

Bauleitplanung der Stadt Leun, Stadtteil Bissenberg

Bebauungsplan „Bissenberg-Ost, 1. Ergänzung“

Beschlussempfehlungen zu den im Rahmen der Beteiligung der Bürger nach § 3 Abs. 2 sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen



Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Anregungen und Hinweisen:

1. RP Gießen, Sammelstellungnahme vom 25. Mai 2022
2. Kreisausschuss, Abt. Umwelt, Natur und Wasser v. 24. Mai 2022
3. Kreisausschuss, Abt. Bauen und Wohnen vom 24. Mai 2022
4. Telekom vom 19. Mai 2022

Stellungnahmen ohne Anregungen und Hinweise:

1. RP Darmstadt Kampfmittelräumdienst vom 25. Mai 2022
2. Amt für Bodenmanagement vom 17. Mai 2022
3. Kreisausschuss, Amt für den ländlichen Raum vom 5. Mai 2022
4. Archäologische Denkmalpflege vom 9. Mai 2022

Im Rahmen der Beteiligung der Bürger nach § 3 Abs. 2 BauGB sind keine Stellungnahmen vorgetragen oder zu Protokoll gegeben worden.



Regierungspräsidium Gießen · Postfach 10 08 51 · 35338 Gießen

Planungsgruppe
Prof. Dr. V. Seifert
Breiter Weg 114

35440 Linden-Leihgestern

Geschäftszeichen: RPGL-31-61a0100/116-2014/15
Dokument Nr.: 2022/717794

Bearbeiter/in: Astrid Josupeil
Telefon: +49 641 303-2352
Telefax: +49 641 303-2197
E-Mail: astrid.josupeil@rpgi.hessen.de
Ihr Zeichen: hch
Ihre Nachricht vom: 22.04.2022

Datum 25. Mai 2022

Bauleitplanung der Stadt Leun
hier: Bebauungsplan „Bissenberg-Ost, 1. Ergänzung“ im Stadtteil Bissenberg

Verfahren nach § 13(2) BauGB

Ihr Schreiben vom 22.05.2022, hier eingegangen am 02.05.2022

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

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

Ziel der Bauleitplanung soll die „Sicherstellung der wohnortnahen Grundversorgung der im Einzugsbereich des Bebauungsplans lebenden Bevölkerung durch Sicherung und Ergänzung der Bestandsgebäude eines am östlichen Rand der bebauten Ortslage von Bissenberg bestehenden Bioland-Betriebs“ sein. Der Geltungsbereich um fasst eine Größe von knapp 0,3 ha.

Maßgeblich für die raumordnerische Bewertung sind die Vorgaben des Regionalplans Mittelhessen 2010 (RPM 2010). Dieser legt den Bereich im Osten von Bissenberg als *Vorranggebiet für die Landwirtschaft*, überlagert von einem *Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz* fest.

Beschlussempfehlungen zu den Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Anregungen und Hinweisen:

RP Gießen, Sammelstellaungnahme

Beschlussempfehlung:

Obere Landesplanungsbehörde

Die zitierten Ziele des Bebauungsplans bilden die Voraussetzung für die Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB. Die kleinflächige, randliche Lage im Vorranggebiet für die Landwirtschaft ist auf Grundlage fehlender fachlicher Begründungen (geringes Ertragspotenzial bei einer Ackerlandzahl von 20 bis 35) im Entwurf des in der Fortschreibung befindlichen Regionalplans, der an die realen Gegebenheiten angepasst ist, nicht mehr vorhanden.



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



In der Begründung zur Bauleitplanung wird irrtümlicherweise davon ausgegangen, dass es sich bei dem Standort des Bioland-Betriebs um einen zentralen Versorgungsbereich handelt. Dieser soll laut Begründung aus einem „Nahversorgungszentrum zur Deckung des kurz- und in Teilen auch des mittelfristigen Bedarfs“ bestehen, das weiterentwickelt werden soll. So sollen die planerischen Voraussetzungen für die räumliche Ergänzung der Bestandsgebäude um Verkaufsflächen und um Flächen zur Verköstigung regionaler Produkte sowie um ein Unterkunftsgebäude geschaffen werden. Konkrete Angaben zu diesen Vorhaben, wie z.B. zur Höhe der geplanten Verkaufsfläche und dem Umfang der baulichen Erweiterungen, werden nicht gemacht.

Der Standort des Bioland-Betriebs kann eindeutig nicht als zentraler Versorgungsbereich qualifiziert werden – die Kriterien sind mittlerweile durch einschlägige, höchstrichterliche Rechtsprechung definiert. Danach sind zentrale Versorgungsbereiche räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, denen aufgrund vorhandener Einzelhandelsnutzungen eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt. Aus der Begründung gehen zwar keine Angaben zum bestehenden bzw. angestrebten Warenangebot des Bioland-Betriebs hervor, es kann aber sehr sicher davon ausgegangen werden, dass dieser keine überörtliche Versorgungsfunktion wahrnimmt. Dazu bedarf es regelmäßig mehrerer Einzelhandelsbetriebe mit einem unterschiedlichen Warenangebot, die zudem durch Dienstleistungen ergänzt werden. Auch müssen zentrale Versorgungsbereiche eine städtebaulich integrierte Lage aufweisen und können sich nicht – wie vorliegend – im Außenbereich befinden.

Der Bebauungsplan kann also weder dem Erhalt noch der Entwicklung eines zentralen Versorgungsbereichs dienen, eine abschließende raumordnerische Stellungnahme ist u.a. aufgrund der fehlenden Angaben zum Vorhaben nicht möglich.

Landwirtschaft

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

Bezüglich der mir vorgelegten Unterlagen werden aus Sicht des Belanges Landwirtschaft keine Bedenken vorgetragen.

Bauleitplanung

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

Aus planungsrechtlicher und bauleitplanerischer Sicht möchte ich auf Folgendes hinweisen:

Am Standort östlich des Stadtteils Bissenberg hat sich aus einem Erwerbsgartenbau ein Bioland-Betrieb entwickelt, der in seinem Bestand bisher nach den Vorschriften des § 35 BauGB als privilegierter Betrieb im Außenbereich bewertet wurde.

Aus der Begründung ist leider nicht zu entnehmen, warum eine Beurteilung nach § 35 für die zusätzlich geplanten Einrichtungen nicht mehr möglich ist. Daher muss vermutet werden, dass durch die Einrichtung von zusätzlicher Verkaufsfläche mit Gastronomie und Wohngebäude der Privilegierungsstatbestand nicht mehr gegeben ist.

Die Stadt Leun befindet sich lt. Regionalplan im ländlichen Raum mit Verdichtungsansätzen. Nach Einschätzung der Stadt handelt es sich mit der Planung um die Sicherstellung der wohnortnahen Grundversorgung durch ein dem ländlichen Raum angemessenes Nahversorgungszentrum und damit um einen Beitrag zur Schaffung grundgesetzlich geforderter gleichwertiger Lebensverhältnisse.

Im Bebauungsplan festgesetzt ist die Art der baulichen Nutzung, das Maß richtet sich gemäß § 30 Abs. 3 BauGB „im Übrigen nach § 34 BauGB“, eine Einfügung in die Eigenart der näheren Umgebung kann gewährleistet werden. Damit wird auch sichergestellt, dass eine raumordnerische Relevanz der Verkaufsflächen, die in jedem Fall unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit von 800 qm bleiben, nicht gegeben ist.

Dem plangegenständlichen Betrieb kommt aus städtischer Sicht *eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus* zu, womit diesem Kriterium zur Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs entsprochen werden kann. Mit seinem Warenangebot zur Deckung des Bedarfs insbesondere an Lebensmitteln und Drogerieartikeln übernimmt der Betrieb eine Versorgungsfunktion über den Nahbereich der Ortslage von Bissenberg hinaus wahr. Und Kennzeichen für die Bedeutung eines Zentrums für die Nahversorgung ist die Existenz mindestens eines qualifizierten Lebensmittelbetriebs mit einem ausreichenden Warenangebot an Nahrungs- und Genussmitteln sowie der Gesundheits- und Körperpflege. Kennzeichen für die integrierte Lage ist die fußläufige Erreichbarkeit für alle Altersgruppen, mobile und immobile Menschen, um das Angebot wahrnehmen zu können.

Landwirtschaft

Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens der Landwirtschaft keine Bedenken vorgetragen werden.

Der Standort ist eindeutig nicht mehr dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil zuzuordnen, demzufolge ergibt sich keine Beurteilung nach § 34 BauGB, wie in der Begründung auf Seite 2 beschrieben.

Widersprüchlich werden die Voraussetzungen für die Einstufung eines zentralen Versorgungsbereiches (ich verweise hier auf die Stellungnahme der Oberen Landesplanungsbehörde) mit der Einschätzung eines 34-er Bereiches begründet, während nachfolgend in der Begründung von einer Anwendung nach § 35 BauGB die Rede ist.

Aus planungsrechtlicher Sicht bestehen erhebliche Bedenken gegen die Erstellung eines einfachen Bebauungsplanes im Sinne von § 30(3) BauGB, da die vorhandenen und geplanten Nutzungen zum einen nicht eindeutig aus der Begründung sowie den textlichen Festsetzungen zu entnehmen sind und zum zweiten eine weitere Beurteilung nach § 35 BauGB fraglich erscheint.

Ich empfehle an dieser Stelle vielmehr über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Sinne von § 12 BauGB die vorhandenen und geplanten Nutzungen des Bioland-Betriebes zukunftsfähig abzusichern.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Leun ist der vorhandene Standort des Bioland-Betriebes größtenteils als „Fläche für die Landwirtschaft“ mit dem besonderen Nutzungszweck „Erwerbsgärtnerei“ dargestellt. Die geplante Erweiterungsfläche in südliche Richtung wird allerdings von diesem Nutzungszweck nicht mehr erfasst. Vielmehr ist hier die Darstellung einer „Fläche für die Landwirtschaft“ im Sinne von § 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB maßgebend.

Die Fachdezernate meiner **Abteilung IV Umwelt** sowie die Dezernate **53.1** Obere Naturschutzbehörde und Dez. **53.1** Obere Forstbehörde wurden von Ihnen im Verfahren nicht beteiligt.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

gez.
Josupeit

Bauleitplanung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die im planungsrechtlichen Außenbereich gelegenen Teile der Gärtnerei dienen dem Anbau von Bioprodukten. Auf Grundlage der stark erhöhten Nachfrage ist die planungsrechtliche Vorbereitung von den genehmigten Bestand ergänzenden Verkaufsflächen erforderlich geworden, um der zentralen Versorgungsfunktion gerecht werden zu können. Nach § 35 Abs. 1 BauGB kann ein Bauvorhaben genehmigt werden, wenn es einem Betrieb der gartenbaulichen Erzeugung dient. Vorliegend dient der Betrieb mit Hofladen und Verköstigung als Außengastronomie auch dem Gewerbe, wodurch der Privilegierungsstatbestand nicht mehr gegeben ist. Die Begründung des Bebauungsplans wird dahingehend ergänzt.

Die hierin enthaltenen Aussagen gründen auf den seitens der Stadt Leun gefassten einstimmigen Beschlüsse zur Einleitung des Verfahrens, den vorgenommenen Prüfungen und der Entscheidung über das Vorliegen der Anwendungsvoraussetzungen des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB. Hierzu gehört auch die Ausfüllung des unbestimmten Rechtsbegriffs der Innenentwicklung, über den hinaus die Gemeinde das Recht hat, Innenbereiche abzugrenzen. Als Anhalt hierfür kann die im Bebauungsplan vorgenommene Konkretisierung der in § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB angeführten Zielrichtung „Erhaltung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile“ mit gleichzeitiger Stabilisierung deren Strukturen dienen.

Hinsichtlich der dargelegten Bedenken wird auf die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung verwiesen und darauf, dass sich die Zulässigkeit im Übrigen nach § 34 BauGB richtet. Die Begründung zum Bebauungsplan ist um klarstellende Ausführungen ergänzt und der Hinweis auf eine weitere Beurteilung nach § 35 ersatzlos gestrichen. Entsprechend § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB wird der Bebauungsplan als ausreichend zur Ordnung der städtebaulichen Entwicklung angesehen.

Der Kreisausschuss
Abteilung Umwelt, Natur und Wasser

Kreisausschuss Lahn-Dill-Kreis | Postfach 19 40 | 35573 Wetzlar

Stadt Leun
Bahnhofstr. 25
Leun
über:
Planungsgruppe Prof. Dr. V. Seifert
Breiter Weg 114
Linden

Abteilung 26.0 Zentralangelegenheiten

Datum: 24.05.2022
Aktenz.: 26/2022-BE-16-002
Kontakt: Herr Krell
Telefon: 06441 407-1718
Telefax: 06441 407-1065
Raum-Nr.: D3.131
E-Mail: frederik.krell@lahn-dill-kreis.de
Standort: Karl-Kellner-Ring 51, 35576 Wetzlar
Servicezeiten:
Mo. – Fr. 07:30 – 12:30 Uhr
Do. 13:30 – 18:00 Uhr
und nach Vereinbarung

Vorhaben: 1. Ergänzung Bebauungsplan - 'Bissenberg-Ost' - in
Leun, Gemarkung Bissenberg, Flur 4, Flurstück 128, 129,
130

Sehr geehrte Damen und Herren

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

Natur- und Landschaftsschutz

Gegen die Ergänzung des Bebauungsplanes bestehen aus unserer Sicht keine Bedenken.

Wasser- und Bodenschutz:

Gewässer- u. Hochwasserschutz

Das Planungsgebiet beinhaltet kein Gewässer und auch kein festgesetztes Überschwemmungs- oder Risikogebiet.

Grundwasser

Sollte bei Bebauung der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes während der Baugrubenherstellung Grundwasser aufgeschlossen und dessen Ableitung erforderlich werden, ist eine entsprechende, unverzügliche Anzeige beim Lahn-Dill-Kreis, Fachdienst Wasser- und Bodenschutz erforderlich.

Ein entsprechender Hinweis ist nachrichtlich in den Schriftteil des Bebauungsplanes aufzunehmen.

2. Kreisausschuss, Abt. Umwelt, Natur und Wasser

Beschlussempfehlungen

Natur- und Landschaftsschutz

Es wird festgestellt, dass aus naturschutzfachlicher Sicht keine Bedenken gegenüber dem Bebauungsplan bestehen.

Wasser- und Bodenschutz

Gewässer- und Hochwasserschutz: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, es besteht kein Abwägungsbedarf.

Grundwasser: Der Bitte um Aufnahme eines nachrichtlichen Hinweises wird entsprochen.

Wasserversorgung / Abwasserableitung

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

Die ordnungsgemäße Abwasserentsorgung für den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist durch Anschluss an die öffentlichen Abwasseranlagen der Stadt Leun sicherzustellen. In diesem Zusammenhang ist die ausreichende Leistungsfähigkeit der bestehenden, weiterführenden Abwasseranlagen (Kanäle, Mischwasserentlastungsanlagen) zu prüfen und nachzuweisen.

Auf die vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz herausgegebene „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung“ und die danach erforderlichen Angaben und Nachweise wird verwiesen.

Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt aktuell in keinem festgesetzten Heilquellen-, oder Trinkwasserschutzgebiet.

Es lag jedoch ab 1980 in der Zone III des Trinkwasserschutzgebietes „Pitzfeld“ der Stadt Leun (WSG-ID 532-123). Dieses wurde am 07. März 2022 aufgehoben.

Somit sind keine Anforderungen eines Trinkwasserschutzgebietes zu beachten.

Bodenschutz

Die Zuständigkeit der Unteren Bodenschutzbehörde des Lahn-Dill-Kreises ist im vorliegenden Verfahren nicht gegeben. Bitte beteiligen Sie daher die zuständige Obere Bodenschutzbehörde beim Regierungspräsidium Gießen ebenfalls an Ihrem Verfahren. Erlauben Sie uns dennoch folgende Anmerkungen:

Die natürlichen Bodenfunktionen, die selbstverständlich auch bei stark veränderten Böden vorhanden sind, sowie deren Veränderung infolge der geplanten Bebauung werden im vorliegenden Fall nicht festgestellt und bewertet.

Die damit einhergehenden Verstöße gegen die §§ 4 und 7 BBodSchG sind nicht akzeptabel.

Eine Prüfung, Beurteilung und Bewertung des Planungsgebietes unter Anwendung der im Mai 2013 durch das HMUKLV veröffentlichten „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen“ halten wir für zwingend erforderlich.

Im Hinblick auf die Vorgaben des § 1 Bundes-Bodenschutzgesetz sind u.a. die zu versiegelnden Flächen durch geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan auf das unumgänglich notwendige Ausmaß zu begrenzen. Übermäßige Verdichtungen des anstehenden Bodens sind zu vermeiden.

Auf die Vorgaben des § 202 im Baugesetzbuch zum besonderen Schutz des Oberbodens / Mutterbodens wird verwiesen. Geeignete Festsetzungen sind in die vorliegende Bauleitplanung aufzunehmen.

Wasserversorgung, Abwasserableitung: Wasserversorgung und Abwasserableitung wird durch die Stadt Leun mit dem Anschluss an die örtliche Infrastruktur gesichert.

Schutzgebiete: Die Begründung wird nachrichtlich um die Aussage zur Aufhebung des Trinkwasserschutzgebiets ergänzt.

Bodenschutz: Den Ausführungen entsprechend enthält die Begründung zum Bebauungsplan die für den städtebaulichen Bodenschutz relevanten Aussagen.

Altlasten / Bodenverunreinigungen

Im Fachinformationssystem „FIS-AG“ ist auf dem betroffenen Flurstück 20 der Flur 3 unter der ALTIS-Nr. 532.016.020-000.030 eine schädliche Bodenveränderung eingetragen. Es kam dort am 07.10.1996 zum Austritt von Dieselmotorkraftstoff aus einem LKW. Die Sanierung (Dekontamination) ist abgeschlossen.

Grundsätzlich sollte bei Bodenaushubarbeiten auf Bodenveränderungen hinsichtlich Farbe und Geruch geachtet werden. Sofern diesbezügliche Auffälligkeiten vorhanden sind, ist eine Bodenuntersuchung vorzunehmen. Vorhandene Bodenkontaminationen sind der Unteren Wasserbehörde zu melden und umgehend zu sanieren.

Verwaltung

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

Fazit:

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

Auf unsere Bedenken hinsichtlich des Bodenschutzes möchten wir jedoch verweisen.

Freundliche Grüße
Im Auftrag

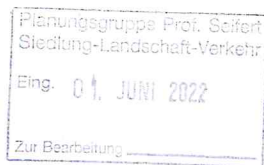


Ulbricht
Stellvertretender Abteilungsleiter

Altlasten / Bodenverunreinigungen: Der Hinweis auf die Altflächendatei wird zur Kenntnis genommen. Er ist bezogen auf das Flurstück 20 der Flur 3 und kann damit nicht Gegenstand der vorliegenden Bauleitplanung sein. Es besteht kein Abwägungsbedarf.

Hinsichtlich möglicher Bodenveränderungen beinhaltet der Bebauungsplan den Hinweis auf Anzeigen bei der zuständigen Behörde.

Verwaltung und Fazit: Die Feststellungen werden zur Kenntnis genommen, es besteht kein Abwägungsbedarf.



Der Kreisausschuss
Abteilung Bauen und Wohnen

FD 23.2 Bautechnik

Datum: 24.05.2022
Aktenz.: 23/2022-BLE-16-002
Kontakt: Herr Thorbeck
Telefon: 06441 407-17 15
Telefax: 06441 407-10 66
Raum-Nr.: D.03.054
E-Mail: patrick.thorbeck@lahn-dill-kreis.de
Standort: Karl-Kellner-Ring 51, 35576 Wetzlar
Servicezeiten:
Mo. – Fr. 07:30 – 12:30 Uhr
Do. 13:30 – 18:00 Uhr
und nach Vereinbarung

Lahn-Dill-Kreis | Postfach 19 40 | 35573 Wetzlar

Planungsgruppe Prof. Dr. V. Seifert
Breiter Weg 114
35440 Linden

**Bauleitplanung der Stadt Leun, OT-Bissenberg
Bebauungsplanes 'Bissenberg-Ost', 1. Ergänzung
Stellungnahme im Rahmen des Verfahrens nach BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir nehmen zu der obengenannten Bauleitplanung wie folgt Stellung:

Untere Bauaufsichtsbehörde:

Von Seiten der Bauaufsicht bestehen gegen die 1. Ergänzung des Bebauungsplans „Bissenberg-Ost“ aus planungsrechtlicher Sicht keine Bedenken.

Folgende Hinweise sind jedoch zu berücksichtigen:

1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist zu definieren, die Vermaßung des Bereiches ist zu ergänzen.
2. Im Bereich des Wohnhauses (Flurstück 129) ist der Geltungsbereich zum Flurstück 128 zu vergrößern. Die Zuwegung zum Wohnhaus läuft teilweise über das Flurstück 128 und liegt derzeit nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans.
3. Es ist zu differenzieren, ob für die Verköstigung eine Fläche als Außengastronomie geplant ist.
4. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans ist ein Maß der baulichen Nutzung mit anzugeben.

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

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

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

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

3. Kreisausschuss, Abt. Bauen und Wohnen, FD Bautechnik

Beschlussempfehlungen

Untere Bauaufsichtsbehörde

- 1.: Dem Hinweis ist durch klarstellende Vermaßungen am Ost- und Süd-rand des Plangebiets Rechnung getragen.
- 2.: Dem Hinweis wird im Zuge des nachfolgenden Bodenordnungsverfahrens entsprochen:



Luftbild mit Flurstückseinteilung nach Geoportal Hessen

3. Dem Hinweis wird durch eine klarstellende Ergänzung der Festsetzung *Hofladen mit Verköstigung als Außengastronomie* entsprochen.
4. Im Bebauungsplan festgesetzt ist die Art der baulichen Nutzung, das Maß richtet sich gemäß § 30 Abs. 3 BauGB „im Übrigen nach § 34 BauGB“, der Anregung wird nicht entsprochen.

Untere Immissionsschutzbehörde:

Die vorgelegten Unterlagen wurden im Hinblick auf die von hier zu vertretenden immissionschutzrechtlichen Belange geprüft.

Es bestehen keine Bedenken, weitere Hinweise sind nicht aufzunehmen.

Untere Denkmalschutzbehörde:

Aus denkmalschutzrechtlicher Sicht bestehen zur Bauleitplanung keine Bedenken oder Anregungen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Bodendenkmäler bekannt.

Zur Sicherung von etwaigen bisher unbekanntem Bodendenkmälern schlagen wir vor, folgenden Hinweis mit in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes zu übernehmen:

Hinweis:

„Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21, Abs. 3 HDSchG).“

Freundliche Grüße



Decker

Untere Immissionsschutzbehörde

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken bestehen.

Untere Denkmalschutzbehörde

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, der Bebauungsplan beinhaltet den entsprechenden Hinweis auf das Denkmalschutzgesetz. Es besteht kein Abwägungsbedarf.

Hendrik Christophel

Von: Ines.Hartz@telekom.de
Gesendet: Donnerstag, 19. Mai 2022 16:15
An: hendrik.christophel@seifert-plan.com
Betreff: Bauleitplanung der Stadt Leun ST Bissenberg BPI.Bissenberg-Ost
Anlagen: Kabelschutzanw.pdf; Stand 20170618.pdf; Leun Bissenberg-Ost.pdf

Sehr geehrte Damen und Herren,

zunächst vielen Dank für Ihre Nachricht.

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien (TK-Linien) der Telekom, sowie auf dem Flurstück 128 zur Versorgung der darauf befindlichen Gebäude.

Sollen bauliche Veränderungen vorgenommen werden (z.B. wegen Abbau des Hausanschlusses oder telefonische Versorgung eines neuen Gebäudes) ist es notwendig, dies so früh wie möglich – mindestens 3 Monate vor Baubeginn - an die Bauherrenberatung unter der kostenfreien Telefonnummer 0800 330 1903 oder unter www.telekom.de/umzug/bauherrenberatung anzuzeigen.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Mit freundlichen Grüßen

Ines Hartz

Deutsche Telekom Technik GmbH
Technik Niederlassung Südwest

Ines Hartz *(Grün heißt "Du!"; man darf mich gerne mit meinem Vornamen ansprechen)*

PTI24 Fulda
Team Breitband 2
Philipp-Reis-Str. 4, 35398 Gießen
(Tel.) +49 641 963-7070
E-Mail: ines.hartz@telekom.de
<http://www.telekom.de>

4. Telekom

Beschlussempfehlung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, im erforderlichen Fall werden die weiteren Planungen frühzeitig mit der Telekom abgestimmt.