

Bauleitplanung der Gemeinde Lahnau
Ortsteil Dorlar
Bebauungsplan
„Gewerbegebietserweiterung Beim Eberacker / Am Römerlager“

1. Auswertung und Beschlussempfehlungen zu den eingegangenen Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen im Rahmen der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
2. Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB

Lahnau und Wettenberg, den 09.01.2023

Planungsbüro Fischer, 35435 Wettenberg

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

EAM Netz GmbH (09.11.2022)
Hessen Mobil Dillenburg (18.11.2022)
Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises, Amt für den ländlichen Raum (26.10.2022)
Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises, Bauen und Wohnen (05.12.2022)
Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises, Gefahrenabwehr (01.11.2022)
Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises, Umwelt, Natur, Wasser (09.11.2022)
Landesamt für Denkmalpflege Hessen (25.11.2022)
Regierungspräsidium Gießen (16.11.2022)

Folgende Bürger gaben Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen ab:

Bürger 1 (11.11.2022)

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

Amt für Bodenmanagement Marburg (08.11.2022)
Avacon AG (17.10.2022)
Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (26.10.2022)
Gemeindevorstand der Gemeinde Biebertal (28.10.2022)
Hessen-Forst, Forstamt Wetzlar (14.11.2022)
IHK Lahn-Dill (16.11.2022)
Kreisausschuss des Lahn-Dill Kreises, Schulabteilung (26.10.2022)
Landesverband der Jüdischen Gemeinden in Hessen (25.10.2022)
PLEDoc GmbH (18.10.2022)
Tennet TSO GmbH (02.11.2022)
Vodafone (17.11.2022)

Keine Stellungnahmen sind eingegangen von folgenden Trägern öffentlicher Belange:

Bischöfliches Ordinariat Limburg
Bot. Vereinigung für Naturschutz in Hessen e.V.
BUND, Landesverband Hessen
DB Bahn AG
Deutsche Telekom Technik GmbH
Evangelische Kirche im Rheinland
Gemeindevorstand der Gemeinde Heuchelheim
Hess. Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz
Hess. Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie
Kreisausschuss der LDK, Abt. Gesundheit
Landesamt für Denkmalpflege Hessen, HessenArchäologie
Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Bau- und Kunstdenkmalpflege
Landesbetrieb Bau und Immobilien Hessen
Landesjagdverband Hessen e.V.
Landrat des Lahn-Dill-Kreises, Kommunal- und Finanzaufsicht
Magistrat der Stadt Aßlar
Magistrat der Stadt Wetzlar
Mittelhessen Netz GmbH
Naturschutzbund Deutschland
Polizeipräsidium Gießen
RP Darmstadt, III 23 Kampfmittelräumdienst
Schutzgemeinschaft Deutscher Wald
Verband Hess. Fischer e.V.
Wanderverband Hessen e.V.

Beschlussempfehlung

Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs.1 BauGB (Baugesetzbuch)

(1) Nach ausführlicher Erläuterung und Diskussion werden die in der Anlage befindlichen Beschlussempfehlungen zu den im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.2 BauGB vorgebrachten Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen zur Kenntnis genommen und als Abwägung (§ 1 Abs.7 BauGB) durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Lahnau beschlossen.

(2) Die Gemeindevertretung der Gemeinde Lahnau beschließt den Bebauungsplan „Gewerbegebietserweiterung Beim Eberacker / Am Römerlager“ gemäß § 10 Abs.1 BauGB i.V.m. § 5 HGO (Hess. Gemeindeordnung), § 91 HBO (Hess. Bauordnung) und § 37 Abs.4 HWG (Hess. Wassergesetz) als **Satzung** und die Begründung hierzu.

Betreff: WG: Bauleitplanung Gemeinde Lahnau, OT Dorlar: Bebauungsplan "Gewerbegebietserweiterung Beim Eberacker / Am Römerlager" sowie Änderung Fl-Plan: Stellungnahme (PAP22-21907)
Anlagen: Z-22057_B-Plan Dorlar_Auszug BBP Teil 1
_Beim_Eberacker_Am_Roemerlager_ST-Eintragung_PAP2221907_ext.pdf

Von: Meisel, Wilfried <wilfried.meisel@eam-netz.de>
Gesendet: Mittwoch, 9. November 2022 15:38
An: Pia Anders <P.Anders@fischer-plan.de>; Planungsbüro Fischer <info@fischer-plan.de>
Cc: Meth, Burkhard <burkhard.meth@eam-netz.de>; Steubing, Stefan <stefan.steubing@eam-netz.de>
Betreff: Bauleitplanung Gemeinde Lahnau, OT Dorlar: Bebauungsplan "Gewerbegebietserweiterung Beim Eberacker / Am Römerlager" sowie Änderung Fl-Plan: Stellungnahme (PAP22-21907)

Ihr Schreiben vom 14.10.22, Ihr Zeichen: Halili / Anders, sowie unsere Stellungnahme vom 03.11.2020

Sehr geehrte Frau Anders,
sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für die Berücksichtigung und Übernahme der von uns am 03.11.2020 gemachten Anmerkungen zur oben genannten Bauleitplanung.

Wie bereits mit Frau Halili abgestimmt, bitten wir ergänzend zu unserer o.g. Stellungnahme, folgende Anregungen und Hinweise zu beachten:

1 Der benötigte und von uns vorgeschlagene Standort für eine Trafostation (ST1), um die Stromversorgung in dem betreffenden Gebiet sicherzustellen, dient **nicht nur** für die Versorgung der geplanten Gewerbegebietserweiterung, sondern soll auch das bestehende Gewerbegebiet im Bereich Am Römerlager verstärken. Daher wurde von uns im o.g. Schreiben bewusst ein Stationsstandort zwischen bestehenden und neuem Gewerbegebiet, und zwar am Rande von Grundstücksparzelle 317/1 (gegenüber Am Römerlager 17) vorgeschlagen. Von dort kann sowohl die Strom-Grundversorgung bis in den geplanten Wendehammer des neuen Gewerbegebietes, sowie eine Verstärkung des bestehenden Ortsnetzes, mit den schon in einer größeren Anzahl vorhanden Eigenerzeugungsanlagen (div. PV-Anlagen), in vertretbarem Rahmen hergestellt werden.

Bei dem jetzigen, vorliegenden Bebauungsplan wurde eine Fläche für die geplante Trafostation am Ende der Sackgasse/Wendehammers vorgesehen. Dies hat zur Folge, dass nicht nur die Anbindung an das vorhandene 20kV-Netz um einiges länger und kostspieliger wird, sondern auch, dass durch die größere Entfernung zum bestehenden Ortsnetz die vorgesehene Verstärkung nicht in dem geplanten Umfang erfolgen kann.

Weiterhin wird bei diesem ST-Standort (ST2) ein zusätzlicher 3m breiter Freihaltestreifen (Schutzstreifen (2)) als Versorgungsstrasse zwischen der neuen Trafostation und dem Bereich Am Römerlager 13/15 benötigt. Dieser soll dazu dienen, damit ggf. eine weitere Möglichkeit zur Verstärkung des bestehenden Ortsnetzes durch zusätzliche Kabelverlegungen geschaffen werden kann.

Aus den vorgenannten Gründen, bitten wir nochmals zu prüfen, ob nicht doch als Ersatz für die ST-Standort (ST2), ein besser geeigneter Standort für eine Trafostation im von uns vorgeschlagenen Näherungsbereich „ST1“ ausgewiesen bzw. zur Verfügung gestellt werden kann.

In der beigelegten Planunterlage Nr. 22057 wurden die beiden Stationsstandorte, wie auch die Schutzstreifen für Kabelverlegungen, eingetragen bzw. gekennzeichnet.

Sofern unsere vorgenannten Ergänzungen/Hinweise, sowie die vorangegangene Stellungnahme zur oben genannten Bauleitplanung, weiterhin berücksichtigt werden, bestehen unsererseits keine Bedenken gegen die Bauleitplanung.

Für Fragen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.

EAM Netz GmbH (09.11.2022)

Beschlussempfehlungen

zu 1.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und der Freihaltestreifen und ein Symbol zur Errichtung einer weiteren Trafostation am vorgeschlagenen Standort redaktionell in die Plankarte mitaufgenommen. Ein entsprechender Hinweis wird zudem in die Begründung zum Bebauungsplan mitaufgenommen.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf, da die vorgebrachten Anregungen und Hinweise im Rahmen der nachfolgenden Planungsebenen (Erschließungsplanung, Bauantrag, etc.) zu berücksichtigen sind.

Die Informationen werden an den Vorhabenträger für die Beachtung im Bauantragsverfahren weitergegeben.

Mit freundlichen Grüßen


EAM Netz

Ein Unternehmen der  Gruppe

EAM Netz GmbH | Regionalzentrum Süd | Hermannsteiner Straße 1 | 35576 Wetzlar
Tel. 06441 9544-4464 | Fax 06441 9544-2593 | Mobil 0151 16115556

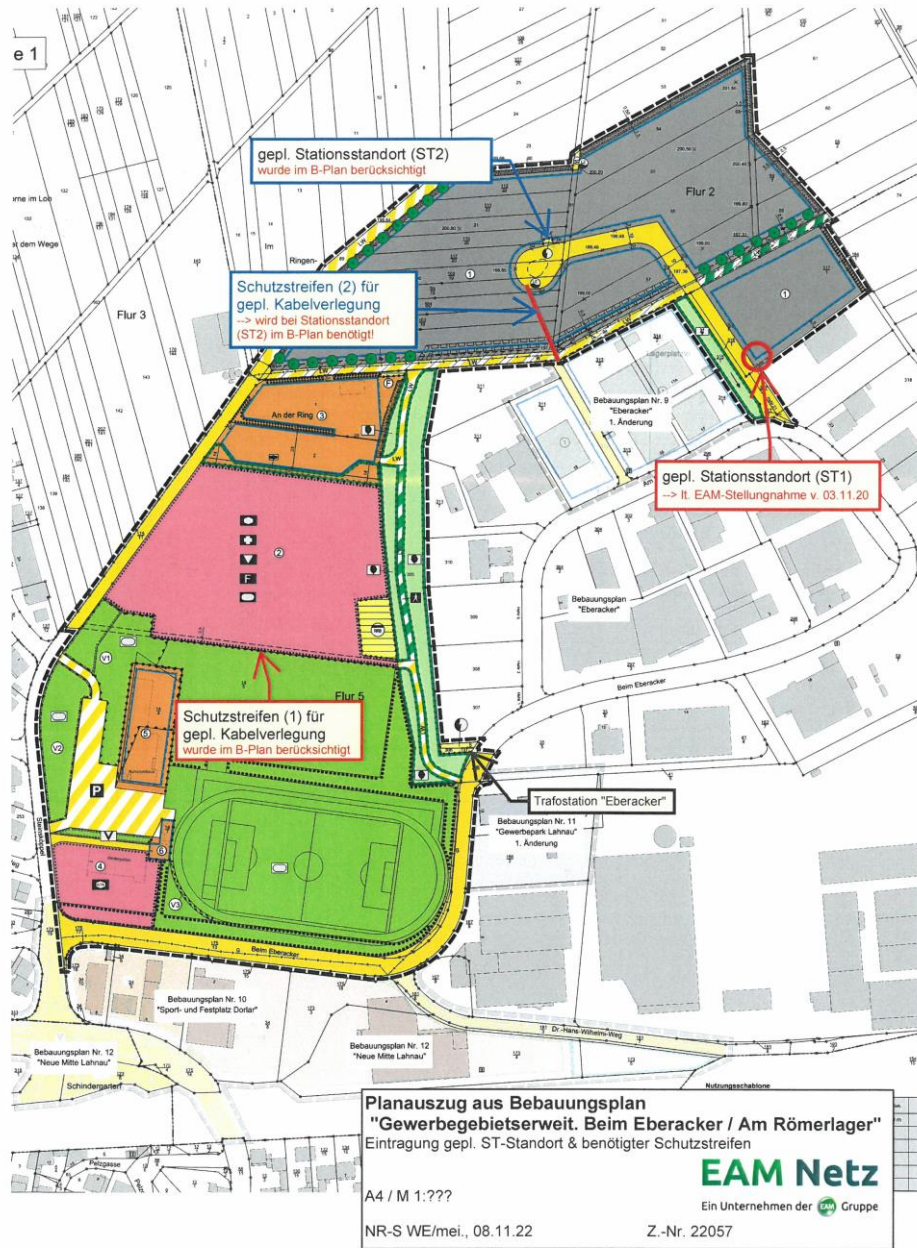
 www.EAM-Netz.de

 Finde uns auf FACEBOOK

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

Wir verarbeiten Ihre personenbezogenen Daten nach den Datenschutzbestimmungen.
Unsere Informationen zum Datenschutz finden Sie unter: <https://www.EAM-Netz.de/datenschutzinformation/>

.....
EAM Netz GmbH | Sitz Kassel | Amtsgericht Kassel | HRB 14608
Vorsitzender des Aufsichtsrats: Hans-Hinrich Schriever | Geschäftsführer: Dr. Sebastian Breker, Jörg Hartmann, Andreas Wirtz



Anlage



Hessen Mobil – Straßen- und Verkehrsmanagement
Postfach 1443, 35664 Dillenburg

Planungsbüro Fischer
Im Nordpark 1
35435 Wettenberg

Aktenzeichen BV 12.3 Wa - 34 c

Bearbeiter/in

Telefon (02771) 840 270

Fax (02771) 840 450

E-Mail kilian.wagner@mobil.hessen.de

Datum 18. November 2022

L 3285, Gemeinde Lahnu, Ortsteil Dorlar

Bebauungsplan "Gewerbegebietserweiterung Beim Eberacker / Am Römerlager" sowie Änderung des Flächennutzungsplans [Entwurf 10/2022]

Beteiligung der Behörden - Einholung der Stellungnahmen [§ 4 (2) BauGB]

Ihr Schreiben vom 14.10.2022, Az.: Halili /Anders

Sehr geehrte Damen und Herren,

1 mit dem vorgelegten Bebauungsplan soll in Dorlar zusätzliches Gewerbegebiet ausgewiesen werden, um Erweiterungsflächen für örtliche Unternehmen vorzubereiten, sowie bestehende Nutzungen festgesetzt werden. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt parallel.

2 Die äußere verkehrliche Erschließung ist über das örtliche Wegenetz und die Gemeindestraße *Steinsköppel* an die L 3285 vorgesehen. Die infolge der Bauleitplanung verursachten Mehrverkehre werden gemäß der vorgelegten Verkehrsuntersuchung nicht dazu führen, dass der bereits als Kreisverkehr ausgebaute Knoten L 3285 *Waldgirmeser Straße/ Steinsköppel/ Dammweg* nicht mehr Leistungsfähig sein wird.

Deshalb und da meine sonstigen Belange nicht nachteilig betroffen werden, habe ich keine Bedenken gegen den Bebauungsplan "Gewerbegebietserweiterung Beim Eberacker / Am Römerlager" sowie gegen die Änderung des Flächennutzungsplans in diesem Bereich.

3 Ich bitte um Zusendung der nach Verfahrensende gültigen Planfassung und der Begründung jeweils als PDF-Datei.

4 Der Veröffentlichung meiner personenbezogenen Daten widerspreche ich hiermit ausdrücklich. Bei einer Veröffentlichung meiner Stellungnahme sind diese zu schwärzen.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

gez.

Hessen Mobil Dillenburg (18.11.2022)

Beschlussempfehlungen

zu 1.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind korrekt.

zu 2.: Die grundsätzliche Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.

zu 3.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Es erfolgt die Zusendung der Abwägungsergebnisse sowie eines Satzungsexemplars der Plankarte und der Begründung (inkl. Umweltbericht) zum Verfahrensende.

zu 4.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Kreisausschuss
Abteilung für den ländlichen Raum

Fachdienst Landwirtschaft und Forsten

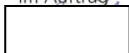
Datum: 26.10.2022
Aktenz.: 24.1 – 30.06.1 + 30.06.2 Am Römerlager,
Lahnau-Dorlar
Kontakt: Bernd Kütke
Telefon: 06441 407-1777
Telefax: 06441 407-1075
Raum-Nr.: D 4.142
E-Mail: bernd.kuetke@lahn-dill-kreis.de
Standort: Karl-Kellner-Ring 51, 35576 Wetzlar
Servicezeiten:
Mo. – Fr. 07:30 – 12:30 Uhr
Do. 13:30 – 18:00 Uhr
und nach Vereinbarung

Bauleitplanung der Gemeinde Lahnau, Ortsteil Dorlar
Bebauungsplan "Gewerbegebietserweiterung Beim Eberacker / Am Römerlager" sowie
Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.2 BauGB i.V.m § 3 Abs.2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

- 1 im Rahmen der Abwägung weisen Sie darauf hin, dass „bereits im Rahmen des Zielabweichungsverfahrens an anderer Stelle GE und MI Flächen zurückgenommen und der Landwirtschaft zugeordnet wurden“, so dass in der Bilanz kein Flächenverlust entsteht. Diese Flächen nördlich der Landesstraße zwischen Dorlar und Waldgirmes wurden zwischenzeitlich schon teilweise erneut überplant und sollen zukünftig als Standort für die Feuerwehr dienen. Offensichtlich findet der Belang Landwirtschaft in den Planungen der Gemeinde Lahnau nur wenig Berücksichtigung. In diesem Zusammenhang verweisen wir erneut auf § 1a BauGB, wonach mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden soll.
- 2 Auch der Hinweis auf die Schonung landwirtschaftlicher Nutzflächen im Zuge der Ausgleichsplanung findet keine Berücksichtigung. Insbesondere die Offenlandbrüterfläche 2 und das Reptiliensatzhabitat (Plankarte 2.3) befinden sich inmitten eines 9,5 ha großen Ackerschlagens. Die Festsetzungen führen zu erheblichen Erschwernissen in der Bewirtschaftung. Die Abstimmung mit dem bewirtschaftenden Landwirt ist dringend erforderlich.
- 3 Die Änderung im Flächennutzungsplan „Rücknahme Gemischte Baufläche Planung“, sollte an die geänderte Planung „Sondergebiet Feuerwehr“ angepasst werden.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag



Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises, Abteilung für den ländlichen Raum

Beschlussempfehlungen

zu 1.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, unter Abwägung alle Belange gemäß § 1 Abs. 6 und 7 BauGB i.V.m. § 2a und § 2 Abs. 3 und 4 BauGB hält die Gemeinde Lahnau jedoch an der vorliegenden Planung fest.

Vorliegend muss auf die überwiegenden Gründe des Allgemeinwohls (Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, Stärkung der heimischen Wirtschaft und Sicherung des Standortes und der Gewerbesteuererinnahmen) und auf das städtebauliche Erfordernis der Planung hingewiesen werden, siehe auch umfangreiche Ausführungen in der Begründung zum Bebauungsplan. Das städtebauliche Erfordernis zur Schaffung neuer Gewerbeflächen im nördlichen Bereich des Bebauungsplans wird auch durch die Abweichungsentscheidung zum Regionalplan Mittelhessen 2010 untermauert, in dem der Gemeinde Lahnau die erforderliche Gewerbeflächenenerweiterung in diesem Bereich raumordnerisch zugestanden und die Erforderlichkeit gesehen wird.

Aufgrund der planerischen Vorgaben, den Nutzungen vor Ort sowie der Erforderlichkeit für die angrenzenden bestehenden Gewerbebetriebe zu erweitern, ist die städtebauliche Abrundung des Ortsrandes an dieser Stelle sinnvoll und zu vertreten. Unter Abwägung dieser Belange hält die Gemeinde Lahnau an der vorliegenden Planung fest und gewichtet die Belange der Gewerbeflächenausweisung bzw. der örtlichen Wirtschaft höher als die Belange der Landwirtschaft.

zu 2.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Inanspruchnahme von lw. Nutzflächen für die Ausgleichsflächenplanung (Kompensation und Artenschutzrechtlicher Ausgleich) ist mit den einzelnen Grundstücksbesitzern / Bewirtschaftern abgesprachen.

zu 3.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und die Änderung des Flächennutzungsplans hinsichtlich der geänderten Planung als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ gemäß § 5 Abs. 4 BauGB nachrichtlich übernommen und redaktionell angepasst.

Der Kreisausschuss
Abteilung Bauen und Wohnen

FD 23.2 Bautechnik

Datum: 05.12.2022
Aktenz.: 23/2020-BLE-15-001
Kontakt: Herr Thorbeck
Telefon: 06441 407-17 15
Telefax: 06441 407-10 66
Raum-Nr.: D.03.054
E-Mail: patrick.thorbeck@lahn-dill-kreis.de
Standort: Karl-Kellner-Ring 51, 35576 Wetzlar
Servicezeiten:
Mo. – Fr. 07:30 – 12:30 Uhr
Do. 13:30 – 18:00 Uhr
und nach Vereinbarung

Lahn-Dill-Kreis | Postfach 19 40 | 35529 Wetzlar

Planungsbüro Fischer
Partnerschaftsgesellschaft mbB
Im Nordpark 1
35435 Wetzlar

**Bauleitplanung der Gemeinde Lahnau, OT- Dorlar;
Bebauungsplan 'Gewerbegebietserweiterung Beim Eberacker / Am Römerlager'
Stellungnahme im Rahmen des Verfahrens nach BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir nehmen zu der obengenannten Bauleitplanung wie folgt Stellung:

Untere Bauaufsichtsbehörde:

- 1** Von Seiten der Bauaufsicht bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebietserweiterung Beim Eberacker/Am Römerlager“ aus planungsrechtlicher Sicht keine Bedenken.

Untere Immissionsschutzbehörde:

- 2** Die vorgelegten Unterlagen wurden im Hinblick auf die von hier zu vertretenden immissionsschutzrechtlichen Belange geprüft. Solche sind nicht betroffen.

Es bestehen keine Bedenken, weitere Hinweise sind nicht aufzunehmen.

Untere Denkmalschutzbehörde:

- 3** Mit Schreiben vom 25.11.2022 hat das Landesamt für Denkmalpflege Hessen, hessenArchäologie, als unsere Fachbehörde, eine erneute Stellungnahme zur Bauleitplanung an das Planungsbüro Fischer, abgegeben.

Im derzeitigen Stadium kann der vorliegenden Bauleitplanung nicht zugestimmt werden. Die Stellungnahme von Frau Dr. Sosnowski, hessenArchäologie, vom 25.11.2022 fügen wir in der

Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises, Bauen und Wohnen (25.05.2020)

Beschlussempfehlungen

Untere Bauaufsichtsbehörde

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

Untere Immissionsschutzbehörde

zu 2.: Die grundsätzliche Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.

Untere Denkmalschutzbehörde

**zu 3.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Die Gemeinde Lahnau hält an der vorliegenden Planung fest, begründet auf dem Gesprächsergebnis mit dem Landesamt für Denkmalpflege vom 14.12.2022 bei einem Ortstermin in der Gemeindeverwaltung, ändert aber den Hinweis 4.3.2 auf der Plankarte (siehe unten).**

Auf der Plankarte erfolgt ein entsprechender Hinweis, wie mit den Anregungen und Hinweisen des Landesamtes für Denkmalpflege vom 25.11.2022 im Zuge der nachfolgenden Planungsebenen (Bauantragsverfahren, Bauausführung, Erschließungsplanung) umzugehen ist.

Am 14.12.2022 erfolgte ein Gesprächstermin zwischen dem Planungsbüro, dem Investor, der Gemeinde und dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen zu dieser Thematik (Bodendenkmal: Römisches Marschlager im Plangebiet). Da die bisher angedachte und in den textlichen Festsetzungen aufgeführte Überdeckung des Bodendenkmals aufgrund der neuesten wissenschaftlichen Erkenntnisse nicht mehr möglich ist, erfolgt nun ein Hinweis unter den textlichen Festsetzungen auf der Plankarte.

Anlage bei.

Dieser Stellungnahme schließen wir uns voll umfänglich an.

Freundliche Grüße



Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises
Karl-Kellner-Ring 51
35576 Wetzlar
Tel.: 06441 407-0
Fax: 06441 407-1051
info@lahn-dill-kreis.de
www.lahn-dill-kreis.de

Sparkasse Wetzlar
IBAN: DE04 5155 0035 0000 0000 59
BIC: HELADEF1WET

Sparkasse Dillenburg
IBAN: DE43 5165 0045 0000 0000 83
BIC: HELADEF1DIL

Postbank Frankfurt
IBAN: DE65 5001 0060 0003 0516 01
BIC: FBANK333

- 2 -

Es wurde auf dem o.g. Termin nochmals betont, dass eine konservatorische Überdeckung aufgrund der neuesten Erkenntnisse die Bodendenkmäler nicht schützt und somit nicht angewandt werden kann.

Die Gesprächsteilnehmer haben sich daraufhin verständigt, dass bauvorgreifend die Durchführung von archäologischen Untersuchungen im Bereich des Gewerbegebietes erfolgen soll. Die Erforderlichkeit wird durch eine Festsetzung unter den Hinweisen auf der Plankarte festgesetzt und in der Begründung erläutert. Hierdurch soll eine Sicht auf die vorhandene Denkmalsubstanz gegeben werden. Nach Einsicht und Bewertung sowie Freigabe der Fläche durch das Landesamt darf diese dann überschüttet/überbaut werden.

Auf Ebene der Bauleitplanung besteht jedoch kein weiterer Handlungsbedarf, da die vorgebrachten Anregungen und Hinweise im Rahmen der nachfolgenden Planungsebenen (Erschließungsplanung, Bauantrag, etc.) zu berücksichtigen sind. Die Informationen werden an den Vorhabenträger für die Beachtung im Bauantragsverfahren weitergegeben.

Neuer Hinweis in der Festsetzung 4.3.2:

Im Plangebiet und im unmittelbaren Umfeld befindet sich das augusteische Römerlager Dorlar. Da im Planbereich mit dem Auftreten von Bodendenkmälern zu rechnen ist, muss eine vom Verursacher beauftragte Grabungsfirma mittels einer flächigen bauvorgreifenden archäologischen Untersuchung das Plangebiet untersuchen und bewerten. Die weiteren Arbeitsschritte sind dann mit dem Landesamt für Denkmalpflege abzustimmen. Für weitere überplante Flächen im Bereich des Bebauungsplanes, die außerhalb des römischen Lager Dorlar liegen, wird eine archäologische Baubegleitung notwendig. Auch hier sind die weiteren Arbeitsschritte dann mit dem Landesamt für Denkmalpflege abzustimmen.

In Abhängigkeit der Ergebnisse und Untersuchungen und erst mit der Freigabe der Flächen durch das Landesamt kann die Umsetzung der Planung erfolgen.



Datum: 01.11.2022
Aktenz.: 22.1-VB-1-0137
Kontakt: Frau Westermann
Telefon: 06441 407-2879
Telefax: 06441 407-2902
Raum-Nr.: 0.19
E-Mail: anja.westermann@lahn-dill-kreis.de
Standort: Franz-Schubert-Str. 4, 35578 Wetzlar
Servicezeiten:
Mo. - Fr. 07:30 - 12:30 Uhr
Do. 13:30 - 18:00 Uhr
und nach Vereinbarung

**Bauleitplanung der Gemeinde Lahnau, Ortsteil Dorlar
Bebauungsplan "Gewerbegebietserweiterung Beim Eberacker / Am Römerlager"
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
sowie Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes stehen aus Sicht der zuständigen Brandschutzdienststelle keine Bedenken entgegen, wenn die in unserer Stellungnahme vom 09.11.2020 aufgeführten Punkte sowie die nachfolgenden Punkte berücksichtigt werden.

1. Aufgrund der beabsichtigten Nutzung (Gewerbegebiete (GE 1 - GFZ 1,6)) ist für den Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanes als Grundsatz weiterhin 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. § 3 Abs. 1 HBKG, DVGW Arbeitsblatt Nr. W 405
2. Aufgrund der beabsichtigten Nutzung (Flächen für den Gemeinbedarf (Gemeinbedarfsfläche 2 + 4 - GFZ 1,2)) ist für den Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanes als Grundsatz weiterhin eine Löschwassermenge von mindestens 1600 Ltr./Min. (entspricht 96 m³/h) erforderlich. Die erforderliche Löschwassermenge muss für eine Löszeit von zwei Stunden zur Verfügung stehen. § 3 Abs. 1 HBKG, DVGW Arbeitsblatt Nr. W 405
3. Aufgrund der beabsichtigten Nutzung (Sondergebiete (SO_{WH}, SO 5 + 6)) ist für den Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanes als Grundsatz eine Löschwassermenge von mindestens 1600 Ltr./Min. (entspricht 96 m³/h) erforderlich. Die erforderliche Löschwassermenge muss für eine Löszeit von zwei Stunden zur Verfügung stehen. § 3 Abs. 1 HBKG, DVGW Arbeitsblatt Nr. W 405

Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises, Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz (01.11.2022)

Beschlussempfehlungen

zu 1.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in die Begründung zum Bebauungsplan mit aufgenommen.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf, da die vorgebrachten Anregungen und Hinweise im Rahmen der nachfolgenden Planungsebenen (Erschließungsplanung, Bauantrag, etc.) zu berücksichtigen sind.

Die Informationen werden an den Vorhabenträger für die Beachtung im Bauantragsverfahren weitergegeben.

↓
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.

0000_pap34/DLGRV027238623_1_60 // 47864 1113 1622 22

Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises
Karl-Kellner-Ring 51
35576 Wetzlar
Tel.: 06441 407-0
Fax: 06441 407-1051
info@lahn-dill-kreis.de
www.lahn-dill-kreis.de

Sparkasse Wetzlar
IBAN: DE04 5155 0035 0000 0000 59
BIC: HELADEF1WET

Sparkasse Dillenburg
IBAN: DE43 5165 0045 0000 0000 83
BIC: HELADEF1DIL

Postbank Frankfurt
IBAN: DE65 5001 0060 0003 0516 01
BIC: PBNKDEFF

Der Kreisausschuss
Abteilung Umwelt, Natur und Wasser

Kreisausschuss Lahn-Dill-Kreis | Postfach 19 40 | 35529 Wetzlar

Gemeinde Lahnau
Rathausplatz 1-5
Lahnau
über:
Planungsbüro Fischer
Im Nordpark 1
Wettenberg

Abteilung 26.0 Zentralangelegenheiten

Datum: 09.11.2022
Aktenz.: 26/2022-BE-15-007
Kontakt: Herr Krell
Telefon: 06441 407-1718
Telefax: 06441 407-1065
Raum-Nr.: D3.131
E-Mail: frederik.krell@lahn-dill-kreis.de
Standort: Karl-Kellner-Ring 51, 35576 Wetzlar
Servicezeiten:
Mo. – Fr. 07:30 – 12:30 Uhr
Do. 13:30 – 18:00 Uhr
und nach Vereinbarung

Vorhaben: Bebauungsplan 'Gewerbegebietserweiterung Beim Eberacker / Am Römerlager' Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich in Lahnau, Gemarkung Dorlar

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:

Bebauungsplan „Gewerbegebietserweiterung Beim Eberacker / Am Römerlager“

Natur- und Landschaftsschutz

- 1 Wir weisen darauf hin, dass die CEF-Maßnahmen für Rebhuhn, Feldlerche und Steinkauz vor Beginn der Baumaßnahmen wirksam sein müssen. Ebenso müssen die Zauneidechsen im Frühjahr vor Beginn der Baufeldfreimachung abgefangen und in das hergestellte Ersatzhabitat umgesiedelt sein.
- 2 Für die Umsetzung der CEF-Maßnahmen wird ein 5-jähriges Monitoring für sinnvoll erachtet. Wir schließen uns dieser Einschätzung des Umweltberichtes ausdrücklich an und bitten um Übersendung der Monitoring-Berichte.
- 3 Im Umweltbericht ist ausgeführt, dass die CEF-Maßnahmen, die gleichzeitig eine Aufwertung der Flächen gemäß Kompensationsverordnung (KV) Hessen darstellen, mit in die Gesamtbilanz eingehen sollen. Die CEF-Maßnahmen, die rechnerisch zu einer Abwertung nach KV führen, sollen dagegen nicht betrachtet werden. Dieser Argumentation folgen wir nicht.

Für die Anrechnung eines möglicherweise entstehenden Überschusses auf dem Ökokonto der Gemeinde Lahnau ist ein separater Antrag zu stellen. Aus jetziger Sicht halten wir nur die Renaturierung des *Gänsbaches* für anererkennungsfähig. Die Artenschutzmaßnahmen müssen durchgeführt werden, wenn die Planungen umgesetzt werden sollen. Ökokontomaßnahmen dagegen zeichnen sich durch die „Freiwilligkeit“ aus.

Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises
Karl-Kellner-Ring 51
35576 Wetzlar
Tel.: 06441 407-0
fax: 06441 407-1051
info@lahn-dill-kreis.de
www.lahn-dill-kreis.de

Sparkasse Wetzlar
IBAN: DE04 5155 0035 0000 0000 59
BIC: HELADEF1WET

Sparkasse Dillenburg
IBAN: DE43 5165 0045 0000 0000 83
BIC: HELADEF1DIL

Postbank Frankfurt
IBAN: DE65 5001 0060 0003 0516 01
BIC: PBNKDEFF

Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises, Umwelt, Natur, Wasser (09.11.2022)

Beschlussempfehlungen

Natur- und Landschaftsschutz

zu 1.: Die Hinweise zu den CEF-Maßnahmen werden zur Kenntnis genommen und in die Begründung bzw. im Umweltbericht mitaufgeführt.

Die Durchführung der CEF-Maßnahmen für Rebhuhn, Feldlerche und Steinkauz werden im Frühjahr 2023 begonnen und sind somit vor der eigentlichen Baumaßnahme im Bereich des Plangebietes anzulegen. Auch die mögliche Baufeldfreimachung durch das Abfangen von Zauneidechsen erfolgt im Frühjahr 2023. Auch hierzu wird der Gemeinde bzw. dem Vorhabenträger eine entsprechende ökologische Baubegleitung und Zeitschiene vorbereitet und übermittelt, damit die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände im Rahmen der nachfolgenden Planungsebenen ordnungsgemäß beachtet werden.

zu 2.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in der Begründung sowie im Umweltbericht aufgeführt.

Nach Beauftragung und Durchführung des Monitorings werden die Monitoringberichte erstellt und in den nächsten 5 Jahren jährlich der Untere Naturschutzbehörde vorgelegt.

zu 3.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung im Umweltbericht angepasst.

Im Umweltbericht wurden alle CEF-Maßnahmen bilanziert. Das entstehende Defizit der Ersatzfläche 1 Offenlandbrüter wurde in der Gesamtbilanz berücksichtigt.

Wasser- und BodenschutzGewässer- u. Hochwasserschutz

- 4 Das Bauvorhaben liegt weder in einem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet noch in einem Hochwasserrisikogebiet (faktisches Überschwemmungsgebiet). Gewässer und deren Gewässerrandstreifen werden nicht berührt

Das Planungsgebiet beinhaltet jedoch einen Graben (Flur 5 Flurstück 315/1). Dieser wurde bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan (12.07.2012) „1. Änderung Eberacker“, (BP9) und auch schon vorher im „Eberacker“ (22.05.1992, BP9) wasserrechtlich berücksichtigt. Die nun vorliegenden Unterlagen gehen ausreichend auf die Unterhaltung und naturschutzfachliche Entwicklung des Grabens ein.

Die Renaturierung des *Gänsbachs* (5-122) als Ausgleichsmaßnahme ist aus unserer Sicht sehr zu begrüßen.

Abwasser / Niederschlagswasser / Vorsorgender Bodenschutz

- 5 Bezüglich der Bauleitplanung fand im Oktober 2020 eine erste Beteiligung statt, wozu wir am 30.11.2020 Stellung genommen haben.

Nach den Erläuterungen in den nun vorliegenden Unterlagen zur Bauleitplanung wurden unsere damals vorgebrachten Bedenken und Anregungen offenbar weitestgehend berücksichtigt. Damit bestehen im Hinblick auf die zu beurteilenden Belange der ordnungsgemäßen Abwasserentsorgung und des Bodenschutzes keine weiteren Bedenken.

Altlasten / Bodenverunreinigungen

- 6 Es ergeben sich keine Änderungen zu unserer Stellungnahme vom 30.11.2020. Ergänzend weisen wir jedoch auf Folgendes hin:

Im Fachinformationssystem FIS-AG ist auf dem benachbarten Flurstück 34/5 der Flur 5 (Waldgirmeser Straße 6) unter der ALTIS-Nr. 532.015.020-001.022 eine schädliche Bodenveränderung eingetragen. Dort wurde bei einem Tankstellenumbau 1995-1997 ölverunreinigtes Erdreich entdeckt. Die Sanierung (Sicherung) ist abgeschlossen.

Verwaltung

- 7 Im Planungsbereich konnten keine Einrichtungen festgestellt werden, die der Umsetzung entgegenstehen. Laut unseren Unterlagen gibt es in den betroffenen Bereichen weder Brunnen noch Erdwärmesonden oder (Klein-)Kläranlagen.

Fazit zum Bebauungsplan „Gewerbegebietserweiterung Beim Eberacker / Am Römerlager“

- 8 Auf Grundlage der vorgelegten Unterlagen und Planungen bestehen, unter Beachtung und Umsetzung der vorstehenden Hinweise und Ausführungen, gegen das geplante Projekt keine Einwände.
- 9 Wir bitten jedoch speziell die Anforderungen der hessische Kompensationsverordnung zu beachten.

Für die Anrechnung des entstehenden Ökopunkteüberschusses aus der Renaturierung des *Gänsbachs* wird ein separater Antrag gestellt.

Wasser- und Bodenschutz

zu 4.: Der Hinweis sowie die grundsätzliche Zustimmung zur Planung werden zur Kenntnis genommen.

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

zu 6.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführt.

zu 7. und zu 8.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

zu 9.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Im Zuge der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung wurde diese nach der Hess. Kompensationsverordnung durchgeführt und entsprechende Aussagen im Umweltbericht mit aufgeführt.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.

Änderung des Flächennutzungsplanes „Gewerbegebietserweiterung Beim Eberacker / Am Römerlager“

10 Natur- und Landschaftsschutz

Es bestehen keine Bedenken.

Wasser- und Bodenschutz

Gewässer- u. Hochwasserschutz

11 Das Bauvorhaben liegt weder in einem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet noch in einem Hochwasserrisikogebiet (faktisches Überschwemmungsgebiet). Gewässer und deren Gewässerrandstreifen werden nicht berührt

Das Planungsgebiet beinhaltet jedoch einen Graben (Flur 5 Flurstück 315/1). Dieser wurde bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan (12.07.2012) „1. Änderung Eberacker“, (BP9) und auch schon vorher im „Eberacker“ (22.05.1992, BP9) wasserrechtlich berücksichtigt. Die nun vorliegenden Unterlagen gehen ausreichend auf die Unterhaltung und naturschutzfachliche Entwicklung des Grabens ein.

Die Renaturierung des *Gänsbachs* (5-122) als Ausgleichsmaßnahme ist aus unserer Sicht sehr zu begrüßen.

Abwasser / Niederschlagswasser / Vorsorgender Bodenschutz

12 Bezüglich der Bauleitplanung fand im Oktober 2020 eine erste Beteiligung statt, wozu wir am 30.11.2020 Stellung genommen haben.

Nach den Erläuterungen in den nun vorliegenden Unterlagen zur Bauleitplanung wurden unsere damals vorgebrachten Bedenken und Anregungen offenbar weitestgehend berücksichtigt. Damit bestehen im Hinblick auf die zu beurteilenden Belange der ordnungsgemäßen Abwasserentsorgung und des Bodenschutzes keine weiteren Bedenken.

Altlasten / Bodenverunreinigungen

13 Es ergeben sich keine Änderungen zu unserer Stellungnahme vom 30.11.2020. Ergänzend weisen wir jedoch auf Folgendes hin:

Im Fachinformationssystem FIS-AG ist auf dem benachbarten Flurstück 34/5 der Flur 5 (Waldgirmeser Straße 6) unter der ALTIS-Nr. 532.015.020-001.022 eine schädliche Bodenveränderung eingetragen. Dort wurde bei einem Tankstellenumbau 1995-1997 ölverunreinigtes Erdreich entdeckt. Die Sanierung (Sicherung) ist abgeschlossen.

Verwaltung

14 Es bestehen keine Bedenken.

Fazit zur Änderung des Flächennutzungsplanes „Gewerbegebietserweiterung Beim Eberacker / Am Römerlager“

15 Auf Grundlage der vorgelegten Unterlagen und Planungen bestehen, unter Beachtung und Umsetzung der vorstehenden Hinweise und Ausführungen, gegen das geplante Projekt keine Einwände.

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

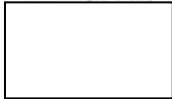
zu 11. und zu 12.: Die Hinweise sowie die grundsätzliche Zustimmung zur Planung werden zur Kenntnis genommen.

zu 13.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführt.

zu 14. und zu 15.: Die grundsätzliche Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.



Freundliche Grüße



Kipfer
Abteilungsleiter

Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises
Karl-Kellner-Ring 51
35576 Wetzlar
Tel: 06441 407-0
Fax: 06441 407-1051
info@lahn-dill-kreis.de
www.lahn-dill-kreis.de

Sparkasse Wetzlar
IBAN: DE04 5155 0035 0000 0000 59
BIC: HELADEF1WET

Sparkasse Dillenburg
IBAN: DE43 5165 0045 0000 0000 83
BIC: HELADEF1DIL

Postbank Frankfurt
IBAN: DE65 5001 0060 0003 0516 01
BIC: PBNKDE33

Planungsbüro Fischer

Aktenzeichen
Bearbeiter/in Dr. Sandra Sosnowski
Durchwahl (0611) 6906-141
Fax (0611) 6906-137
E-Mail Sandra.Sosnowski@lfd-hessen.de
Ihr Zeichen
Ihre Nachricht
Datum 25.11.2022

Bauleitplanung der Gemeinde Lahnau, Ortsteil Dorlar BP „Gewerbegebietserweiterung Beim Eberacker / Am Römerlager“

Sehr geehrte Damen und Herren,

- 1 Die vorliegende Planung wird vom Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, 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. Im Plangebiet und dem unmittelbaren Umfeld befinden sich das augusteische Römerlager Dorlar.
- 2 Es ist damit zu rechnen, dass durch die Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden.
- 3 Die Möglichkeit einer konservatorischen Überdeckung für die gesamte überplante Fläche des Römerlager Dorlar mit dem Ziel der Überbauung wird aufgrund von Vorgaben zum Bodenschutz sowie neuen Erkenntnisse zur Befunderhaltung archäologischer Quellen nach Überdeckung abgelehnt.
Nach anerkannten Richtlinien erfolgt „Eine konservatorische Überdeckung ... oberhalb des Befundhorizontes ... (z.B. auf Humus oder kolluvialer Überdeckung). Nur in Ausnahmefällen kann, in Abhängigkeit von Befunderhaltung, Befundart, Untergrund, u.ä. eine Überdeckung auf Befund nach vollständiger vorgabenkonformer Dokumentation im Planum erfolgen.“
[www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwendend/konservatorische ueberdeckung_bodendenkmaeler_2020.pdf](http://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwendend/konservatorische_ueberdeckung_bodendenkmaeler_2020.pdf)

Aus den Vorgaben zum Bodenschutz geht hervor, dass ein Oberbodenabtrag erfolgt und somit die Befundstrukturen freigelegt werden. Weitere vorgetragene Maßnahmen zum Bodenschutz wie Kalken und Tiefenlockerung sind zudem geeignet die

Landesamt für Denkmalpflege Hessen (25.11.2022)

Beschlussempfehlungen

zu 1.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, verwiesen wird auf zu 3.

zu 2.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und wird bereits im Hinweisteil der textlichen Festsetzungen auf der Plankarte (TF 4.3.2) sowie in der Begründung aufgeführt.

zu 3. und zu 4.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Gemeinde Lahnau hält an der vorliegenden Planung fest, begründet auf dem Gesprächsergebnis mit dem Landesamt für Denkmalpflege vom 14.12.2022 bei einem Ortstermin in der Gemeindeverwaltung, ändert aber den Hinweis 4.3.2 auf der Plankarte (siehe unten).

Auf der Plankarte erfolgt ein entsprechender Hinweis, wie mit den Anregungen und Hinweisen des Landesamtes für Denkmalpflege vom 25.11.2022 im Zuge der nachfolgenden Planungsebenen (Bauantragsverfahren, Bauausführung, Erschließungsplanung) umzugehen ist.

Am 14.12.2022 erfolgte ein Gesprächstermin zwischen dem Planungsbüro, dem Investor, der Gemeinde und dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen zu dieser Thematik (Bodendenkmal: Römisches Marschlager im Plangebiet). Da die bisher angedachte und in den textlichen Festsetzungen aufgeführte Überdeckung des Bodendenkmals aufgrund der neuesten wissenschaftlichen Erkenntnisse nicht mehr möglich ist, erfolgt nun ein Hinweis unter den textlichen Festsetzungen auf der Plankarte.

Es wurde auf dem o.g. Termin nochmals betont, dass eine konservatorische Überdeckung aufgrund der neuesten Erkenntnisse die Bodendenkmäler nicht schützt und somit nicht angewandt werden kann.

Bodendenkmalsubstanz zu massiv zu gefährden. Diese Maßnahmen stehen konträr zu den Anliegen die archäologische Quellensubstanz durch konservatorische Überdeckung zu schützen. Zudem haben neuerliche Untersuchungen an Flächen die mittels konservatorischer Überdeckung geschützt wurden gezeigt, dass durch Auftrag und damit verbundenen Verdichtungsmaßnahmen Schäden am Bodendenkmal erfolgen (Bericht der Bayerischen Bodendenkmalpflege 60, 2019, 193). Auch die Änderung des Bodenchemismus durch Abdeckung mit Geovlies und Aufschüttung erwiesen sich als schädigend für die Substanz des Bodendenkmals.

- 4 Um Qualität und Quantität der archäologischen Befunde im Bereich des römischen Lagers Dorlar zu überprüfen, 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 daher vor weiteren Planungsschritten flächige, bauvorgreifende archäologische Untersuchungen innerhalb des Bodendenkmals durchgeführt werden. Die Untersuchungen sind durch auf die römische Epoche spezialisierte Fachkolleginnen und -kollegen durchzuführen. Die Plana mit Baggereinsatz anzulegen und per Hand nachzuputzen. Für weitere überplante Flächen im Bereich des Bebauungsplanes die außerhalb des römischen Lager Dorlar liegen, wird eine archäologische Baubegleitung als notwendig erachtet.
- 5

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/mg-listen/archaeologie-grabungsfirmen.php#list>, finden Sie den Link zu der pdf-Liste der **Archäologischen Grabungsfirmen, die in Hessen zugelassen sind**.

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

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag


Dr. Sandra Sosnowski
Bezirksarchäologin

Die Gesprächsteilnehmer haben sich daraufhin verständigt, dass bauvorgreifend die Durchführung von archäologischen Untersuchungen im Bereich des Gewerbegebietes erfolgen soll. Die Erforderlichkeit wird durch eine Festsetzung unter den Hinweisen auf der Plankarte festgesetzt und in der Begründung erläutert. Hierdurch soll eine Sicht auf die vorhandene Denkmalsubstanz gegeben werden. Nach Einsicht und Bewertung sowie Freigabe der Fläche durch das Landesamt darf diese dann überschüttet/überbaut werden.

Auf Ebene der Bauleitplanung besteht jedoch kein weiterer Handlungsbedarf, da die vorgebrachten Anregungen und Hinweise im Rahmen der nachfolgenden Planungsebenen (Erschließungsplanung, Bauantrag, etc.) zu berücksichtigen sind. Die Informationen werden an den Vorhabenträger für die Beachtung im Bauantragsverfahren weitergegeben.

Neuer Hinweis in der Festsetzung 4.3.2:

Im Plangebiet und im unmittelbaren Umfeld befindet sich das augusteische Römerlager Dorlar. Da im Planbereich mit dem Auftreten von Bodendenkmälern zu rechnen ist, muss eine vom Verursacher beauftragte Grabungsfirma mittels einer flächigen bauvorgreifenden archäologischen Untersuchung das Plangebiet untersuchen und bewerten. Die weiteren Arbeitsschritte sind dann mit dem Landesamt für Denkmalpflege abzustimmen. Für weitere überplante Flächen im Bereich des Bebauungsplanes, die außerhalb des römischen Lager Dorlar liegen, wird eine archäologische Baubegleitung notwendig. Auch hier sind die weiteren Arbeitsschritte dann mit dem Landesamt für Denkmalpflege abzustimmen.

In Abhängigkeit der Ergebnisse und Untersuchungen und erst mit der Freigabe der Flächen durch das Landesamt kann die Umsetzung der Planung erfolgen.

zu 5.: Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen und auf der Plankarte sowie in der Begründung zum Bebauungsplan als Hinweis aufgeführt.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf, da die vorgebrachten Anregungen und Hinweise im Rahmen der nachfolgenden Planungsebenen (Erschließungsplanung, Bauantrag, etc.) zu berücksichtigen sind. Die Informationen werden an den Vorhabenträger für die Beachtung im Bauantragsverfahren weitergegeben.

Eingang: 21. Nov. 2022

Zur Bearbeitung:
Planungsbüro Fischer PartG mbB
Im Nordpark 1 35435 Wettenberg



Regierungspräsidium Gießen • Postfach 10 08 51 • 35338 Gießen

Planungsbüro Fischer
Im Nordpark 1

35435 Wettenberg

Geschäftszeichen: RPGI-31-61a0100/142-2014/7
Dokument Nr.: 2022/1582293

Bearbeiter/in: Astrid Josupeit
Telefon: +49 641 303-2352
Telefax: +49 641 303-2197
E-Mail: astrid.josupeit@rpgi.hessen.de
Ihr Zeichen: Halili/Anders
Ihre Nachricht vom: 14.10.2022

Datum 16. November 2022

Bauleitplanung der Gemeinde Lahnu
**hier: Bebauungsplan „Gewerbegebietserweiterung Beim Eberacker/Am
Römerlager“ im Ortsteil Dorlar**

Verfahren nach §§ 4(2), 3(2) BauGB

Ihr Schreiben vom 14.10.2022, hier eingegangen am 19.10.2022

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Obere Landesplanungsbehörde
Bearbeiterin: Frau Philippi, Dez. 31, Tel. 0641/303-2418

1
↓
Mit dem Planvorhaben sollen Teile des bestehenden Gewerbegebiets überplant so-
wie eine Erweiterung in nördliche Richtung vorbereitet werden. Im gültigen
Regionalplan Mittelhessen 2010 (RPM 2010) ist der geplante Geltungsbereich teil-
weise als *Vorranggebiet (VRG) Siedlung Bestand* bzw. *VRG Industrie und Gewerbe
Bestand* festgelegt – die Überplanung entspricht insofern den Zielen der Raumord-
nung. Hinsichtlich der regionalplanerisch relevanten Festlegungen für den
Erweiterungsbereich verweise ich auf meine Stellungnahme im Rahmen der Beteili-
gung nach § 4 Abs. 1 BauGB.

Im Hinblick auf die Erfüllung der Maßgaben der Abweichungsentscheidung (vgl.
Maßgabe c), wonach der naturschutzrechtliche Ausgleich überwiegend ohne Inan-
spruchnahme weiterer landwirtschaftlicher Nutzfläche zu erfolgen hat, ist

Hausanschrift:
35390 Gießen • Landgraf-Philipp-Platz 1 – 7
Postanschrift:
35338 Gießen • Postfach 10 08 51
Telefonzentrale: 0641 303-0
Zentrale Telefax: 0641 303-2197
Zentrale E-Mail: poststelle@rpgi.hessen.de
Internet: <http://www.rp-giessen.de>

Servicezeiten:
Mo. - Do. 08:00 - 16:30 Uhr
Freitag 08:00 - 15:00 Uhr
oder nach Vereinbarung

Die telefonische Vereinbarung eines
persönlichen Gesprächstermins wird
empfohlen.

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



Regierungspräsidium Gießen (16.11.2022)

Beschlussempfehlungen

Obere Landesplanungsbehörde, Dez. 31

zu 1. und 2.: Der Hinweis wird zustimmend zur Kenntnis genommen.

Folglich ist die vorliegende Planung gemäß § 1 Abs.4 BauGB an die Ziele der Raum-
ordnung angepasst.

2 festzuhalten, dass mit den nun vorliegenden Unterlagen auch die Ausgleichsflächen definiert und räumlich zugeordnet wurden. Zwar werden für die einzelnen Maßnahmen landwirtschaftliche Flächen in Anspruch genommen, jedoch lediglich in einem Umfang von insg. weniger als 1 ha. Die Maßgabe kann damit als erfüllt angesehen werden.

Grundwasser, Wasserversorgung

Bearbeiterin: Frau Zalzadeh, Dez. 41.1, Tel. 0641/303-4147

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

Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz

Bearbeiter: Herr Waldeck, Dez. 41.2, Tel. 0641/303-4188

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

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

Hinweis zum Thema Starkregen:

5 Das Land Hessen hat mit dem Projekt „KLIMPRAX – Starkregen und Katastrophenschutz für Kommunen“ ein dreistufiges Informationssystem für Kommunen bereitgestellt. Alle Information dazu sind auf den Internetseiten des Hessischen Landesamts für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) unter folgendem Link einsehbar: <https://www.hlnug.de/themen/klimawandel-und-anpassung/projekte/klimprax-projekte/klimprax-starkregen>

Die Starkregen-Hinweiskarte

https://www.hlnug.de/fileadmin/dokumente/klima/klimprax/starkregen/Starkregen-Hinweiskarte_Hessen.pdf wird in der ersten Stufe zur Identifizierung von besonders durch Starkregen gefährdeten Kommunen online als PDF oder zur Einbindung in GIS bereitgestellt. Die Karte beinhaltet den Starkregen-Index und den Vulnerabilitäts-Index für jede 1*1km Kachel.

In der zweiten Stufe können basierend auf dieser Ersteinschätzung kommunale **Fließpfadkarten** ermittelt werden. Dafür kann die interessierte Kommune eine Anfrage an das Fachzentrum Klimawandel und Anpassung richten (starkregen@hlnug.hessen.de).

In Fällen, in denen die Fließpfadkarte zur lokalen Gefährdungsbeurteilung nicht ausreicht (z.B. städtische Gebiete, sehr flache Gebiete ohne klare Fließwege), kann eine Starkregen-Gefahrenkarte bei Ingenieurbüros in Auftrag gegeben werden. **Starkregen-Gefahrenkarten** sind für Planungen in kritischen Gebieten sowie für mittlere und große Kommunen erforderlich. Diese Karten werden durch Ingenieurbüros auf der Basis von detaillierten hydraulischen Simulationen erstellt.

Grundwasser, Wasserversorgung, Dez. 41.1

zu 3.: Der Hinweis sowie die grundsätzliche Zustimmung werden zur Kenntnis genommen.

Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz, Dez. 41.2

zu 4.: Der Hinweis sowie die grundsätzliche Zustimmung zur Planung werden zur Kenntnis genommen

zu 5.: Die Hinweise zum Thema Starkregen werden zur Kenntnis genommen und zur weiteren Berücksichtigung in den Hinweisteil der Begründung aufgenommen.

Die Starkregen-Hinweiskarte des Landes Hessen weist für die Gemeinde Lahnau und das vorliegende Plangebiet einen mittleren Starkregen-Index auf. Die Gemeinde Lahnau hat die Möglichkeit weitere Informationen anzufordern / die Erstellung der Datengrundlage zu beauftragen. Hierzu schreibt das Hessische Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie:

„Zunächst sollte die Kommune selbst einschätzen, ob die Erstellung einer Fließpfadkarte für bestimmte Ortsteile sinnvoll erscheint. Wir empfehlen Fließpfadkarten vor allem für ländlich geprägte kleinere Ortslagen, deren Umfeld durch größere Geländeunterschiede geprägt ist. Wenn keine oder nur sehr geringen Hangneigungen vorhanden sind, wird auch die Aussagekraft der Fließpfade gering bleiben.“

Die Folgen von Starkregenereignisse hängen, wie auch Erosionen, stark von der Topografie und den Bodenbeschaffenheiten ab. Dadurch das die Flächen nördlich des Plangebietes eben sind und überwiegend leicht nach Norden abfallen, ist die großflächige Erosionsgefahr gering. Die Art der baulichen Nutzung sowie die zugehörigen textlichen Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes, u.a. die Gestaltung der

Kommunales Abwasser, Gewässergüte

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

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

Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe, Grundwasserschadensfälle, Altlasten, Bodenschutz

Bearbeiterin: Frau Schneider, Dez. 41.4, Tel. 0641/303-4272

- 7 Ich verweise auf meine Stellungnahme im bisherigen Verfahren vom 02.12.2020.

Vorsorgender Bodenschutz:

Forderungen:

- 8 Es ist ein Bodengutachten bezüglich des Verlusts von Bodenfunktionen durch das Vorhaben und bezüglich der bodenschutzfachlichen Kompensation vorzulegen.
- 9 Zur Erosionsvermeidung bei unmittelbar angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen empfehle ich dringend eine landwirtschaftliche Beratung / Erosionsberatung für die betroffenen Landwirte, verbunden mit der Umsetzung von individuellen Schutzmaßnahmen.
- 10 Für die Planung und Durchführung von bodeneingreifenden Bauarbeiten ist die Beauftragung einer Bodenkundlichen Baubegleitung erforderlich, um die Einhaltung bodenschutzrechtlicher Vorgaben zu gewährleisten. Dies ist mit den zukünftigen Bauherren vertraglich festzuhalten.
- 11 Meine Forderungen sind in den textlichen Festsetzungen mit aufzunehmen. Den Empfehlungen und Anweisungen zum Schutz des Bodens in den vorgelegten Planunterlagen ist Folge zu leisten.
- Begründung:
- 12 Es wird zur großflächigen Versiegelung von Böden kommen, was zu einem Totalverlust der Bodenfunktionen an dieser Stelle führt.
- Das Planungsgebiet umfasst einen Geltungsbereich von ca. 11,8 ha. Zwar handelt es sich um eine Tauschfläche mit einem anderen Gebiet, dennoch ist das vorliegende Gebiet um ca. 3,3 ha größer als die eingetauschte Fläche. Für Eingriffsflächen > 10.000 m² ist ein separates Bodengutachten mit gesonderter Bilanzierung und Bewertung der Eingriffe zu erstellen.
- 13 Aufgrund der topographischen Lage der an das Planungsgebiet angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen kann eine unangepasste Bewirtschaftung dort zu signifikanter Bodenerosion und somit zu schädlichen Bodenveränderungen führen. Der durch Wassererosion abgeschwemmte Boden kann erheblichen Schaden auf angrenzenden Flurstücken innerhalb des Planungsgebietes verursachen.

Grundstücksfreiflächen, führen zu einer Reduktion der Erosion und der Abflussmenge in die örtliche Kanalisation und ermöglichen eine ortsnahe Versickerung des Niederschlagswassers.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

Kommunales Abwasser, Gewässergüte, Dez. 41.3

zu 6.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der zuständige FD 26.2 Wasser- und Bodenschutz hat der Planung grundsätzlich zugestimmt. Die verschiedenen vorgetragenen Anregungen und Hinweise sind in die vorliegende Abwägung eingestellt.

Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe, Grundwasserschadensfälle, Altlasten, Bodenschutz, Dez. 41.4

zu 7.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Grundsätzlich wurde der vorliegenden Planung auch im Rahmen der Stellungnahme vom 02.12.2020 zugestimmt. Die Hinweise aus der Stellungnahme werden bereits in der Begründung mitaufgeführt. Es besteht somit kein weiterer Handlungsbedarf.

Vorsorgender Bodenschutz, Dez. 41.4

zu 8.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Das Schutzgut Boden wurde in angemessenem Umfang in der Begründung sowie im Umweltbericht behandelt und abgearbeitet.

Die Anregungen und Hinweise von der Stellungnahme vom Dezember 2020 werden zur Kenntnis genommen und wurden in der vorliegenden Planung behandelt. Unter Abwägung aller Belange gemäß § 1 Abs.6 und Abs.7 i.V.m § 1a und § 2 Abs.4 BauGB hält die Gemeinde Lahnau an der Planung fest und gewichtet die Belange der Siedlungsflächenentwicklung höher als den Belang des vorsorgenden Bodenschutzes.

Verwiesen wird auch auf die umfangreichen Ausführungen in der Begründung und im Umweltbericht. Die Anregungen und Hinweise zum Bodenschutz und zu möglichen Alternativflächen werden zur Kenntnis genommen und sind im Zuge des Umweltberichtes und in der Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes entsprechend abgearbeitet und begründet worden.

Auch die Thematik der schutzgutbezogenen Kompensation hinsichtlich der möglichen Bodenfunktionsverluste werden in der weiteren Planung in den o.g. Planwerken (Umweltbericht, Begründung) abgearbeitet. Im Zuge der Planung wurden bei der Bilanzierung nach KV die bodenbezogenen Minderungsmaßnahmen sowie naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen auch bodenspezifisch bewertet und den Bodeneingriffen gegenübergestellt.

Die Vorgaben des § 1 Abs.5 BauGB, die einzelnen Belange des § 1 Abs. 6 BauGB und die abschließende Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gerecht abzuwägen sind vor allem nach der Entwurfsoffenlage zu beachten. Bei diesem Planungsprozess sind vor allem die Belange an die allgemeinen Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse und Sicherung der Arbeitsplätze (§1(6)1), die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§1(6)7a bis j -hier speziell unter § 1 Abs.6 Nr7a Boden), die Belange der Wirtschaft (§ 1(6)8a) sowie der Belang der Landwirtschaft (§1(6)8b und der Belang der Ergebnisse einer von ihr (der Gemeinde) beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung (§1(6)11) in die Abwägung einzustellen.

Der Schutz bisher unbebauten Bodens vor der Zersiedlung (Freiraumschutz) war und ist speziell geregelt erstens in § 1a Abs. 2 Satz 1 Baugesetzbuch (Bodenschutzklausel) sowie zweitens in § 1a Abs. 2 Satz 2 Baugesetzbuch (Umwidmungssperre). Ziel beider Vorgaben ist es mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Die Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaft genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang für andere Nutzungen vorgesehen und in Anspruch genommen werden.

In Deutschland ist der Bodenschutz fachgesetzlich geregelt im Bundes-Bodenschutz-Gesetz. Das Gesetz beruht auf der Kompetenz des Bundes für das Bodenrecht nach Art. 74 Nr. 18 Grundgesetz. Schutzobjekt ist der Boden im Hinblick auf seine Funktionen. Ziel des Bundes-Bodenschutz-Gesetzes ist es nach § 1 nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern und wiederherzustellen. Der Schutz des Bodens vor übermäßiger Inanspruchnahme durch andere Nutzungen (zum Beispiel Bebauung) und damit die Erhaltung von Freiräumen für künftige Generationen wird vom Bundes-Bodenschutz-Gesetz nicht erfasst (siehe hierzu: Die Abwägung in der Bauleitplanung Gierke / Schmidt-Eichstaedt, Kommentar Kohlhammer Rn. 795).

Das Thema Bodenschutz wird in der vorliegenden Bauleitplanung in der Begründung zum Entwurf (Alternativendiskussion, Mobilisierung bestehender Baulücken) sowie unter dem Kapitel Bodenschutz vertiefend beschrieben. Hierzu sind und werden verschiedene Empfehlungen zum vorsorgenden Bodenschutz aufgeführt, die im Zuge der nachfolgenden Planungsebenen (konkrete Eingriff durch die Bauausführung) gemäß den Vorgaben des Bundes-Bodenschutz-Gesetzes und weitere Fachgesetze zu beachten sind. Darüber hinaus wird das Thema Bodenschutz im Umweltbericht unter den beschrieben, bewertet und in der abschließenden Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung indirekt mit berücksichtigt worden.

Unter Abwägung aller Belange gemäß § 1 Abs.6 und Abs.7 i.V.m § 1a und § 2 Abs.4 BauGB hält die Gemeinde Lahnau daher an der Planung fest.

zu 9.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in der Begründung mitaufgeführt.

zu 10.: Der Anregung wird wie folgt entsprochen:

Die Ausführungen zur angeregten Bodenkundlichen Baubegleitung werden unter den Hinweisteil der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes sowie in den Umweltbericht mit aufgenommen und sind im Vollzug des Bebauungsplanes verbindlich von Seiten des Bauherrn / Vorhabenträgers zu beachten.

zu 11.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Ein Hinweis hinsichtlich der bodenkundlichen Baubegleitung wird bereits im Hinweisteil der textlichen Festsetzungen auf der Plankarte aufgeführt.

Die weiteren Empfehlungen zum vorsorgenden Bodenschutz werden in die Begründung zum Bebauungsplan mit aufgenommen und sind im Zuge des Vollzugs der Planung zu beachten.

zu 12.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, können aber unter Abwägung alle Belange gemäß § 1 Abs. 6 und 7 BauGB i.V.m. § 2a und § 2 Abs. 3 und 4 BauGB nicht berücksichtigt werden.

Die Ausführung, dass das Plangebiet eine Gesamtgröße von 11,8 ha aufweist, ist korrekt. Hierbei handelt es sich jedoch lediglich beim nördlichen Gewerbegebiet sowie bei der Gemeinbedarfsfläche und der zugehörigen Erschließung für das Gewerbegebiet um unversiegelte Flächen. Der restliche Bereich des Plangebietes ist bereits bauplanungsrechtlich durch die Bebauungspläne Nr. 9 „Eberacker“ mit zugehöriger 1. Änderung, Nr. 10 „Sport- und Festplatz Dorlar“ mit zugehöriger 1. Änderung und Erweiterung sowie 2. Änderung im Bereich „Betriebshof/Wertstoffhof“ und Nr. 11 „Gewerbepark Lahnau“ gesichert und umgesetzt. Somit handelt es sich lediglich um eine Neuversiegelung im Gewerbegebiet mit einer Größe von 2,72 ha.

In § 2 Abs. 4 der Kompensationsverordnung vom 26. Oktober 2018 steht, dass so weit möglich eine schutzgutbezogene Kompensation im Sinne der in § 7 Abs. 1 Nr. 2 des Bundesnaturschutzgesetz genannten Naturgüter auch hinsichtlich der Bodenfunktionsverluste erfolgen soll. Die Begriffsbestimmung des § 7 Bundesnaturschutzgesetz unter der Nummer 2 beinhalten den Naturhaushalt (die Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Klima, Tiere und Pflanzen sowie das Wirkungsgefüge zwischen ihnen). Dies entspricht auch den Belangen, die bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen sind, siehe § 1 Abs. 6 Nr. 7a und i BauGB.

Diese Belange sind wiederum in der Umweltprüfung und im Umweltbericht nach den Vorgaben des Baugesetzbuches abzuarbeiten. Hier wird vor allem auf die im Bebauungsplan festgesetzten eingriffsminimierenden Maßnahmen und auf die zusätzlichen Kompensationsmaßnahmen verwiesen.

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erfasst den Verlust der einzelnen Schutzgütern und sieht spezielle Maßnahmen zur Kompensation vor. Ein rein funktionaler Ausgleich für den Verlust von Grünlandflächen durch die Herstellung neuer Grünlandflächen und Böden ist in der vorliegenden Planung erfolgt. Der substantielle Verlust von Boden kann aber nur bedingt kompensiert werden.

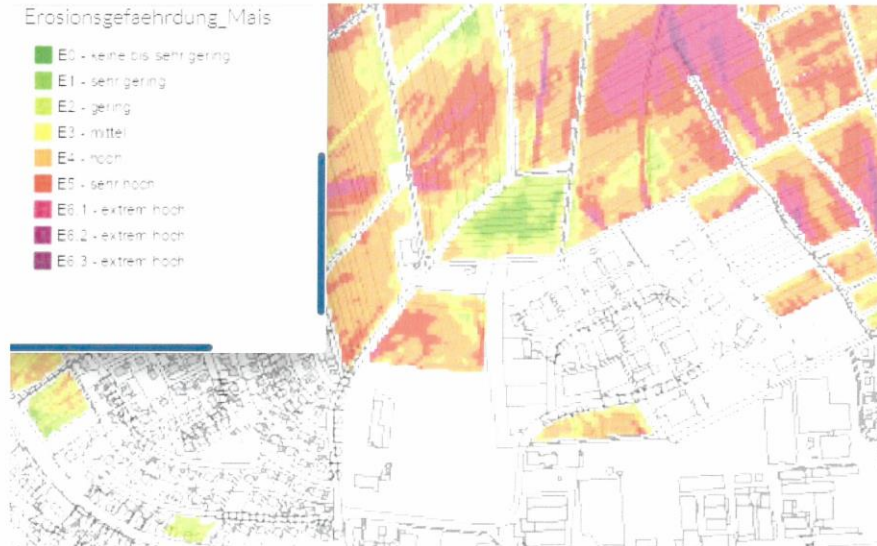
Insofern wird auf die Ausführungen in der Begründung und im Umweltbericht bzw. auf die festgesetzten eingriffsminimierenden Maßnahmen im Bebauungsplan hingewiesen. Das Erfordernis eines weiteren bodenschutzfachlichen Ausgleichs wird seitens der Gemeinde unter Abwägung aller Belange nicht gesehen. Der Eingriff in den Boden ist im Bebauungsplan durch zahlreiche Festsetzungen minimiert, dass nach KV verbleibende Ausgleichsdefizit (inkl. Bewertung in den Boden), wird durch umfangreiche Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen. Für den verbleibenden Eingriff in den Boden bzw. den Bodenverlust gewichtet die Gemeinde Lahnau im Planungsprozess die Neuausweisung von Gewerbeflächen (überwiegende Gründe des Allgemeinwohls und der Wirtschaft) höher als den Belang des Bodenschutzes.

Es besteht somit kein weiterer Handlungsbedarf.

zu 13.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Im Bebauungsplan werden jedoch bereits genügend Maßnahmen aufgenommen, um eine Bodenerosion trotz der vorzunehmenden Versiegelung zu verhindern (z.B. versickerungsfähige Versiegelung, Errichtung eines Regenrückhaltebeckens zum Auffangen des Niederschlagswassers, Festsetzung von Begrünungen, etc.).

Auszug aus dem BodenViewer:



Hinweise:

Angemessene Kompensationsmaßnahmen und deren Bewertung finden sich in der Arbeitshilfe „Kompensation des Schutzguts Boden in der Bauleitplanung nach BauGB“ (HLNUG Heft 14, 2018).

Kommunale Abfallentsorgung, Abfallentsorgungsanlagen
Bearbeiter: Herr Drescher, Dez. 42.2, Tel. 0641/303- 4371

- 14 Nach meiner Aktenlage sind im Plangebiet keine betriebenen Abfallentsorgungsanlagen / Deponien im Sinne von § 35 Abs. 1, 2 Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG betroffen. In diese Prüfung sind Altablagerungen / Altstandorte im Sinne des Bodenschutzrechtes nicht eingeschlossen. Diese unterliegen der Bewertung durch die zuständige Bodenschutzbehörde.
- Aus abfallbehördlicher Sicht bestehen somit keine Bedenken gegen das bauleitplanerische Vorhaben.
- 15 Bei Bau-, Abriss- und Erdarbeiten im Plangebiet sind die Vorgaben im Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ (Baumerkblatt, Stand: 01.09.2018) der Regierungspräsidien in Hessen zu beachten (www.rp-giessen.hessen.de, Umwelt, Abfall, Bau- und Gewerbeabfall, Bau- und Abbruchabfälle).
- Das Baumerkblatt enthält Informationen im Hinblick auf eine ordnungsgemäße Abfalleinstufung, Beprobung, Trennung und Verwertung/Beseitigung von Bauabfällen (z. B. Bauschutt und Bodenaushubmaterial sowie gefährliche Bauabfälle wie z. B. Asbestzementplatten).

Downloadlink:

Kommunales Abfallentsorgung, Abfallentsorgungsanlagen, Dez. 42.2

zu 14.: Der Hinweis zur Zuständigkeit wird zur Kenntnis genommen.

Der Gemeinde und dem Kreis sind keinerlei Informationen zum Vorkommen von Altlasten im Plangebiet bekannt.

zu 15.: Die Hinweise werden zur Berücksichtigung in der weiteren Planung in den Hinweisteil der Begründung aufgenommen.

Die Hinweise beziehen sich auf die nachfolgende Erschließungsplanung und Bauausführung und sind im Zuge dessen zu beachten.

https://rp-giessen.hessen.de/sites/rp-giessen.hessen.de/files/2022-04/baumerkblatt_2015-12-10.pdf

- 16 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 des Zuordnungswert Z 1.1 nach LAGA M 20 (Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen) einhält. Sofern am Standort hydrogeologisch günstige Verhältnisse nachgewiesen werden können, kann gemäß LAGA M20 auch der Einsatz von Material bis Z1.2 zulässig sein. Sofern der Abstand der Schüttkörperlagerung zum höchsten zu erwartenden Grundwasserstand <1m ist, darf allerdings nur Material Z0 genutzt werden.

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

Hierzu wird auf die Vorgaben im Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ (Baumerkblatt, Stand: 01.09.2018) der Regierungspräsidien in Hessen verwiesen.

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei der Auffüllung nur dann um eine Verwertungsmaßnahme von Abfällen (hier: Erde) handelt, wenn nur so viel Erdmaterial eingebracht wird, wie für die Profilierung zur Erstellung der benötigten Geländekubatur unbedingt benötigt wird. Sofern darüber hinaus weiteres Erdmaterial eingebracht werden sollte, würde es sich um eine unzulässige Abfallablagerung (Beseitigungsmaßnahme) handeln. Bauschutt oder andere Abfälle dürfen grundsätzlich nicht zur Auffüllung verwendet werden.

Hinweis:

- 17 Der Bereich des Wertstoffhofes wird als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Wertstoffhof abgebildet. Eine zeitweilige Lagerung von nicht gefährlichen Bauabfällen bedarf einer immissionsschutzrechtlichen Genehmigung, sofern eine Lagerkapazität von ≥ 100 t gegeben ist (bei gefährlichen Abfällen von ≥ 30 t).

Von immissionsschutzrechtlich genehmigungsbedürftigen Anlagen zur Lagerung und Behandlung von Bauabfällen können belästigende Umwelteinwirkungen (z. B. Lärm und Staub) ausgehen. Dadurch kann es zu Konflikten zwischen der Anlage und der angrenzenden Bebauung kommen.

Insofern bedarf es für immissionsschutzrechtlich genehmigungsbedürftige und erheblich belästigende Abfallentsorgungsanlagen aus bauplanungsrechtlicher Sicht der Ausweisung eines Industriegebietes (GI). Nur in atypischen und begründeten Ausnahmefällen können Abfallentsorgungsanlagen auch in Gewerbegebieten (GE) zugelassen und betrieben werden.

- 18 **Immissionsschutz II**
Bearbeiter: Herr Thiele, Dez. 43.2, Tel. 0641/303-4423

Eine Stellungnahme kann erst abgegeben werden, wenn das Gutachten zum Verkehrslärm vorliegt.

zu 16.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der Begründung mitaufgeführt.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf, da die vorgebrachten Anregungen und Hinweise im Rahmen der nachfolgenden Planungsebenen (Erschließungsplanung, Baugrunderstellung, Bauantrag, etc.) zu berücksichtigen sind.

Die Informationen werden an den Vorhabenträger für die Beachtung im Bauantragsverfahren weitergegeben.

zu 17.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführt.

Für den Bereich des Wertstoffhofes gibt es bereits einen rechtskräftigen Bebauungsplan, so dass auf Ebene des hier vorliegenden Bebauungsplanes kein weiterer Handlungsbedarf besteht. Die Hinweise beziehen sich auf die nachfolgenden Planungsebenen und sind im Zuge dessen durch die Gemeinde Lahnu zu beachten.

Immissionsschutz, Dez. 43.2

zu 18.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die verkehrliche Erschließung des geplanten Gewerbegebietes erfolgt über die Straße „Beim Eberacker“ bzw. „Am Römerlager“, also unmittelbar über die Erschließung des bestehenden Gewerbegebietes. Auch sind im Bereich von 500 m Verkehrsführung vom Plangebiet weg keine Wohnbebauungen vorhanden, weswegen immissionsschutzrechtliche Konflikte in diesem Bereich nicht zu erwarten sind. Die Notwendigkeit der Erstellung eines Gutachtens zum Verkehrslärm besteht aufgrund der Lage des Gebietes nicht.

Bergaufsicht

Bearbeiterin: Frau Zapata, Dez. 44.1, Tel. 0641/303-4533

- 19 Bei Baumaßnahmen im Bereich der o. g. Bauleitplanung ist auf Spuren ehemaligen Bergbaus zu achten; ggf. sind entsprechende bauliche Sicherungsmaßnahmen zu treffen.

Der Geltungsbereich liegt im Gebiet von drei Bergwerksfeldern (eins beständig, zwei erloschen). In einem dieser Felder sind bergbauliche Untersuchungsarbeiten durchgeführt worden. Die örtliche Lage dieser bergbaulichen Arbeiten ist hier nicht bekannt.

Landwirtschaft

Bearbeiter: Herr Brenner, Dez. 51.1, Tel. 0641/303-5126

- 20 Bezüglich der mir vorgelegten Unterlagen verweise ich aus Sicht des Belanges Landwirtschaft auf meine Stellungnahme vom 02.12.2020. Aufgrund der landesplanerischen Vorgaben stelle ich meine agrarstrukturellen Bedenken zurück. Begrüßt wird die Ausweisung des Vorranggebiets für die Landwirtschaft zwischen Waldgirmes und Dorlar und der im Verhältnis geringe Umfang an Ausgleichsmaßnahmen auf landwirtschaftlicher Flächen.

Obere Naturschutzbehörde

Bearbeiterin: Frau Smolarek, Dez. 53.1, Tel. 0641/303-5536

- 21 Bezüglich der Gewerbeerweiterung befinden sich die Flächen weder in einem Landschaftsschutzgebiet noch in einem Naturschutzgebiet. Ich weise darauf hin, dass für weitere naturschutzrechtliche und naturschutzfachliche Belange die Zuständigkeit der unteren Naturschutzbehörde gegeben ist.

Bauleitplanung

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

Aus planungsrechtlicher und bauleitplanerischer Sicht möchte ich auf Folgendes hinweisen:

- 22 Neben der geplanten Erweiterung des Gewerbegebietes wird mit dem o. g. Planverfahren auch die städtebauliche Konzeption des gesamten Plangebietes überarbeitet und den aktuellen Bedürfnissen angepasst. Zur Ausweisung kommt unter anderem eine „Fläche für Gemeinbedarf“ im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB mit mehreren konkretisierenden Zweckbestimmungen für die zukünftige Nutzung. Mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ geht von den Festsetzungen des Bebauungsplanes eine Bestimmtheit aus, die zu den parallelen Planungen für den Neubau eines zentralen Feuerwehrstützpunktes im Ortsteil Dorlar im Widerspruch steht. Ich bitte deshalb um eine redaktionelle Anpassung in der Plankarte sowie in der Begründung des Bebauungsplanes.

Bergaufsicht, Dez. 44.1

zu 19.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bereits unter dem Hinweisteil in der Plankarte sowie in der Begründung aufgeführt.

Landwirtschaft, Dez. 51.1

zu 20.: Die Hinweise sowie die nun grundsätzliche Zustimmung zur Planung werden zur Kenntnis genommen.

Obere Naturschutzbehörde, Dez. 53.1

zu 21.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Es wird auf die Ausführungen der UNB vom 20.11.2022 der vorliegenden Abwägung verwiesen (S. 13).

Bauleitplanung, Dez. 31

zu 22.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

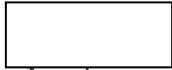
Die konkretisierende Zweckbestimmung für die Feuerwehr wird in der Plankarte redaktionell herausgenommen, um einen Nutzungskonflikt mit dem Neubau eines Feuerwehrstützpunktes im Ortsteil Dorlar zu vermeiden. Hier gab es zeitliche Überschneidungen der Planungsprozesse. Die Begründung wird hinsichtlich der vorliegenden Anregungen ebenfalls redaktionell angepasst.

-7-

Mein Dezernat **53.1** Obere Forstbehörde wurde von Ihnen im Verfahren nicht beteiligt.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Josupeit

		11.11.2022
	An das Planungsbüro Fischer PmbB Im Nordpark 1 35435 Wetterberg	
	Sehr geehrte Damen u. Herren, hier meine Stellungnahme zum Umdruckbericht Bebauungsplan „Gewerbegebietserweiterung Beim Eberacker / Am Römerlager“ u. FNP-Änderung	
1	zu 2.10 Erholungsqualität Nördlich und östlich an das Plangebiet schließt sich die offene Feldflur mit Wirtschaftswegen an, welche regelmäßig und häufig von Spaziergängern und Radfahrern genutzt werden. Kommt man aus nördlicher oder östlicher Richtung und blickt auf das Plangebiet sind die bis zu 12m hohen Gebäude sicher eine nennenswerte Störung im Landschaftsbild. Den direkten Anblick von großen Gebäuden könnte man mindern durch pflanzen von Bäumen 1. Ordnung. Im Plan ist im Norden und Osten „Laubstrau- hecke“ eingezeichnet aber keine Symbole von großen Bäumen.	
1a	Frage! Sind in der Laubstrauhecke auch verpflichtend Bäume 1. u. 2. Ordnung zu pflanzen? Dann ist eine Breite von 3,5m sicherlich zu gering bemessen.	

Bürger 1 (11.11.2022)

Beschlussempfehlungen

zu 1.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Unter Abwägung aller Belange hält die Gemeinde Lahnu gemäß § 1 Abs. 6 und 7 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 4 BauGB und § 2a BauGB an der Planung fest.

Begründung:

Der Bebauungsplan sieht bereits in der Plankarte die Anpflanzung von Bäumen am westlichen, südwestlichen und südöstlichen Rand des Gewerbegebietes vor, um eine gewisse Trennwirkung und eine hohe Eingrünung zu erzeugen.

Für den nördlichen und nordöstlichen Rand des Gewerbegebietes wurde lediglich eine 3,50m breite Laubstrauhanpflanzung vorgesehen, da durch eine Anpflanzung von Laubbäumen eine starke Beschattung und Beeinträchtigung der nördlich und östlich angrenzenden l.w. Nutzflächen erfolgen würde. Diese sind aufgrund der Örtlichkeiten zu vermeiden, da durch die Planung bereits l.w. Nutzflächen in Anspruch genommen werden und weitere nördlich und östlich angrenzende Flächen nicht durch starke Beschattung von Laubbäumen zusätzlich beeinträchtigt werden sollen.

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

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht jedoch kein weiterer Handlungsbedarf.

Im Zuge der textlichen Festsetzung für diese Anpflanzungsfläche wird festgesetzt, dass ausschließlich Laubsträucher zu pflanzen sind, so dass die Breite von 3,50m für die anzupflanzenden Sträucher mit den zu berücksichtigenden Nachbarschaftsabständen zu l.w. Nutzflächen ausreichend sind.

- 2 Frage 2: Liegen die Flächen der „Laubstruchhecke“ auf zukünftigem Firmengebäude?
Dann ist eine erfolgreiche plangerechte Eingrünung mehr als fraglich - siehe Rand des bisherigen Industriegebietes.
Die gesamte Mindesteingrünung sollte auf Gemeindeflächen erfolgen um eine gute Umsetzung erzielen zu können.
- 3 - zu den CEF Maßnahmen mehrjährige Blühflächen: „erneute Aussaat im 7. Jahr.“
Frage 3: Soll dann in den weiteren Jahren im selben Rhythmus weiterverfahren werden?
Für wieviel Jahre? Solange das Gewerbegebiet besteht?
- 4 - zu der CEF Eidecksenfläche
Frage 4: Wieviel Jahre muss diese Flächengestaltung erhalten und weiter gepflegt werden?
Solange das Gewerbegebiet besteht?
- 5 - zu Ausgleichsbilanz TBA
04.110 sind hiermit die Obstbaumersatzpflanzungen „Steinkanz“ gemeint?
In der Bilanz sind 14 Bäume angeführt, mit 10 gerechnet und im Text auch 10 genannt.
Anmerkung: Auf der Ersatzfläche 2 finden sinnvoll nur 2 Bäume Platz um Wiese und Graben mit Mexclira pflegen zu können und Abstand zu vorhandenen Bäumen einzuhalten.

zu 2.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Im Randbereich des bisherigen Gewerbegebietes waren bislang auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes (hier: Bebauungsplan Nr. 9 „Eberacker“ von 1992) keine Pflanzungen vorgesehen. Um daher einen hohen Durchgrünungsanteil im Plangebiet trotz des hohen Versiegelungsgrades zu gewährleisten, wurden die vorliegenden Anpflanzungsmaßnahmen (Anpflanzung von Sträuchern und Bäumen, 100% Begrünung der Grundstücksfreiflächen, etc.) im Bereich des Gewerbegebietes an den äußeren nördlichen Grundstücksgrenzen festgesetzt. Neben der Durchgrünung des Gewerbegebietes erfolgt auch hier eine Eingrünung des Gewerbegebietes, um den Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild zu minimieren.

Diese sind von den Grundstückseigentümern durchzuführen und umzusetzen (§ 178 BauGB). Da sich die Flächen nach der Umsetzung der Bodenordnung und Grundstücksverkäufe jedoch nicht mehr im Gemeindebesitz befinden, ist eine Ausweisung der Anpflanzungsfläche im Grundeigentum der Gemeinde nicht möglich, zumal die Flächen dann von Norden her angefahren werden müssten und somit die Errichtung bzw. Gestaltung eines neuen Feldweges zur Pflege dieser Flächen erforderlich werden würde. Dies wiederum würde eine erneute Inanspruchnahme von lw. Nutzflächen bedeuten, so dass die Gemeinde Lahnau sich dazu entschieden hat, dass die Grundstückseigentümer auf ihren Grundstücken eine ordnungsgemäße Eingrünung, die im Bebauungsplan festgesetzt und gemäß § 178 BauGB umzusetzen ist, vorzunehmen haben.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht somit kein weiterer Handlungsbedarf.

zu 3.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Bewirtschaftung erfolgt in den weiteren Jahren im selben Rhythmus. Die mehrjährigen Blühflächen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

Vorgesehen sind Bäume mit einem Stammumfang von 16-20 cm
Erfahrungsgemäß wachsen jüngere Bäume viel leichter an, die Pflanzarbeiten sind deutlich weniger aufwändig und alte, heimische Sorten eher erhältlich.

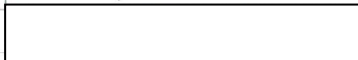
6 - zu TB3 05.354 Regenrückhaltebecken
Frage 5: Wie soll das Rückhaltebecken ausgestaltet werden?

Man könnte es doch auch für Reptilien und Amphibien optimieren soweit es mit seiner Funktion in Einklang zu bringen ist.

7 - zum B-Plan Karte 1
Frage 6: Liegt der südliche Grünstreifen des Wertstoffhofes innerhalb oder außerhalb des Zaunes?

Über Ihre Rückmeldung freue ich mich!

Mit freundlichen Grüßen



zu 4.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Reptilienersatzfläche ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

zu 5.: Die Anregungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

In der Bilanzierung zum TB1 handelt es sich um die Gehölzpflanzungen entlang der südlichen Grenze des Plangebietes (außerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Anpflanzungen (vgl. Plankarte 1).

Die erforderliche Anpflanzung von 10 Obstbäumen als Ersatzmaßnahme für den Steinkauz ist der Plankarte 2 zu entnehmen (2.4 und 2.5). Der Pflanzabstand der drei Obstbäume im Bereich der Ersatzfläche 2 für den Steinkauz beträgt 10 m. Eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung sowie der Erhalt der vorhandenen Bäume werden so gewährleistet.

zu 6.: Die Anregungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Dem Vorschlag, das Regenrückhaltebecken so zu gestalten, dass auch Reptilien / Amphibien dort entsprechende Habitate eingerichtet bekommen, muss zurückgewiesen werden, da das Regenrückhaltebecken ein technisches Bauwerk ist, das entsprechenden Pflegemaßnahmen und Instandhaltungsmaßnahmen unterliegt. Gezielte Festsetzungen für die beiden Tierarten sind daher grundsätzlich im Widerspruch zu den Bewirtschaftungsauflagen.

zu 7.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Auswertung eines aktuellen Luftbildes zeigt, dass sich der Zaun des Wertstoffhofes außerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft befindet. Die im Plan eingezeichnete Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen stellt die Begrenzung des derzeitigen Wertstoffhofes dar.