

Bauleitplanung der Gemeinde Lahnau

Ortsteil Waldgirmes

**Änderung des Flächennutzungsplanes
im Bereich des Bebauungsplanes**

„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 Offenlegungsbeschluss 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 der FNP-Änderung einschl. Begründung sowie Umweltbericht und die sich durch die Beschlussempfehlungen ergebenden Änderungen als Entwurf und beschließt dessen Offenlage gemäß § 3 Abs.2 BauGB.

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

Avacon AG (27.03.2018)
Deutsche Telekom AG (15.03.2018)
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 (08.05.2018)
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, Landwirtschaft und Forsten (10.04.2018)
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:

Ampt 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 Ehringhausen
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 AG (27.03.2018)

Beschlussesempfehlungen

zu 1.: Der Hinweis auf die im Plangebiet befindliche 110 kV Hochspannungsleitung wird gemäß § 5 Abs. 4 BauGB nachrichtlich übernommen und in der Plankarte textlich aufgeführt.

Zusätzlich erfolgen entsprechende Hinweise in der Begründung zur FNP-Änderung, die dann im Rahmen der nachfolgenden Erschließungsplanung und Bauausführung zwingend zu beachten sind.

Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

Planungsbüro Holger Fischer
Partnerschaftsgesellschaft mbH
Stadtplatz 4 • Braunschweig
Eing.: 17. APR. 2018
Zur Bearbeitung:

Avacon Netz GmbH
Region West
Betrieb Spezialnetze
Watensteiner Weg 75
31229 Salzgitter
www.avacon-netz.de

Suat Akyol
T 01 54-12 30-23 20
suat.akyol
@avacon.de



Avacon Netz GmbH • Watensteiner Weg 75 • 31229 Salzgitter
Planungsbüro Holger Fischer
Frau Pia Anders
Konrad-Adenauer-Straße 16
35440 Linden

27. März 2018

Planungsmaßnahme:

Bauleitplanung der Gemeinde Labnau,
OT Waldgirmes, BPlan „Vor dem Polstück IV“;
Änderung des Flächennutzungsplans.
Wolff/Anders

Ihr Zeichen:

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

i.V. 
Kay Pohl
i.A. 
Suat Akyl

Anlagen:
Anhang (Hinweise zur Hochspannungsleitung)
Übersichtspläne

1/3

Mitglieder der
Geschäftsleitung:
Christian Ehret
Jörg Masß
Rainer Schmittziel
Stvz. Helmstedt
Arbeitsgericht Braunschweig
HRB 269312



Planungsmaßnahme: Bauleitplanung der Gemeinde Lahnu, 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 Hochspannungsfreileitung (bitte dringend beachten)

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-11-1092 / M004 - M005) entnehmen Sie bitte dem beigefügten Übersichtspland 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 Leiterseilen 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 Reklameeinrichtungen, Fahnenstangen sowie Beleuchtungseinrichtungen innerhalb des Leitungsschutzbereiches müssen mit der Avacon Netz GmbH abgestimmt werden.

zu 2.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der Begründung zur FNP-Änderung aufgeführt.

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

avacon

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 Bäume und Sträucher bis zur Kategorie Großsträucher, die mit geringer Wuchshöhe einen ausreichenden dauerhaften Abstand zu den Leiterteilen einhalten.

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

Die weitere Planung stimmen Sie bitte mit uns ab.

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



Deutsche Telekom Technik GmbH
Philipp-Rohr-Str. 4 35399 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

Bauleitplanung der Gemeinde Lahnau, 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
Netzleitungsunternehmen 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 Bauabwägungsplan aufzunehmen:

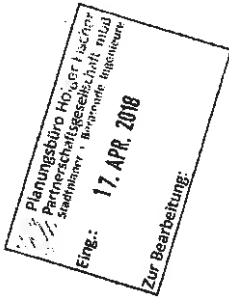
In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer
Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der
Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

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

Hausanschrift
Telekomkonto
Konto
Aufsichtsrat
Gesellschaftsleitung
Handelsregister

Deutsche Telekom Technik GmbH
Technik Niederlassung Südwest, Philipp-Rohr-Str. 4, 35398 Gießen
Telefon +49 (0) 641 96 3 0, Internet www.telekom.de
Postbank-Sendungen (BLZ 250 100 0 0), Kto-Nr. 24 25 03 036
IBAN DE 25010002003000000098, SWIFT-BIC: TEBKDE33
Dr. Dirk Vosseler (Verantwortlich)
Wolfgang Godek (Verantwortlich) | Karin Seifried, Dagmar Vachler (Sticht)
Anmeldung für Erp Nr. B 14153 | der Lokalbahnbahn
07 96 4 1 7 1 98 85 66

ERLEBEN, WAS VERBINDET.



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

Deutsche Telekom AG (15.03.2018)

Beschlussesempfehlungen

zu 1.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

zu 2.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in der Begründung zur FNP-Änderung aufgeführt.

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



ERLEBEN, WAS VERBINDET.

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

Datum
Empfänger
Blatt

2



Ausbaumentscheidungen 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 Beginn 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.

Thomas Koch

i.A.

Bettina Klöse

Anlage

1 Lageplan

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

Anlage



ATM-Nr.: Kein weiterer Auftrag		ATM-Nr.: Kein weiterer Auftrag	
Titel:	Schneise	Lohnen, Waldgirmes, Bf. und FNP vor dem Poststück IV	
Objekt:	Trasse	AuB:	3,8
Objekt:	Wald	VB:	844,1
Objekt:	Wald	Stich:	Lageplan
Objekt:	Wald	Maststab:	1:1000
Objekt:	Wald	Datum:	15.04.2018
Objekt:	Wald	Blatt:	1

FNP-Änderung im Bereich des Bebauungsplan „Vor dem Poststück IV“ im OT Waldgirmes

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

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-ENIM
Anlagen: Planauskunft_18-04408-ENIM.zip
Kennzeichnung: Zur Nachverfolgung
Kennzeichnungstatus: 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 Lagefeststellung verwendet werden.

Bitte beachten Sie:

- Eingetragene Maße sind nur Richtmaße.
- In unvernünftigen 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.

Beschlussempfehlungen

zu 1.: Der Hinweis auf die im Plangebiet befindlichen Stromversorgungsleitungen wird gemäß § 5 Abs. 4 BauGB nachrichtlich übernommen und in der Plankarte textlich aufgeführt.

Zusätzlich erfolgen entsprechende Hinweise in der Begründung zur FNP-Änderung, die dann im Rahmen der nachfolgenden Erschließungsplanung und Bauausführung zu beachten sind.

Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

zu 2.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der Begründung zur FNP-Änderung aufgeführt.

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

Freundliche Grüße

Stefan Staubing

EnergieNetz Mitte

Ein Unternehmen der



Group

EnergieNetz Mitte GmbH | Regionalzentrum Süd | Hermannstaler Straße 1 | 35576 Wetzlar
Tel. 06441 9544-4471 | Fax 06441 9544-2593 | Mobil 0151 18115258

www.energienetzmitte.de | www.energienetzmitte.de

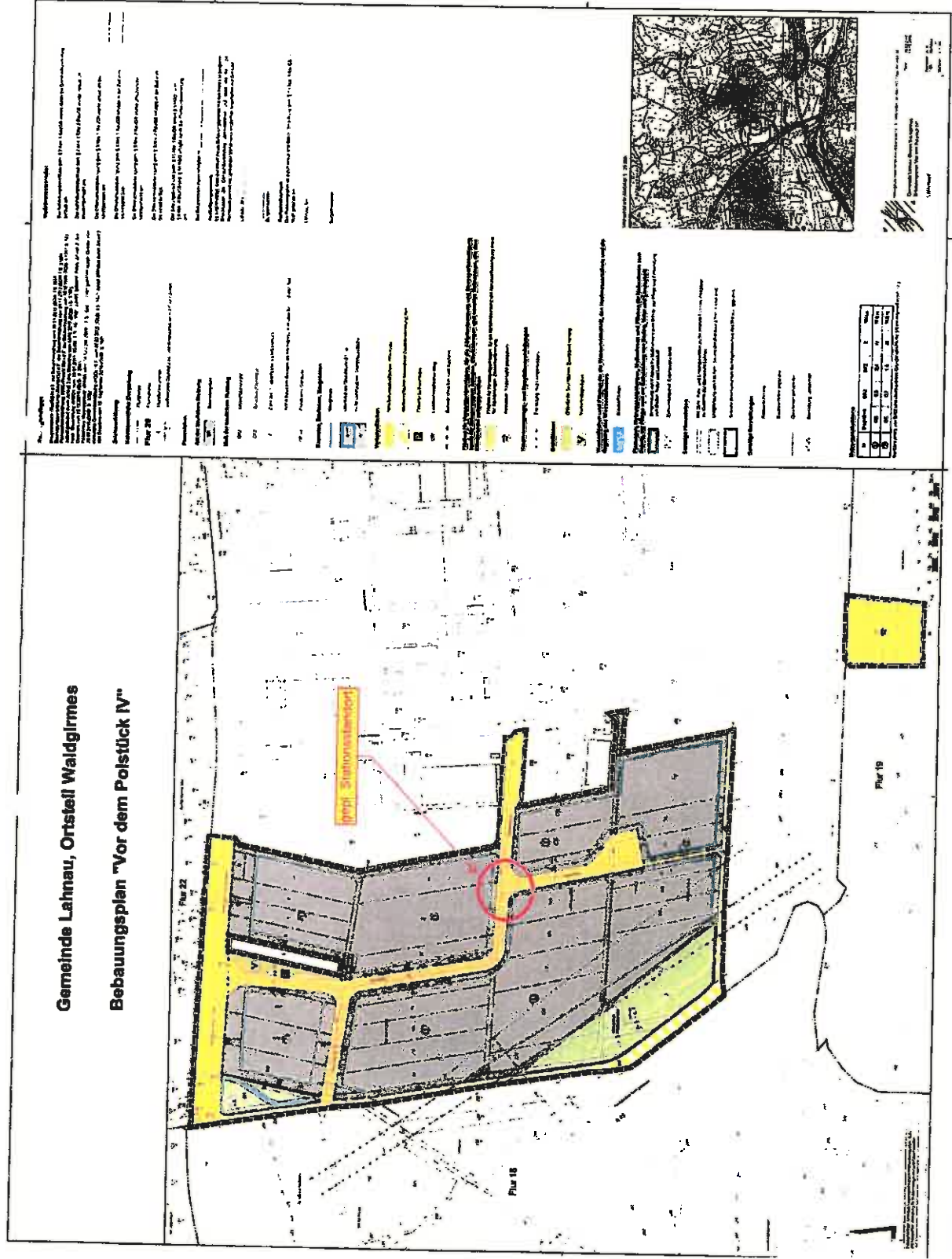


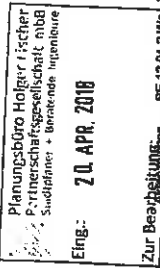
Finde uns auf
Facebook

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

EnergieNetz Mitte GmbH | Sitz Kassel | Amtsgericht Kassel | HRB 14808
Vorstand: Udo Aischbacher, Klausen Fröhdt | Geschäftsführer: Jörg Hartmann, Andreas Witz

Anlage





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

Planungsbüro Holger Fischer
Konrad-Adenauer-Straße 16
35440 Linden

Zur Bearbeitungsfrist: BE 12.01.2/Wa 1 34 c 1/2

Bearbeiter/in: Wegner, Kilian
Telefon: (02771) 840 270
Fax: (02771) 840 300
E-Mail: kilian.wegner@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

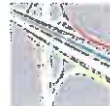
Gesicherte äußere Erschließung im Kfz-Verkehr [§§ 1,123 BauGB]

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
Merkelstraße 16
35684 Dillenburg
www.mobil.hessen.de
Telefon: (02771) 840 0
Fax: (02771) 840 300
BIC: HELADEF333
Ländersbank Hessen-Thüringen
Kto. Nr.: 1000 912
BLZ: 500 500 00
Zählungsk. HCC-Hessen Mobil
US-IdNr.: DE81170237
St.-Nr.: 0432900361
BAN-Nr.: DE 67 500 500 00000 1000 512
EQR-Nr.: DE165547

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

Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement Dillenburg (19.04.2018)

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 HStG¹)
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 erörtern. 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 induziertem Neuverkehr) 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 **Naurtheimer Straße** gegeben.

Herstellung oder Änderung einer Einmündung oder Kreuzung (§§ 47, 29 HStG)
Für die Anbindung des Plangebiets an die L 3285 ist die Gestaltung anhand eines prüfbarer Knotenpunktentwurf einvernehmlich mit mir abzustimmen. Vor Baubeginn müssen die Gemeinde Lahnau 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 entstehenden Kosten (u.a. Planung, Bau, Abfäse, 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 Entwurfs Elemente ergänzt werden.

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

Bauverbot (§ 9 FStG, § 23 HStG, §§ 1, 2 PlanZV)
Entlang der freien Strecke der L 3285 gilt in einem 20,00 m breiten Streifen ab dem befestigten Fahrbahnrand⁴ die straßenrechtliche Bauverbotszone, der sich die

¹ Hessisches Straßengesetz in der Fassung vom 08.08.2003 - GVBl. I, Nr. 10/2003, S. 166 ff.

² Zulässig gemäß durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. Juni 2015 (GVBl. S. 254)

³ a) Hinweise zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebäuden, Ausgabe 2006, Forschungsgesellschaft für Straßen- und

Verkehrswesen e.V., Köln, 2006

b) Programm Ver. Bez. Abschätzung des Verkehrsaufkommens durch Vorhaben der Bauleitplanung mit Excel-Tabellen am PC.

Dr.-Ing. Diemar Bosenhoff, Wiesbaden, 2016

⁴ Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsmitteln, Ausgabe 2015.

Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Köln - FGSV 259 (R. 1)

BMI AG, Rundschriften Straßenbau Nr. 14/2015 vom 26.08.2015 - S9B 11/1722.3M+H86-1740/28

⁴ 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 Lahnau 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 Lahnau 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.

**Hessen Mobil
Straßen- und Verkehrsmanagement**

20,00 m breite straßenrechtliche Baubeschränkungszone anschließt. Bekte 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 (Auslenkstreifen) die straßenrechtliche Bauverbotszone sowie die sich anschließende 60,00 m breite straßenrechtliche Baubeschränkungszone.

Die Bauverbotszone ist von Hochbauten, Aufschüttungen, Abgrabungen, Außenwerbung und Nebenanlagen (u.a. Umfahrt, Überdachung, Steiplatz, 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 Schadenersatzansprüchen durch einen nicht vorhersehbaren Abfluss ungesamtelten Oberflächenwassers der L 3285 in das Plangebiet, sind der Straßenbausträger sowie Hessen Mobil samt Bediensteten 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.

Facilitative 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 verkehrsrechtliche, leistungsfähige und sichere Erschließung des Plangebietes anhand der erforderlichen Unterlageneinvernehmlich 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 § 5 Abs. 4 BauGB nachrichtlich übernommen und in der Plankarte textlich aufgeführt sowie mit in die Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes 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.

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

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: Gezeichnet

Von: Saskia Kuhl [<mailto:kuhl@lahndill.fhk.de>]
Gesendet: Montag, 9. April 2018 09:57
An: fischer@fischer-plan.de; kuhl@lahndill.fhk.de
Betreff: Beteiligungsverfahren BauGB

Folgende Nachricht wurde vom Formular von Fischer-Plan übermittelt:

Stadt: Lahnau
Ortsteil: Ortsteil Waldgirmes
Plan-Nr.: Lehneur. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes "Vor dem Polstück IV"
Name: Kuhl
Vorname: Saskia
Dienststelle 1: IHK Lahn-Dill
Dienststelle 2:
Strasse: Helmstraße 103
PLZ / Ort: 35216 Biedenkopf
Telefon:
E-Mail: kuhl@lahndill.fhk.de
Kommentar:
Sehr geehrte Damen und Herren, wir begrüßen die Erweiterung der gewerblichen Baufläche in Waldgirmes. Freundliche Grüße,
Saskia Kuhl

IHK Dillenburg und Wetzlar (09.04.2018)

Beschlussempfehlungen

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



Kreisverwaltung des Lahn-Dill-Kreises • Postfach 19 40 • 55233 Wehrhahn

Lahn | Dill | Kreis

Der Kreisausschuss
Abteilung für den ländlichen Raum

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

Planungsbüro Holger Fischer
Partnerschaftsgesellschaft mbH
Sternenweg 1, 35390er Lahnmaue
Eing.: 13. APR. 2018
Zur Bearbeitung:

Fachdienst
Landwirtschaft und
Forsten
Datum: 2018-04-10
Altenzeichen: 24.1-30.06.1 + 30.06.2
Vor dem Polstück IV,
Lahnau-Waldgirmes
Ansprechpartner(in):
Herr Kühne
Telefon Durchwahl: 06441 407-1777
Telefax Durchwahl: 06441 407-1075
Gebäude Zimmer-Nr.: D 4.142
Telefonnummer: 0641 407-0
E-Mail: E-Mail: kuenhe@lahn-dill-kreis.de
Büro-Mail Zentral: info@lahn-dill-kreis.de
Internet: www.lahn-dill-kreis.de

**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
Belanghabung 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 Nebenber-
werbsbetriebe 10, bzw. 30 Prozent ihrer landwirtschaftlichen Nutzfläche. Ein
Hauptwerbsbetrieb 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 Abweichungsverfahren 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 Kaltluftentstehung und
der Kaltluftabfluss erheblich eingeschränkt werden wäre. Seinerzeit war daher
nur eine Teilzulassung möglich. Die jetzt zur Bebauung vorgesehene Fläche wü-
de 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 (08.05.2018)

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 auseinander 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 wurde darauf geachtet, dass keine umfangreichen landwirtschaftlichen Flächen für Ausgleichsmaßnahmen in Anspruch genommen werden.

zu 3.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der zur FNP-Änderung 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.

FNP-Änderung im Bereich des Bebauungsplan „Vor dem Polstück IV“ im
OT: Waldgirmes



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, Nachverdichtung und ähnlichem anzustreben.

In der Begründung zum Bebauungsplänenentwurf „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 Nachverdichtung und Wiedernutzbarmachung abzuarbeiten.

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

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Bernd Kütke

Bernd Kütke

zu 4.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der Begründung zur FNP-Änderung entsprechend ergänzt.

Der nachvollziehbare Bedarf an Gewerbeflächen und die Abarbeitung der Belange der Landwirtschaft werden zum Entwurf des hier vorliegenden Bebauungsplanes vorgezogen (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 tw. Flächen darstellt.

Planungsbüro Holger Fischer
Partnerschaftsgesellschaft mbH
Architekten · U+V · Stadt- und Ingenieure
Eing.: 15. MAI 2018
Zur Bearbeitung:

Lahn-Dill-Kreis

Der Kreisausschuss
Abteilung Bauen und Wohnen

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

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

Abt. 23 Bauen und Wohnen
Datum: 08.05.2018
Unser Zeichen: 23/2018-BLE-15-002
Ansprechpartner(in): Herr Schäfer
Telefon Durchwahl: 17 50
Telefax Durchwahl: 10 66
Gebäude Zimmer-Nr.: D.03.049
Telefonzentrale: 06441 407-0
E-Mail: joachim.schaefer@lahn-dill-kreis.de
Internet: http://www.lahn-dill-kreis.de
Ihr Schreiben vom:

**Änderung des FN-Plan 'Vor dem Polstück IV' in Lahnau, Gemarkung Waldgirmes, 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:

Seitens der Bauaufsicht bestehen gegen die Änderung des FN-Plans „Vor dem Polstück IV“ aus planungsrechtlicher Sicht keine Bedenken.

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. Weitere Hinweise sind nicht 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 Stellungnahme der hessenArchäologie vom 02.05.2018 zur weiteren Vorgehensweise an das Planungsbüro hin.

Mit freundlichen Grüßen:

J. A. Decker

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

Immissionsschutz

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

Untere Denkmalschutzbehörde

zu 3.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zum Entwurf des Bebauungsplanes und zur FNP-Änderung 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 § 20 Abs. 1 Satz 2 HDSchG gefordert



Lahn-Dill-Kreis

Der Kreisausschuss
Abteilung Brandschutz, Rettungsdienst
und Katastrophenschutz

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

31 4204 1801 77 4000 0A28
DIV 04:18 0:70 Deutsche Post
54600



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

Planungsbüro Holger Fischer
Stadt- und Umweltplanung
Konrad-Adenauer-Straße 16
35440 Lindlar

Fachdienst
Gefahrenabwehr
und -bekämpfung

Datum:
11.04.2018

Unser Zeichen:
22.1-VB-1-0081

Ansprechpartner(in):
Frau Westermarin

Telefon durchwahl:
06441 407-2879

Telefax Durchwahl:
06441 407-2902

Gebäude Zimmer-Nr.:
0.19

Telefonzentrale:
06441 407 - 0

E-Mail:
zulausschuss@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
35578 Weitzlar

Serviczeiten:
Mo - Fr:
07:30 - 12:30 Uhr
Di, Mi, Do, Fr: 13:30 - 18:00 Uhr
sowie nach Vereinbarung

Bankverbindungen:
Sparkasse Weitzlar

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:
PNCHE333

Baufortplanung der Gemeinde Lahnau, Ortsteil Waldgirmes Änderung des Flächennutzungsplanes "Vor dem Polstück IV" Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BAUGB



27814
Lahn-Dill-Kreis
2018

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

- Öffentlich rechtliche Verkehrswege (Verkehrsrflächen) sind so auszubilden bzw. zu erhalten, dass für Feuerfösch- und Rettungsfahrzeuge ausreichende Zufahrtswege, Bewegungs- und Aufstellflächen 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 Feuerwehreinsetzungsfahrzeugen ein Wenden zu ermöglichen. Einzelheiten sind mit der zuständigen Brandschutzdienststelle im Rahmen der Erschließungsplanung abzustimmen.
- 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 Löschwasserversorgung zu gewährleisten. Die Löschwasserversorgung ist entsprechend den Vorgaben des Arbeitsblattes des DVGW Nr. W 405 "Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung" sicherzustellen. Für die Löschwasserentnahme aus der Sammelwasserversorgung 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.

2



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

Kreisausschuss des LDK, Brandschutz (11.04.2018)

Beschlussempfehlungen

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

zu 2.: Die nachfolgenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der Begründung zur FNP-Änderung aufgeführt.

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



3. Aufgrund der beabsichtigten Nutzung (Gewerbliche Bauflächen (G) ist für den Geltungsbereich des o.g. Flächennutzungsplanes als Grundschutz eine Löschwassermergenge von mindestens 3200 ltr./Min. (entspricht 192 m³/h) erforderlich. Die erforderliche Löschwassermergenge 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. Flächennutzungsplanes 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.



DRUCK
NUR
BEI
DRUCK

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

zu 3: Die nachfolgenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der Begründung zur FNP-Änderung aufgeführt.

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

Kreisausschuss des LDK, Gesundheitsamt (29.03.2018)

Pia Anders

Von: Fischer <fischer-plan.de>
Gesendet: Donnerstag, 29. März 2018 09:26
An: p.anders@fischer-plan.de
Betreff: WG: Beteiligungsverfahren BauGB

Kennzeichnung: Zur Nachverfolgung
Kennzeichnungsstatus: Gekennzeichnet

Von: Isabell Schmid [<mailto:isabell.schmid@lahn-dill-kreis.de>] [mailto:isabell.schmid@lahn-dill-kreis.de]
Gesendet: Donnerstag, 29. März 2018 09:05
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
Ortsteil: Ortsteil Waldgirmes
Plan-Name: Lahnau: Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes "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 befehlen seitens der Abteilung Gesundheit des Lahn-Dill-Kreises gegen die o.g. Änderung des Flächennutzungsplanes aus trinkwasserhygienischer Sicht keine Bedenken.
Mit freundlichen Grüßen Isabell Schmid

Beschlussempfehlungen

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



Lahn Dill Kreis

Der Kreisausschuss
Abteilung Umwelt, Natur und Wasser

Abteilung 26 Umwelt,
Natur und Wasser
Planungsbüro Holger Fischer
Partnerschaftsgesellschaft mbH
Südstr. 1, 35573 Wezlar
17.04.2018
Eing.: 19. APR. 2018
Zur Bearbeitung:

Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises • Postfach 19 40 • 35573 Wezlar
Gemeindevorstand der Gemeinde Lahnau
Rathausstraße 1-3
35633 Lahnau
Übeler
Planungsbüro Holger Fischer
Konrad-Adenauer-Straße 16
35440 Lindeln

Bauvorhaben: Bauleitplanung der Gemeinde Lahnau, OT Waldgirmes -
Bebauungsplan 'Vor dem Polstück IV' sowie Änderung
des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich im Lahn-
au, 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, 188/5, 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 (FStrG) 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. Zu-
dem ist die vorgesehene Breite der Fläche von 40 Metern aus fachlicher Sicht für
eine Funktion als Wildkorridor nicht ausreichend.
Die Eingriff- und Ausgleichsplanung wird im Offenlegungsentwurf behandelt.

Im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag sind für Goldammer und Klappergasmü-
cke Ersatzpflanzungen von Bäumen und Gehölzen vorgesehen. Um die Funk-
tion als Ersatzlebensraum zu erfüllen, müssen Bäume mit einer Höhe von min-
destens 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 Entwick-
lung 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 Wildtierkor-
ridor wird verbreitert, indem die Parzelle des landwirtschaftlichen Weges an die tatsäch-
lich vorhandene Größe des Weges in den Örtlichkeiten angepasst wird. Insgesamt ist die
Breite eines Wildtierkorridors für die Ausbreitung der Artenvielfalt entscheidend. Je brei-
ter 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 Laub-
bäume 2. Ordnung mit entsprechenden Angaben zur Höhenentwicklung. Bei der Pflan-
zung der Bäume ist darauf zu achten, dass diese eine Höhe von mindestens 2 Metern
haben.



3

Südlich des eigentlichen Plangebietes ist ein RRB geplant. Wir weisen darauf hin, dass das Flurstück 230 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 Kreisrausschuss 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.

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

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 4.2 in der Begründung zur FNP-Änderung aufgeführt.

zu 5.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

zu 6.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der zur FNP-Änderung werden weitere Hinweise zur Abwasserentsorgung aufgenommen.

Im Rahmen des Entwässerungskonzeptes werden in der Begründung zur FNP-Änderung weitere Hinweise zur Abwasserentsorgung aufgenommen.

zu 7.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Eine Abstimmung des Entwässerungskonzeptes erfolgt mit der Unteren Wasserbehörde beim Kreisrausschuss 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.



- 9**
- Wasserschutzgebiete**
- Das Planungsgebiet liegt weder in einem festgesetzten bzw. geplanten Wasserschutzgebiet für Trinkwassergewinnungsanlagen noch in einem festgesetzten bzw. geplanten Heilquellenschutzgebiet.
- 10**
- 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 Anschnitt verlegt werden soll.
- 11**
- Im Außenbereich ist ein beidseitiger 10m breiter Gewässerrandstreifen einzuhalten. Hier dürfen nach §23 (2) Hessisches Wassergesetz (HWG) keine neuen Baugebiete ausgewiesen werden. Die Ausweisung kann ausnahmsweise durch die zuständige Behörde (hier Regierungspräsidium Gießen) genehmigt werden.
- 12**
- Wir weisen darauf hin, dass sich nach der Hochwassergefahrenkarte des Hochwasserrisikomanagementplans (HWRMP) Lahn ein kleiner Bereich des städtischen Gewerbegebiets sowie das vorgesehene RRB innerhalb der dort ermittelten potenziellen Überschwemmungsflächen befinden.
- 13**
- Dem Entwurf des Bebauungsplanes kann **vorerst nicht zugestimmt** werden.

Mit freundlichen Grüßen


Klaus Kasper
Abteilungsleiter

zu 9.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

zu 10.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

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 1-12 werden zum Entwurf des Bebauungsplanes und zur FNP-Änderung entsprechend abgearbeitet.



Landesamt für Denkmalpflege, Schloss Bieberich, 65203 Wiesbaden

Aktenzeichen
BearbeiterIn **Dr. Sandra Sconowski**
Durchsucht (0911) 6906-141
Fon (0911) 6906-137
E-Mail **Sandra.Sconowski@fhd-hessen.de**
er-Zeichen
Ihre Nachricht 15.03.2018
Datum 02.05.2018

Planungsbüro Holger Fischer
Konrad-Adenauerstr. 16
35440 Linden

**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, 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. Für das Plangebiet liegt eine geomagnetische Messung aus dem Jahr 2004 vor. Die vorliegenden Unterlagen lassen auf das Vorhandensein von archäologischen Befundstrukturen 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 denkmalrechtlich 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 Testschnitte 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 Testschnitten 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
Schloss Bieberich/Ostflügel
65203 Wiesbaden
proterelle.archaeologie.wi@fhd-hessen.de
<https://fhd.hessen.de>
T +49 631 6906-0/-131
F +49 631 6906-137



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

Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Archäologie (02.05.2018)

Beschlussesempfehlungen

zu 1.: Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen und auf der Plankarte und in der Begründung zur FNP-Änderung als Hinweis aufgeführt.

zu 2.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Im Vorfeld des Bauantrages und im Zuge des weiteren Verfahrens (Entwurf) des Bebauungsplanes sowie FNP-Änderung in diesem Bereich wird ein entsprechendes Archäologisches Gutachten beauftragt. Entsprechende Hinweise werden in der Begründung zur FNP-Änderung aufgeführt.

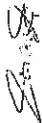
zu 3.: Den Anregungen wird entsprochen.

Eine geophysikalische Prospektion wird vor weiteren Planungsschritten beauftragt und durchgeführt. Weitere Hinweise werden in der Begründung zur FNP-Änderung 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

STADT WETZLAR



DER MAGISTRAT
Amt für Stadtentwicklung

Datum:
25.04.2018

Kontakt:
Herr Wunderlich

Zimmer:
244

Telefon:
06441 99-6105

Fax:
06441 99-6104

E-Mail:
grische.wunderlich@wetzlar.de

Ihr Zeichner:
Wolfgang

Ihr Schreibbar vom:
15.03.2018

Unser Zeichen:
6101-BLP-Ls-wrg

Unsere Sprechzeiten:

Mo: 08.30-12.00 Uhr

14.00-16.00 Uhr

Di: 08.30-12.00 Uhr

14.00-17.00 Uhr

Fr: 08.30-12.00 Uhr

sowie nach Vereinbarung

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

Postanschrift:
Postfach 2120
35573 Wetzlar

Heizanschrift:
Ernst-Letz-Str. 30
35578 Wetzlar

Telefon: 06441 99-0

www.wetzlar.de

Bankverbindung:
Sparkasse Wetzlar

BLZ 515 900 35

Kto. 11 005 005

SWIFT-BIC: HELADEF330

IBAN: DE36 5 156 0035 0011 0050 06

und bei anderen

Banken in Wetzlar

Gläubiger-Ident.Nr.:

DE6922000000055712

Planungsbüro Holger Fischer
Partnerschaftsgesellschaft mbH
Stadtbahn • Werkstraße 13a
10179 Berlin

Eing.: 09. MAI 2018

Zur Bearbeitung:

Magistrat der Stadt Wetzlar Postfach 2120 35573 Wetzlar
Amt für Stadtentwicklung

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

**Bauleitplanung der Gemeinde Lahnau, 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 Lahnau plant eine Erweiterung des Gewerbegebietes „Am Polstück“ am westlichen Rand des Ortsteils Waldgirmes. Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die Grenze zum Wetzlarer Stadtgebiet an.

Die Stadt Wetzlar und die Gemeinde Lahnau 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 Nauhheim und Waldgirmes, mit einem Gewerbegebietsteil auf Wetzlarer Stadtgebiet sowie einem Gewerbegebietsteil auf Lahnauer 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 Lahnauer

Magistrat der Stadt Wetzlar (15.03.2018)

Beschlussesempfehlungen

zu 1.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.



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 unerheblich, dass die Siedlungs- und Freiraumentwicklung zwischen den Ortsteilen Naunheim und Waldgirmes in abgestimmter Art und Weise erfolgt.

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 verlagert.

Zur vorliegenden Planung möchten wir folgende Hinweise und Anregungen geben:

Erschließung:

Unter Würdigung 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 Lahnau 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 sinnfölig, 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 Antragsfläche, 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

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 Lahnau 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.

5

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 ergoht anstands und im Auftrag der angeführten, anerkannten Naturschutzverbände.

Mitbestimmungsbeilage des Lavinia Dittmar - 51693, Lebens-Datex, Fatzmanns 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 verbliebene Korridor zwischen Lahnau und Wetzlar zum Weichsein der verschiedensten bodengebundenen Wildarten (Rotwild, Wildschweine, Rehwild, Wildkatze, Luchs u.a.m.) auf die Südsseite der Lahn (und umgekehrt) nahezu geschlossen. Dies ist umso gravierender, als die Bauleitplanung der Gemeinde Lahnau vorsieht, einen weiteren Wanderkorridor mit der durchgehenden Wohnbebauung zwischen den Lahnauer Ortsteilen Dorfbar und Waldgirmes zu schließen.

Insbesondere im Hinblick auf von der genetischen Verarmung betroffene Arten wie z.B. Rotwild¹, werden ausreichend breite Wanderwege benötigt. So führen die Wanderwege des Rotwildes aus dem Taurus 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 des NSG Oberwasen bei Naunheim, das NSG Wälgberg bei Garberheim, das LSG Alter Beilmann und die Waldgebiete in den Gemarkungen Garberheim, Naunheim und Waldgirmes zu nennen.

Wir fordern, dass ein mindestens 80m breiter Korridor für die Wanderung der Wildtiere belassen 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.² Die geforderte Breite von mindestens 80

¹ Siehe hierzu: https://www.uni-giessen.de/fbz/fb10/institute_klinikum/centralwildbiologie/projekte/krottorfer%20Forst
² Siehe hierzu: BfN Skript 465/2017 Grünbrücken, Faunetunnel 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.

m ist angelehnt an die bisherigen Erkenntnisse zur Breite von Querungshilfen für Wildtiere³. Auch die Wildkatze kommt rund um das Planungsgebiet in den Gebieten Krotzbörfer Forst, Hohenscholz, Stoppelberg, Großrechtenbach und Burgsolms vor⁴. Gebirgt 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, „ataballich“ 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 Längebachs ist zu begrüßen muss aber in der Gestalt erfolgen, dass dies zum eine auf seiner gesamten Länge durchgeführt wird und auch in Abstimmung mit der Stadt Wetzlar erfolgt, da der Bach beide Gemeinden durchfließt. Quelle und Mündung liegen im Wetzlarer Gebiet, sein Verlauf liegt zu mehr als 80% in einem künftigen Biot. Die im Bebauungsplan aufgeführte Vorlegung nach Westen kann hier nicht als Maßnahme genügen.

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 RROPM 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 Kaltluftabfluss im Bereich des Längebachs eine Änderung des RROPM 1995 beantragt, um somit die gewerbliche Nutzung im Rahmen der Abwägung zuzulassen. Die Abweichung vom RROPM 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 Wetzlar wallartig erhöht (ehemaliger Bachlauf des Längebachs) südlich der L 3285 verläuft, wird der bodennahe Kaltluftstrom im ostwärtigen Teil durch die geplante Bebauung im Abfluss in die tiefer gelegene Lahnau stark behindert. Eine weitere Folge wird die Bildung von bodennahe Kaltluftseen im Bereich der nördlich liegenden Landesstraße sein.

³ „Praxisbericht Wildtierkorridore & Wadaufwertung-Ergebnisse und Erfahrungen des Projekts Wildkatzenplanung“

⁴ [http://www.bund-](http://www.bund-hessen.de/fileadmin/hundgruppen/bcmshvessen/01_themen_und_projekte/natur_und_artenschutz/wildkatze/wildkatzenwegeplan_gr.jpg)

[hessen.de/fileadmin/hundgruppen/bcmshvessen/01_themen_und_projekte/natur_und_artenschutz/wildkatze/wildkatzenwegeplan_gr.jpg](http://www.bund-hessen.de/fileadmin/hundgruppen/bcmshvessen/01_themen_und_projekte/natur_und_artenschutz/wildkatze/wildkatzenwegeplan_gr.jpg)

⁵Quelle: Klimawandel und Regionalplanung in Hessen Evaluation regionalplanerischer Aussagen zu klimarelevanten Themen in ausgewählten hessischen Regionalplänen. Diplomarbeit von Frank Sellis https://www.uni-giessen.de/fbz/fbz07/fischgebiete/geographiebereich/raumstadtgeographie/dateibwda_frank_selle_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 Wetzlar ein Zielabweichungsantrag von den Zielen des Regionalplans Mittelhessens 2010 durchgeführt. Mit dem Ergebnis, dass der Gemeinde Lahnau die jetzt zur Beplanung vorliegende Fläche zugebilligt 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 schließ- lich auch den Anforderungen an eine Bebauung innerhalb des Kaltluftentstehungsgebietes im Bereich des Längenbaches 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 Wetzlar.

¹ Stadt Wetzlar und Gemeinde Lahnau, Klimagutachten Interkommunales Gewerbegebiet Wetzlar-Lahnau, Büro für Umweltbewertung und Geoökologie, Dr. rer. nat. H. Ernstsberger, 35396 Gleisen-Wieseck, März 2009.

Für eine persönliche Rücksprache stehe ich Ihnen unter 017680035444 oder Email gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Maximilian Dittmar

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

Regierungspräsidium Gießen

Regierungspräsidium Gießen • Postfach 10 08 51 • 35338 Gießen

Planungsbüro
Holger Fischer
Konrad-Adenauer-Straße 16
35440 Lindenberg

Mitteilung des Herrn Holger Fischer
Präsident des Regierungspräsidiums
Schulstr. 10 • 35390 Gießen
Eing.: 25. APR. 2018
Zur Bearbeitung:



Geschäftszeichen: RFG/31-61a01007/31-2014/1
Dokument Nr.: 2018/132726
Bearbeiterin: Astrid Josupeit
Telefon: +49 641 303-2352
Telefax: +49 641 303-2187
E-Mail: astrid.josupeit@rpsl.hessen.de
Ihr Zeichen: Wolf/anders
Ihre Nachricht vom: 15.03.2018
Datum: 20. April 2018

Bauleitplanung der Gemeinde Lahnu
**hier: Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Vor dem Pol-
stück 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 Vorhabens 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 Lahnu vom 19.11.2010 wurde die Abweichung vom RPM 2010 teilweise und unter Maßgaben zugelassen. Der vorgelegte FNP-Entwurf betrifft ausschließlich den zugelassenen Teil der Zielabweichungsentscheidung (ZAE).

Jedoch wurden 3 der 6 Maßgaben in dem vorgelegten Planentwurf nicht oder nur unzureichend erfüllt.

Heute erreicht:
3538 Gießen • Landgraf-Philipp-Platz 1 - 7
Postfach 10 08 51
35338 Gießen • Postfach 10 08 51
Telefonzentrale: 0641 303-0
Zentrale Telefon: 0641 303-2187
Zentrale E-Mail: poststelle@rpsl.hessen.de
Internet: http://www.rp-giessen.de

Servicezeiten:
Mo. - Do. 08:30 - 12:00 Uhr
08:30 - 15:00 Uhr
Freitag 08:30 - 12:00 Uhr
oder nach Vereinbarung

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



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 Lahnu vom 08.03.2012 vom Regionalplan Mittelhessen 2010 werden in den Bebauungsplan sowie in die Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich 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.

- 1.) Lt. Maßgabe Nr. 1 der ZAE sollte im FNP ein nordöstlich des Sport- und Festplatzes Dorlar als Gewerbefläche dargestellter Bereich „Am Römerlager/Beim Eberacker“, Gemarkung Dorlar, 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 Dorlar 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 Verkehrswesen erfolgt ist.
Im Übrigen verweise ich auf meine Stellungnahme zum Bebauungsplan.

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

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

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

Gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes 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.

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.

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

Nachstrgender Bodenschutz:

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

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

zu 3.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Ein Abstimmungstermin mit Hessen Mobil zur verkehrlichen Anbindung und zum Verkehrs-knotenpunkt wird stattfinden und die Ergebnisse werden in den Entwurf eingearbeitet.

Grundwasser, Wasserversorgung

zu 4.: Die grundsätzliche Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.

Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz

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

Kommunales Abwasser, Gewässergüte

zu 6.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe, Grundwasserschadensfälle, Altlasten, Bodenschutz

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

Da die Erfassung der Grundstücke mit stillgelegten gewerblichen und militärischen Anlagen -soweit auf ihnen mit umweltrelevanten Stoffen umgegangen wurde (Altstandorte)- in Hessen zum Teil noch nicht flächendeckend erfolgt ist, sind die Daten in der AFD nicht vollständig. Deshalb empfehle ich Ihnen, weitere Informationen (z.B. Auskünfte zu Betriebsstilllegungen aus dem Gewerbesteuerregister) bei der Wasser- und Bodenbehörde des Lahn-Dill-Kreises und bei der Gemeinde Lahrau 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 HAIBodSchG sind Gemeinden und öffentlich-rechtliche Entsorgungsfachstellen verpflichtet, die ihnen vorliegenden Erkenntnisse zu Agrärschichten dem HLNUG so zu übermitteln, dass die Daten im Bodenkundensystem nach § 7 erfasst werden können. Dies hat in elektronischer Form zu erfolgen.

Auch die Untersuchungsbehörden und Sanierungsverantwortlichen sind verpflichtet, die von ihnen vorliegenden Daten aus der Untersuchung und Sanierung der verfahrensführenden Behörde in elektronischer Form zu übermitteln.

Wenden Sie sich bitte an das HLNUG oder erfragen Sie weitere Infos sowie Installations- und Bedienungsanweise unter: hlnug@www.hlnug.de/themenanfragen/faq/faq_hlnug.html.

Vorsorgender Bodenschutz:

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

In den vorliegenden Unterlagen werden die Belange des Bodenschutzes dargestellt. Es wird zur 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 bodenspezifischen 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-d



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

zu 8.: Die Hinweise werden im Umweltbericht aufgeführt.

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

Kommunale Abfallentsorgung, Abfallentsorgungsanlagen

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

Im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens bzw. der Erschließungsplanung sind die vorgebrachten Anregungen und Hinweise nachzuweisen.

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 Bodenaustauschmaterial sowie gefährliche Bauabfälle).

Immissionsschutz II

Bearbeiter: Herr Meuser, Dez. 43.2, Tel. 0641/303-4421

10

Zur o. g. Änderung des Flächennutzungsplanes werden keine Immissionsschutzrechtlichen Anmerkungen oder Hinweise vorgebracht.

Bergaufsicht

Bearbeiter: Herr Ebert, Dez. 44, Tel. 0641/303-4516

11

Der Geltungsbereich der o.g. Bauleitplanung liegt im Gebiet von einem angezeigten Bergwerksfeld, 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

12

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

Obere Naturschutzbehörde

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

13

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 Landschaftsschutzverordnung „Auenverbund Lahn-Dill“ vom 08.12.1996 (StAnz. 52/53/1996 S. 4327) in der derzeit gültigen Fassung.

Grundsätzlich besteht ein Widerspruch zwischen den Inhalten der Landschaftsschutzgebietsverordnung und den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans sowie der im Parallelverfahren vorgelegten FNP-Änderung. Um diesen Widerspruch aufzulösen bedarf es entweder eine Entlassung der Flächen aus dem LSG oder einer Ausnahmegenehmigung nach § 3 der Schutzgebietsverordnung.

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 Ausnahmegenehmigung von der Landschaftsschutzgebietsverordnung bedarf es ebenfalls eines Antragsverfahrens welches bei der zuständigen unteren Naturschutzbehörde zu stellen ist.

Obere Forstbehörde

Bearbeiter: Herr Zimmermann, Dez. 53.1F, Tel. 0641/303-5591

14

Beim derzeitigen Planungsstand der Flächennutzungsplanänderung werden forstliche Belange nicht berührt.

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

Immissionsschutz II

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

Bergaufsicht

zu 11.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Landwirtschaft

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

Obere Naturschutzbehörde

zu 13.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

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

Die Planung wird dahingehend überarbeitet, dass im Bebauungsplan sowie zur FNP-Änderung in diesem Bereich 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 des Regenrückhaltebeckens aus dem Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Lahn-Dill“ gestellt.

Obere Forstbehörde

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

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

Aus planungsrechtlicher Sicht weise ich auf Folgendes hin:

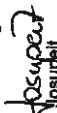
15

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 ausgesetzt worden ist und die Begründung für die Annahme des Nichtvorliegens eines wichtigen Grundes nachvollziehbar ist. Damit diese Planerhaltungsvorschrift ggf. zur Anwendung kommen kann, sollten die Gemeinden generell festhalten, ob und aus welchen Gründen aus ihrer Sicht kein wichtiger Grund vorliegt, der eine Verlängerung der Auslegung erfordert.
- 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 Einsteilung in das Internet über ein zentrales Internetportal des Landes zugänglich zu machen. Der Verpflichtung zur Einsteilung 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 Einsteilung in das Internet führt damit zu einem beachtlichen Fehler.

In der Plankarte wird das Flurstück 5, das aus dem Geltungsbereich des B-Planes ausgenommen wurde, markiert. Eine Festsetzung dieser Restfläche ist anhand des Planzeichens und des Maßstabes des FNP nicht erkennbar und planungsrechtlich auch schwierig zu beurteilen. Eine Herausnahme des Flurstückes aus dem Geltungsbereich der FNP-Änderung ist planungsrechtlich auch nicht nachvollziehbar oder städtebaulich zu begründen. Eine detaillierte Festsetzung hat hier ausschließlich auf B-Planeebene zu erfolgen. Ich bitte deshalb um eine Überarbeitung der Plankarte und eine schlüssige und nachvollziehbare Abgrenzung der gewerblichen Bauflächen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Josupeit

Bauleitplanung

zu 15.: Die nachfolgenden Regelungen gemäß BauGB-Novelle 2017 werden bei der vorliegenden Bauleitplanung beachtet.