

Gemeinde Lahntal, Ortsteil Sterzhausen

Bebauungsplan Nr. 25 „Im Boden“

Bilanz der durchgeführten Verfahren gem.:	
§ 3 (2) BauGB	vom 22.08.2022 bis einschließlich 23.09.2022
§ 13 (2) Nr. 3 BauGB	vom 22.08.2022 bis einschließlich 23.09.2022

Verfahrensübersicht	Anzahl
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB erfolgte durch öffentliche Auslegung der Entwurfsunterlagen nach ortsüblicher Bekanntmachung am 11.08.2022	
Nach § 13 (2) Nr. 3 BauGB beteiligte berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	44
Eingegangene Stellungnahmen:	
Im Rahmen der Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13 (2) Nr. 3 BauGB (z.T. in Sammelstellungnahmen)	31
Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB	1
<i>davon:</i>	
– ohne Hinweise und/oder Anregungen – keine Abwägung erforderlich	8
– mit Hinweisen und/oder Anregungen – zur Abwägung vorliegen	24

Zur Abwägung vorliegende Hinweise und Anregungen

Träger öffentlicher Belange im Verfahren nach § 13 (2) Nr. 3 BauGB:	Stellungnahme:
1. Avacon Netz GmbH, Salzgitter	18.08.2022
2. DB AG, DB Immobilien, Frankfurt / Main	19.09.2022
3. EAM Netz GmbH, Gladenbach	15.09.2022
4. Hessen Mobil, Dillenburg	02.09.2022
5. Landesverband der jüdischen Gemeinden in Hessen, Frankfurt/M.	22.08.2022
6. Landkreis Marburg-Biedenkopf, FD Naturschutz	19.09.2022
7. Landkreis Marburg-Biedenkopf, FD Wasser- und Bodenschutz	19.09.2022
8. Landkreis Marburg-Biedenkopf, FB Gefahrenabwehr	19.09.2022
9. Landkreis Marburg-Biedenkopf, FB Ländlicher Raum und Verbraucherschutz	19.09.2022
10. NABU Ortsgruppe Lahntal e.V.	18.09.2022
11. Regierungspräsidium Gießen - Obere Landesplanungsbehörde	22.09.2022
12. Regierungspräsidium Gießen – Grundwasser, Wasserversorgung	22.09.2022
13. Regierungspräsidium Gießen – Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz	22.09.2022
14. Regierungspräsidium Gießen - Kommunales Abwasser, Gewässergüte	22.09.2022
15. Regierungspräsidium Gießen - Altlasten, Bodenschutz	22.09.2022

Träger öffentlicher Belange im Verfahren nach § 13 (2) Nr. 3 BauGB:	Stellungnahme:
16. Regierungspräsidium Gießen – Kommunale Abfallentsorgung, Abfallentsorgungsanlagen	22.09.2022
17. Regierungspräsidium Gießen - Immissionsschutz II	22.09.2022
18. Regierungspräsidium Gießen - Bergaufsicht	22.09.2022
19. Regierungspräsidium Gießen - Landwirtschaft	22.09.2022
20. Regierungspräsidium Gießen – Obere Naturschutzbehörde	22.09.2022
21. Regierungspräsidium Gießen - Bauleitplanung	22.09.2022
22. Zweckverband Mittelhessische Abwasserwerke, Cölbe	05.09.2022
23. Zweckverband Mittelhessische Wasserwerke, Gießen	16.09.2022

Privatpersonen im Verfahren nach § 3 (2) BauGB:	Stellungnahme:
1. Privatperson	22.09.2022

Zusammenfassung

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung sowie in der Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB wurden keine Hinweise bzw. Anregungen zu nicht abwägungsfähigen Sachverhalten vorgebracht.

Substanzielle Hinweise auf Rechtsverletzungen wurden ebenfalls nicht vorgebracht.

Empfehlung

Beschluss über die Abwägungen in der vorliegenden Form und Satzungsbeschluss.

Beschluss der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nach § 91 HBO.

Billigung der übrigen Planungsbestandteile.

Weiteres Vorgehen:

In Kraft setzen des Bebauungsplans durch ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses.

Anpassen des Flächennutzungsplans gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung.



Avacon Netz GmbH, Watenstedter Weg 75, 38229 Salzgitter

Groß & Hausmann
Herr Hausmann
Bahnhofsweg 22
35096 Weimar (Lahn)

Lfd.-Nr.: 22-002148 / LR-ID: 0608095-AVA (bitte stets mit angeben)

**Bauleitplanung der Gemeinde Lahntal, Ortsteil Sterzhausen
Bebauungsplan Nr. 25 „Im Boden“ (Bebauungsplan gem. § 13b BauGB)**
hier: **Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB und Beteiligung der
berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 13 (2) Nr. 3
BauGB (beschleunigtes Verfahren)**

Sehr geehrter Herr Hausmann,

gern beantworten wir Ihre Anfrage. Die im Betreff genannte Bauleitplanung befindet sich westlich des Leitungsschutzbereiches unserer 110-kV-Hochspannungsfreileitung.

Bei Einhaltung der im Anhang aufgeführten Hinweise haben wir gegen das im Betreff genannte Vorhaben keine weiteren Einwände oder Bedenken.

Änderungen der uns vorliegenden Planung bedürfen unserer erneuten Prüfung.

Wir bitten Sie, uns am weiteren Verfahren zu beteiligen.

Freundliche Grüße

Kay Pohl
i. V. Kay Pohl
Digital unterschrieben von Kay Pohl
Datum: 2022.08.19 11:38:55 +0200'

Mario Köhler
i. A. Mario Köhler
Digital unterschrieben von Mario Köhler
Datum: 2022.08.18 15:33:52 +0200'

Anlage
Planwerk der Sparte Hochspannung

Avacon Netz GmbH
Watenstedter Weg 75
38229 Salzgitter

www.avacon-netz.de

Ihr Ansprechpartner
Mario Köhler
Region West
Betrieb Spezialnetze Gas
M +49 53 41-22 13 34 41
Fremdplanung@avacon.de

Datum
18. August 2022

Sitz: Helmstedt
Amtsgericht Braunschweig
HRB 203312

Mitglieder der Geschäftsführung
André Bruscek
Christian Ehret
Frank Schwermer

Bauleitplanung der Gemeinde Lahntal

Bebauungsplan Nr. 25 „Im Boden“, Ortsteil Sterzhausen

– *Bebauungsplan gem. § 13b BauGB*

Abwägung der durchgeführten Verfahren gem.:

§ 3 (2) BauGB

vom 22.08.2022 bis einschließlich 23.09.2022

§ 13 (2) Nr. 3 BauGB

vom 22.08.2022 bis einschließlich 23.09.2022

Abwägungsbeschluss der Gemeindevertretung

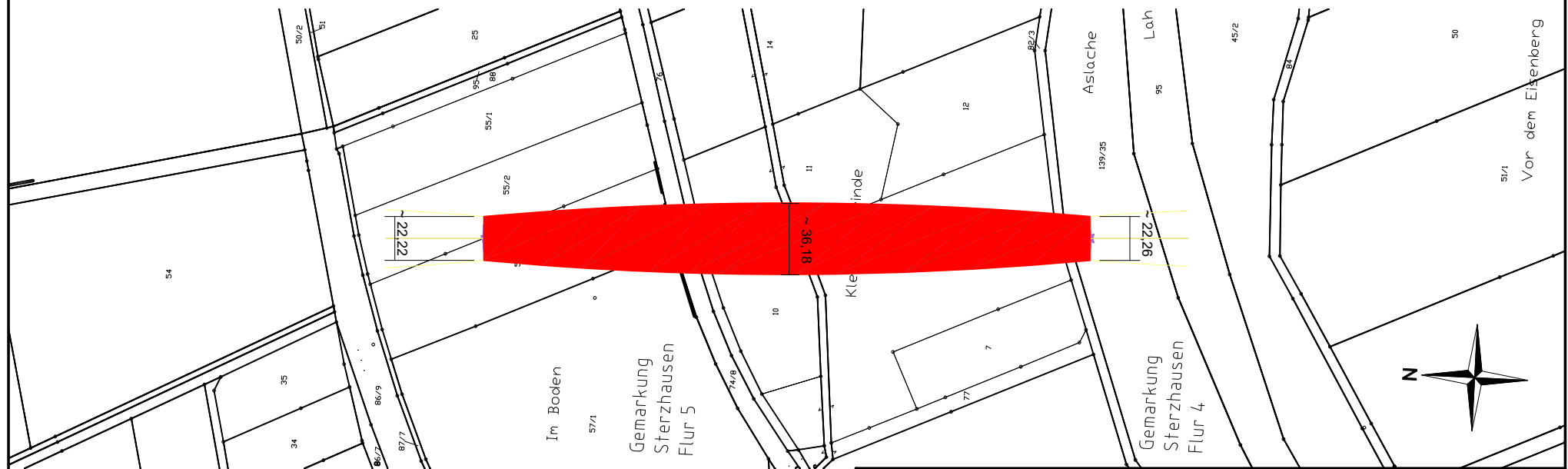
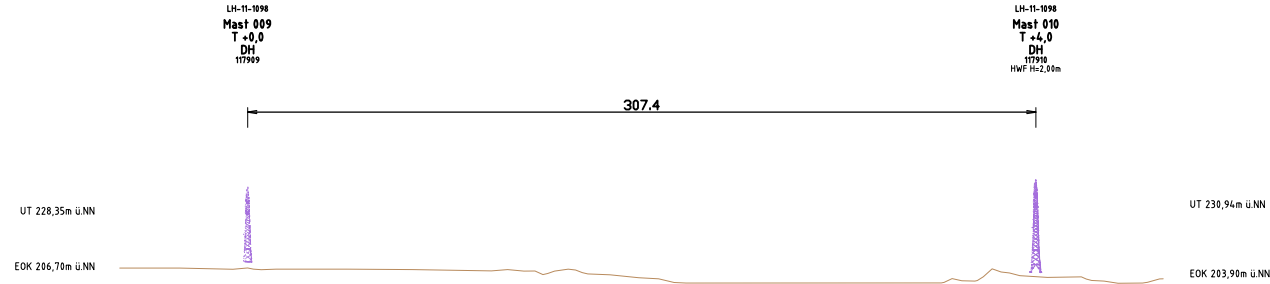
**Stellungnahme: Avacon Netz GmbH, Salzgitter,
vom: 18.08.2022**


Änderungen/Bemerkungen

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die genannte 110-kV-Hochspannungsfreileitung inkl. deren Schutzstreifen verlaufen östlich außerhalb des Bebauungsplangebietes.

Auf Ebene der Bauleitplanung besteht daher kein weiterer Handlungsbedarf.



 Leitungsschutzbereich

Zugehörigkeit		Verweis		Maßstab	Format
		-		1:2000	A3-Q
Technische Referenz	Erstellt durch	Genehmigt von		Änd.	Ausgabedatum
DPL Dee	Nebel & Partner Miesen	DPL Dee		-	21.09.2015
				Erstelldatum	Dokumentenstatus
				21.09.2015	GÜLTIG
		Zählteil		Blatt	
		74		09	
Objektname		110-kV-Ltg. LH-11-1098 Lahntal - Marburg/S			
Klassifikation - Dokumentenart		LD4			
Titel		Lage- und Profilplan			
Ident-Nr. 000-000-000		Mast 009 bis Mast 010			



DB AG • Camberger Straße 10 • 60327 Frankfurt am Main

Groß & Hausmann GbR
Umweltplanung und Städtebau
Bahnhofsweg 22

35096 Weimar (Lahn)

DB AG
DB Immobilien
Kundenteam Eigentumsmanagement - Baurecht
Camberger Straße 10
60327 Frankfurt am Main
www.deutschebahn.com/de/geschaefte/immobilien

TOB-HE-22-139680/DK

baurecht-mitte@deutschebahn.com
Zeichen: CR.R.041

Ihr Schreiben vom:
Ihr Zeichen:
Zeichen:

19.09.2022

TÖB-Beteiligung

Bebauungsplan Nr. 25 „Im Boden“
hier: Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB und Beteiligung der berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 13 (2) Nr. 3 BauGB (beschleunigtes Verfahren)

➤ **Strecke 2870 Kreuztal – Cölbe, km 80,850 – 80,990**

Sehr geehrte Damen und Herren,

auf Basis der uns vorliegenden Unterlagen übersendet die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG und der DB Energie GmbH bevollmächtigtes Unternehmen, hiermit folgende Gesamtstellungnahme als Träger öffentlicher Belange zum o. g. Verfahren.

Gegen die o. g. Bauleitplanung bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen/Auflagen und Hinweise aus Sicht der Deutschen Bahn AG und ihrer Konzernunternehmen keine Bedenken. Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden.

Zur Vermeidung von Bahnbetriebsgefährdungen sowie zur Sicherheit der auf dem angrenzenden Grundstück verkehrender Personen und beweglicher Sachen ist die Aufnahme unserer Bedingungen/Auflagen und Hinweise in die Begründung/textlichen Festsetzungen unerlässlich.

Die im Plan markierte Fläche muss für die Sicht des Bahnübergangs auf die Strecke freigehalten werden und darf nicht überbaut/bepflanzt oder für Abstellplätze genutzt werden.

Deutsche Bahn AG
Sitz: Berlin
Registergericht:
Berlin-Charlottenburg
HRB 50 000
USI-IdNr.: DE 811569869

Vorsitzender des
Aufsichtsrates:
N.N.

Vorstand:
Dr. Richard Lutz,
Vorsitzender

Dr. Levin Holle
Berthold Huber
Dr. Daniela Gerd tom Markotten
Dr. Sigrid Evelyn Nikutta
Evelyn Palla
Dr. Michael Peterson
Martin Seiler



Nähere Informationen zur Datenverarbeitung im DB Konzern finden Sie hier: www.deutschebahn.com/datenschutz

Bauleitplanung der Gemeinde Lahntal

Bebauungsplan Nr. 25 „Im Boden“, Ortsteil Sterzhäusen

– *Bebauungsplan gem. § 13b BauGB*

Abwägung der durchgeführten Verfahren gem.:

§ 3 (2) BauGB

vom 22.08.2022 bis einschließlich 23.09.2022

§ 13 (2) Nr. 3 BauGB

vom 22.08.2022 bis einschließlich 23.09.2022

Abwägungsbeschluss der Gemeindevertretung

Stellungnahme: DB AG – DB Immobilien, Frankfurt/Main,
vom: 19.09.2022

Änderungen/Bemerkungen

Zu 1: Die Hinweise werden berücksichtigt.

Die aus Sicherheitsgründen von Bebauung und Sichtbehinderungen durch Bepflanzung freizuhaltenden Bereiche werden im Planteil entsprechend gekennzeichnet.

Diese Fläche beruht auf einer Geschwindigkeit von 10 km/h auf der Straße (Gartenstraße/Schachtstraße). Sollte die Geschwindigkeit angehoben werden, vergrößert sich die Sichtfläche.



Die Sicht auf das Andreaskreuz soll 50 m betragen und darf auf bis zu 20 m verringert werden. Dies ist sicherzustellen.

Der im unteren Bereich geplante Spielplatz grenzt unmittelbar an die Eisenbahnstrecke. Durch bauliche Maßnahmen ist zu verhindern das Gegenstände (z.B. Bälle usw.) auf das Grundstück der Bahn gelangen können. Weiter ist natürlich zu verhindern, dass Kinder auf das Grundstück der Bahn gelangen können.

Wir empfehlen daher ggf. einen anderen Standort für den Spielplatz auszuwählen.

Im Bereich des Kinderspielplatzes / der Sportanlagen muss die Einfriedigung die entsprechende Höhe aufweisen. Es muss in jedem Falle vermieden werden, dass Kinder / Nutzer der Sportanlagen durch ihr Verhalten sich selbst und den Eisenbahnbetrieb beeinträchtigen bzw. gefährden können (z.B. durch Ballspielen, Steine werfen auf vorbeifahrende Züge etc.). Die Einfriedigung in diesem Bereich muss daher mit einem eng-maschigen Gitter versehen werden. Rechtsgrundlage ist die Verkehrssicherungspflicht des Bauherrn und dessen Rechtsnachfolgern gemäß den Grundsätzen des § 823 BGB. Die Einfriedigung ist von dem Bauherrn bzw. dessen Rechtsnachfolgern auf deren Kosten laufend instand zu setzen und ggf. zu erneuern.

Das Geländeniveau in Richtung der Eisenbahn darf nicht angehoben werden, um eine Entwässerung des Bahnkörpers weiterhin sicherstellen zu können.

An dem Bü sind Pfeilsignale aufgestellt. Grundsätzlich sind diese durch den u.g. Passus benannt und erfasst, trotzdem an dieser Stelle (nochmals) der Hinweis:

2

zu 2: Die Hinweise werden berücksichtigt.

Die Hinweise betreffen die nachfolgende Ausführungsebene und werden daher in die Begründung zum Bebauungsplan in das Kapitel „Hinweise für die Ausführungsebene“ aufgenommen.

Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.



3/7

3.10 Immissionen

Südlich des Plangebietes verläuft die Bahnlinie 2870 Kreuztal - Cobble. Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Gefahrguttransporte, Funkerflug, usw.). Insbesondere in Zeiten, in denen während der Baumaßnahmen auf dem Gleiskörper z.B. mit Gleisbaumaschinen gearbeitet wird, werden zur Warnung des Personals gegen die Gefahren aus dem Eisenbahnbetrieb Tyfone oder Signalhörner genutzt. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutzmaßnahmen können gegen die DB AG nicht geltend gemacht werden, da die Bahnlinie planfestgestellt ist.

Es obliegt den Anliegern, für Schutzmaßnahmen zu sorgen.

Kabel, Leitungen

Auf oder im unmittelbaren Bereich von DB-Liegenschaften muss jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel und Leitungen gerechnet werden. Evtl. vorhandene Kabel und Leitungen müssen gesichert werden. Die anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn bzw. seiner Rechtsnachfolger.

Der angefragte Bereich enthält TK-Kabel oder TK-Anlagen der DB Netz AG. Leider haben wir keine Kabellagepläne für den angefragten Bereich weshalb eine Kabeleinweisung zwingend notwendig ist.

Es ist eine örtliche Einweisung durch einen Mitarbeiter der DB Kommunikationstechnik GmbH notwendig.

Bitte teilen Sie der DB Kommunikationstechnik GmbH schriftlich (mindestens 10 Arbeitstage vorher) und unter Angabe unserer Bearbeitungs-Nr. **2022024969** den Termin zur TK-Kabeleinweisung mit.

DB Kommunikationstechnik GmbH

Dokumentationsservices Essen

Tel.: 07154 203 270

E-mail: DB.KT.Trassenauskunft-TK@deutschebahn.com

Die erfolgte Einweisung ist zu protokollieren.

Ihre Baumaßnahme erfordert möglicherweise (Feststellung bei Kabeleinweisung) umfangreiche Vorbereitungsarbeiten und Sicherungsvorkehrungen zum Schutz des TK-Kabels und der TK-Anlagen.

Zur Einleitung der Vorarbeiten, welche unter Umständen mehrere Monate dauern können, empfehlen wir Ihnen die baldige Beauftragung dieser Arbeiten bei dem für Sie zuständigen vertrieblichen Ansprechpartner:

DB Kommunikationstechnik GmbH - Kundenmanagement

Anschrift: DB Kommunikationstechnik GmbH, Kundenbetreuung,

Alfred-Herrhausen-Allee 3-5

65760 Eschborn.

Telefon: 069-265-26333 Telefax: 069-265-26332

Telefon: 069-265-26333 Telefax: 069-265-26332

E-mail: Kundenmanagement.West@Deutschebahn.com

Die Forderungen des Kabelmerkblattes sind strikt einzuhalten. Das Merkblatt sowie eine Empfangsbestätigung/Verpflichtungserklärung liegen dem Schreiben bei.

Die Verpflichtungserklärung ist rechtzeitig und von der bauausführenden Firma unterzeichnet an uns zurückzusenden.

Stellungnahme: DB AG – DB Immobilien, Frankfurt/Main,
vom: 19.09.2022

Änderungen/Bemerkungen



4/7

Diese Zustimmung (unter Einhaltung o.a. Auflagen) bezieht sich ausschließlich auf den Zeitraum von 3 Monaten. Für Vorhaben außerhalb dieses Zeitraumes ist die Zustimmung erneut einzuholen. Dies gilt ebenso für Maßnahmen außerhalb des in der Zeichnung genau abgegrenzten Bereiches.

Die Ihnen überlassenen Unterlagen bleiben Eigentum der DB Netz AG und sind vertraulich. Sie dürfen weder an Dritte weitergeleitet, noch vervielfältigt werden. Sämtliche Unterlagen sind nach Abschluss der Arbeiten zu vernichten.

Auskunft im Auftrag der Vodafone GmbH

Der angefragte Bereich (Bahngrund) enthält keine TK-Kabel oder TK-Anlagen der Vodafone GmbH.

Für den von Ihnen angefragten Bereich (öffentlicher Grund) liegen der DB Kommunikationstechnik GmbH keine weiteren Plandokumentationen vor. Es ist jedoch nicht ausgeschlossen, dass TK-Kabel oder TK-Anlagen der Vodafone GmbH betroffen sind.

Ab dem 1. April 2017 stehen die Bestandspläne der Vodafone und der Vodafone Kabel Deutschland Telekommunikationsanlagen für das gesamte Bundesgebiet gemeinsam über das Webportal „externe Webauskunft“ zur Verfügung. Anfragen per Mail werden nicht mehr beantwortet!

Bitte nutzen Sie daher unseren kostenlosen Self-Service unter <https://partner.kabeldeutschland.de/webauskunft-neu/Datashop/>.

Auf dieser Seite können Sie sich in wenigen Schritten anmelden und die Daten zu Ihrem Planungsgebiet abrufen.

Für die elektronische Webauskunft beachten Sie bitte die FAQ's, die alle wichtigen Informationen enthalten. Dieser Link befindet sich oben rechts auf der Startseite. Die meisten Fragen, die sich während der Bedienung der elektronischen Webauskunft ergeben, sind dort erläutert.

Ist Ihr Problem auch dort nicht aufgelistet, wenden Sie sich bitte an:
kabel-planauskunft.de@vodafone.com.

Treten unvermutete, in den Plänen nicht angegebene Kabel und Leitungen auf, ist umgehend die folgende Stelle zu informieren:

DB Kommunikationstechnik GmbH
Dokumentationsservices
Hollestr. 3
45127 Essen
Telefon: 07154-203-270

Wir möchten Sie ausdrücklich darauf hinweisen, dass die DB Kommunikationstechnik GmbH für die Beschädigung an Telekommunikationsanlagen, die auf übermittlungsbedingte Planungenauigkeiten zurückzuführen sind, keine Haftung übernimmt. Im Falle von Ungenauigkeiten oder Zweifel an der Plangenauigkeit darf mit der Baumaßnahme nicht begonnen werden, bevor diese durch die DB Kommunikationstechnik GmbH ausgeräumt sind.

Stellungnahme: DB AG – DB Immobilien, Frankfurt/Main,
vom: 19.09.2022

Änderungen/Bemerkungen



5/7

Weitere Auflagen und Hinweise

Inanspruchnahme

Baumaßnahmen entlang der Bahnstrecke bedürfen in jedem Falle der engen Abstimmung mit der DB Netz AG.

Bei konkreten Bauarbeiten im Grenzbereich sind wir erneut zu beteiligen.

Die Abstandsflächen gemäß LBO (z.B. § 6 BayBO usw.) sowie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen sind einzuhalten.

Bauarbeiten

Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit der Bahnanlagen (insbesondere Bahndamm, Kabel- und Leitungsanlagen, Signale, Oberleitungsmasten, Gleise etc.) sind stets zu gewährleisten.

Der Eisenbahnbetrieb darf weder behindert noch gefährdet werden.

Im Bereich der Signale, Oberleitungsmasten und Gleise dürfen keine Grabungs- / Rammarbeiten durchgeführt werden.

Das Baufeld ist in Gleisnähe so zu sichern, dass keine Baufahrzeuge, Personen, Materialien oder Geräte unbeabsichtigt in den Gefahrenbereich gelangen. Während der Arbeiten muss in jedem Fall sichergestellt sein, dass durch die Bauarbeiten der Gefahrenbereich (Definition Siehe GUV VD 33 Anlage 2) der Gleise, einschließlich des Luftraumes nicht berührt wird.

Baumaterial, Bauschutt etc. dürfen nicht auf Bahngelände zwischen- oder abgelagert werden.

Lagerungen von Baumaterialien entlang der Bahngeländegrenze sind so vorzunehmen, dass unter keinen Umständen Baustoffe / Abfälle in den Gleisbereich (auch durch Verwehungen) gelangen.

Bei Bauarbeiten in Gleisnähe sind die Veröffentlichungen der Deutschen Gesetzlichen Unfallversicherung DGUV Vorschrift 1, DGUV Vorschrift 4, DGUV Vorschrift 53, DGUV Vorschrift 72, DGUV Regel 101-024, DGUV Vorschrift 78, DV 462 und die DB Konzernrichtlinien 132.0118, 132.0123 und 825 zu beachten.

Wenn Sicherheitsabstände zu Bahnbetriebsanlagen unterschritten werden müssen, sind nach Art der jeweiligen Gefährdung geeignete Maßnahmen mit der DB Netz AG abzustimmen und zu vereinbaren.

Betreten von Bahngelände

Ist ein Betreten der Bahnanlagen für die Bauausführung (bzw. eine Renovierung) im Bereich der Grenzbebauung notwendig, muss der Bauantragsteller bei der DB Netz AG rechtzeitig einen schriftlichen Antrag stellen. In keinem Falle dürfen die Bahnanlagen ohne Genehmigung der DB Netz AG betreten werden. Alle hieraus entstehenden Kosten müssen vom Antragsteller getragen werden.

Keine Beschädigung und Verunreinigung der Bahnanlagen

Es wird hiermit auf § 64 EBO hingewiesen, wonach es verboten ist, Bahnanlagen, Betriebseinrichtungen oder Fahrzeuge zu beschädigen oder zu verunreinigen, Schranken oder sonstige

Stellungnahme: DB AG – DB Immobilien, Frankfurt/Main,
vom: 19.09.2022

Änderungen/Bemerkungen



6/7

Sicherungseinrichtungen unerlaubt zu öffnen, Fahrthindernisse zu bereiten oder andere betriebsstörende oder betriebsgefährdende Handlungen vorzunehmen.

Bepflanzung von Grundstücken zur Gleisseite

Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Zu den Mindestpflanzabständen ist die DB Richtlinie (Ril) 882 „Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ zu beachten. Abstand und Art von Bepflanzungen müssen so gewählt werden, dass diese z. B. bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen Rückschnitt u. a.) ständig zu gewährleisten.

Lichtzeichen

Bei der Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen in der Nähe der Bahn (z.B. Beleuchtung von Parkplätzen, Baustellenbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art, etc.) ist darauf zu achten, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.

Kraneinsatz

Für den Einsatz von Baukränen, Hebezeugen, etc. gilt: Ein Überschwenken der Bahnanlage mit angehängten Lasten oder herunterhängendem Haken ist verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen sind durch den Einbau einer Überschwenkbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicherzustellen. Die entstehenden Kosten sind vom Antragsteller oder dessen Rechtsnachfolger zu tragen.

Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer

Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten.

Immissionen

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen (insbesondere Luft und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug usw.). Wir weisen hier besonders auf die Zeiten hin, in denen während der Baumaßnahmen auf dem Gleiskörper z.B. mit Gleisbaumaschinen gearbeitet wird. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutzmaßnahmen können gegen die Deutsche Bahn AG nicht geltend gemacht werden, da die Bahnlinie planfestgestellt ist. Es obliegt den Anliegern, für Schutzmaßnahmen zu sorgen.

Haftungspflicht des Planungsträgers / Bauherrn

Für Schäden, die der Deutschen Bahn AG aus der Baumaßnahme entstehen, haftet der Planungsträger / Bauherr. Das gilt auch, wenn sich erst in Zukunft negative Einwirkungen auf die Bahnstrecke ergeben. Entsprechende Änderungsmaßnahmen sind dann auf Kosten des Vorhabenträgers bzw. dessen Rechtsnachfolger zu veranlassen.

Wir bitten Sie, uns die Abwägungsergebnisse zu gegebener Zeit zuzusenden und uns an dem weiteren Verfahren zu beteiligen.

Mit freundlichen Grüßen

Deutsche Bahn AG



7/7

X 
i.V.

X 
i.A.

+++ Datenschutzhinweis: Aus aktuellem Anlass möchten wir Sie darauf hinweisen, dass die in Stellungnahmen des DB Konzerns enthaltenen personenbezogenen Daten von DB Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern (Vor- und Nachname, Unterschriften, Telefon, E-Mail-Adresse, Postanschrift) vor der öffentlichen Auslegung (insbesondere im Internet) geschwärzt werden müssen. +++

***** NEU bei DB Immobilien *****

Chatbot Petra steht Ihnen bei allgemeinen Fragen rund um das Thema Beteiligungen der DB bei Bauantrags- / Planungs- und Kabelauskunftsverfahren ab sofort gerne zur Verfügung. Nutzen Sie dafür folgenden Link:
www.deutschebahn.com/Baurechtsverfahren

Stellungnahme: DB AG – DB Immobilien, Frankfurt/Main,
vom: 19.09.2022

Änderungen/Bemerkungen

15. September 2022

**Bauleitplanung der Gemeinde Lahntal, OT Sterzhäuser
Bebauungsplan Nr. 25 „Im Boden“
Ihre Anfrage per Brief vom 16.08.2022
Unser Zeichen: PAP 22-17152**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir nehmen Bezug auf oben genanntes Schreiben.

Grundsätzlich gibt es zur geplanten Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.25 „Im Boden“ keine Einwände.

Folgende Hinweise sind jedoch zu beachten:

- Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt aus dem Ortsnetz über noch zu verlegende Versorgungsleitungen.
- Für die Stromversorgung des betreffenden Gebietes wird die Errichtung einer Transformatorenstation erforderlich. Einen geeigneten Standort haben wir in dem beigefügten Lageplan eingetragen. Für die Station sollte eine Grundfläche von ca. B 5,0m x L 8,0m vorgesehen werden. Wir bitten Sie, den geplanten Standort im Bebauungsplan als Versorgungsfläche auszuweisen und in Gemeindegut zu überführen.
- Die Flächen für die unterirdisch verlegten Versorgungskabel sind öffentlich jederzeit zugänglich zu machen und dürfen nicht überbaut werden! Siehe Punkt 1.7 der Festsetzung.
- Die geplanten E-Ladesäulen (Hypercharger) im Bereich der vorhandenen Station befinden sich im Schutzstreifenbereich der vorhandenen Leitungstrassen. Siehe Punkt 3.8 der Festsetzung.
- Für die notwendige Erschließung des Baugebietes ist auch der Ausbau der Straße „Gartenstr.“ notwendig, um die erforderlichen Leitungstrassen verbindlich planen und ausführen zu können!



**Bauleitplanung der Gemeinde
Lahntal**

Bebauungsplan Nr. 25 „Im Boden“, Ortsteil Sterzhäuser

– *Bebauungsplan gem. § 13b BauGB*

Abwägung der durchgeführten Verfahren gem.:

§ 3 (2) BauGB

vom 22.08.2022 bis einschließlich 23.09.2022

§ 13 (2) Nr. 3 BauGB

vom 22.08.2022 bis einschließlich 23.09.2022

Abwägungsbeschluss der Gemeindevertretung

**Stellungnahme: EAM Netz GmbH, Gladenbach,
vom: 15.09.2022**

Änderungen/Bemerkungen

Die Hinweise werden berücksichtigt.

Die Hinweise betreffen die nachfolgende Ausführungsebene und werden daher in die Begründung zum Bebauungsplan in das Kapitel „Hinweise für die Ausführungsebene“ eingefügt.

Hierdurch wird die Plankonzeption inhaltlich nicht berührt. Auf Ebene der Bauleitplanung besteht daher kein weiterer Handlungsbedarf.

EAM Netz

Ein Unternehmen der  Gruppe

Beiliegend erhalten Sie unsere aktuellen Bestands-/ Übersichtspläne mit eingezeichneten Anlagen. Wir bitten um Übernahme des Bestandes in Ihre Planunterlagen.

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

Sollten sich Änderungen der Pläne ergeben, bitten wir um erneute Benachrichtigung vor Beginn der Rechtskräftigkeit.

Das Merkblatt 'Schutz von Versorgungsanlagen der EAM Netz GmbH' in der jeweiligen aktuellen Fassung ist zu beachten.

Wir bitten um weitere Beteiligung bei Ihren Planungen.

Mit freundlichen Grüßen


Heiner


Brück

Stellungnahme: EAM Netz GmbH, Gladenbach,
vom: 15.09.2022

Änderungen/Bemerkungen



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

Groß & Hausmann GbR
Bahnhofsweg 22
35096 Weimar (Lahn)

Aktenzeichen BV 12.3 Wa - 34 c 2

Bearbeiter/in

Telefon

Fax (02771) 840 450

E-Mail

Datum 02. September 2022

B 62, Gemeinde Lahntal, Ortsteil Sterzhausen

Bebauungsplan Nr. 25 „Im Boden“ [Entwurf 07/2022]

Beteiligung der Behörden zum Beschleunigten Verfahren [§ 13b BauGB]

Ihr Schreiben vom 16.08.2022

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit dem vorgelegten Bebauungsplan soll östlich von Sterzhausen Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden, um eine Wohnbebauung mit bis zu 60 Wohneinheiten vorzubereiten.

Straßenrechtliche und fachgesetzliche Stellungnahme

Erschließung

Die äußere verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist über die örtliche *Gartenstraße* an die straßenrechtliche Ortsdurchfahrt der B 62 *Wittgensteiner Straße* vorgesehen. Das zusätzlich zu erwartende Verkehrsaufkommen geht aus den vorgelegten Unterlagen nicht hervor. Sollten infolge der Bauleitplanung Maßnahmen für die Leichtigkeit und Sicherheit des Verkehrs auf der Bundesstraße nötig werden, hat die Gemeinde diese in einvernehmlicher Abstimmung mit mir zu eigenen Lasten durchzuführen.

Anbauverbot

Entlang der freien Strecke der B 62 gilt ab dem befestigten Fahrbahnrand in einem 20,00 m breiten Streifen die straßenrechtliche Bauverbotszone sowie die 40,00 m breite straßenrechtliche Baubeschränkungszone. Beide Zonen sind im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt und in den Festsetzungen berücksichtigt.

Verkehrssicherheit

An der Zufahrt zur B 62 sind die Sichtfelder dauerhaft zu gewährleisten.
Pflanzungen entlang der Bundesstraße außerhalb des Straßengrundstückes müssen so erfolgen, dass Schutzmaßnahmen gemäß der RPS entbehrlich sind.

Oberflächenwasser aus dem Plangebiet darf nicht auf die Straßenparzelle oder in Entwässerungsanlagen der B 62 gelangen.

Bauleitplanung der Gemeinde Lahntal

Bebauungsplan Nr. 25 „Im Boden“, Ortsteil Sterzhausen

– *Bebauungsplan gem. § 13b BauGB*

Abwägung der durchgeführten Verfahren gem.:

§ 3 (2) BauGB

vom 22.08.2022 bis einschließlich 23.09.2022

§ 13 (2) Nr. 3 BauGB

vom 22.08.2022 bis einschließlich 23.09.2022

Abwägungsbeschluss der Gemeindevertretung

Stellungnahme: Hessen Mobil, Dillenburg,
vom: 02.09.2022

Änderungen/Bemerkungen

Die Hinweise werden berücksichtigt.

Der Hinweis zur „Verkehrssicherheit“ betrifft die nachfolgende Ausführungsebene und wird daher in die Begründung zum Bebauungsplan in das Kapitel „Hinweise für die Ausführungsebene“ eingefügt.

Hierdurch wird die Plankonzeption inhaltlich nicht berührt. Auf Ebene der Bauleitplanung besteht daher kein weiterer Handlungsbedarf.

Die übrigen Hinweise werden ohne planändernde Wirkung beachtet.

Hessen Mobil
Straßen- und Verkehrsmanagement

Die Beleuchtung sowie Fahrzeugbewegungen im Bereich des Plangebietes dürfen zu keiner Blendung der Verkehrsteilnehmer auf der B 62 führen.

Anmerkungen und Hinweise

Maßnahmen gegen Emissionen der B 62 gehen nicht zu Lasten des Straßenbaulastträgers.

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

Ich bitte um Zusendung des Ergebnisses der Abwägung meiner Stellungnahme und der nach Verfahrensende gültigen Planfassung und der Begründung. Den Plan und die Begründung erbitte ich auch als PDF-Datei.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag



Stellungnahme: Hessen Mobil, Dillenburg,
vom: 02.09.2022

Änderungen/Bemerkungen



**LANDESVERBAND DER JÜDISCHEN
GEMEINDEN IN HESSEN**
Körperschaft des öffentlichen Rechts

Landesverband Hessen · Hebelstraße 6 · 60318 Frankfurt am Main

ARCHITEKTURBÜRO
GROSS & HAUSMANN
als Vertreter der Gemeinde Lahntal
Bahnhofsweg 22

35096 WEIMAR

Max-Willner-Haus
Hebelstraße 6
60318 Frankfurt am Main
Telefon 069 444049
Telefax 069 431455
E-Mail: info@lvjgh.de

22. August 2022
Dr.W / de

Bauleitplanung der Gemeinde Lahntal, Ortsteil Sterzhausen
Bebauungsplan Nr. 25 „Im Boden“
(Bebauungsplan gem. § 13b BauGB)

**hier: Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB und Beteiligung der berührten
Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 13 (2) Nr. 3 BauGB**
(beschleunigtes Verfahren)

Ihr Schreiben vom 16.08.2022

Sehr geehrte Damen und Herren,

unter den Bedingungen, dass

- 1) evtl. vorhandene Jüdische Friedhöfe oder Begräbnisstätten nicht in den Bebauungsplan einbezogen und
- 2) später anfallende Erschließungskosten, -beiträge oder sonstige Kosten für Jüdische Friedhöfe nicht in Rechnung gestellt werden,

haben wir keinen Widerspruch einzulegen.

Wir haben festgestellt, dass durch Abzeichnung einer bereits bebauten Fläche in einem Bebauungsplan sowie durch Umwandlung von Flächen in Bauland, wodurch unsere Jüdischen Friedhöfe betroffen wurden, obige Kosten durch Ausbau und Anschließen von Straßen anfallen können.

**Bauleitplanung der Gemeinde
Lahntal**

Bebauungsplan Nr. 25 „Im Boden“, Ortsteil Sterzhausen

– *Bebauungsplan gem. § 13b BauGB*

Abwägung der durchgeführten Verfahren gem.:

§ 3 (2) BauGB vom 22.08.2022 bis einschließlich 23.09.2022
§ 13 (2) Nr. 3 BauGB vom 22.08.2022 bis einschließlich 23.09.2022

Abwägungsbeschluss der Gemeindevertretung

Stellungnahme: Landesverband der jüdischen Gemeinde in Hessen, Frankfurt/Main, vom: 22.08.2022	Änderungen/Bemerkungen

Der Hinweis wird ohne planändernde Wirkung beachtet.

Jüdische Friedhöfe oder Begräbnisstätten sind durch vorliegende Planung nicht betroffen. Es werden daher dem Landesverband der Jüdischen Gemeinden Hessen auch keine Erschließungskosten, -beiträge oder sonstige Kosten in Rechnung gestellt werden.

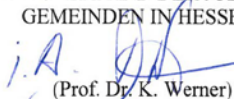
Außerdem weisen wir darauf hin, dass die Erwägung von Umwandlung einer Friedhofsfläche bzw. einer ursprünglich als Friedhofserweiterungsgelände ausgewiesenen Fläche in Bauland auf jeden Fall unsere schriftliche Zustimmung erfordert.

Da unsere Friedhöfe als geschlossene Friedhöfe behandelt werden, weil seit der Naziherrschaft in den meisten Ortschaften keine Jüdischen Gemeinden mehr existieren, sind wir nicht in der Lage, irgendwelche durch Bebauungspläne verursachten Kosten zu tragen

Wir haben ca. 300 Friedhöfe in Hessen als Nachlass zur Verwaltung und Betreuung übernommen. Auf keinen Fall können wir finanzielle Verpflichtungen übernehmen.

Mit freundlichen Grüßen

LANDESVERBAND DER JÜDISCHEN
GEMEINDEN IN HESSEN


(Prof. Dr. K. Werner)

LANDKREIS



MARBURG
BIEDENKOPF

• DER KREISAUSSCHUSS

Landkreis Marburg-Biedenkopf • 35034 Marburg

Groß & Hausmann GbR
Bahnhofsweg 22
35096 Weimarr

Fachbereich: Recht und Kommunalaufsicht
 Fachdienst: Kommunal- und Verbandsaufsicht
 Träger öffentlicher Belange
 Ansprechpartner/in: Herr Bleich-Potkowa
 Zimmer: 218 a
 Telefon: 06421 405-1433
 Fax: 06421 405-1650
 Vermittlung: 06421 405-0
 E-Mail: PotkowaM@marburg-biedenkopf.de
 Unser Zeichen: FD 30.2 - TCB/12.07/2022-0042
 (bitte bei Antwort angeben)

19.09.2022

Beteiligungsverfahren (TÖB)

Bauleitplanung der Gemeinde Lahntal, Ortsteil Sterzhausen; Bebauungsplan Nr. 26 "Im Boden"

- Ihr Schreiben vom 16.08.2022

Sehr geehrte Damen und Herren,

die mit o. a. Schreiben übersandten Planunterlagen haben wir zur Kenntnis genommen. Als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung:

Fachbereich Bauen, Wasser- und Naturschutz

Die vorliegenden Planunterlagen wurden durch unseren **Fachbereich Bauen, Wasser- und Naturschutz** geprüft.

Der **Fachdienst Bauen** hat zu diesem Verfahren keine Hinweise oder Bedenken geäußert.

Die weiteren Fachdienste äußern sich wie folgt:

Fachdienst Naturschutz

Gegen die o.g. Planung bestehen bei Beachtung der folgenden Punkte keine Bedenken aus artenschutzrechtlicher und naturschutzfachlicher Sicht.

Artenschutz

Aufgrund der potentiellen Eignung der Planungsfläche für Agrararten, wie insbesondere der Feldlerche etc. ist das Baugebiet außerhalb der Brutzeit (01. März bis 30. September) zu

**Bauleitplanung der Gemeinde
Lahntal**

Bebauungsplan Nr. 25 „Im Boden“, Ortsteil Sterzhausen

– *Bebauungsplan gem. § 13b BauGB*

Abwägung der durchgeführten Verfahren gem.:

§ 3 (2) BauGB

vom 22.08.2022 bis einschließlich 23.09.2022

§ 13 (2) Nr. 3 BauGB

vom 22.08.2022 bis einschließlich 23.09.2022

Abwägungsbeschluss der Gemeindevertretung

**Stellungnahme: Kreisausschuss Marburg-Biedenkopf,
vom: 19.09.2022**

Änderungen/Bemerkungen

- **Servicezeiten:** Montag bis Freitag 8.00 – 14.00Uhr und nach Vereinbarung
- **Dienstgebäude:** Im Lichtenholz 60 35043 Marburg-Cappel Fax: 06421 405-1500
- **Buslinien:** Linie 2, 3 und 13 (H Schubertstraße) Linie 6 und Bus MR 80 (H Kreishaus)
- **Bankverbindungen:** Sparkasse Marburg-Biedenkopf | Konto-Nr.: 19 | BLZ: 533 500 00 IBAN für Konto 19: DE08 5335 0000 0000 0000 19 SWIFT BIC.: HELADEF1MAR

erschließen. Sofern der Flächenaufschluss innerhalb der Vegetationsperiode begonnen wird, muss vorab die Brutfreiheit durch eine qualifizierte Person überprüft werden. Die beauftragte biologische Baubegleitung ist vor Baubeginn der UNB nachzuweisen. Bei Brutnachweisen darf erst nach Brutende und erfolgter Freigabe durch die biologische Baubegleitung mit der Erschließung begonnen werden.

Minimierung und Vermeidung

Der geplante Lärmschutzwall sowie der Ortsrand im Osten sollen mit standortgerechten heimischen Laubgehölzen bepflanzt werden.

Es sollte geprüft werden, ob der „Stinkelsgraben“ im Zuge der Umsetzung nicht freigelegt werden kann, um die ökologischen Funktionen des Bachs wieder herzustellen.

Dadurch könnte auch der Überflutungsschutz durch Starkregenereignisse für das Baugebiet verbessert werden.

Fachdienst Wasser- und Bodenschutz

Das Vorhaben befindet sich in der Zone IIIB des Trinkwasserschutzgebietes Marburg-Wehrda. Dies ist in den Plananteil des Bebauungsplans mit aufzunehmen. Die zugehörige Schutzgebietsverordnung widerspricht dem Vorhaben nicht grundsätzlich, ist jedoch zu beachten.

Parallel zur Gartenstraße verläuft das dort verrohrte Gewässer „Stinkelsgraben“ als Gewässer III. Ordnung. Oberhalb und unterhalb der geplanten Ausweisung des Bebauungsplans verläuft das Gewässer offen. Aus den vorliegenden Unterlagen ist zu entnehmen, dass das verrohrte Gewässer hier teilweise überbaut werden soll (Carports etc.) und über diesem die Zufahrten für die Straße durch das Bebauungsgebiet erstellt werden sollen.

Aus wasserrechtlicher Sicht ist dies wie folgt zu beurteilen: Gem. § 24 Abs. 2 Hessisches Wassergesetz (HWG) sind natürliche Gewässer, die sich nicht in einem natürlichen oder naturnahen Zustand befinden, sofern nicht überwiegende Gründe des Wohls der Allgemeinheit entgegenstehen, in einem angemessenen Zeitraum wieder in den naturnahen Zustand zurückzuführen. Darüber hinaus wurde mit der Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) ein Ziel gesetzt, die Gewässer in einen guten ökologischen Zustand zu versetzen.

Eine Überbauung des Gewässers mittels Überfahrten, baulichen Anlagen wie Car-/Bikeports oder der Trafostation würde gegen die vorgenannten gesetzlichen Vorgaben verstoßen. Darüber hinaus läge ein Verstoß gegen die allgemeinen Grundsätze der Gewässerbewirtschaftung nach § 6 Abs. 1 Ziffer 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vor. Hiernach sind Gewässer nachhaltig zu bewirtschaften, insbesondere mit dem Ziel, ihre Funktions- und Leistungsfähigkeit als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu erhalten und zu verbessern, insbesondere durch Schutz vor nachteiligen Veränderungen von Gewässereigenschaften.

In diesem Sinne sollen nicht naturnah ausgebaute natürliche Gewässer soweit wie möglich wieder in einen naturnahen Zustand zurückgeführt werden. Daher kann seitens der UWB lediglich den beiden Überfahrten zur Erschließung des Baugebietes zugestimmt werden. Auf den verbleibenden Abschnitten des verrohrten Gewässers dürfen keine baulichen Anlagen (Carports, Gartenhäuschen etc.) errichtet werden, da dies gegen die vorgenannten wasserrechtlichen Bestimmungen verstoßen würde. Dieser Bereich ist im B-Plan entsprechend zu markieren bzw. auszuweisen.

Stellungnahme: Kreisausschuss Marburg-Biedenkopf,
vom: 19.09.2022

Änderungen/Bemerkungen

1

ZU 1: Der Hinweis wird berücksichtigt.

Der Hinweis betrifft die nachfolgende Ausführungsebene und wird daher in die Begründung zum Bebauungsplan in das Kapitel „Hinweise für die Ausführungsebene“ aufgenommen.

Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

2

ZU 2: Der Hinweis wird wie folgt berücksichtigt.

Ein Lärmschutzwall ist entlang der Bundesstraße nicht realisierbar, aufgrund mehrerer dort verlaufender Versorgungsleitungen inkl. deren Schutzstreifen, die grundsätzlich nicht überbaut und auch nicht mit Gehölzen überstellt werden dürfen. Insofern wurde entlang der Bundesstraße ein Abstandsstreifen als „Verkehrsgrün“ festgesetzt, der als Grünfläche zu pflegen und außerhalb der Leitungsschutzstreifen auch durch die Anpflanzung standortheimischer Bäume und Sträucher gestaltet werden soll.

3

ZU 3: Der Hinweis wird wie folgt berücksichtigt.

Die Prüfung ergab, dass eine Freilegung zwar aus gewässerökologischer Sicht sinnvoll wäre, jedoch im vorliegenden Fall aufgrund der nachfolgend aufgeführten Punkte aktuell nicht realisierbar ist:

- Im nördlichen Abschnitt ist der verrohrte Gewässerabschnitt bereits durch eine Trafostation überbaut, darüber hinaus queren mehrere Leitungstrassen diesen Bereich so dass eine kostenintensive Verlegung dieser Infrastrukturanlagen erforderlich wäre. Der verrohrte Gewässerabschnitt verläuft innerhalb einer gemeindeeigenen Parzelle. Diese wird aktuell auch bereits als Park- bzw. Abstellfläche genutzt. Eine Freilegung würde gleichzeitig auch die Entstehung eines „Gewässerrandstreifens“ nach § 23 Hess. Wassergesetz (HWG) in einer Breite von 5 m beiderseits des Gewässers erfordern. In diesem Gewässerrandstreifen gelten zahlreiche Verbote, u.a. ist die Ausweisung von Baugebieten sowie auch die Errichtung baulicher Anlagen untersagt. Dies hätte zur Konsequenz, dass zur Realisierung der Baugebietskonzeption weitere Agrarflächen gekauft werden müssten und aus der landwirtschaftlichen Nutzung entfallen.
- Eine vollständige Verlegung und Freilegung des Gewässerabschnittes in östlicher Richtung um das Baugebiet herum, würde die Inanspruchnahme noch wesentlich mehr landwirtschaftlicher Flächen erfordern, da aufgrund der zumindest einseitig anzunehmenden Lage im Außenbereich ein Gewässerrandstreifen von 10m Breite anzusetzen wäre und auch entlang der Bundesstraße, aufgrund der dort geltenden Bauverbotszone nach § 9 Fernstraßengesetz (FStrG) sowie der dort verlaufenden Versorgungsleitungen inkl. Schutzstreifen ein deutlich breiterer Streifen, der nicht für die Baugebietsentwicklung genutzt werden könnte, entstehen würde.

Die für die Gesamtmaßnahme in beiden Varianten anzusetzenden beträchtlichen Zusatzkosten würden das Ziel zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum in verdichteten Wohnformen nicht mehr erreichbar scheinen lassen und entsprechen nicht dem Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit der Ressource Boden sowie der Umwidmungssperrklausel (§ 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB), der zufolge landwirtschaftlich genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden sollen.

Insofern erscheint in Abwägung aller Belange eine Gewässerfreilegung aktuell nicht möglich. Um eine ggf. zukünftig, aufgrund geänderter gesetzlicher Rahmenbedingungen, erforderliche Freilegung nicht zu blo-

5

Hinweis: Vor dem Hintergrund der vorgenannten wasserrechtlichen Bestimmungen empfiehlt die UWB die vollständige Offenlegung des Gewässers „Stinkelgraben“

Abwasserrechtlich ist für den Einzugsbereich der Kläranlage Lahntal-Göttingen die obere Wasserbehörde beim Regierungspräsidium Gießen zuständig. **6**

Fachbereich Gefahrenabwehr

Aus brandschutztechnischer Hinsicht nehmen wir wie folgt Stellung:

- Aufgrund der Tatsache, dass die Planungsunterlagen zur Löschwasserversorgung keine definitiven Aussagen treffen, weisen wir daraufhin, dass die Gemeinde Lahntal als Träger des örtlichen Brandschutzes gemäß § 3 (1) Hessisches Gesetz über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (HBKG) in der Fassung vom 14. Januar 2014, zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. August 2018, verpflichtet ist, den örtlichen Erfordernissen entsprechend Löschwasser bereitzustellen. **7**
- Wir bitten den Verfahrensträger darauf hinzuweisen, dass die Planung der Löschwasserversorgung für das Plangebiet mit der zuständigen Brandschutzdienststelle beim Kreisausschuss Marburg-Biedenkopf abzustimmen ist.

Darüber hinaus bestehen gegen die vorliegenden Planungen in brandschutztechnischer Hinsicht keine Bedenken und Anregungen.

Fachbereich Ländlicher Raum und Verbraucherschutz äußert sich wie folgt:

Laut dem derzeit gültigem Regionalplan (RPM) handelt es sich bei der bisher nicht beplanten Freifläche von ca. 1,5 ha um Vorrangfläche für die Landwirtschaft. Im Regionalplan (Ziff. 6.3 S. 94f) wird hierzu ausgeführt, dass diese Bereiche der langfristigen landwirtschaftliche Nutzung erhalten bleiben sollen. Die vorliegende Planung entspricht nicht diesen Vorgaben, da nach Umsetzung in diesem Areal keine landwirtschaftliche Nutzung mehr stattfinden kann. **8**

Dies kann auch nicht durch die Aussage, dass der betroffene Bereich bereits im gültigen Flächennutzungsplan als Mischgebiet dargestellt ist, entkräftet werden, da dieser nachweislich nicht nach den Vorgaben des Regionalplanes entwickelt wurde. **9**

Zusätzlich ist festzuhalten, dass in der vorliegenden Planung kein Nachweis für einen tatsächlichen Bedarf an Baugrundstücken erbracht wurde. Vielmehr ist geplant (S.2 Abs. 1+2) Mehrparteienhäuser, somit Mietshäuser, zu errichten. **10**

➤ Durch die geplante Nutzung einer Teilfläche des Grundstückes Fl. 5, Flst. 57/1 verbleibt eine landwirtschaftliche Restfläche die ökonomisch nicht mehr sinnvoll genutzt werden kann. Zudem ist die Erschließung der Restackerfläche nicht mehr gegeben. **11**

➤ Der uns vorliegende Agrarfachplan für Mittelhessen (AMI) geht für die bisher unbeplante landwirtschaftliche Fläche von höchster Bedeutung für die örtliche Landwirtschaft aus. **12**

➤ Die Standorteignungskarte von Hessen bewertet den Planbereich als A1 Standort (gute Ackerlandnutzungseignung).

Stellungnahme: Kreisausschuss Marburg-Biedenkopf, vom: 19.09.2022

Änderungen/Bemerkungen

ckieren, bleibt die Parzelle des verrohrten Grabenabschnittes in Gemeindeeigentum. Darüber hinaus wird mit den Vorhabenträgern vertraglich ein Rückbau von Stellplätzen und/oder Carports auf dieser Fläche auf eigene Kosten für diesen Fall – sowie für ggf. erforderliche Wartungs-/Reparaturmaßnahmen am verrohrten Gewässer – vereinbart.

Damit ist als Mindestanforderung sichergestellt, dass in Folge der Baugebietsentwicklung keine Verschlechterung der gewässerökologischen Verhältnisse anzunehmen ist (Verschlechterungsverbot).

zu 4: Der Hinweis wird berücksichtigt.

In den textlichen Festsetzungen existiert bereits ein textlicher Hinweis auf die Lage des Plangebietes im Trinkwasserschutzgebiet sowie auf die hierzu geltende Verordnung. Darüber hinaus wird noch in der Planzeichnung ein entsprechender Hinweis aufgenommen. Hierdurch wird die Plankonzeption nicht berührt.

zu 5: Die Hinweise werden wie folgt berücksichtigt.

Im Vorfeld der förmlichen Bauleitplanung erfolgte eine Prüfung bzgl. der Möglichkeiten einer Freilegung des verrohrten Gewässerabschnittes.

Bzgl. der Ergebnisse der Prüfung und der weiteren Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange wird auf die o.g. Abwägung „zu 3.“ verwiesen.

zu 6: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die obere Wasserbehörde wurde am Verfahren beteiligt.

zu 7: Der Hinweis wird berücksichtigt.

Der Hinweis betrifft die nachfolgende Ausführungsebene und wird daher in die Begründung zum Bebauungsplan in das Kapitel „Hinweise für die Ausführungsebene“ aufgenommen.

Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

zu 8: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Bezüglich der Ausweisung des Plangebietes als „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ fand im Vorfeld der förmlichen Bauleitplanung eine Abstimmung mit der oberen Landesplanungsbehörde statt.

Diese stellte klar, dass aufgrund der geringen Flächengröße auf ein Zielabweichungsverfahren verzichtet werden kann, wenn

- Im Rahmen einer Alternativenprüfung nachvollziehbar dargelegt, wird warum die Planung nicht auf einer Fläche im Siedlungsbereich oder einem Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft umgesetzt werden kann (--> Begründung, Kapitel 5.1),
- die Betroffenheit der Landwirtschaft durch den Flächenentzug erörtert wird (siehe unten zu 12)
- die Möglichkeiten der Innenentwicklung dargestellt werden (--> Begründung, Kapitel 3.2) und
- keine Beeinträchtigung der benachbarten Rohstoffabbaufächen erfolgt (--> Begründung, Kapitel 5.1).

Diese Auflagen wurden zwischenzeitlich abgearbeitet.

zu 9: Der Hinweis wird zurückgewiesen.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan existierte bereits vor der Aufstellung des aktuellen Regionalplans Mittelhessen 2010.

Bzgl. der besonderen Eignung des Plangebietes für die ergänzende Siedlungsentwicklung wird auf die Ausführungen zu 12 verwiesen.

zu 10: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Da in der Vergangenheit vorrangig Baugebiete für die Umsetzung von freistehenden Einfamilienhäusern entwickelt wurden, wurden auch in der Bauverwaltung die dort immer wieder eingehenden Anfragen nach Wohnungen nicht statistisch erfasst. Jedoch ist, aufgrund der räumlichen Nähe zu den Pharmastandorten der Stadt Marburg und den bekannten Informationen zum Bedarf an Wohnraum im räumlichen Umfeld der Universitätsstadt Marburg von einer großen Nachfrage nach Wohnraum in verdichteten Wohnformen auszugehen. Bestätigt wurde diese Aussage in Gesprächen des Projektierers mit Finanzierungsinstituten, die über Statistiken und Bedarfsprognosen dazu verfügen. Darüber hinaus beteiligt sich auch die Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Marburg (GeWoBau) mit der Planung zu einem generationsübergreifenden Wohnprojekt an der vorliegenden Planung. Von Seiten der GeWoBau wurde zwischenzeitlich auch das Interesse an einer Vergrößerung dieses Projektes im Plangebiet signalisiert.

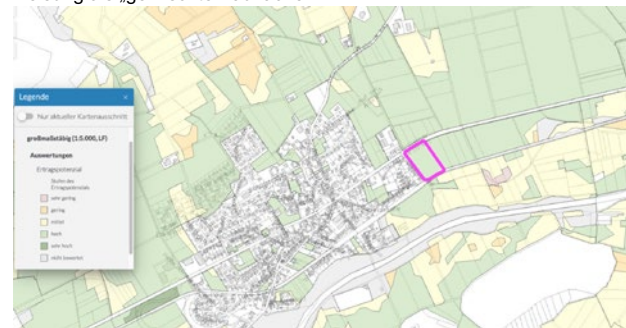
zu 11: Der Hinweis wird zurückgewiesen.

Die verbleibende Restfläche beträgt rd. 0,9 ha und ist damit z.B. deutlich größer, als die östlich unmittelbar anschließenden ebenfalls landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Die Erreichbarkeit bleibt über den parallel zur Bundesstraße verlaufenden Wirtschaftsweg (Flurstück 87/7) sichergestellt.

zu 12: Die Hinweise werden wie folgt berücksichtigt.

Dem ist entgegenzuhalten, dass das Plangebiet bereits über die bislang einseitig bebaute Gartenstraße auch eine besondere Eignung für eine bauliche Inanspruchnahme besitzt, da die Voraussetzungen für die infrastrukturelle Erschließung sehr günstig sind und darüber hinaus die Gemeinde auch ein Interesse an einer sinnvollen Ausnutzung bestehender Infrastruktur haben (beidseitige Bebauung bestehender Straßen). Deutliches Indiz für diese Beurteilung ist die bereits seit vielen Jahren im rechtswirksamen Flächennutzungsplan enthaltene Ausweisung als „gemischte Baufläche“.



Bzgl. der landwirtschaftlichen Nutzungseignung ist festzustellen, dass die Fläche, gem. Bodenviewer des HLNUG mit weiten Teilen der landwirtschaftlichen Feldflur im Lahntal vergleichbar ist (siehe Abb. oben – Screenshot aus: bodenviewer.hessen.de) und insofern, bezogen auf

Die Bodenqualität des betroffenen landwirtschaftlichen Bereiches liegt im Ø bei 58 Bodenpunkten. Bei einer Ertragsmesszahl (EMZ) von 56, ist dies deutlich über dem Durchschnitt von Sterzhausen (Ø EMZ 44).

- In den vorliegenden Planunterlagen fehlt uns die notwendige Auseinandersetzung mit den Auswirkungen der Planung auf die agrarstrukturellen Belange von Sterzhausen, insbesondere sollte hier der unwirtschaftlichen Aufteilung der betroffenen landwirtschaftlichen Flächen Beachtung geschenkt werden.
- Weiterhin sehen wir erhebliche Defizite bei der Bewertung der Auswirkungen bzw. Beeinträchtigungen für den in unmittelbarer Nachbarschaft liegenden tierhaltenden landwirtschaftlichen Betrieb.

Aufgrund des dargestellten Sachverhaltes bestehen aus agrarstruktureller Sicht erhebliche **Bedenken** gegen den vorliegenden B - Plan.

Um unsere Bedenken bezüglich der Beanspruchung eines Vorrangbereiches Landwirtschaft auszuräumen, sehen wir es als notwendig an, zuerst einmal die Regionalplanerischen Voraussetzungen zu schaffen.

Hierzu sollte ein Vorschlag für eine Ersatzfläche (Vorrang Landwirtschaft) erarbeitet werden.

Zusätzlich halten wir es für angebracht eine konkrete, perspektivische Aussage zu dem Umgang mit den vorhandenen Baulücken und dem geplanten Baugebiet „Oberm Dorf I“ zu treffen, bevor weitere örtlich wertvolle landwirtschaftliche Fläche beansprucht wird.

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Lahntal erhält eine Mehrausfertigung dieser Stellungnahme zur Kenntnis und weiteren Prüfung der dargelegten fachbehördlichen Belange. Über das Ergebnis der Abwägung bitten wir, uns zu gegebener Zeit zu unterrichten.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Ley

13

14

15

**Stellungnahme: Kreisausschuss Marburg-Biedenkopf,
vom: 19.09.2022**

Änderungen/Bemerkungen

das Plangebiet, keine herausragende Qualität als Alleinstellungsmerkmal aufweist.

In Bezug auf mögliche Betroffenheiten der örtlichen Landwirte in Folge des Verlustes der Wirtschaftsfläche kann, unter Zuhilfenahme der Argumentation aus der RP Drucksache IX/85 zur Beurteilung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen, dann von existenzgefährdenden Auswirkungen ausgegangen werden, wenn der Flächenentzug, bei einer Bewirtschaftungsfläche von bis zu 100 ha, nicht mehr als 10% und bei Betrieben mit einer Bewirtschaftungsfläche ab 100 ha nicht mehr als 15% beträgt. Nach Kenntnisstand der Gemeinde sind diese Schwellenwerte durch den vorliegenden Verlust von rd. 1,5 ha Wirtschaftsfläche bei weitem nicht berührt.

Insofern wird der Verlust eines vergleichsweise kleinen Teils dieser landwirtschaftlichen Flächen, in Abwägung mit den o.g. besonderen Qualitäten für die Siedlungsentwicklung, gerade vor dem Hintergrund der gebotenen Schaffung von kostengünstigem Wohnraum, für vertretbar erachtet.

zu 13: Der Hinweis wird zurückgewiesen.

Zur sachgerechten Bewertung wurde im Vorfeld eigens ein Immissionsgutachten durch ein anerkanntes Sachverständigenbüro nach den einschlägigen Richtlinien beauftragt.

Dieses Gutachten wurde als Anlage zu den Entwurfsunterlagen öffentlich ausgelegt und den hierfür zuständigen Behörden zur Stellungnahme vorgelegt.

Das Gutachten kommt zu folgender Schlussbemerkung:

„Durch das vorgelegte Gutachten konnte für das gesamte Plangebiet die Verträglichkeit einer geplanten Wohnnutzung mit der in der Nachbarschaft bestehenden, tierhaltenden Betriebe nachgewiesen werden.“

zu 14: Der Hinweis wird zurückgewiesen.

Die Vereinbarkeit mit Zielen und Grundsätzen der Raumordnung wurde nachgewiesen.

Eine existenzbedrohende Betroffenheit der Landwirtschaft durch den Flächenentzug liegt nicht vor. Von Seiten des bislang bewirtschaftenden Betriebes wurde auch nicht der Wunsch nach Ersatzflächen vorgebracht.

zu 15: Der Hinweis wird zurückgewiesen.

Die Möglichkeiten der Innenentwicklung wurden in der Begründung zum Bebauungsplan dargestellt (Kapitel 3.2). Das Baugebiet „Oberm Dorf I“

Ergänzend dazu ist darauf hinzuweisen, dass die vorliegende Konzeption eines verdichteten Wohnquartiers nicht auf einzelnen Baulücken im Siedlungsbestand umsetzbar ist, sondern eine größere zusammenhängende Fläche erfordert.

NABU Ortsgruppe Lahntal e.V.

www.nabu-lahntal.de

NABU-Ortsgruppe Lahntal
Joachim Backhaus
Otto-Ubbelohde-Weg 27a
35094 Lahntal-Goßfelden



Naturschutzbund Deutschland (NABU)
http://www.nabu-lahntal.de

1. Vorsitzender Joachim Backhaus
Otto-Ubbelohde-Weg 27a
35094 Lahntal-Goßfelden
Telefon 06423-2450
backhaus-joachim@t-online.de

An
Groß & Hausmann
Umweltplanung und Städtebau
Bahnhofsweg 22

35096 Weimar (Lahn)

Ihre Zeichen, Ihre Nachricht vom, Unsere Zeichen,
Ba 02.2022 Lahntal, den 18.09.2022

Diese Stellungnahme wird für den NABU – Landesverband durchgeführt.

Bauleitplanung der Gemeinde Lahntal, Ortsteil Sterzhausen

Bebauungsplan Nr.25 :“Im Boden“

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus Sicht des NABU Landesverbandes besteht gegen die oben genannte Bauleitplanung grundsätzlich keine Bedenken. Um den naturschutzfachlichen Eingriffs-Ausgleich der Gemeinde nachzuvollziehen irritiert aber die Aussage (auch schon in den letzten Bauleitplanungen!), „Ein Naturschutzfachlicher Ausgleich ist im vorliegenden Bauleitplanverfahren somit nicht erforderlich“, obwohl die Gemeinde laut Agentur Naturentwicklung Marburg-Biedenkopf zum 31.12.2021 ein Guthaben von null BWP aufweist. Wird deshalb das vereinfachte Verfahren, da kein „besonderer Eingriff“ laut umweltbezogener Information entsteht, angewendet, obwohl 1,5Ha „Freiland“ (ob Acker oder Wiese) verloren gehen? Diese Handlungsweise erscheint uns sehr fraglich..

Mit freundlichen Grüßen


Joachim Backhaus (1. Vors. NABU-Lahntal) 

(www.nabu-lahntal.de)

Bauleitplanung der Gemeinde Lahntal

Bebauungsplan Nr. 25 „Im Boden“, Ortsteil Sterzhausen

– Bebauungsplan gem. § 13b BauGB

Abwägung der durchgeführten Verfahren gem.:

§ 3 (2) BauGB

vom 22.08.2022 bis einschließlich 23.09.2022

§ 13 (2) Nr. 3 BauGB

vom 22.08.2022 bis einschließlich 23.09.2022

Abwägungsbeschluss der Gemeindevertretung

Stellungnahme: NABU Ortsgruppe Lahntal e.V.,
vom: 18.09.2022

Änderungen/Bemerkungen

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Das beschleunigte Verfahren nach § 13b Baugesetzbuch (BauGB) wird im vorliegenden Fall angewendet, weil die verfahrensrechtlichen Voraussetzungen hierfür vorliegen.

Diese Vorschrift wurde mit der BauGB Novelle im Jahr 2017 erstmalig eingeführt und formuliert Erleichterungen für eine beschleunigte Ausweisung von Wohnbauflächen, die im Anschluss an die Siedlungslage entwickelt werden sollen und eine Nutzfläche (= Grundstücksflächen des Wohngebietes multipliziert mit der festgesetzten Grundflächenzahl) von 10.000 m² nicht überschreiten

Ein inhaltlicher Bestandteil dieses Instrumentes ist die Befreiung von der Ausgleichsverpflichtung (§ 13b i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).



Regierungspräsidium Gießen • Postfach 10 08 51 • 35338 Gießen

Groß & Hausmann GbR
Bahnhofsweg 22

35096 Weimar (Lahn)

Geschäftszeichen: RPGI-31-61a0100/24-2014/15
Dokument Nr.: 2022/1259866

Bearbeiter/in: Astrid Josupeit
Telefon: +49 641 303-2352
Telefax: +49 641 303-2197
E-Mail: astrid.josupeit@rpgi.hessen.de

Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom: 16.08.2022

Datum 22. September 2022

Bauleitplanung der Gemeinde Lahntal
hier: Bebauungsplan Nr. 25 „Im Boden“ im Ortsteil Sterzhausen“

Verfahren nach § 13b BauGB

Ihr Schreiben vom 16.08.2022, hier eingegangen am 22.08.2022

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

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

Mit der vorliegenden Planung soll auf einer Fläche von insgesamt ca. 1,6 ha die planerischen Voraussetzungen für die Entstehung von Wohnbebauung mit Mehrparteienhäusern geschaffen werden. Es wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Maßgeblich für die raumordnerische Beurteilung des Vorhabens sind die Vorgaben des Regionalplans Mittelhessen (RPM) 2010. Dieser stellt den geplanten Geltungsbereich als Vorranggebiet (VRG) für Landwirtschaft überlagert von einem Vorbehaltsgebiet (VBG) für besondere Klimafunktionen und einem VBG für den Grundwasserschutz dar. Angrenzend befindet sich ein VRG für den Abbau oberflächennaher Lagerstätten Bestand.

Während in den VBG für Landwirtschaft unter Beachtung des in Plansatz 5.2-5 verankerten Ziels „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ grundsätzlich eine Eigenentwicklung des Ortsteils möglich ist (vgl. Ziel 5.2-4 des RPM 2010), hat in den VRG für Landwirtschaft die landwirtschaftliche Nut-

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

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

Die telefonische Vereinbarung eines persönlichen Gesprächstermins wird empfohlen.

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



Bauleitplanung der Gemeinde Lahntal

Bebauungsplan Nr. 25 „Im Boden“, Ortsteil Sterzhausen

– *Bebauungsplan gem. § 13b BauGB*

Abwägung der durchgeführten Verfahren gem.:

§ 3 (2) BauGB

vom 22.08.2022 bis einschließlich 23.09.2022

§ 13 (2) Nr. 3 BauGB

vom 22.08.2022 bis einschließlich 23.09.2022

Abwägungsbeschluss der Gemeindevertretung

Stellungnahme: Regierungspräsidium Gießen,
vom: 22.09.2022

Änderungen/Bemerkungen

zung Vorrang vor entgegenstehenden Nutzungsansprüchen. Die Agrarstruktur ist hier für eine nachhaltige Landbewirtschaftung zu sichern und zu entwickeln (vgl. Ziel 6.3-1 des RPM 2010).

Hinsichtlich des Ziels „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ (vgl. Planatz 5.2-5, RPM 2010) enthält Kapitel 3.2 der Begründung in Abbildung 4 eine kartographische Darstellung aller vorhandenen Baulücken und Freiflächen im Ortsteil Sterzhausen mit Einordnung, um welche Art von Baulücke es sich handelt. Die Baugebiete „Vor den Rödern I und II“ sind vollständig bebaut. Daneben gibt es viele Flächen, die grundsätzlich für eine Nachverdichtung zur Verfügung stehen würden, sich aber in privatem Eigentum befinden und von Seiten der Eigentümer keine Verkaufsbereitschaft besteht. Der Leerstand befindet sich auf einem geringen Niveau. In Kapitel 5.1 der Begründung wird sich mit der fehlenden Realisierbarkeit des Planvorhabens in einem *VBG für Landwirtschaft* angrenzend an den Siedlungsrand auseinandergesetzt. Die Möglichkeit der Inanspruchnahme eines *VRG Siedlung Planung* wird ebenfalls verworfen. Weiterhin fehlt eine Angabe zu dem tatsächlich bestehenden Bedarf und wie viele Anfragen aus dem Ortsteil selbst stammen. In den Planunterlagen zum Bebauungsplan „Oberm Dorf I“ vom 10.05.2022 wurden 170 Bauinteressenbekundungen (davon 57 aus der Großgemeinde Lahntal) angegeben. Ebenfalls fehlt eine Einschätzung der Betroffenheit der Landwirtschaft bei Entzug der Fläche (agrarstrukturelle Belange).

Östlich vom Plangebiet grenzt ein *VRG für den Abbau oberflächennaher Lagerstätten Bestand* an. In den *VRG für den Abbau oberflächennaher Lagerstätten Bestand und Planung* hat die Gewinnung mineralischer Rohstoffe Vorrang vor anderen Nutzungsansprüche (vgl. Ziel 6.5-3 des RPM 2010). Zwischen dem Abbaubetrieb IRMA OPPERMANN GmbH und der Gemeinde Lahntal erfolgte eine Abstimmung, woraufhin der Abbaubetrieb keine Bedenken äußerte und im Falle eines nahegelegenen Abbaus einen Erdwall als Lärm- und Staubschutz errichtet. In der Abstimmung aus dem Kalenderjahr 2020 zwischen dem Planungsbüro und dem RP Gießen wurde mit Mail vom 12.10.2020 mitgeteilt, dass nur eine Vereinbarkeit mit dem vorgenannten Ziel gesehen werden kann, wenn eine Abstimmung zwischen Planungsbüro und Abbaubetrieb erfolgt sowie ein Mischgebiet ausgewiesen wird. Letzteres ist hier nicht der Fall.

In den *VBG für besondere Klimafunktionen* sollen die Kalt- und Frischluftentstehung sowie der Kalt- und Frischluftabfluss gesichert und, soweit erforderlich, wiederhergestellt werden. Diese Gebiete sollen von Bebauung und anderen Maßnahmen, die die Produktion und den Transport frischer und kühler Luft behindern können, freigehalten werden. Planungen und Maßnahmen in diesen Gebieten, die die Durchlüftung von klimatisch bzw. lufthygienisch belasteten Ortslagen verschlechtern können, sollen vermieden werden. Der Ausstoß lufthygienisch bedenklicher Stoffe soll reduziert, zusätzliche Luftschadstoffemittenten sollen nicht zugelassen werden (vgl. Grundsatz 6.1.3-1 des RPM 2010). Es sind keine erheblichen Beeinträchtigungen dieses Grundsatzes ersichtlich.

Die VBG für den Grundwasserschutz sollen in besonderem Maße dem Schutz des Grundwassers in qualitativer und quantitativer Hinsicht dienen. In diesen Gebieten mit besonderer Schutzbedürftigkeit des Grundwassers soll bei allen Abwägungen den Belangen des Grundwasserschutzes ein besonderes Gewicht beigemessen werden (vgl. Grundsatz 6.3.2 des RPM 2010). Das Plangebiet befindet sich in einem Trinkwasserschutzgebiet Schutzzone III B für die Trinkwassergewinnungsanlagen der Universitätsstadt Marburg. Unter Beachtung der geltenden Ge- und Verbote wird dem Trinkwasserschutz qualitativ entsprochen. Quantitativ wird dem Trinkwasserschutz ebenfalls entsprochen.

Insgesamt kann keine Vereinbarkeit mit den Festlegungen des RPM 2010 gesehen werden, da es, anders als in der Vorabstimmung festgelegt, zu einer Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes kommt und die Angabe des tatsächlich aus der Gemeinde stammenden Bedarfes fehlt. Außerdem fehlt eine Auseinandersetzung mit agrarstrukturellen Belangen, die in einem Umweltbericht stattfinden sollte.

Daneben geht aus dem Schallimmissionsgutachten eine Überschreitung der Grenzwerte der 16. BImSchV hervor. Es wird auf die Stellungnahme des Immissionssschutzes verwiesen.

Grundwasser, Wasserversorgung
Bearbeiter: Herr Nachtigall, Dez. 41.1, Tel. 0641/303-4148

Der Planungsraum liegt innerhalb der Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen Wasserwerke Marburg/Wehrda. Die entsprechenden Verbote der Schutzgebietsverordnung vom 18.05.1971 (StAnz. 27/71 S. 1099), geändert durch Verordnung vom 07.02.1974 (StAnz. 13/74, S. 660) sind zu beachten. Zudem liegt der Planungsraum nach Regionalplan Mittelhessen 2010 innerhalb eines Vorbehaltsgebietes für den Grundwasserschutz.

Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz
Bearbeiter: Herr Deuster, Dez. 41.2, Tel. 0641/303-4169

Überschwemmungsgebiete werden durch das o.g. Vorhaben nicht berührt. Die Gewässerparzelle soll laut Planunterlagen nicht überbaut, sondern mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belegt werden. Es bestehen somit aus hiesiger Sicht keine Bedenken gegen das Vorhaben. Dem Hinweis auf Starkregenereignisse wurde nachgegangen.

Kommunales Abwasser, Gewässergüte
Bearbeiter: Herr Nebel, Dez. 41.3, Tel. 0641/303-4224

Gem. Begründung soll die Entwässerung im Trennsystem erfolgen. Wie richtig festgestellt wird, hat die Ableitung gedrosselt zu erfolgen, d.h., es ist

1

2

3

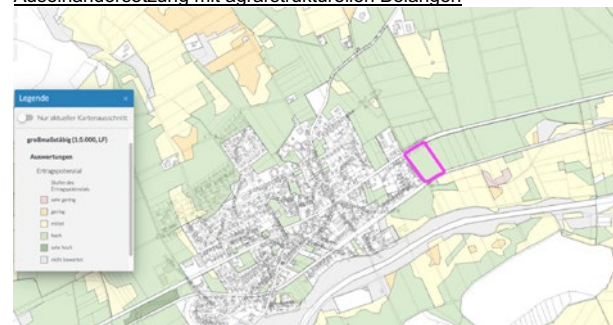
zu 1: Der Hinweis wird wie folgt berücksichtigt.
Bedarfsnachweis

Da in der Vergangenheit vorrangig Baugebiete für die Umsetzung von freistehenden Einfamilienhäusern entwickelt wurden, wurden auch in der Bauverwaltung die dort immer wieder eingehenden Anfragen nach Wohnungen nicht statistisch erfasst. Jedoch ist, aufgrund der räumlichen Nähe zu den Pharmastandorten der Stadt Marburg und den bekannten Informationen zum Bedarf an Wohnraum im räumlichen Umfeld der Universitätsstadt Marburg von einer großen Nachfrage nach Wohnraum in verdichteten Wohnformen auszugehen. Bestätigt wurde diese Aussage in Gesprächen des Projektierers mit Finanzierungsinstituten, die über Statistiken und Bedarfsprognosen dazu verfügen. Darüber hinaus beteiligt sich auch die Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Marburg (GeWoBau) mit der Planung zu einem generationsübergreifenden Wohnprojekt an der vorliegenden Planung. Von Seiten der GeWoBau wurde zwischenzeitlich auch das Interesse an einer Vergrößerung dieses Projektes im Plangebiet signalisiert.

Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes

Im Anfangsstadium der Planung, als die erste Abstimmung mit dem Dezernat Regionalplanung erfolgte, bestand noch die Überlegung zur Ausweisung eines Mischgebietes vor dem Hintergrund des Bedarfs nach einem neuen Feuerwehrstützpunkt in Sterzhausen. Dieser sollte zusammen mit Wohnbaugrundstücken in einem Mischgebiet entwickelt werden. Im Laufe des Planungsprozesses verdichteten sich einerseits die Nachfragen und Wünsche innerhalb der Gemeinde nach Schaffung von verdichteten Wohnungsangeboten und andererseits wurde die Planung zum Feuerwehrstandort aufgrund vielfältiger Schwierigkeiten auf eine andere Fläche im Ort verlagert. Insofern war ein Umschwenken auf den Gebietstyp „allgemeines Wohngebiet“ erforderlich, da das Festhalten am Mischgebiet zu einem sog. „Etikettenschwindel“ geführt hätte. Die Vereinbarkeit mit Immissionsbelangen wurde durch Fachgutachten zum Lärm und zu landwirtschaftlichen Gerüchen fachlich fundiert aufbereitet. Die festgestellten Überschreitung der Orientierungswerte zum Lärm mündeten in Festsetzungen zum passiven Lärmschutz.

Auseinandersetzung mit agrarstrukturellen Belangen



Bzgl. der landwirtschaftlichen Nutzungsseignung ist festzustellen, dass

eine Fläche für entsprechende Bauwerke einzuplanen. Die Rückhaltung ist in den kommunalen Abwasseranlagen nachzuweisen.

Hinweise:

- Abweichend von der Begründung ist die Einleitungserlaubnis für das Trennsystem beim Regierungspräsidium Gießen zu beantragen.
- Das DWA-Merkblatt M153 ist nach der Veröffentlichung des Weißdrucks der Merkblätter DWA-A 102-1 und DWA-A 102-2 ungültig geworden.

Im Übrigen verweise ich auf die Arbeitshilfe „Wasserwirtschaft in der Bauleitplanung in Hessen“ vom Juli 2014. Darin sind u.a. die wesentlichen gesetzlichen Grundlagen in Bezug auf die Abwasserentsorgung bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zusammengefasst. Sie finden die Arbeitshilfe auf der Homepage des RP Gießen unter dem Stichwort „Bauleitplanung“.

Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe, Grundwasser-schadensfälle, Altlasten, Bodenschutz

Bearbeiterin: Frau Wagner, Dez. 41.4, Tel. 0641/303-4277

Nachsorgender Bodenschutz:

In der Altflächendatei als Teil des Bodeninformationssystems sind die den Bodenschutzbehörden bekannten Informationen zu Altstandorten, Altablagerungen, altlastverdächtigen Flächen, Altlasten und schädlichen Bodenveränderungen hinterlegt (§ 8 Abs. 1 HAItBodSchG). Altstandorte sind Grundstücke stillgelegter Anlagen und sonstige Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist. Altablagerungen sind stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen sowie Flächen auf denen Abfälle behandelt, gelagert oder abgelagert worden sind. Die Daten werden von den Kommunen, den Unteren Bodenschutzbehörden (UBB), den Oberen Bodenschutzbehörden (RP) und dem Hessischen Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) erfasst, gemeldet und ggf. aktualisiert.

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

Die Vollständigkeit und Richtigkeit der Daten in der Altflächendatei ist jedoch nicht garantiert. Deshalb empfehle ich Ihnen, weitere Informationen (z. B. Auskünfte zu Betriebsstilllegungen aus dem Gewereregister, bisher nicht erfasste ehemalige Deponien) bei der zuständigen Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde des Landkreises ... und bei der zuständigen Kommune einzuholen.

Nach § 8 Abs. 4 HAItBodSchG sind Gemeinden und öffentlich-rechtliche Entsorgungspflichtige verpflichtet, die ihnen vorliegenden Erkenntnisse zu Altflächen dem HLNUG so zu übermitteln, dass die Daten im Bodeninformationssystem nach § 7 HAItBodSchG erfasst werden können. Auch die

4

5

6

Stellungnahme: Regierungspräsidium Gießen, vom: 22.09.2022

Änderungen/Bemerkungen

die Fläche, gem. Bodenviewer des HLNUG mit weiten Teilen der landwirtschaftlichen Feldflur im Lahntal vergleichbar ist (siehe Abb. oben – Screenshot aus: bodenviewer.hessen.de) und insofern, bezogen auf das Plangebiet, keine herausragende Qualität als Alleinstellungsmerkmal aufweist.

In Bezug auf mögliche Betroffenheiten der örtlichen Landwirte in Folge des Verlustes der Wirtschaftsfläche kann, unter Zuhilfenahme der Argumentation aus der RP Drucksache IX/85 zur Beurteilung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen, dann von existenzgefährdenden Auswirkungen ausgegangen werden, wenn der Flächenentzug, bei einer Bewirtschaftungsfläche von bis zu 100 ha, nicht mehr als 10% und bei Betrieben mit einer Bewirtschaftungsfläche ab 100 ha nicht mehr als 15% beträgt. Nach Kenntnisstand der Gemeinde sind diese Schwellenwerte durch den vorliegenden Verlust von rd. 1,5 ha Wirtschaftsfläche bei weitem nicht berührt.

Insofern wird der Verlust eines vergleichsweise kleinen Teils dieser landwirtschaftlichen Flächen, in Abwägung mit den o.g. besonderen Qualitäten für die Siedlungsentwicklung, gerade vor dem Hintergrund der gebotenen Schaffung von kostengünstigem Wohnraum, für vertretbar erachtet.

Umweltbericht

In einem Verfahren nach § 13b BauGB gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. D.h. eine Umweltprüfung sowie ein Umweltbericht sind in diesem Verfahren nicht vorgeschrieben (§ 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

Unter Berücksichtigung vorgenannten Ausführungen geht die Gemeinde Lahntal davon aus, dass der Bebauungsplan mit raumordnerischen Belangen vereinbar ist.

zu 2: Die Hinweise werden ohne planändernde Wirkung beachtet.

zu 3: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

zu 4: Der Hinweis wird wie folgt berücksichtigt.

Die Rückhaltung und der gedrosselte Abfluss der auf den privaten Grundstücksflächen anfallenden Niederschlagswässer erfolgt über die festgesetzten Retentionszisternen. Für das auf den öffentlichen Straßenflächen anfallende Niederschlagswasser wird im Rahmen der aktuell laufenden Erschließungsplanung eine geeignete Rückhaltung erarbeitet und abgestimmt.

zu 5: Die Hinweise werden berücksichtigt.

Die genannten Angaben in der Begründung werden entsprechend korrigiert. Hierdurch wird die Plankonzeption nicht berührt.

zu 6: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Untersuchungspflichtigen und Sanierungsverantwortlichen sind verpflichtet, die von ihnen vorzulegenden Daten aus der Untersuchung und Sanierung der verfahrensführenden Behörde in elektronischer Form zu übermitteln. Dies hat in elektronischer Form zu erfolgen. Über die elektronische Datenschnittstelle DATUS online steht den Kommunen ebenfalls FIS-AG (kommunal beschränkt) zur Verfügung. Wenden Sie sich bitte an das HLNUG oder entnehmen Sie weitere Infos sowie Installations- und Bedienungsanweisungen unter: <https://www.hlnug.de/themen/alllasten/datus.html>

Hinweis:

Gemäß § 1 Abs. 6 Satz 2 Nr. 1 und Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung sowie die Belange des Bodens zu berücksichtigen. Bei der Aufstellung eines Bauleitplans darf das Problem von Bodenbelastungen nicht ausgeklammert werden. Bei der Beurteilung von Belastungen des Bodens gilt das bauleitplanerische Vorsorgeprinzip und nicht die Schwelle der Gefahrenabwehr des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG). Der Träger der Bauleitplanung erzeugt mit der Ausweisung einer Fläche ein Vertrauen, dass die ausgewiesene Nutzung ohne Gefahr realisierbar ist. Geht die Stadt/Gemeinde Anhaltspunkten für Bodenbelastungen nicht nach, haben Eigentümer, Bauwillige und andere Betroffene ggf. Anspruch auf Schadensersatz. Bei der Erarbeitung der Stellungnahme zur Bauleitplanung ist zu beachten, dass nach den einschlägigen baurechtlichen Vorschriften für eine Vielzahl von Vorhaben kein förmliches Baugenehmigungsverfahren erforderlich ist (vgl. §§ 62 ff. HBO). Die Bauaufsichtsbehörde ist dann auch nicht verpflichtet, die Bodenschutzbehörde in ihrem Verfahren zu beteiligen. Insofern ist es möglich, dass die Bodenschutzbehörde über bauliche Veränderungen auf Verdachtsflächen nur im Rahmen der Bauleitplanung Kenntnis erlangen und danach nicht mehr beteiligt wird.

Vorsorgender Bodenschutz:

Durch die Kumulation von Bebauungsplänen im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung in Sterzhausen, wodurch die zulässige Netto-Versiegelungsfläche von 1 ha bereits weit überschritten wird, ist das angestrebte B-Plan-Verfahren nach § 13b BauGB hier nicht zulässig.

Demnach sind die Unterlagen um einen Umweltbericht mit entsprechender Berücksichtigung des Schutzguts Boden zu ergänzen und neu auszulegen.

Gem. § 1a Abs. 3 BauGB sind im Rahmen der Bauleitplanung vorbereitete Eingriffe entsprechend der Eingriffs-Ausgleichsregelung zu kompensieren. Kommt dazu die Hessische Kompensationsverordnung (KV) im Bauleitplanverfahren zur Anwendung, so gilt dies stringent für alle Schutzgüter nach BNatSchG, also auch für den Boden!

Damit dies gelingt, hat das Hessische Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie die Arbeitshilfe „Kompensation des Schutzguts Boden in der Bauleitplanung nach BauGB“ (HLNUG Heft 14, 2019) und ein dazugehöriges

7

8

Stellungnahme: Regierungspräsidium Gießen,
vom: 22.09.2022

Änderungen/Bemerkungen

zu 7: Der Hinweis wird wie folgt berücksichtigt.

Der Gemeinde liegen keine Hinweise oder Erkenntnisse über Altflächen oder schädliche Bodenveränderungen im Plangebiet vor.

zu 8: Die Hinweise werden zurückgewiesen.

Nach der sog. Kumulationsklausel in § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB „sind die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, zusammen zu rechnen.“

Diese Kumulationsklausel wurde in den § 13a BauGB aufgenommen um zu verhindern, dass ein Bebauungsplanverfahren rechtsmissbräuchlich in mehrere kleinere Verfahren aufgesplittet wird, um jeweils Werte von unterhalb von 20.000 m² Grundfläche zu erhalten. Auf diese Weise sollen europarechtswidrige Umgehungen der Grundflächenbegrenzung ausgeschlossen werden (vgl. dazu EuGH Urf. v. 21.9.1999 – C 392/96 – BeckRS 2004, 7698; Battis in Battis/Krautzberger/Löhr § 13a Rn. 5).

Ein sachlicher Zusammenhang im Sinne der Vorschrift kommt demnach nur in Betracht, wenn eine Gesamtkonzeption in mehrere Teilpläne aufgeteilt wird, die aber auf ein Vorhaben zielen (aus: Beck-Vlg. Online Kommentar zum BauGB).

Dies greift vorliegend nicht, da das vorliegende Baugebiet nicht Bestandteil einer Gesamtkonzeption ist.

Das vorliegende Baugebiet verfolgt zudem inhaltlich eine vollständig

ges Excel-Berechnungstool auf der Homepage des HLNUG zur Verfügung gestellt.

Der Ermittlung des Kompensationsbedarfs liegt die baurechtliche Eingriffsregelung zugrunde, die nach § 1a Abs. 3 BauGB und § 18 BNatSchG bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu beachten ist. Diejenigen Bodenfunktionen, die durch den Eingriff beeinträchtigt werden, sollten durch geeignete bodenfunktionsbezogene Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden. Dabei ist für Böden, auf denen die Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden, der Erfüllungsgrad der betroffenen Bodenfunktionen zu erhöhen. Die Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf den Boden aufgrund der Umsetzung der Planung sowie die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen soll zudem von der Kommune durch Monitoringmaßnahmen festgelegt werden (§ 4c BauGB). Die bodenbezogenen Kompensationsmaßnahmen gilt es zudem im Bauleitplan über die so genannten Festsetzungen textlich und kartografisch zu verankern (vgl. § 1a Abs. 3 Satz 2 BauGB). Maßnahmen, die nicht festgesetzt werden können (da sie z.B. die Bauphase betreffen), können über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag für den Bauherrn verbindlich festgelegt werden.

In der bodenbezogenen Bilanzierung sind die Minderungsmaßnahmen sowie die naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen bodenspezifisch zu bewerten und den Bodeneingriffen gegenüberzustellen. Dazu empfehle ich die legitimierte Formel: $\text{Bodenwerteinheiten} / \text{ha} / 5 * \text{Flächengröße in m}^2$ zur Umrechnung der BWE in Biotopwertpunkte heranzuziehen. Dadurch lässt sich die Eingriffswertigkeit veranschaulichen und ggf. über sog. „Ökoko-Konto-Maßnahmen“ abgelten.

Eine fehlerfreie Abwägung ist nur möglich, wenn alle Belange, so auch die des vorsorgenden Bodenschutzes, dargestellt und die Eingriffswirkung der Ausgleichswirkung gegenübergestellt wird. Andernfalls liegt ein Abwägungsausfall vor.

Grundsätzlich und unabhängig vom Erfordernis einer Umweltprüfung ist stets eine Ermittlung und Bewertung der Umweltbelange – und damit auch für das Schutzgut Boden – durchzuführen. Dies schließt die Ermittlung und Bewertung des Bestands und der Eingriffswirkungen ein. Dies ist in den vorliegenden Unterlagen nicht geschehen und meinerseits daher nicht bewertbar und vor allem nicht abwägungsfähig.

Kommunale Abfallentsorgung, Abfallentsorgungsanlagen
Bearbeiter: Herr Quirnbach, Dez. 42.2, Tel. 0641/303- 4367

Nach meiner Aktenlage sind im Plangebiet keine betriebenen Abfallentsorgungsanlagen / Deponien im Sinne von § 35 Abs. 1, 2 Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG betroffen. In diese Prüfung sind Altanlagen / Altstandorte im Sinne des Bodenschutzrechtes nicht eingeschlossen. Diese unterliegen der Bewertung durch die zuständige Bodenschutzbehörde.

9

10

Stellungnahme: Regierungspräsidium Gießen,
vom: 22.09.2022

Änderungen/Bemerkungen

andere Zielausrichtung, als die bisherigen Baugebiete, die im beschleunigten Verfahren aufgestellt wurden, da aktuell erstmals – u.a. aus Gründen des Bodenschutzes – ein verdichtetes Wohnquartier entwickelt werden soll.

Ein **räumlicher Zusammenhang** ist anzunehmen, wenn Fälle eines „Nebeneinander“ vorliegen, also ein Angrenzen, wobei eine trennende Straße oder ein Flusslauf unbeachtlich sein können (so auch VGH Kassel Urt. v. 6.4.2017 – 4 C 969/16.N, BeckRS 2017, 115625; vgl. zu § 3b UVPG Gassner, UVPG, § 3b Rn. 13).

Die betreffenden Baugebiete liegen 600 m – 1.000 m Luftlinie vom aktuellen Plangebiet entfernt. Unter Berücksichtigung der o.g. Rechtsprechung und -kommentierung ist ein räumlicher Zusammenhang zweifelsfrei ausgeschlossen.

Ein **zeitlicher Zusammenhang** wird auch im Sinne von „parallel“ ausgelegt. (EZBK/Krautzberger, 143. EL August 2021, BauGB § 13a Rn. 44)

Dies ist vorliegend nicht gegeben. Die im beschleunigten Verfahren aufgestellten Bebauungspläne sind z.T. bereits seit mehreren Jahren rechtskräftig. Ein zeitlicher Zusammenhang besteht daher auch nicht.

Fazit:

Aus den o.g. Ausführungen, die aus Zitaten einschlägiger Rechtsprechung und -kommentierung besteht, wird klar ersichtlich, dass die Kumulationsklausel vorliegend nicht greift, da weder ein sachlicher noch ein räumlicher und auch kein zeitlicher Zusammenhang mit den genannten Baugebieten besteht.

Insofern sind die Ausführungen aus der Stellungnahme zurückzuweisen.

zu 9: Die Hinweise werden zurückgewiesen.

Die zitierte Bewertungsmethode stammt aus einer Arbeitshilfe „Bodenschutz in der Bauleitplanung“ und stellt keine gesetzliche Vorgabe dar. Insofern wird auf die Anwendung dieser Arbeitshilfe verzichtet. Darüber hinaus ist das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB vom Ausgleich freigestellt.

zu 10: Der Hinweis wird zurückgewiesen.

Das beschleunigte Verfahren nach § 13b Baugesetzbuch (BauGB) wird im vorliegenden Fall angewendet, weil die verfahrensrechtlichen Voraussetzungen hierfür vorliegen. Ein inhaltlicher Bestandteil dieses Instrumentes ist die Befreiung von der Ausgleichsverpflichtung (§ 13b i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

Die Belange des Bodenschutzes wurden dennoch unter Vermeidungs- und Minderungsaspekten in der Begründung zum Bebauungsplan an mehreren Stellen thematisiert. Darüber hinaus wurde eine Baugrunduntersuchung beauftragt, die Bestandteil der Offenlegungsunterlagen war. Außerdem enthalten die textlichen Festsetzungen zahlreiche Ausführungshinweise zum vorsorgenden Bodenschutz.

Die Unterstellung eines Abwägungsausfalls ist daher deutlich zurückzuweisen.

Aus abfallbehördlicher Sicht bestehen somit keine Bedenken gegen das bauleitplanerische Vorhaben.

Bei Bau-, Abriss- und Erdarbeiten im Plangebiet sind die Vorgaben im Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ (Baumerkblatt, Stand: 01.09.2018) der Regierungspräsidien in Hessen zu beachten (www.rp-giessen.hessen.de, Umwelt & Natur, Abfall, Bau- und Gewerbeabfall, Baustellenabfälle).

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

Downloadlink:

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

Bei Erdarbeiten zur Auffüllung der Fläche (z.B. Aufschüttung des im Text genannten Lärmschutzwall) im Plangebiet darf nur Bodenaushub (AVV 17 05 04 – Boden und Steine mit Ausnahme derjenigen, die unter 17 05 03* fallen; AVV 20 02 02 – Boden und Steine) verwendet werden, welcher die Schadstoffgehalte des Zuordnungswert Z 1.1 nach LAGA M 20 (Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen) einhält. Sofern der Abstand der Schüttkörperbasis zum höchsten zu erwartenden Grundwasserstand <1m ist, darf allerdings nur Material Z0 genutzt werden (dies ist anhand der Aussagen im Bodengutachten der Geonorm im Plangebiet nicht auszuschließen).

Im Falle der Verwertung zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht sind die bodenartspezifischen Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV) zu beachten. Hierzu wird auf die Vorgaben im o.g. Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ (Baumerkblatt, Stand: 01.09.2018) der Regierungspräsidien in Hessen verwiesen.

Ggf. schärfere Vorgaben der Trinkwasserschutzgebietsverordnung sind vorrangig zu berücksichtigen.

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

Immissionsschutz II

Bearbeiter: Herr Römschied i. V., Dez. 43.2, Tel. 0641/303-4476

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht ergeben sich folgende Hinweise:

11

Stellungnahme: Regierungspräsidium Gießen,
vom: 22.09.2022

Änderungen/Bemerkungen

zu 11: Die Hinweise werden berücksichtigt.

Die Hinweise betreffen die nachfolgende Ausführungsebene und werden daher in die Begründung zum Bebauungsplan in das Kapitel „Hinweise für die Ausführungsebene“ aufgenommen.
Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

- 12
1. Die Empfehlungen für den passiven Schallschutz aus der Immissionsberechnung Nr. 4896 des Schalltechnischen Büro Pfeifer vom 01.09.2021 sollten in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes einfließen.
 2. Zur Schallschutzabschirmung sollte ein aktiver Schallschutz in Erwägung gezogen werden. Dieser wäre effektiver und würde auch den Schall auf Freiflächen (Terrassen, Balkone, Gärten) mindern.

Bergaufsicht

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

Der Planungsraum liegt im Bergfreien.

13

Angrenzend an den Planungsbereich befindet sich die zugelassene Rahmenbetriebsplanfläche des Tagebaus Goßfelden. Kurzfristige Auswirkungen während des Abbaus im angrenzenden Bereich (Staub, Lärm) sind nicht auszuschließen.

Landwirtschaft

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

14

Gegenüber der vorgelegten Planung werden erhebliche Bedenken geäußert. Es werden durch die vorliegende Planung landwirtschaftliche Nutzflächen in einem Umfang von knapp 1,5 Hektar überplant. Diese Flächen sollen künftig zu Wohnzwecken bebaut werden.

Allerdings sind bei diesen Flächen gem. Agrarplanung Mittelhessen sogenannte 1a-Flächen, welche über eine hohe Funktionserfüllung verfügen, betroffen.

Zudem handelt es sich gem. Regionalplan Mittelhessen 2010 bei der bisher nicht beplanten Freifläche von ca. 1,5 ha um Vorrangfläche für die Landwirtschaft. Im Regionalplan (Ziff. 6.3 S. 94f) wird hierzu ausgeführt, dass diese Bereiche der langfristigen landwirtschaftlichen Nutzung erhalten bleiben sollen. Zusätzlich ist festzuhalten, dass in der vorliegenden Planung kein Nachweis für einen tatsächlichen Bedarf an Baugrundstücken erbracht wurde. Es ist geplant (S.2 Abs. 1+2) Mehrparteienhäuser, somit Mietshäuser, zu errichten.

Die Standorteignungskarte von Hessen bewertet den Planbereich als A1 Standort (gute Ackerlandnutzungseignung). Die Bodenqualität des betroffenen landwirtschaftlichen Bereiches liegt im Ø bei 58 Bodenpunkten. Bei einer Ertragsmesszahl (EMZ) von 56, ist dies deutlich über dem Durchschnitt von Sterzhausen (Ø EMZ 44).

Weiterhin bestehen erhebliche Defizite bei der Bewertung der Auswirkungen bzw. Beeinträchtigungen für den in unmittelbarer Nachbarschaft liegenden tierhaltenden landwirtschaftlichen Betrieb.

Zusätzlich halte ich es für angebracht eine konkrete, perspektivische Aussage zu dem Umgang mit den vorhandenen Baulücken und dem geplanten

**Stellungnahme: Regierungspräsidium Gießen,
vom: 22.09.2022**

Änderungen/Bemerkungen

zu 12: Die Hinweise werden wie folgt berücksichtigt:

1. Die Empfehlungen zum passiven Schallschutz sind in die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen aufgenommen worden.
2. Ein Lärmschutzwall wurde in Erwägung gezogen. Aufgrund eines parallel zur Bundesstraße verlaufenden Wirtschaftsweges, der auch weiterhin benötigt wird sowie mehrerer südlich des Wirtschaftsweges verlaufender Versorgungsleitungen und der dazugehörigen Schutzstreifen, die nicht überbaut werden dürfen, sowie der straßenrechtlich zu berücksichtigenden Bauverbotszone in einer Tiefe von 20m müsste der Wall so weit von der Lärmquelle (Bundesstraße) abgerückt werden, dass er wiederum deutlich höher sein müsste, um den gleichen Abschirmungseffekt zu erreichen. Da mit zunehmender Höhe des Walls auch die benötigte Breite aufgrund der bautechnisch erforderlichen Böschungsneigungen stark ansteigt, wäre der Wall nur mit einem beträchtlichen Flächenverlust realisierbar. Zudem würde dieses große Erdbauwerk aus stadtgestalterischer Sicht voraussichtlich auch einen störenden Fremdkörper und die Pflegeaufwendungen eine dauerhafte Verpflichtung darstellen. Insofern wurde auf einen Wall verzichtet.

zu 13: Die Hinweise werden berücksichtigt.

Die Hinweise betreffen die nachfolgende Ausführungsebene und werden daher in die Begründung zum Bebauungsplan in das Kapitel „Hinweise für die Ausführungsebene“ aufgenommen. Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

zu 14: Die Bedenken werden zurückgewiesen.

Bezüglich der Ausweisung des Plangebietes als „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ fand im Vorfeld der förmlichen Bauleitplanung eine Abstimmung mit der oberen Landesplanungsbehörde statt.

Diese stellte klar, dass aufgrund der geringen Flächengröße auf ein Zielabweichungsverfahren verzichtet werden kann, wenn

- Im Rahmen einer Alternativenprüfung nachvollziehbar dargelegt, wird warum die Planung nicht auf einer Fläche im Siedlungsbereich oder einem Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft umgesetzt werden kann (--> Begründung, Kapitel 5.1),
- die Betroffenheit der Landwirtschaft durch den Flächenentzug erörtert wird,
- die Möglichkeiten der Innenentwicklung dargestellt werden (--> Begründung, Kapitel 3.2) und
- keine Beeinträchtigung der benachbarten Rohstoffabbaufächen erfolgt (--> Begründung, Kapitel 5.1).

Diese Auflagen wurden zwischenzeitlich abgearbeitet.

Da in der Vergangenheit vorrangig Baugebiete für die Umsetzung von freistehenden Einfamilienhäusern entwickelt wurden, wurden auch in der Bauverwaltung die dort immer wieder eingehenden Anfragen nach Wohnungen nicht statistisch erfasst. Jedoch ist, aufgrund der räumlichen Nähe zu den Pharmastandorten der Stadt Marburg und den bekannten Informationen zum Bedarf an Wohnraum im räumlichen Umfeld der Universitätsstadt Marburg von einer großen Nachfrage nach Wohnraum in verdichteten Wohnformen auszugehen. Bestätigt wurde

diese Aussage in Gesprächen des Projektierers mit Finanzierungsinstituten, die über Statistiken und Bedarfsprognosen dazu verfügen. Darüber hinaus beteiligt sich auch die Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Marburg (GeWoBau) mit der Planung zu einem generationsübergreifenden Wohnprojekt an der vorliegenden Planung. Von Seiten der GeWoBau wurde zwischenzeitlich auch das Interesse an einer Vergrößerung dieses Projektes im Plangebiet signalisiert.

Bzgl. der landwirtschaftlichen Nutzungseignung ist festzustellen, dass die Fläche, gem. Bodenviewer des HLNUG mit weiten Teilen der landwirtschaftlichen Feldflur im Lahntal vergleichbar ist (siehe Abb. oben – Screenshot aus: bodenviewer.hessen.de) und insofern, bezogen auf das Plangebiet, keine herausragende Qualität als Alleinstellungsmerkmal aufweist.



In Bezug auf mögliche Betroffenheiten der örtlichen Landwirte in Folge des Verlustes der Wirtschaftsfläche kann, unter Zuhilfenahme der Argumentation aus der RP Drucksache IX/85 zur Beurteilung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen, dann von existenzgefährdenden Auswirkungen ausgegangen werden, wenn der Flächenentzug, bei einer Bewirtschaftungsfläche von bis zu 100 ha, nicht mehr als 10% und bei Betrieben mit einer Bewirtschaftungsfläche ab 100 ha nicht mehr als 15% beträgt. Nach Kenntnisstand der Gemeinde sind diese Schwellenwerte durch den vorliegenden Verlust von rd. 1,5 ha Wirtschaftsfläche bei weitem nicht berührt.

Demgegenüber besitzt das Plangebiet über die bereits einseitig bebauete Gartenstraße eine besondere Eignung für eine bauliche Inanspruchnahme, da die Voraussetzungen für die infrastrukturelle Erschließung sehr günstig sind und darüber hinaus die Gemeinde auch ein Interesse an einer sinnvollen Ausnutzung bestehender Infrastruktur hat (beidseitige Bebauung bestehender Straßen). Deutliches Indiz für diese Beurteilung ist die bereits seit vielen Jahren im rechtswirksamen Flächennutzungsplan enthaltene Ausweisung als „gemischte Baufläche“.

Insofern wird der Verlust eines vergleichsweise kleinen Teils dieser landwirtschaftlichen Flächen, in Abwägung mit den o.g. besonderen Qualitäten für die Siedlungsentwicklung, gerade vor dem Hintergrund der gebotenen Schaffung von kostengünstigem Wohnraum, für vertretbar erachtet.

Baugebiet „Oberm Dorf I“ zu treffen, bevor weitere örtlich wertvolle landwirtschaftliche Fläche beansprucht wird.

Durch die geplante Nutzung einer Teilfläche des Grundstückes Fl. 5, Flst. 57/1 verbleibt eine landwirtschaftliche Restfläche die ökonomisch nicht mehr sinnvoll genutzt werden kann. Zudem ist die Erschließung der Restackerfläche nicht mehr gegeben.

Obere Naturschutzbehörde

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

Von der Planung sind keine Landschaftsschutzgebiete oder Naturschutzgebiete betroffen.

Ich weise darauf hin, dass für weitere naturschutzrechtliche und -fachliche Belange die Zuständigkeit der unteren Naturschutzbehörde gegeben ist.

Bauleitplanung

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

Aus planungsrechtlicher und bauleitplanerischer Sicht möchte ich auf Folgendes hinweisen:

Das Verfahren für das geplante Allgemeine Wohngebiet „Im Boden“ soll nach den Vorschriften des § 13b BauGB durchgeführt werden. Die Anwendungsvoraussetzungen für ein Verfahren nach § 13b werden in der Begründung zum Bebauungsplan erläutert und die Einhaltung der max. zulässigen Grundfläche <10.000m² unterstellt.

Die Summation aller in räumlichen und sachlichen Zusammenhang stehenden Bebauungsplänen bezieht sich jedoch auch auf die Bebauungspläne „Oberm Dorf I“ und „Alte Lahnstraße“.

Nach hiesiger Rechtsauffassung müssen auch diese Bebauungspläne in die Betrachtung mit einbezogen werden, da sie in räumlichen und sachlichen Zusammenhang mit dem Plangebiet „Im Boden“ stehen.

Dabei spielt es keine Rolle, dass mit dem o. g. Bebauungsplan verdichtete Wohnformen beabsichtigt werden und nicht das klassische freistehende Einfamilienhaus, wie in der Begründung in Kapitel 3 aufgeführt. Somit liegen die Anwendungsvoraussetzungen des §13b nicht mehr vor, da die zulässige Grundfläche von 10.000m² in der Summe überschritten wird.

Das planerische Gesamtkonzept zur Schaffung von Wohnraum wird aus städtebaulicher Sicht ausdrücklich begrüßt, lediglich die Wahl des beschleunigten Verfahrens nach §13b wird in Frage gestellt.

Aus Gründen der Rechtssicherheit empfehle ich daher die Umstellung auf ein 2-stufiges Regelverfahren mit Umweltbericht.

15

**Stellungnahme: Regierungspräsidium Gießen,
vom: 22.09.2022**

Änderungen/Bemerkungen

zu 15: Der Hinweis wird zurückgewiesen.

Die verbleibende Restfläche beträgt rd. 0,9 ha und ist damit z.B. deutlich größer, als die östlich unmittelbar anschließenden ebenfalls landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Die Erreichbarkeit bleibt über den parallel zur Bundesstraße verlaufenden Wirtschaftsweg (Flurstück 87/7) sichergestellt.

zu 16: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die untere Naturschutzbehörde wurde am Verfahren beteiligt.

16

zu 17: Die Hinweise werden zurückgewiesen.

Nach der sog. Kumulationsklausel in § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB „sind die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, zusammen zu rechnen.

Diese Kumulationsklausel wurde in den § 13a BauGB aufgenommen um zu verhindern, dass ein Bebauungsplanverfahren rechtsmissbräuchlich in mehrere kleinere Verfahren aufgespalten wird, um jeweils Werte von unterhalb von 20.000 m² Grundfläche zu erhalten. Auf diese Weise sollen europarechtswidrige Umgehungen der Grundflächenbegrenzung ausgeschlossen werden (vgl. dazu EuGH Urt. v. 21.9.1999 – C 392/96 – BeckRS 2004, 7698; Battis in Battis/Krautzberger/Löhr § 13a Rn. 5).

Ein **sachlicher Zusammenhang** im Sinne der Vorschrift kommt demnach nur in Betracht, wenn eine Gesamtkonzeption in mehrere Teilplanungen aufgeteilt wird, die aber auf ein Vorhaben zielen (aus: Beck-Vlg. Online Kommentar zum BauGB).

Dies greift vorliegend nicht, da das vorliegende Baugebiet nicht Bestandteil einer Gesamtkonzeption ist.

Das vorliegenden Baugebiet verfolgt zudem inhaltlich eine vollständig andere Zielausrichtung, als die bisherigen Baugebiete, die im beschleunigten Verfahren aufgestellt wurden, da aktuell erstmals – u.a. aus Gründen des Bodenschutzes – ein verdichtetes Wohnquartier entwickelt werden soll.

Ein **räumlicher Zusammenhang** ist anzunehmen, wenn Fälle eines „Nebeneinander“ vorliegen, also ein Angrenzen, wobei eine trennende Straße oder ein Flusslauf unbeachtlich sein können (so auch VGH Kassel Urt. v. 6.4.2017 – 4 C 969/16.N, BeckRS 2017, 115625; vgl. zu § 3b UVPG Gassner, UVPG, § 3b Rn. 13).

Die betreffenden Baugebiete liegen 600 m – 1.000 m Luftlinie vom aktuellen Plangebiet entfernt. Unter Berücksichtigung der o.g. Rechtsprechung und -kommentierung ist ein räumlicher Zusammenhang zweifelsfrei ausgeschlossen.

Ein **zeitlicher Zusammenhang** wird auch im Sinne von „parallel“ ausgelegt. (EZBK/Krautzberger, 143. EL August 2021, BauGB § 13a Rn. 44)

17

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

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag


Josupeit

**Stellungnahme: Regierungspräsidium Gießen,
vom: 22.09.2022**

Änderungen/Bemerkungen

Dies ist vorliegend nicht gegeben. Die im beschleunigten Verfahren aufgestellten Bebauungspläne sind z.T. bereits seit mehreren Jahren rechtskräftig. Ein zeitlicher Zusammenhang besteht daher auch nicht.

Fazit:

Aus den o.g. Ausführungen, die aus Zitaten einschlägiger Rechtsprechung und -kommentierung besteht, wird klar ersichtlich, dass die Kumulationsklausel vorliegend nicht greift, da weder ein sachlicher noch ein räumlicher und auch kein zeitlicher Zusammenhang mit den genannten Baugebieten besteht.

Groß & Hausmann GbR
Bahnhofsweg 22
35096 Weimar (Lahn)

Ihr Zeichen: Herr Hausmann
Ihre Nachricht vom: 16.08.2022
Unser Zeichen: wa

Auskunft erteilt: Frau Grünhagen
Telefon: 06421/95389-10
E-Mail: c.gruenhagen@zma-mittelhessen.de
Auskunft erteilt: Frau Walter
Telefon: 06421/95389-15
E-Mail: a.walter@zma-mittelhessen.de

Datum: 05.09.2022

Bauleitplanung der Gemeinde Lahntal, Ortsteil Sterzhäusen
BEBAUUNGSPLAN NR. 25 „IM BODEN“
(Bebauungsplan gem. § 13b BauGB)

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB und Beteiligung der berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 13 (2) Nr. 3 BauGB (beschleunigtes Verfahren)

Abwassertechnische Stellungnahme

Sehr geehrte Damen und Herren,

der o.g. Maßnahme kann aus abwassertechnischer nur dann zugestimmt werden, wenn unter dem Punkt 6.6.2 „Abwasser / Niederschlagswasser“ folgender Absatz wie folgt geändert wird:

„Überschüssiges Wasser ist gedrosselt ~~dem öffentlichen Kanalnetz~~ der Gewässerverrohrung in der Gartenstraße oder dem nächstgelegenen Vorfluter zuzuführen.“

In der Gartenstraße befindet sich eine Gewässerverrohrung, die sich im Eigentum und Zuständigkeitsbereich der Gemeinde Lahntal befindet. Ob das Niederschlagswasser der o.g. Maßnahme an diese Sammelleitung angeschlossen werden kann, ist durch die Gemeinde Lahntal zu prüfen.

Gemäß § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserrechtliche Belange entgegenstehen.

Wir bitten Sie, um Korrektur von Punkt 6.6.2 bezüglich der Gewässerverrohrung und uns an der weiteren Planung und Bauausführung zu beteiligen. Um Beachtung wird gebeten!

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Alexandra Walter
Technische Mitarbeiterin

(Dieses Schreiben wurde maschinell erstellt und ist auch ohne Unterschrift gültig)

Bauleitplanung der Gemeinde Lahntal

Bebauungsplan Nr. 25 „Im Boden“, Ortsteil Sterzhäusen

– *Bebauungsplan gem. § 13b BauGB*

Abwägung der durchgeführten Verfahren gem.:

§ 3 (2) BauGB vom 22.08.2022 bis einschließlich 23.09.2022
§ 13 (2) Nr. 3 BauGB vom 22.08.2022 bis einschließlich 23.09.2022

Abwägungsbeschluss der Gemeindevertretung

Stellungnahme: Zweckverband Mittelhessische Abwasserwerke, Cölbe, vom: 05.09.2022	Änderungen/Bemerkungen
<p>Die Hinweise berücksichtigt. Die betreffende Textpassage wird entsprechend angepasst.</p> <p>Hierdurch wird die Plankonzeption nicht berührt.</p>	

Zweckverband Mittelhessische Wasserwerke, Postfach 11 14 20, 35359 Gießen

Groß & Hausmann GbR
Bahnhofsweg 22
35096 Weimar (Lahn)

Ihr Zeichen: B-Plan Nr. 25 „Im Boden“
Gemeinde Lahntal-OT Sterzhäusen
Ihre Nachricht vom: 16.08.2022, Hr. Hausmann
Unser Zeichen: sm-gr
Auskunft erteilt: Rainer Schmidt
Telefon: 0641 9506-150
Telefax: 0641 9506-197
E-Mail: rschmidt@zwmw.de
Datum: 16.09.2022

**Bauleitplanung der Gemeinde Lahntal, Ortsteil Sterzhäusen
Bebauungsplan Nr. 25 „Im Bogen“**

(Bebauungsplan gemäß § 13 b BauGB)

hier: Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der berührten Behörden und TöB gemäß § 13 (2) Nr. 3 BauGB (beschleunigtes Verfahren)

Sehr geehrte Damen und Herren,

Im Rahmen des o. g. Bauleitplanverfahrens (Stand Juli 2022) geben wir folgende Stellungnahme ab:

1. Gegen den Entwurf des Bebauungsplans, aufgestellt von Planungsbüro Groß & Hausmann in Weimar/Lahn, bestehen hinsichtlich der Wasserversorgung (zusätzlicher Trink- und Betriebswasserbedarf) unsererseits keine Bedenken.
2. Im räumlichen Geltungsbereich des o. g. Bebauungsplans befinden sich unsere Zubringerleitung 3.9 DN 150 GGG ZMU sowie eine stillgelegte Leitung DN 125 GG.
3. Unsere überörtliche Trinkwasserhauptleitung ist mit dem Planzeichen „unterirdische Hauptversorgungsleitung“ gemäß Abs. 8 einschließlich Zweckbestimmung „Wasser“ gemäß Abs. 7 der Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) im Bebauungsplan dargestellt und in die Zeichenerklärung des Bebauungsplans aufgenommen.

In den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans bitten wir als „Nachrichtliche Übernahme“ gemäß § 9 (6) BauGB zusätzlich folgenden Text aufzunehmen

Im Bereich des 4,00 m breiten Schutzstreifens der Fernwasserleitung des Zweckverbands Mittelhessische Wasserwerke (jeweils 2,00 m beiderseits der Rohrachse) dürfen für die Dauer des Bestehens der Leitung keine Bebauung, Lagerung, Errichtung von massiven Einfriedungen, kein Aufstellen von Masten oder sonstigen Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand oder den Betrieb der Leitung gefährden.

Hausanschrift: Teichweg 24 35396 Gießen Telefon: 0641 9506-0 Telefax: 0641 9506-197	Postanschrift: Postfach 11 14 20 35359 Gießen E-Mail: info@zwmw.de Internet: www.zwmw.de	Verbandsvorsitzender: Bürgermeister Christian Somogyi	Handelsregister: Amtsgericht Gießen HRA2484 Steuer-Nr.: 020 226 90117	Bankverbindung: Sparkasse Gießen IBAN: DE91 5135 0025 0200 5069 00 Sparkasse Marburg-Biedenkopf IBAN: DE75 5535 0000 0000 0250 03
		Stellv. Verbandsvorsitzende: Stadträtin Gerda Weigel-Greulich		

**Bauleitplanung der Gemeinde
Lahntal**

Bebauungsplan Nr. 25 „Im Boden“, Ortsteil Sterzhäusen

– *Bebauungsplan gem. § 13b BauGB*

Abwägung der durchgeführten Verfahren gem.:

§ 3 (2) BauGB

vom 22.08.2022 bis einschließlich 23.09.2022

§ 13 (2) Nr. 3 BauGB

vom 22.08.2022 bis einschließlich 23.09.2022

Abwägungsbeschluss der Gemeindevertretung

**Stellungnahme: Zweckverband Mittelhessische Wasserwerke,
Gießen, vom: 16.09.2022**

Änderungen/Bemerkungen

Die Hinweise berücksichtigt.

Der Verlauf der Trinkwasserhauptleitung inkl. Schutzstreifen wird nachrichtlich in die Planzeichnung aufgenommen.

Die in fett gestellte Textpassage wird als nachrichtliche Übernahme in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Hierdurch wird die Plankonzeption nicht berührt.

Die übrigen Hinweise betreffen die nachfolgende Ausführungsebene und werden daher in die Begründung zum Bebauungsplan in das Kapitel „Hinweise für die Ausführungsebene“ aufgenommen.

Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

Das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern innerhalb des Schutzstreifens ist nicht zulässig. Im Bereich des vorgenannten Schutzstreifens darf kein Bodenabtrag oder Bodenauftrag ausgeführt werden. Geländeänderungen sind nur mit Zustimmung des Leitungsbetreibers erlaubt

Wir beziehen uns hierbei auf Abschnitt 6 des DVGW-Arbeitsblattes W 400-1

4. Die Bereitstellung von Löschwasser ist keine satzungsgemäße Aufgabe des ZMW. Gemäß Hessisches Gesetz über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (HBKG) ist die Organisation des Brandschutzes eine Obliegenheit der Gemeinden, sofern es sich um den Bereich der angemessenen Löschwasserversorgung (Grundschutz) handelt. Für eine besondere Löschwasserversorgung (Objektschutz) ist der Eigentümer des Objekts zuständig. Der ZMW ist im Zuge der Nothilfe gerne bereit, im Brandfall Löschwasser zur Verfügung zu stellen, soweit die technischen Bedingungen und Möglichkeiten dies zulassen.
5. Für die Absicherung der Lage und Unterhaltung von Versorgungsleitungen sind außerhalb öffentlicher Verkehrsflächen auf den betreffenden Flurstücken des o. g. Bebauungsplans zugunsten des ZMW beschränkte persönliche Dienstbarkeiten im Grundbuch einzutragen. Der Eintragungstext der Dienstbarkeiten ist rechtzeitig bei uns anzufordern.
6. Für die Erweiterung des Trinkwasserversorgungsnetzes ist das Erstellen einer Erschließungsplanung erforderlich. Erfahrungsgemäß ist dafür mit längerer Bearbeitungsdauer zu rechnen. Wir bitten daher um rechtzeitiges Übersenden von Planunterlagen, aus denen die vorhandene sowie die endgültig geplante Lage und Höhenlage öffentlicher Flächen (z. B. Straßen, Wege und Flächen, in denen Wasserversorgungsleitungen verlegt werden müssen) auf der Grundlage des genehmigten Bebauungsplans hervorgehen. Erst wenn diese Unterlagen vorliegen, kann von uns darauf aufbauend die Planung erstellt und die Versorgung mit Trink- und Betriebswasser geplant, vorbereitet und sichergestellt werden.
7. Bei Erschließung der Fläche durch einen nicht kommunalen Erschließungsträger ist von diesem rechtzeitig mit uns ein Erschließungsvertrag abzuschließen.
8. Rechtzeitig vor Durchführung der Erschließungsplanung sind Abstimmungs- und Koordinationsgespräche mit allen Erschließungsträgern und den Landschaftsplanern erforderlich, um die Leitungseinordnung innerhalb öffentlicher Flächen festzulegen.

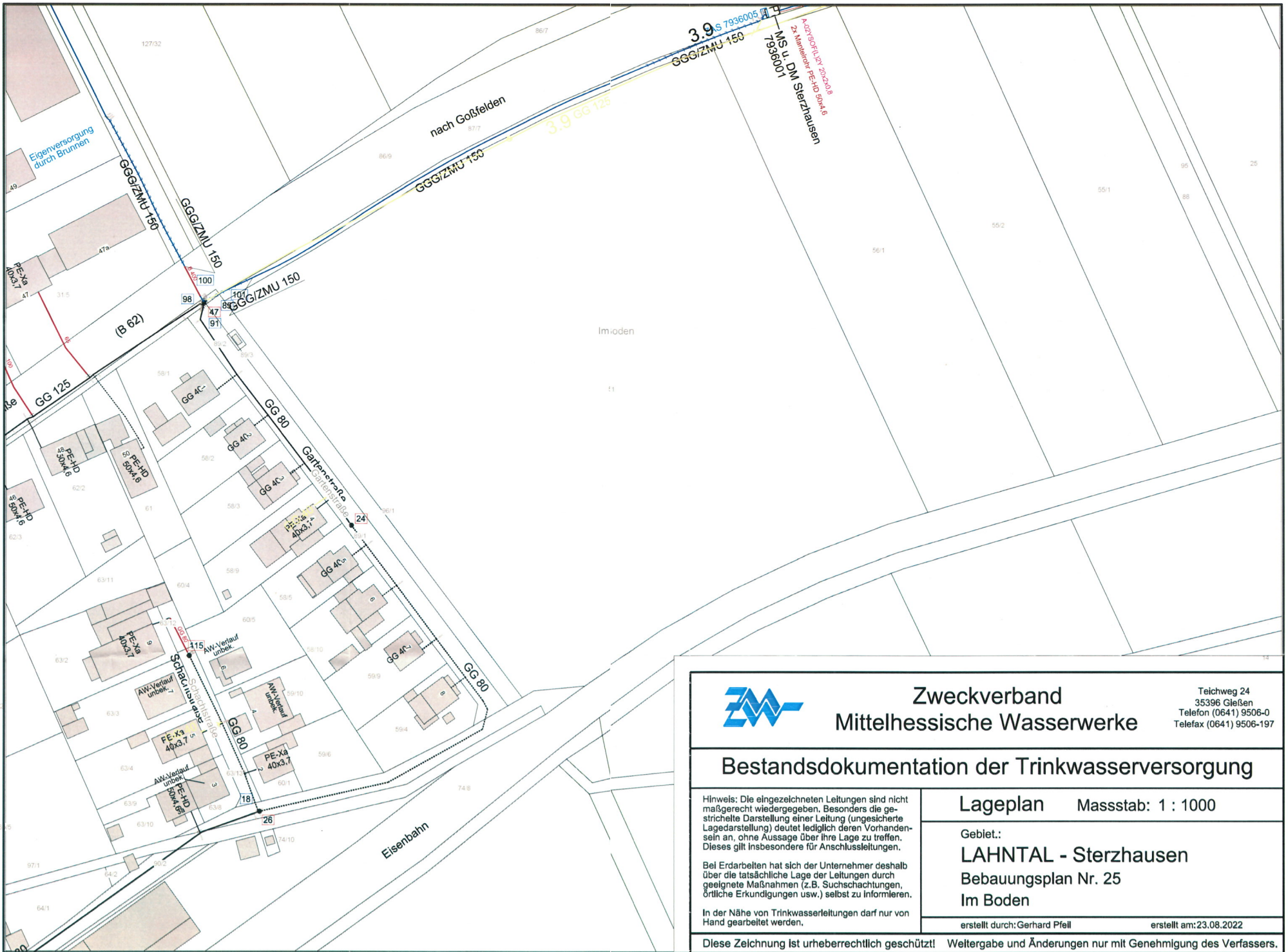
Eine Kopie dieser Stellungnahme hat als Durchschrift mit gleicher Post die Gemeindeverwaltung der Gemeinde Lahntal erhalten.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag



Rainer Schmidt
Planung-Ausführung-Dokumentation (PAD)

Anlage
Lageplankopie, M 1:1.000



Zweckverband
Mittelhessische Wasserwerke

Teichweg 24
35396 Gießen
Telefon (0641) 9506-0
Telefax (0641) 9506-197

Bestandsdokumentation der Trinkwasserversorgung

Lageplan Masstab: 1 : 1000

Gebiet.:
LAHNTAL - Sterzhausen
Bebauungsplan Nr. 25
Im Boden

Hinweis: Die eingezeichneten Leitungen sind nicht maßgerecht wiedergegeben, Besonders die gestrichelte Darstellung einer Leitung (ungesicherte Lagedarstellung) deutet lediglich deren Vorhandensein an, ohne Aussage über ihre Lage zu treffen. Dieses gilt insbesondere für Anschlussleitungen.

Bei Erdarbeiten hat sich der Unternehmer deshalb über die tatsächliche Lage der Leitungen durch geeignete Maßnahmen (z.B. Suchschachtungen, örtliche Erkundigungen usw.) selbst zu informieren.

In der Nähe von Trinkwasserleitungen darf nur von Hand gearbeitet werden.

erstellt durch: Gerhard Pfeil

erstellt am: 23.08.2022

Diese Zeichnung ist urheberrechtlich geschützt! Weitergabe und Änderungen nur mit Genehmigung des Verfassers.



HellerKratzLemke/Anwalts-PartGmbH/Brückenstraße 1 - 96047 Bamberg

Vorab per Telefax
Vorab per E-Mail!
Per Einwurf-Einschreiben!
Gemeinde Lahntal
Oberdorfer Straße 1
35094 Lahntal

Registernummer:
540/22LT45
Bitte stets angeben!
22.09.2022 /61t
D24/899-22

Telefax-Nr.: 06420/823030
E-Mail: info@lahntal.de

██████████/Gemeinde Lahntal wegen Bebauungsplan Nr. 25 "Im Boden", Ortsteil Sterzhausen
hier: Einwendungen/Anregungen im förmlichen Auslegungsverfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB

Sehr verehrte Damen,
sehr geehrte Herren!

In vorbezeichneter Angelegenheit zeigen wir hiermit gerne an, dass wir die anwaltliche Vertretung von ██████████
██████████ innehaben. Eine Vollmacht liegt bei.

Namens und in Vollmacht unseres Mandanten erlauben wir uns, gegen den Bebauungsplanentwurf der Gemeinde Lahntal, Ortsteil Sterzhausen (Bebauungsplan Nr. 25 „Im Boden“) im Rahmen der vom 22.08.2022 bis 23.09.2022 andauernden Auslegung folgende Einwendungen vorzubringen:

I.
Sachverhalt

Unser Mandant ist Eigentümer des in der Gemeinde Lahntal gelegenen Grundstücks Gemarkung Sterzhausen Flur 5, Flurstück 31/1, mit einer

Bankverbindungen:

Sparkasse Bamberg
IBAN: DE20 7705 0000 0578 5049 95 · BIC: BYLADEM1SKB
Commerzbank
IBAN: DE10 7608 0040 0365 3363 00 · BIC: DRESDEFF33

Fremdgeld-Konto: Flessabank Bamberg
IBAN: DE13 7933 0111 0001 0210 87 · BIC: FLESDEM1
Postbank
IBAN: DE73 7601 0085 0222 6198 57 · BIC: PBNKDE33

HellerKratzLemke
Anwalts-PartGmbH
Rechtsanwälte-Fachanwälte
9 6 0 4 7 Bamberg

Dr. Franz-Wilhelm Heller*
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Erbrecht
Fachanwalt für Arbeitsrecht
Tätigkeitsschwerpunkte:
Unternehmensrecht, Strafrecht
und Medizinrecht

Gerolf Kratz †
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Familienrecht
Fachanwalt für Erbrecht

Hans-Jörg Lemke*
Wirtschaftsjurist (Univ. BT)
Rechtsanwalt und Fachanwalt
für Bau- und Architektenrecht
Tätigkeitsschwerpunkte:
Medizin- u. Kassenarztrecht,
Handels- u. Gesellschaftsrecht,
Arbeitsrecht, Vergaberecht

Sabine Müller
Rechtsanwältin
Fachanwältin für Verkehrsrecht
Fachanwältin für Strafrecht
Tätigkeitsschwerpunkt:
Vertretung von Opfern von
Straftaten

Dr. Steffen Linke
Rechtsanwalt und Fachanwalt
für Sozialrecht

Dr. Tobias Leidner
Europajurist (Univ. WÜ)
Rechtsanwalt
Tätigkeitsschwerpunkte:
Erbrecht (§4 FAO erfüllt),
Immobilien- u.
Wohnungseigentumsrecht,
Verwaltungsrecht

Oliver Kratz
Rechtsanwalt
Tätigkeitsschwerpunkte:
Arbeitsrecht (§4 FAO erfüllt),
Familienrecht (§4 FAO erfüllt),
Mietrecht, Strafrecht

Sabine Schultz
Rechtsanwältin und
Fachanwältin
für Familienrecht

*Partner i.S.d. PartGG

Brückenstraße Nr. 1
96047 Bamberg
Tel.: 09 51 / 98 60 00
Fax: 09 51 / 98 60 05 0
E-Mail: info@hellerkratzlemke-rae.de
Internet: www.hellerkratzlemke-rae.de

in Kooperation mit
witthüser & dr. schwarz
steuerberater.rechtsanwalt.partner.mibb

Eingetragen im Partnerschaftsregister
des Amtsgerichts Bamberg
PR 36, St.-Nr.: 207162/61507

Bauleitplanung der Gemeinde
Lahntal

Bebauungsplan Nr. 25 „Im Boden“, Ortsteil Sterzhausen

– Bebauungsplan gem. § 13b BauGB

Abwägung der durchgeführten Verfahren gem.:

§ 3 (2) BauGB

vom 22.08.2022 bis einschließlich 23.09.2022

§ 13 (2) Nr. 3 BauGB

vom 22.08.2022 bis einschließlich 23.09.2022

Abwägungsbeschluss der Gemeindevertretung

Stellungnahme: Privatperson,
vom: 22.09.2022

Änderungen/Bemerkungen

Größe von 6.730 m². Das Flurstück grenzt an seiner Südostseite (über die Straße) an den Geltungsbereich des zur Aufstellung beschlossenen Bebauungsplanes Nr. 25 „Im Boden“ an, der Wohnnutzung für das neue Plangebiet vorsieht.

Auf der 6.730 m² großen und nur in wenigen Meter Entfernung an das Plangebiet angrenzenden Hofstelle führt unser Mandant einen landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetrieb mit dem Produktionsschwerpunkt Rinderhaltung. Auf der Hofstelle befinden sich mithin 210 Stück Rindvieh in den Stallungen. Ferner sind Silos zur Gülle und Mistlagerung vorhanden, wobei regelmäßig von 800 m³ Gülle und 1.400 m³ Silage auszugehen ist. Darüber hinaus lagert unser Mandant dort auch Maschinen und Geräte sowie letztlich auch Getreide und Stroh. Regelmäßig ergeben sich vom Grundstück unseres Mandanten aus die mit einem landwirtschaftlichen Betrieb naturgemäß einhergehenden Lärm-, Geruchs-, und Staubemissionen.

Nach dem im Entwurf vorliegenden Bebauungsplan soll innerhalb des Planbereiches ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden, dessen nordwestlicher Rand nur ca. 50 m von der Hofstelle unseres Mandanten entfernt ist.

1

II.

Einwendungen/Anregungen

Aus den vorgenannten Gesichtspunkten ergeben sich folgende Einwendungen und Bedenken gegen den Planentwurf „Im Boden“.

1.

Verstoß gegen das Abwägungsgebot des § 1 Abs. 7 BauGB

Die Planung genügt nicht den Anforderungen, die sich aus dem Abwägungsgebot des § 1 Abs. 7 BauGB ergeben. Danach sind bei der Aufstellung bzw. Änderung von Bebauungsplänen die privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Zu den privaten Belangen, die dabei besonders zu berücksichtigen sind, zählt nach allgemeiner Meinung in hervorgehobener Weise auch die Eigentumsgarantie des Art. 14 GG, vorliegend nicht nur in Form des Eigentumsgrundrechts, sondern auch in Gestalt des Rechts am eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetrieb (BeckOK BauGB/Dimberger § 1 Rn. 156 ff.; EZBK/Söfker BauGB § 1 Rn. 207 ff.; vgl. auch Uechtritz/Hartmannsberger DVBl. 2013, 65, 67 ff.).

2

zu 1: Der Hinweis wird zurückgewiesen.

Zum nächstgelegenen Wirtschaftsgebäudes des Hofes (Maschinenhalle mit Jungtierhaltung), welches für die Immissionsermittlung relevant ist, sind es mindestens 80 m.

zu 2: Der Hinweis wird zurückgewiesen.

Gerade weil bekanntermaßen in räumlicher Nähe zum Plangebiet ein landwirtschaftlicher Betrieb liegt, wurde bereits im Vorfeld der förmlichen Bauleitplanung ein entsprechendes Immissionsgutachten durch einen anerkannten Sachverständigen in Auftrag gegeben. Dieses Gutachten war Bestandteil der Öffentlichkeitsbeteiligung sowie der Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. Von Seiten des Dezernates Immissionsschutz des Regierungspräsidium Gießen wurden dazu keine Hinweise oder Anregungen geäußert. Insofern geht die Gemeinde von einer sachlich korrekten Aufnahme und Bewertung aus.

Die Grenzen der gemeindlichen Planungshoheit werden überschritten, wenn einer der beteiligten öffentlichen oder privaten Belange zu kurz kommt. So hält der VGH München folgendes ausdrücklich fest (VGH München Urt. v. 27.2.2018 - 15 N 16.2381, BeckRS 2018, 2997 Rn. 39):

„Gegen das rechtsstaatlich fundierte Gebot gerechter Abwägung wird verstoßen, wenn eine Abwägung überhaupt nicht stattfindet (Abwägungsausfall), in die Abwägung an Belangen nicht eingestellt wird, was nach Lage der Dinge in sie eingestellt werden muss (Abwägungsdefizit), wenn die Bedeutung dieser Belange verkannt wird (Abwägungsfehlschätzung) oder wenn der Ausgleich zwischen den von der Planung betroffenen Belangen in einer Weise vorgenommen wird, die zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis steht (Abwägungsdisproportionalität).“

a)

Abwägungsdirektive nach § 50 BImSchG

Im Rahmen der Abwägung hat die planende Gemeinde die Abwägungsdirektive des § 50 Abs. 1 S. 1 BImSchG (sog. Trennungsgrundsatz) zu berücksichtigen. Danach sind bei raumbedeutsamen Planungen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen soweit wie möglich vermieden werden (BVerwG NVwZ 2007, 831). Eine Bauleitplanung ist üblicherweise dann fehlerhaft, wenn sie unter Verstoß gegen diesen Trennungsgrundsatz dem Wohnen dienende Gebäude anderen Gebieten so zuordnet, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die Wohnnutzung nicht so weit wie möglich vermieden werden (OVG Lüneburg ZUR 2015, 611).

Diese Parameter zugrunde gelegt erweist sich der Planentwurf bereits als fehlerhaft. Vorliegend wird durch die Planung des allgemeinen Wohngebiets insoweit ein **Nutzungskonflikt** geschaffen, indem unmittelbar angrenzend an den landwirtschaftlichen Betrieb unserer Mandatschaft Wohnnutzung ermöglicht wird. Eine solche Beplanung verstößt gegen den Trennungsgrundsatz.

Dies gilt umso mehr, wenn berücksichtigt wird, dass im Planentwurf selbst zugestanden wird, dass der durch die Planung erst begründete Immissionsschutzkonflikt nicht gelöst ist. In der zum Planentwurf gehörenden schalltechnischen Untersuchung heißt es, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 sowie die Grenzwerte der 16. BImSchVO bereits durch den Verkehrslärm überschritten werden. Die Festsetzungen zur Anordnung der Fenster bzw. zur kon-

Stellungnahme: Privatperson,
vom: 22.09.2022

Änderungen/Bemerkungen

Zu 3: Der Hinweis wird zurückgewiesen.

Zur ordnungsgemäßen Ermittlung möglicher Konfliktpotenziale wurde im Vorfeld des förmlichen Bebauungsplanverfahrens u.a. ein Fachgutachten zu landwirtschaftlichen Geruchsmissionen beauftragt. Dieses kommt zu dem Ergebnis, dass der Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes keine fachlichen Belange entgegenstehen. Insofern erfolgte eine korrekte Ermittlung des Abwägungsmaterials im Sinne des § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG). Schädlichen Umwelteinwirkungen auf die geplante Wohnbebauung sind, gutachterlich bestätigt, nicht zu erwarten.

Der vorliegende Bebauungsplan bereitet auch keine Konfliktverschärfung vor, da im räumlichen Umfeld des Betriebes bereits Wohnbebauung in nennenswertem Umfang (Bergweg: ca. 80m Entfernung zum Stallgebäude, Wittgensteiner Straße: ca. 85 m zum Stallgebäude, Gartenstraße: 90m zum Stallgebäude). Demgegenüber wird die im Plangebiet nächstmögliche Wohnbebauung einen Abstand von mindestens 100 m zum Stallgebäude einhalten. Die bestehende Wohnbebauung im Bergweg ist durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 2 „Auf dem Scheid“ als „allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt. Für die bestehende Wohnbebauung im Bereich der Wittgensteiner Straße und der Gartenstraße existiert kein Bebauungsplan. Jedoch ist die in der Gartenstraße bestehende Bebauung aufgrund ihrer einheitlichen Struktur gem. § 34 Abs. 2 BauGB als „reines Wohngebiet“ (WR, gem. § 3 BauNVO) zu bewerten.

Insofern sind die Entwicklungsmöglichkeiten des landwirtschaftlichen Betriebs bereits jetzt durch die umgebende und räumlich näher am Betrieb liegende Wohnbebauung begrenzt. Der vorliegende Bebauungsplan bereitet insofern keine Konfliktverschärfung vor.

Zu 4: Der Hinweis wird zurückgewiesen.

Bereits im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens wurde auch ein Schallimmissionsgutachten beauftragt, um mögliche Konflikte mit Schallimmissionen im Bebauungsplanentwurf berücksichtigen zu können.

Aufgrund der festgestellten Überschreitungen der hier maßgeblichen Orientierungswerte nach DIN 18005 wurde zunächst die Errichtung eines Lärmschutzwalls entlang der Bundesstraße in Erwägung gezo-

3

4

kreten baulichen Ausgestaltung der Fenster reichen zur Lösung dieses Immissionskonfliktes überhaupt nicht aus.

Diese Konflikte sind ferner deswegen ungelöst, da die durch die Tierhaltung einhergehenden Lärmemissionen in keiner Weise berücksichtigt wurden. **5** Zumindes finden sich hierzu keinerlei Ausführungen in der Planbegründung. Insbesondere im Falle ihrer Geschlechtsreife brüllen die von unserem Mandanten gehaltenen Rinder aber teilweise in der Nacht erheblich, so dass auch die hieraus erwachsenden Immissionen zu bewerten sind. Dies ist nicht erfolgt. Schon deswegen ergibt sich ein *Abwägungsdefizit*.

Mit Blick auf die Geruchsmissionen werden die im Rahmen des landwirtschaftlichen Betriebs vorhandenen Emmissionsorte der Gülle und Mistlagerung - soweit ersichtlich - nicht bewertet. Auch dies macht die Ermittlung des Abwägungsmaterials defizitär. Im Geruchsgutachten heißt es hierzu lediglich (Seite 16): **6**

„Es werden hier ca. 210 Rinder unterschiedlichen Alters und 4 ausgewachsene Pferde in mehreren Stallgebäuden gehalten. Die Tiere werden teilweise in eingestreuten Buchten, teilweise auf Spaltenboden gehalten. Die Stallungen befinden sich innerhalb von Gebäuden, lediglich der Färsenstall verfügt über einen kleinen Auslauf, welchen die Tiere tagsüber nutzen können. Als weitere Emissionsquelle befindet sich ein Fahrсило auf dem Hofgelände, in welchem Gras- und Maissilage gelagert werden.“

Der Auslauf des Färsenstalls wird auch nachts genutzt und ist 60 m² groß, was im Geruchsgutachten und der Planbegründung nicht näher berücksichtigt wurde. Auch bei der Bewertung der Emissionsquellen werden lediglich der Jungviehstall mit Pferden, der Kälberstall, der Färsenstall, der Laufhof Färsen und die Silage betrachtet (Seite 23 des Gutachtens). Insbesondere wurden nicht Mist- und Güllelagerplatz als Emmissionsort berücksichtigt. Auch insoweit erweist sich die Abwägung als defizitär.

Somit muss unsere Mandantschaft im Streitfall wesentlich höhere Einschränkungen zum Schutz der Wohnnutzung befürchten. Diese Umstände vertiefen den Verstoß gegen die Abwägungsdirektive in § 50 Abs. 1 Satz 1 BImSchG und zugleich den Verstoß gegen das Konfliktbewältigungsgebot, auf das nachfolgend noch einzugehen sein wird.

b)

Verstoß gegen das Konfliktbewältigungsgebot

**Stellungnahme: Privatperson,
vom: 22.09.2022**

Änderungen/Bemerkungen

gen. Aufgrund eines parallel zur Bundesstraße verlaufenden Wirtschaftsweges, der auch weiterhin benötigt wird sowie mehrerer südlich des Wirtschaftsweges verlaufender Versorgungsleitungen und der dazugehörigen Schutzstreifen, die nicht überbaut werden dürfen, sowie der straßenrechtlich zu berücksichtigenden Bauverbotszone in einer Tiefe von 20m müsste der Wall so weit von der Lärmquelle (Bundesstraße) abgerückt werden, dass er wiederum deutlich höher sein müsste, um den gleichen Abschirmungseffekt zu erreichen. Da mit zunehmender Höhe des Walls auch die benötigte Breite aufgrund der bautechnisch erforderlichen Böschungsneigungen stark ansteigt, wäre der Wall nur mit einem beträchtlichen Flächenverlust realisierbar. Zudem würde dieses große Erdbauwerk aus stadtgestalterischer Sicht voraussichtlich auch einen störenden Fremdkörper und die Pflegeaufwendungen eine dauerhafte Verpflichtung darstellen. Insofern wurde auf einen Wall verzichtet.

Stattdessen wurden die gutachterlichen Empfehlungen zum passiven Schallschutz sind in die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen aufgenommen worden.

Mit diesen Festsetzungen kann ein gesundes Wohnen im Plangebiet gewährleistet werden.

zu 5: Der Hinweis wird zurückgewiesen.

Es existiert keine Richtlinie oder Norm, in der Lärmemissionen von derartigen dorftypischen landwirtschaftlichen Betrieben behandelt werden.

Grundsätzlich ist jedoch darauf hinzuweisen, dass die Entwicklungsmöglichkeiten des landwirtschaftlichen Betriebs bereits jetzt durch die umgebende und räumlich näher am Betrieb liegende Wohnbebauung begrenzt sind (bzgl. der näheren Ausführungen dazu wird auf den Punkt „zu 3“ verwiesen).

Der vorliegende Bebauungsplan bereitet also auch diesbezüglich keine Konfliktverschärfung vor. Ein Abwägungsdefizit liegt ebenfalls nicht vor.

zu 6: Die Hinweise werden zurückgewiesen.

Die Aufnahme der örtlichen Gegebenheiten bei dem betreffenden Landwirt (LW im folgenden) wurde durch den Gutachter persönlich durchgeführt. Es sind alle Erkenntnisse hinsichtlich vorhandener Emissionsquellen, die er im Ortstermin am 16.04.2021 erlangen konnte, in die Geruchsmissionenprognose eingeflossen. Zudem wurden durch ihn die vorhandenen Genehmigungsakten auf der Gemeindeverwaltung eingesehen, die als zusätzliche Erkenntnisquelle berücksichtigt wurden.

Eine offene Güllelagerung, die zu berücksichtigen wäre, ist auf der Hofstelle nicht vorhanden. Vorhandene Güllegruben sind mit Betondecken geschlossen ausgeführt. Eine Mistlagerung ist ebenfalls nicht vorhanden. Der Festmist wird nach Angaben durch den LW direkt zu seiner Biogasanlage auf seiner Hofstelle im Außenbereich gebracht. In den Genehmigungsunterlagen (A 12.07/030/89 vom 03.08.1989) war auf dem Lageplan ebenfalls keine Miststätte verzeichnet. Die Emissionen aus Entmistungsarbeiten sind in den Konventionenwerten der VDI3894 Blatt 1 enthalten und damit in der Prognose berücksichtigt.

Lediglich Silolagerflächen wurden innerhalb der Immissionsprognose berücksichtigt.

Zum Auslauf des Färsenstalls ist folgendes anzumerken: dieser wird

Durch den in Rede stehenden Bebauungsplan wird auch das Gebot der Konfliktbewältigung verletzt, weil die durch die Planung mögliche Konfliktlösung in das Baugenehmigungsverfahren verlagert wird (Battis/Krautzberger/Löhr/Battis, 15. Aufl. 2022, BauGB § 1 Rn. 118). Die Planung schafft eine unzulässige Gemengelage und ermöglicht eine unmittelbar an den landwirtschaftlichen Betrieb unserer Mandantschaft angrenzende Wohnbebauung. Hierdurch muss letztlich im Baugenehmigungsverfahren geklärt werden, ob unmittelbar angrenzend an den landwirtschaftlichen Betrieb unserer Mandantschaft eine Wohnnutzung zugelassen werden kann.

Landwirtschaftliche Betriebe, die auf Tierhaltung ausgerichtet sind, sind zwangsläufig mit Gerüchen und sonstigen Belästigungen verbunden. Diese Belästigungen werden auch in dem geplanten Wohngebiet auftreten. Der Bebauungsplan schafft mithin einen Konflikt zwischen landwirtschaftlicher Nutzung und Wohnnutzung, der durch den Bebauungsplan selbst nicht gelöst wird und auch bei der Realisierung des Planes nicht gelöst werden kann. Unser Mandant muss deshalb befürchten, dass, wenn die geplante Wohnbebauung entstanden ist, ihm zum Schutze der Bewohner des Wohngebietes Auflagen gemacht werden, die zu einer erheblichen Einschränkung, ggf. sogar zur vollständigen Aufgabe des Betriebes führen können.

Die Konfliktlösung muss bereits im Rahmen der Bebauungsplanung erfolgen, indem unmittelbar angrenzend an die Landwirtschaft unserer Mandantschaft jedenfalls keine Wohnnutzung zugelassen wird. Indem eine solche Festsetzung unterbleibt, verlagert die Gemeinde den aus dem Nutzungskonflikt zwischen Landwirtschaft und Wohnen entstehenden Konflikt in das Baugenehmigungsverfahren und verstößt somit gegen den Grundsatz der Konfliktbewältigung.

c)

Verstoß gegen Planungsleitlinien

aa)

Belange der Landwirtschaft, § 1 Abs. 6 Nr. 8 b) BauGB

Durch die Beplanung und die fehlende Gebietsgliederung bzw. Feinststeuerung mangels Schaffung von Pufferzonen respektive anderer Maßnahmen zu Konfliktbewältigung werden auch die Belange der Landwirtschaft nach § 1 Abs. 6 Nr. 8b BauGB nicht hinreichend gewürdigt. Die beabsichtigte Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes in einer Entfernung von nur wenigen Metern von der Hofstelle unseres Mandanten verstößt gegen das Abwägungsgebot, § 1 Abs. 7 BauGB, und den Grundsatz der Konfliktbewältigung. Damit werden bei der Aufstel-

7

8

**Stellungnahme: Privatperson,
vom: 22.09.2022**

Änderungen/Bemerkungen

nach Angaben des LW im Sommer tagsüber betrieben, so ist es auch in die Geruchsprognose eingeflossen. Genehmigt wurde der Auslauf mit den Genehmigungsunterlagen A/12.07/971336 Anbau eines Stallgebäudes.

Die Ermittlung der Betriebsstruktur sowie der relevanten betrieblichen Vorgänge sowie deren Einbeziehung in die Bewertung ist umfassend und ordnungsgemäß erfolgt.

zu 7: Die Hinweise werden zurückgewiesen.

Es werden keine Konfliktlösungen auf das Baugenehmigungsverfahren verlagert, weil durch diesen Bebauungsplan keine Konflikte mit dem landwirtschaftlichen Betrieb vorbereitet und schon gar nicht Konflikte verschärft werden.

Bzgl. der näheren Begründung wird auf die Ausführungen „zu 3“ verwiesen.

Das Entwicklungspotential des LW-Betriebs ist bereits heute durch die direkt südlich angrenzenden und westlich liegenden Wohnbebauungen nicht mehr vorhanden. Aufgrund dessen wurde dem LW im Jahre 2010 die Errichtung einer neuen Hofstelle mit Milchviehstall und Biogasanlage im Außenbereich von Sterzhausen (Gem. Sterzhausen, Flur 3, Flurstück 63/9) gestattet.

zu 8: Die Hinweise werden zurückgewiesen.

Auf Basis der Aussagen des Geruchsimmissionsgutachtens, dass im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens zur Klärung einer möglichen Konfliktlage in Auftrag gegeben wurde, entsteht durch die vorgesehene Ausweisung des allgemeinen Wohngebietes keine Konfliktlage.

Der Belang wurde umfassend und sachgerecht, unter Berücksichtigung der einschlägigen Normen/Richtlinien frühzeitig in die Planung einbezogen und berücksichtigt.

Bzgl. der näheren Begründung, sowie des Aspektes der „Pufferzone“ wird auf die Ausführungen „zu 3“ verwiesen.

lung des Bebauungsplanes die nach § 1 Abs. 6 Nr. 8b BauGB auch zu berücksichtigenden Belange der Landwirtschaft in unvertretbarer Weise vernachlässigt (OVG Lüneburg BRS 55 (1993) Nr. 12; OVG Münster BauR 2019, 1274).

Zu den Planungsleitlinien „Belange der Landwirtschaft“ zählen auch die spezifischen Belange eines landwirtschaftlichen Betriebs, insbesondere dessen Interesse für die Genehmigung von Vorhaben auf dem Betriebsgrundstück, das Interesse an der Erhaltung des betrieblichen Bestands sowie an einer zukünftigen Betriebsausweitung (EZBK/Söfker/Runkel, 145. EL Februar 2022, BauGB § 1 Rn. 160). Ferner gehören hierzu die Erweiterung von Kapazitäten, die Modernisierung der Anlagen und die Sicherung der Führung des Betriebs überhaupt (OVG Münster ZfBR 1982, 49). Grundsätzlich sind Bestand und Entwicklungsmöglichkeiten eines landwirtschaftlichen Betriebs abwägungsbeachtlich. Der Landwirt kann gegen die Ausweitung eines allgemeinen Wohngebiets in der Nähe seines Hofes geltend machen, dass er bei der Verwirklichung der Planung in der Fortführung seines Betriebs beeinträchtigt wird (EZBK/Söfker, 145. EL Februar 2022, BauGB § 1 Rn. 162).

Diesem Entwicklungspotenzial der landwirtschaftlichen Nutzung unserer Mandantschaft wird vorliegend überhaupt nicht Rechnung getragen.

Letztlich wird damit der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten Belangen in einer Weise vorgenommen, die zur objektiven Gewichtigkeit der Belange unserer Mandantschaft sowie des öffentlichen Belangs der Wirtschaft nach § 1 Abs. 6 Nr. 8b BauGB außer Verhältnis steht (Abwägungsdisproportionalität).

bb)

Abwägungsdisproportionalität: Missachtung des Planungsleitsatzes „Vorrang der Innenentwicklung“, § 1 Abs. 5 S. 3 BauGB

Die Gemeinde macht mit ihrem Bebauungsplan deutlich, dass es sich vorliegend um Außenbereichsflächen handelt, welche in den Bebauungsplan einbezogen sein sollen. Sie verkennt dabei, dass innerorts mehrere freie Baugrundstücke (ca. 15 freie Baugrundstücke) vorhanden sind und zunächst diese der Baunutzung zugeführt werden müssen. Hierzu steht der Gemeinde mit § 176 Abs. 1 BauGB (Baugebot) auch ein städtebauliches Instrument zur Seite.

Die Gemeinde argumentiert dagegen (vgl. Begründung des Bebauungsplans, Seite 7 oben):

9

Stellungnahme: Privatperson,
vom: 22.09.2022

Änderungen/Bemerkungen

zu 9: Die Hinweise werden zurückgewiesen.

Die Ermittlung der Betriebsstruktur sowie der relevanten betrieblichen Vorgänge sowie deren Einbeziehung in die Bewertung ist umfassend und ordnungsgemäß erfolgt.

Das Entwicklungspotential des LW-Betriebs ist bereits heute durch die direkt südlich angrenzenden und westlich liegenden Wohnbebauungen nicht mehr vorhanden (Bzgl. der näheren Begründung, sowie des Aspektes der „Pufferzone“ wird auf die Ausführungen „zu 3“ verwiesen). Aufgrund dessen wurde dem LW im Jahre 2010 die Errichtung einer neuen Hofstelle mit Milchviehstall und Biogasanlage im Außenbereich von Sterzhausen (Gem. Sterzhausen, Flur 3, Flurstück 63/9) gestattet.

10

zu 10: Die Hinweise werden zurückgewiesen.

Wie in der Begründung dargelegt, sind die Eigentümer der Grundstücke nicht verkaufsbereit. Insofern stehen diese Baulücken nicht für eine strategische Baulandentwicklung zur Verfügung.

Darüber hinaus ist darauf hinzuweisen, dass die vorliegende Konzeption eines verdichteten Wohnquartiers nicht auf einzelnen Baulücken im Siedlungsbestand umsetzbar ist, sondern eine größere zusammenhängende Fläche erfordert.

„In immer wieder erfolgten Gesprächen mit den Grundstückseigentümern wurde der Gemeinde gegenüber zum Ausdruck gebracht, dass weder eine konkrete Absicht zur Bebauung noch eine Verkaufsbereitschaft besteht. Insofern sind diese Flächenpotenziale mangels Zugriffsmöglichkeiten nicht für eine strategische kommunale Baulandentwicklung geeignet.“

Die Gemeinde verkennt, dass ihr das städtebauliche Instrument des Baugebots nach § 176 BauGB hinsichtlich der im Ortskern vorhandenen Baugrundstücke zur Seite steht. Sie kann sich daher nicht darauf zurückziehen, dass die im Ortsteil freien Baugrundstücke derzeit nicht bebaut sind, sondern muss mit Blick auf § 1 Abs. 5 S. 3 BauGB (Prinzip des Vorrangs der Innenentwicklung) erst die planakzessorischen Instrumente der §§ 175 ff. BauGB hinsichtlich der innerorts befindlichen Grundstücke anwenden, bevor sie Außenbereichsflächen für eine weitere Beplanung in Anspruch nimmt. Die Gemeinde leistet durch ein Unterlassen dieser Maßnahmen gegenüber Grundstückseigentümern, welche trotz einer Beplanung ihr Grundstück nicht der Wohnnutzung zu führen, dem Entstehen von Außenbereichsinseln im Innenbereich Vorschub. Bei gleichzeitigem Vorhandensein dieses städtebaulichen Missstands (und der diesbezüglichen Beseitigungsmöglichkeiten, vgl. §§ 175 ff. BauGB) kann in einem solche kleinen Ortsteil nicht an anderer Stelle eine Bauleitplanung städtebaulich erforderlich sein. Letztlich stellt die Missachtung dieses Planungsleitsatzes nach § 1 Abs. 5 S. 3 BauGB einen Abwägungsfehler in Form der Abwägungsdisproportionalität nach § 1 Abs. 7 BauGB dar.

cc)

Abwägungsdisproportionalität: Missachtung der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2

S. 1 BauGB

Das insoweit zwingende Vorgehen der Gemeinde ergibt sich dabei nicht nur aus § 1 Abs. 5 S. 3 BauGB, sondern auch aus der Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 S. 1 BauGB. Ziel von § 1a Abs. 1 S. 1 und 2 BauGB ist die Reduzierung des Flächenverbrauch (Battis, in: Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB, § 1a Rn. 3). Die Gemeinde leistet durch ihr Vorgehen, nicht zuerst die im Gemeindegebiet schon vorhandenen unbebauten Grundstücke durch Baugebote einer Wohnnutzung zuzuführen, aber diesem Flächenverbrauch Vorschub.

Die Gemeinde unterliegt der Pflicht, durch sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden den Belangen des Bodenschutzes auch im Rahmen der Bauleitplanung weitestgehend Rechnung zu tragen (Battis, in: Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB, § 1a Rn. 4). Diesen Anforderungen genügt die vorliegend vorgenommene Abwägung unter keinen Umständen, so dass sich auch hieraus ein Abwägungsfehler im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB ergibt.

Stellungnahme: Privatperson,
vom: 22.09.2022

Änderungen/Bemerkungen

11

zu 11: Die Hinweise werden zurückgewiesen.

Einleitend ist unter Verweis auf die Ausführungen „zu 10“ noch einmal darauf hinzuweisen, dass einzelne, verstreut im Siedlungsbereich von Sterzhausen liegende Baulücken – unabhängig von der Frage des Zugriffs auf diese Flächen – nicht zur Umsetzung des vorliegenden Konzeption eines verdichteten Wohnquartiers geeignet sind.

Darüber hinaus ist darauf hinzuweisen, dass dem Erlass eines Baugebotes nach § 176 BauGB ein „städtebaulichen Missstand“ zugrunde liegen muss. Vereinzelt vorliegende Baulücken erfüllen dieses Kriterium regelmäßig nicht:

Diskrepanzen zwischen der tatsächlichen Bebauung und dem planungsrechtlichen Zulässigkeitsrahmen sind ein weit verbreitetes und für sich genommen grundsätzlich noch kein illegitimes Phänomen. Zur Rechtfertigung eines Baugebots muss vielmehr die „Bereinigung“ der Bebauungssituation aus städtebaulichen Gründen so dringlich sein, dass die Freiheit des Eigentümers, gegenwärtig oder überhaupt nicht zu bauen, zurückstehen muss. (zitiert aus: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger – BauGB Kommentar, 145. EL Februar 2022, BauGB § 176 Rn. 2b)

12

zu 12: Die Hinweise werden zurückgewiesen.

Zur Rechtmäßigkeit des Erlasses von Baugeboten wird auf die o.g. Ausführungen „zu 11“ verwiesen.

Die Belange des Bodenschutzes wurden in der Planung umfassend gewürdigt (siehe Begründung zum Bebauungsplan, Kap. 3.2, 5, 6.8).

d)

Keine hinreichende Alternativenprüfung

Der in Rede stehende Bebauungsplan ist auch insoweit abwägungsfehlerhaft, als Planungsalternativen hinsichtlich anderer Standorte für das Plangebiet nicht hinreichend geprüft worden sind. Dies wäre im vorliegenden Fall zwingend geboten gewesen. Eine Planungsentscheidung kann als Folge des Verhältnismäßigkeitsgrundsatzes defizitär sein und sich auf das Abwägungsergebnis auswirken, wenn sich ernsthaft anbietende Alternativlösungen nicht erwogen worden sind (VGH München Urt. v. 28.4.2017 – 9 N 14.404, BeckRS 2017, 110402, Rn. 35).

Im vorliegenden Fall wäre auch die Erwägung externer Standortalternativen geboten gewesen, da es sich nicht um einen privilegierten Standort handelt, sondern im Gegenteil durch die Planung einer Gemengelage von Wohnnutzung und landwirtschaftlicher Nutzung ein erhebliches Konfliktpotenzial begründet wird.

In Sterzhausen gibt es mehrere Alternativstandorte. Es kommen insbesondere Flächen im Nordwesten respektive im Westen des Ortsteils Sterzhausen in Betracht. Diese Bereiche sind lediglich von Wohnbebauung umgeben und dort ließe sich die geplante Wohnbebauung angesichts fehlender Immissionen durch landwirtschaftliche Betriebe sogar besser verwirklichen.

In der Planbegründung werden mithin die hier aufgeführten Alternativstandorte nicht dargestellt, so dass davon auszugehen ist, dass diese nicht hinreichend geprüft und berücksichtigt worden sind. Im Ergebnis ist daher die unzureichende Prüfung von Alternativen zu beanstanden, die letztlich die Abwägungsfehlerhaftigkeit des Bebauungsplans mit sich bringt.

2.

Verstoß gegen das Abwägungsverfahren nach § 2 Abs. 3 BauGB

Mit Blick auf bestimmte vom Betrieb unserer Mandantschaft ausgehende Geruchsemissionen (Mist, Gülle) sowie Lärmimmissionen (Tierhaltung) ist ausweislich der Begründung des Bebauungsplans bisher keinerlei Ermittlung in tatsächlicher Hinsicht erfolgt. Insoweit erweist sich daher das Abwägungsverfahren nach § 2 Abs. 3 BauGB als defizitär, weil die für den Bebauungsplan maßgeblichen Parameter eines für unsere Mandantschaft erheblichen Belangs wie auch von öffentlichen Belangen nach § 1 Abs. 6 Nr. 8b BauGB nicht hinreichend ermittelt worden sind.

Stellungnahme: **Privatperson,**
vom: 22.09.2022

Änderungen/Bemerkungen

13

zu 13: **Die Hinweise werden zurückgewiesen.**

In der Begründung zum Bebauungsplan werden in Kapitel 5.1 die in Sterzhausen vorhandenen Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung gegenübergestellt und die Entscheidung für den Standort „Im Boden“ dargelegt.

14

zu 14: **Die Hinweise werden zurückgewiesen.**

In der Begründung zum Bebauungsplan wird die Berücksichtigung der Belange des LW-Betriebes dokumentiert.

Zur näheren Begründung wird auf die o.g. Ausführungen „zu 3“ und „zu 6“ verwiesen.

3.

Keine städtebauliche Erforderlichkeit nach § 1 Abs. 3 BauGB

Die Gemeinden haben nach dem Grundsatz der städtebaulichen Erforderlichkeit Bauleitpläne aufzustellen, sobald (Zeitpunkt) und soweit (sachlicher und räumlicher Umfang) es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (Battis/Krautzberger/Löhr/Battis, 15. Aufl. 2022, BauGB § 1 Rn. 25).

Jedenfalls der räumliche Umfang der Planung, *in concreto* die Verortung des zu überplanenden Gebiets unmittelbar an der Grenze zur landwirtschaftlichen Nutzung des Grundstücks unserer Mandantin, ist nicht angezeigt, weil sie eine geordnete städtebauliche Entwicklung nicht gewährleistet (Battis/Krautzberger/Löhr/Battis, 15. Aufl. 2022, BauGB § 1 Rn. 26). Wie oben bereits dargestellt worden ist, liegen vielfache Alternativstandorte vor, welche eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleisten würden, da sie weder Nutzungskonflikte hervorrufen noch die Existenz des seit mehreren Jahrzehnten vorhandenen Betriebs unserer Mandantschaft infrage stellen. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass bereits die Missachtung des Trennungsgrundsatzes nach § 50 BImSchG der Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Wege steht (OVG Münster Urt. v. 11.2.2014 – 2 D 15/13.NE, BeckRS 2014, 51019).

III.

Schlussbemerkung

In Ansehung dieser rechtlichen Bedenken und Einwendungen ist die Planungskonzeption aufzugeben und nach einem Alternativstandort für das Wohngebiet zu suchen.

Der Bebauungsplan genügt in materieller Hinsicht nicht den Anforderungen der § 1 Abs. 7 und § 2 Abs. 3 BauGB und leidet insoweit an Abwägungsfehlern, weil die mit der Planung verbundene Schaffung eines Konflikts von Wohnen und Landwirtschaft zu unzumutbaren Beeinträchtigungen der unmittelbar angrenzenden Wohnnutzung durch Geräusch- und Geruchsimmissionen der seit mehreren Jahrzehnten existierenden Landwirtschaft unserer Mandantschaft führt. Letztlich werden durch die Planung die Existenz und der Fortbestand des landwirtschaftlichen Betriebs unserer Mandantschaft vernichtet.

Denn der landwirtschaftliche Betrieb unserer Mandantschaft ist darauf angewiesen, dass Konflikte mit der Nachbarschaft gar nicht erst entstehen. Eine die wirtschaftliche Existenz absichernde landwirtschaftliche Nutzung kann nur gelingen und für die Zukunft gesichert werden,

Stellungnahme: Privatperson,
vom: 22.09.2022

Änderungen/Bemerkungen

15

zu 15: Die Hinweise werden zurückgewiesen.

Anlass und Erforderlichkeit des Bebauungsplans werden in der Begründung zum Bebauungsplan in Kapitel 1 ausführlich dargelegt.

Mit der Ausweisung des Plangebietes als „allgemeines Wohngebiet“ wird der Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten des LW-Betriebes nicht beeinträchtigt, da im räumlichen Umfeld bereits Wohnbebauung in beträchtlichem Umfang – auch in räumlich geringerer Entfernung zu den emissionsrelevanten Betriebsflächen – vorhanden ist. Die künftige Wohnbebauung hält einen größeren Abstand zu dem relevanten Betriebsflächen ein (nähere Ausführungen dazu siehe „zu 3“ und „zu 6“).

16

zu 16: Die Hinweise werden zurückgewiesen.

In der Begründung zum Bebauungsplan wird die Berücksichtigung der Belange des LW-Betriebes dokumentiert.

Zur näheren Begründung wird auf die o.g. Ausführungen „zu 3“ und „zu 6“ verwiesen

Mit der Ausweisung des Plangebietes als „allgemeines Wohngebiet“ wird der Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten des LW-Betriebes nicht beeinträchtigt

wenn Nachbarn dem Betrieb unserer Mandantschaft positiv gegenüberstehen. Nach aller Lebenserfahrung ist dies jedoch durch die Schaffung der Konfliktsituation ausgeschlossen. Einer Vernichtung des mehrere Jahrzehnte bestehenden landwirtschaftlichen Betriebs wird durch die vorgelegte Planung Vorschub geleistet.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Tobias Leidner
Rechtsanwalt

Stellungnahme: Privatperson,
vom: 22.09.2022

Änderungen/Bemerkungen

**Bauleitplanung der Gemeinde
Lahntal**

Bebauungsplan Nr. 25 „Im Boden“, Ortsteil Sterzhausen

– *Bebauungsplan gem. § 13b BauGB*

Abwägung der durchgeführten Verfahren gem.:

§ 3 (2) BauGB

vom 22.08.2022 bis einschließlich 23.09.2022

§ 13 (2) Nr. 3 BauGB

vom 22.08.2022 bis einschließlich 23.09.2022

Beschlüsse der Gemeindevertretung

A: Abwägungsbeschluss

B: Satzungsbeschluss

C: Beschluss der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen

Änderungen/Bemerkungen

A: Die Gemeindevertretung der Gemeinde Lahntal beschließt die Abwägungen in der vorliegenden Form. Darüber hinaus sind keine weiteren Stellungnahmen mit Hinweisen und Anregungen eingegangen.

B: Die Gemeindevertretung der Gemeinde Lahntal beschließt den Bebauungsplan Nr. 25 „Im Boden“ in der vorliegenden Form gem. § 10 BauGB als Satzung.

C: Die Gemeindevertretung der Gemeinde Lahntal beschließt darüber hinaus die enthaltenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 91 HBO als Satzung.

Die Begründung in der vorliegenden Fassung (Stand: Oktober 2022) wird gebilligt.