgewählten hessischen Regionalplänen. Diplomarbeit von Frank Sella [https://www.uni-giessen.de/fbz/fo077/fachgebiete/geographie/bereiche/raum-](https://www.uni-giessen.de/fbz/fo077/fachgebiete/geographie/bereiche/raumstadtgeographie/dateien/de_frank_sella_aufgaben_09.04.2018)

zu 3.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Für das vorliegende Plangebiet ist nur die Renaturierung des Längenbachs im Planbereich vorgesehen.

zu 4.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Gemeinde Lahnau hat bereits im Rahmen des Interkommunalen Gewerbegebietes Nauhheimer Straße mit der Stadt Wetziar ein Zielabweichungsantrag von den Zielen des Regionalplans Mittelhessens 2010 durchgeführt. Mit dem Ergebnis, dass der Gemeinde Lahnau die jetzt zur Beplanung vorliegende Fläche zugewilligt wurde.

Neben der grundsätzlichen Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Zuge der weiteren Planungen kann mit dem geplanten Standort im Zusammenhang mit den naturräumlichen und lokalklimatischen Gegebenheiten schließlich auch den Anforderungen an eine Bebauung innerhalb des Kaltluftentstehungsgebietes im Bereich des *Längenbachs* Rechnung getragen werden, da das geplante Gewerbegebiet hinsichtlich Lage und Umfang entsprechend der Ergebnisse eines Klimagutachtens aus dem Jahr 2009 ausgestaltet werden soll und dabei insbesondere durch die Lage und Anordnung der geplanten Gewerbeflächen sowie die Ausweisung von ergänzenden Grünflächen eine Beeinträchtigung der lokalklimatischen Verhältnisse (Kaltluftentstehung und -abfluss) nicht erwarten lässt. Darüber hinaus erfolgte eine vertiefende umweltfachliche Bewertung im Rahmen des Umweltberichts zur Strategischen Umweltprüfung (SUP) zum Interkommunalen Gewerbegebiet Nauhheimer Straße mit der Stadt Wetziar.

Stadt Wetziar und Gemeinde Lahnau, Klimagutachten Interkommunales Gewerbegebiet Wetziar-Lahnau, Büro für Umweltbewertung und Geoökologie, Dr. rer. nat. H. Ernstberger, 35396 Gießen-Wieseck, März 2009.

Für eine persönliche Rücksprache stehe ich Ihnen unter 017660035444 oder Email gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Karoline Dittmar

Auswertung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs.1 und § 4 Abs.1 BauGB

Regierungspräsidium Gießen, Dez. 32 (20.04.2018)

Beschlussesempfehlungen

Obere Landesplanungsbehörde

zu 1.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei der weiteren Planung wie folgt berücksichtigt:

Die aufgeführten Maßgaben des gemeinsamen Zielabweichungsverfahrens der Stadt Wetzlar und der Gemeinde Lahnau vom 08.03.2012 vom Regionalplan Mittelhessen 2010 werden in den Bebauungsplan aufgenommen.

zu 2.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren wie folgt beachtet:

Die ursprüngliche Tauschfläche nordöstlich des Sport- und Festplatzes in Dorlar wird im wirksamen FNP als Gewerbefläche dargestellt und ist im Rahmen des Bauleitplanverfahrens im Zuge der FNP-Änderung als landwirtschaftliche Fläche dargestellt gewesen. Allerdings ist die Fläche „Am Römerlager“ aufgrund der hohen Nachfrage der dort ansässigen Betriebe und der Alternativlosigkeit wieder erneut als gewerbliche Baufläche in Planung. Die bisherige Tauschregelung von Flächen muss daher mit dem Dez. 31 beim RP erneut abgestimmt werden.

Bebauungsplan „Vor dem Polstück IV“ im OT, Waldgirmes

HESSEN



Regierungspräsidium Gießen

Eingang: 7/11

Zur Be...

Regierungspräsidium Gießen • Postfach 10 08 51 • 35338 Gießen
Geschäftszeichen: RFG/31-5790/100/142-2014/4
Dokument Nr.: 2018/132552
Bearbeiter/in: Astrid Jouppelt
Telefon: +49 641 303-2352
Telefax: +49 641 303-2197
E-Mail: astrid.jouppelt@rpg.hessen.de
Ihr Zeichen: Wolf/Anders
Ihre Nachricht vom: 15.03.2018
Datum: 20. April 2018

Bauleitplanung der Gemeinde Lahnau
hier: Bebauungsplan „Vor dem Polstück IV“ im Ortsteil Waldgirmes

Verfahren nach § 4(1)BauGB

Ihr Schreiben vom 15.03.2018, hier eingegangen am 21.03.2018

Sehr geehrte Damen und Herren,
aus Sicht der von mir zu vertretenden Belange nehme ich zur o. g. Bauleitplanung wie folgt Stellung:

Obere Landesplanungsbehörde
Bearbeiter: Herr Bellof, Dez. 31, Tel. 0641/303-2429

Maßgeblich für die raumordnerische Beurteilung des Vorrangbereichs sind die Vorgaben des Regionalplans Mittelhessen 2010 (RPM 2010).

Der Geltungsbereich wird im RPM 2010 als Vorranggebiet (VRG) für Landwirtschaft festgelegt, sodass die Planung dem Ziel 6.3-1 widerspricht. Mit der Entscheidung vom 08.03.2012 über einen gemeinsamen Zielabweichungsantrag der Stadt Wetzlar und der Gemeinde Lahnau vom 19.11.2010 wurde die Abweichung vom RPM 2010 teilweise und unter Maßgaben zugelassen. Der vorgelegte B-Planentwurf betrifft ausschließlich den zugelassenen Teil der Zielabweichungsentscheidung (ZAE).

Jedoch wurden 3 der 6 Maßgaben in dem vorgelegten Planentwurf nicht oder nur unzureichend erfüllt.
1.) Lt. Maßgabe Nr. 1 der ZAE sollte im FNP ein nordöstlich des Sport- und Festplatzes Dorlar als Gewerbefläche dargestellter Bereich „Am Römerlager/Beim



Hausanschrift: 35390 Gießen - Landgraf-Philipp-Platz 1 - 7
35398 Gießen • Postfach 10 08 51
Telefonzentrale: 0641 303-0
Zentrale Telefax: 0641 303-2197
Zentrale E-Mail: poststelle@rpg.hessen.de
Homepage: http://www.rpg-giessen.de
Servicezeiten: Mo., - Do. 08:30 - 12:00 Uhr
Fr., Sa. 08:30 - 15:30 Uhr
Freitag
oder nach Vereinbarung
Friedenwäldchen
35390 Gießen
Landgraf-Philipp-Platz 1 - 7

Eberacker", Gemarkung Doriär, Flur 2 als Tauschfläche wieder als landwirtschaftliche Fläche dargestellt werden. Durch ein weiteres, zwischenzeitlich durchgeführtes Zielabweichungsverfahren (ZAV) „Am Römerlager“ (ZAE vom 31.01.2017) wurde diese Fläche allerdings durch eine gleichgroße Fläche im Westen von Doriär ersetzt. Die dafür notwendige Änderung des FNP muss erst im noch ausstehenden Verfahren zu einem B-Plan „Am Römerlager“ erfolgen. Diese Maßgabe ist somit für den vorliegenden Plan obsolet, aus Transparenzgründen sollte in der Begründung dieser Zusammenhang erläutert werden.

2.) Aus den Unterlagen ist nicht zu erkennen, dass im Vorfeld der Planung eine Abstimmung mit dem zuständigen Amt für Straßen- und Verkehrsweesen erfolgt ist.

3.) In der Maßgabe zur ZAE wird explizit die Einhaltung einer Bauverbotszone im 10 m Puffer um das Fließgewässer „Längerbach“ vorgegeben. Darüber hinaus ist dieses Bauverbot auch in den Bereichen einzuhalten, in denen Aueböden vorkommen. Diese einschränkende Maßgabe resultiert aus den Bewertungen des Umweltberichtes zum ZAV, Büro Holger Fischer, (Stand 10/2010, Bearbeiter Pohl, Reif), Seite 7.

Der Plan-Entwurf sieht in der Nordwestspitze des Geltungsbereiches aber ein Bauflächen vor, das lediglich 6,5 m Abstand zum Gewässerrand ausweist. In der Begründung als auch in der Plankarte wird die Ausgrenzung von Aueböden im Geltungsbereich des B-Planes überhaupt nicht mehr angesprochen oder dargestellt.

4.) Die Durchgründung des Gebietes wird insbesondere durch die textlichen Festsetzungen unter Nr. 1.3, Nr. 1.5 und Nr. 2.4 grundsätzlich gewährleistet, sodass diese Maßgabe erfüllt wird. In der Chronologie der textlichen Festsetzungen fehlt offensichtlich eine Nr. 1.4 (?)

5.) In den textlichen Festsetzungen zum Planentwurf findet sich unter Nr. 4.2 der Hinweis auf die Informationspflicht der zuständigen Behörden bei Hinweisen auf Bodenkennmerkmale. Diese Maßgabe der ZAE ist damit erfüllt.

6.) Die Festsetzung zum Ausschluss des Einzelhandels im Gewerbegebiet mit Ausnahme einer „Selbstvermarktungsklausel“ fehlt bislang in den textlichen Festsetzungen zum Entwurf.

Folgendes Wortlaut empfehle ich in die Festsetzungen aufzunehmen: „Im Gewerbegebiet im Industriegebiet sind Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Gewerbe- bzw. Industriebetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, nicht zugelassen. Ausnahmemaße zulässig sind nur solche Einzelhandelsbetriebe, die in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit produzierenden Gewerbe- bzw. Industriebetrieben stehen und nicht mehr als insgesamt 200 m² Verkaufs- und Ausstellungsfläche haben.“

Dabei stellt die formulierte Ausnahme (Selbstvermarktungsklausel) nach § 31 Abs. 1 BauGB eine Ermessensentscheidung dar. Die Größenbegrenzung auf 200 m² Verkaufs- bzw. Ausstellungsfläche dient nicht der Beschreibung eines Betriebstyps, sondern der Rechtsklarheit, in dem das Ermessen in eine bestimmte Richtung gelenkt wird und damit den Missbrauch des Ermessens durch die Zulassung über großer Geschäfte ausschließt.

Im Hinblick auf die erforderliche Begründung der Festsetzung verweise ich – neben der bestehenden grundsätzlichen Anpassungspflicht der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung – inhaltlich auf die regionalplanerische Begründung zu Ziel 5.4-10. In einem mehrfach bestätigten Urteil des Bundesverwaltungsgerichts (Urteil vom 30.06.1989, Az.: 4 C 16.88) wurde neben der o.g. Festsetzung auch deren Begründung bestätigt, die im Wesentlichen auf

zu 3.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Ein Abstimmungstermin mit Hessen Mobil zurverkehrlichen Anbindung und zum Verkehrsknotenpunkt wird stattfinden und die Ergebnisse werden in den Entwurf eingearbeitet.

zu 4.: Die Anregungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei der weiteren Planung wie folgt berücksichtigt:

Das Bauflächen im Bereich der Bauverbotszone zum Gewässer „Längerbach“ zurück genommen, sodass der Abstand 10 m beträgt. Zusätzlich wird das Bauverbot in den Bereichen in denen Aueböden vorkommen im Rahmen der Umweltprüfung geprüft.

zu 5.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und die Nummerierung der Textlichen Festsetzung wird redaktionell berichtigt.

zu 6.: Der Hinweis wird zustimmend zur Kenntnis genommen.

zu 7.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und die Selbstvermarktungsklausel wird in die Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen.

der Sicherung der vorhandenen gewerblichen Nutzung, dem Abschluss von typische Gewerbenutzungen beeinträchtigende Nutzungen, sowie dem Schutz von städtebaulich integrierten Einzelhandelsnutzungen führt.

Den Maßgaben der Zielabweichungsentscheidung ist vollständig nachzukommen. Die Planung ist z. Zt. noch nicht an die Erfordernisse der Raumordnung angepasst.

8

Grundwasser, Wasserversorgung
Bearbeiterin: Frau Schweinsberger, Dez. 41.1, Tel. 0641/303-4138

Gegen das geplante Vorhaben bestehen aus Sicht der von mir zu vertretenen Belange keine Bedenken. Das Plangebiet befindet sich außerhalb eines amtlich festgesetzten Wasserschutzgebiets.

9

Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz
Bearbeiter: Herr Waideck, Dez. 41.2, Tel. 0641/303-4188

Gegen den Bebauungsplan bestehen aus Sicht der von hier aus zu vertretenden Belange keine Bedenken.

10

Gewässer, deren Gewässerandriffen sowie amtlich festgestellte Überschwemmungsgebiete werden durch das Vorhaben nicht berührt.

Kommunales Abwasser, Gewässergüte
Bearbeiterin: Frau Sanow, Dez. 41.3, Tel. 0641/303-4226

Die Zuständigkeit liegt beim Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises, Fachdienst 26.2 „Wasser- und Bodenschutz“ Wetzlar.

11

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

Nachsondender Bodenschutz:

In der Altflächendatei (AFD) des Landes Hessen beim Hessischen Landesamt für Naturschutz, Umwelt u. Geologie (HLNUG) sind alle seitens der Kommunen gemeldeten Altflächen (Altablagungen 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 ~~gelagerten~~ 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. Deshalb empfehle ich Ihnen, weitere Informationen (z.B. Auskünfte zu Betriebsstilllegungen aus dem Gewerberegister) bei der Wasser- und Bodenbehörde des Lahn-Dill-Kreises und bei der Gemeinde Lahnau 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 HAltBodSchG sind

Auswertung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs.1 und § 4 Abs.1 BauGB

zu 8: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und durch die Erfüllung der Maßgaben zum Entwurf entsprechend berücksichtigt.

Grundwasser, Wasserversorgung

zu 9.: Die grundsätzliche Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.

Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz

zu 10.: Die grundsätzliche Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.

Kommunales Abwasser, Gewässergüte

zu 11.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe, Grundwasserschadensfälle, Altlasten, Bodenschutz

zu 12.: Die grundsätzliche Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.

zu 13.: Die Hinweise werden im Umweltbericht aufgeführt.

Im Zuge der nachfolgenden Planungsebenen gilt es die entsprechenden Hinweise zu beachten.

Gemeinden und öffentlich-rechtliche Entsorgungspflichtige verpflichtet, die ihnen vorliegenden Erkenntnisse zu Flächen dem HLNUG so zu übermitteln, dass die Daten im Bodeninformationssystem nach § 7 erfasst werden können. Dies hat in elektronischer Form zu erfolgen.

Auch die Untersuchungsflächen und Sanierungsverantwortlichen sind verpflichtet, die von ihnen vorliegenden Daten aus der Untersuchung und Sanierung der verfahrensfördernden 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/benutzeranleitungsdateien.html>.

Vorsorgender Bodenschutz:

Boden ist wie Wasser und Luft eine unersetzbare Ressource und Lebensgrundlagen 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 Verriegelung 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.

Kommunale Abfallentsorgung, Abfallentsorgungsanlagen

Bearbeiter: Herr Weller, Dez. 42.2, Tel. 0641/303-4371

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine Abfallentsorgungsanlagen / Deponien im Sinne von § 35 Abs. 1, 2 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) betroffen.

Aus abfallwirtschaftlicher Sicht bestehen somit keine Bedenken gegen das bauleitplanerische Verfahren.

Bei Erdarbeiten zur Auffüllung der Fläche im Plangebiet darf nur Bodenaushub (AVV 17 05 04 – Boden und Steine mit Ausnahme derjenigen, die unter 17 05 03* fallen; AVV 20 02 02 – Boden und Steine) verwendet werden, welcher die Schadstoffgehalte bis Z 0 nach LAGA M 20 (Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen) einhält.

Im Falle der Verwertung zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht sind die bodenartspezifischen Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV) zu beachten.

Auf die Vorgaben im Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ (Baumerkblatt, Stand: 10.12.2015) der Regierungspräsidien in Hessen wird verwiesen (www.rp-giessen.hessen.de, Umwelt & Natur, Abfall, Bau- und Gewerbeabfall, Baustellenabfälle).

Das Baumerkblatt enthält Informationen im Hinblick auf eine ordnungsgemäße Abfallentsorgung, Beprobung, Trennung und Verwertung/Beseitigung von Bauabfällen (z. B. Bauschutt und Bodenaushubmaterial sowie gefährliche Bauabfälle).

- 15**
- Immissionsschutz II**
Bearbeiter: Herr Meuser, Dez. 43.2, Tel. 0641/303-4421
- Folgende Ergänzungen zum Vorentwurf sind aus immissionsschutzrechtlicher Sicht erforderlich:
Der kleinste Abstand zwischen der Freileitung und der Bauverbotszone ist zu be-
maßen.
Um die Einwirkungen der Autobahn auf das Plangebiet beurteilen zu können ist
eine Geräuschimmissionsprognose zu erstellen, da eine – ausnahmsweise –
Wohnnutzung im Gewerbegebiet möglich ist.
- Bergaufsicht**
Bearbeiter: Herr Ebert, Dez. 44, Tel. 0641/303-4516
- Der Geltungsbereich der o.g. Bauleitplanung liegt im Gebiet von einem angezeig-
ten Bergwerkfeld, in dem Bergbau umgegangen ist. Laut den mir vorliegenden
Unterlagen jedoch außerhalb des hier beplanten Bereichs.
- Landwirtschaft**
Bearbeiter: Herr Meisinger, Dez. 51.1, Tel. 0641/303-5125
- Bezüglich der o. g. Bauleitplanung werden aus Sicht des von mir zu vertretenden
Belanges Landwirtschaft keine Bedenken vorgetragen.
- 16**
- Obere Naturschutzbehörde**
Bearbeiterin: Frau Simolarek, Dez. 53.1, Tel. 0641/303-5536
- Der überwiegende Teil der Planung ist weder von einem Landschaftsschutzgebiet
oder Naturschutzgebiet betroffen. Das geplante Regenrückhaltebecken in der Flur
19, Flurstücke 230 – 232 liegt jedoch im Geltungsbereich der Landschaftsschutz-
verordnung „Auenverbund Lahn-Dill“ vom 06.12.1986 (StAnz. 52/53/1986 S. 4327)
in der derzeit gültigen Fassung.
- Grundsätzlich besteht ein Widerspruch zwischen den Inhalten der Landschafts-
schutzgebietsverordnung und den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans.
Um diesen Widerspruch aufzulösen bedarf es entweder einer Entlassung der Flä-
chen aus dem LSG oder einer Ausnahmegenehmigung nach § 3 der Schutzge-
bietsverordnung.
Beide Verfahren bedürfen eines Antrages.
Ein Verfahren zur Entlassung der Fläche aus dem Landschaftsschutzgebiet liegt
mir zurzeit nicht vor und wird auch eher kritisch gesehen.
Für eine Ausnahmeregelung von der Landschaftsschutzgebietsverordnung bedarf
es ebenfalls eines Antragverfahrens welches bei der zuständigen unteren Natur-
schutzbehörde zu stellen ist.
- 17**
- Obere Forstbehörde**
Bearbeiter: Herr Zimmermann, Dez. 53.1F, Tel. 0641/303-5591
- Beim derzeitigen Planungsstand werden durch den Bebauungsplan keine forstli-
chen Balange berührt.

Immissionsschutz II

zu 15.: Der Hinweis wird in der Plankarte ergänzt.

zu 16.: Der Hinweis wird zur Kenntnis und im weiteren Verfahren beachtet:

Es wird ein Immissionsgutachten beauftragt und die entsprechenden Hinweise bzw.
schallmindernde Maßnahmen werden mit in den Bebauungsplan aufgenommen

Bergaufsicht

zu 16.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Landwirtschaft

zu 17.: Die grundsätzliche Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.

Obere Naturschutzbehörde

zu 18.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Anregung auf die Lage des Regenrückhaltebeckens im Landschaftsschutzgebiet
„Auenverbund Lahn-Dill“ wird zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren wie
folgt berücksichtigt:

Die Planung wird dahingehend überarbeitet, dass im Bebauungsplan eine Festsetzung
zur naturnahen Gestaltung des Regenrückhaltebeckens aufgenommen wird.

Zum zweiten Verfahrensschritt (Entwurf) wird bei der Oberen Naturschutzbehörde des
RP Gießens ein entsprechender Antrag auf Entlassung oder Ausnahmegenehmigung
des Regenrückhaltebeckens aus dem Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Lahn-Dill“
gestellt.

Bauleitplanung

Bearbeiterin: Frau Josupeit, Dez. 31, Tel. 0641/303-2352

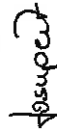
Aus planungsrechtlicher Sicht weise ich auf Folgendes hin:

Mit der Änderung des BauGB 2017 werden an die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB zusätzliche Anforderungen gestellt. Im Regelfall bleibt es bei der Auslegungsfrist von einem Monat, bei Vorliegen eines wichtigen Grundes ist eine angemessene längere Auslegungsfrist zu wählen.

- Nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nummer 2 Buchstabe d BauGB ist es für die Rechtswirksamkeit eines Bebauungsplanes unbeachtlich, wenn bei Vorliegen eines wichtigen Grundes nicht für die Dauer einer angemessenen längeren Frist ausgelegt worden ist und die Begründung für die Annahme des Nichtvorliegens eines wichtigen Grundes nachvollziehbar ist. Damit diese Planhaltungsvorschrift 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.
- Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachungen nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB und die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB auszulegenden Unterlagen sind neben der Einstellung in das Internet über ein zentrales Internetportal des Landes zugänglich zu machen. Der Verpflichtung zur Einstellung in das Internet ist genügt, wenn 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 Nummer 2 Buchstabe e 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 ist. Ein Verstoß gegen die originär gemeindliche Verpflichtung zur Einstellung in das Internet führt damit zu einem beachtlichen Fehler.
- Setzt ein Bebauungsplan zum Ausgleich des planbedingten Eingriffs in Natur und Landschaft Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB an anderer Stelle fest, so gehören auch diese Ausgleichsflächen zum räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans. Aus der Bekanntmachung der Auslegung des Bebauungsplans muss sich in solchen Fällen hinreichend deutlich das Vorhandensein und die Lage solcher Ausgleichsflächen ergeben, um die von § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB geforderte „Anstoßfunktion“ zu erreichen (Hess. VGH, Urteil v. 18.05.2017 - 4 C 2398/15.N.).

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag


Josupeit

Obere Forstbehörde

zu 19.: Die grundsätzliche Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen

Bauleitplanung

zu 20.: Die nachfolgenden Regelungen gemäß BauGB-Novelle 2017 werden bei der vorliegenden Bauleitplanung beachtet.