

Julia Gerhard

Von: Ines.Hartz@telekom.de
Gesendet: Freitag, 15. Oktober 2021 13:43
An: Julia Gerhard
Betreff: AW: Bebauungsplan Nr. 2.7 "Ober dem Hohlweg / Auf dem Klinikgraben"
Anlagen: OT Ruttershausen BPl.2.7 Ober dem Hohlweg_Auf dem Klinikgraben.pdf; Kabelschutzanw.pdfStand 20170618.pdf

Kennzeichnung: Zur Nachverfolgung
Kennzeichnungsstatus: Gekennzeichnet

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

- 1 Im Planbereich befinden sich eine Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind.
- 2 Die Errichtung neuer Telekommunikationslinien durch Telekom ist zurzeit nicht geplant.
- 3 Zur Erstversorgung der neuen Gebäude wenden Sie sich an die Bauherrenberatung unter der kostenfreien Telefonnummer 0800 330 1903 oder unter www.telekom.de/umzug/bauherrenberatung .
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
PT124 BB2-5
Philipp-Reis-Str. 4, 35398 Gießen
+49 641 963-7070 (Tel.) +49 641 963-7004 (Fax)
E-Mail: Ines.Hartz@telekom.de
www.telekom.de

Abwägung der Stellungnahmen zur Beteiligung gemäß § 3 Abs.2 und § 4 Abs.2 BauGB

Deutsche Telekom AG (15.10.2021)

Beschlussempfehlungen

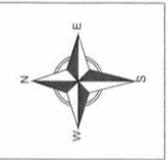
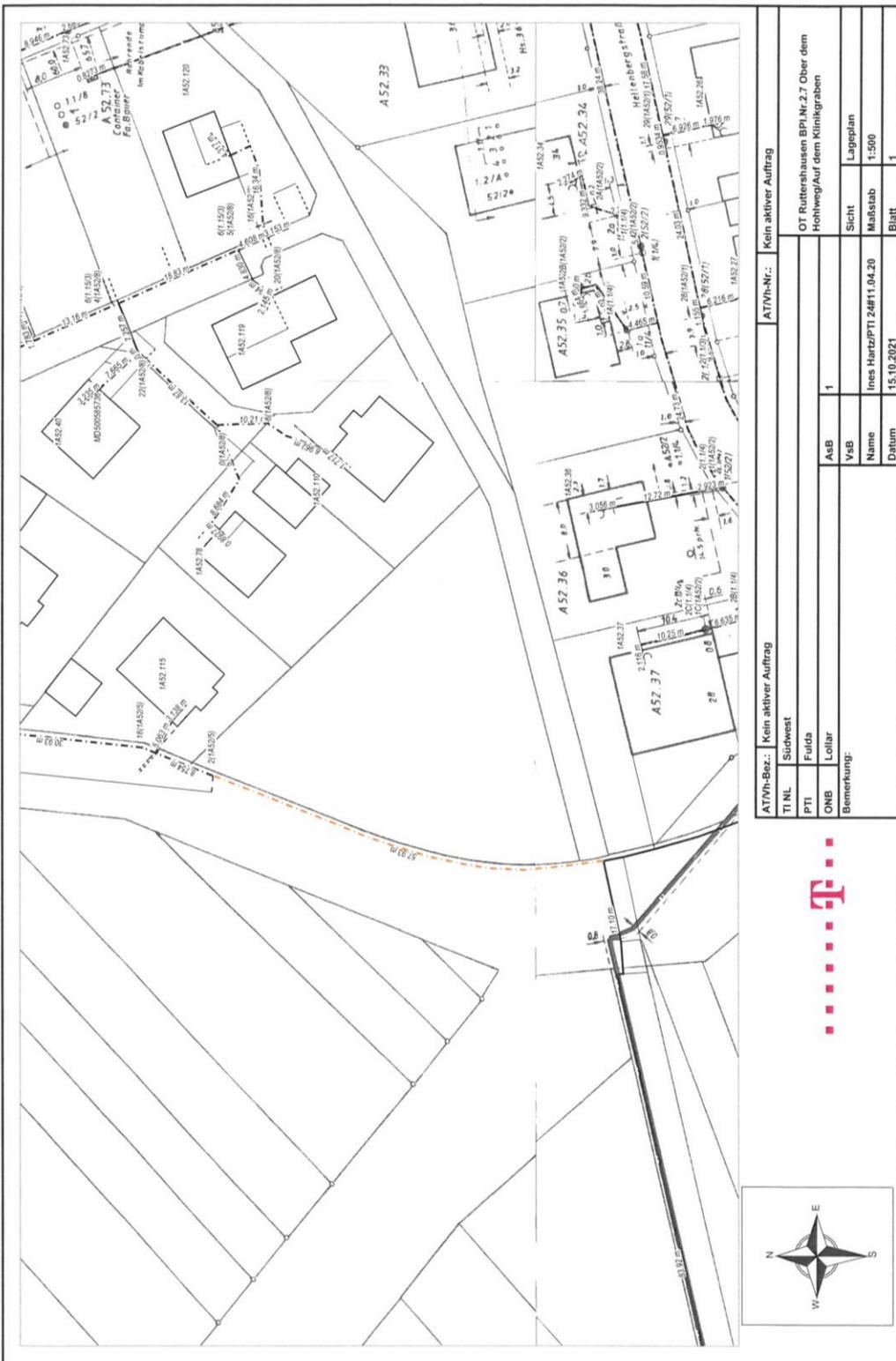
zu 1.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich auf der Plankarte bzw. im Hinweisteil der textlichen Festsetzungen übernommen sowie in der Begründung zum Bebauungsplan mitaufgeführt.

zu 2.: Der Hinweis wird zu Kenntnis genommen.
Derzeit sind keine näheren Informationen bekannt.

zu 3.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der Begründung mitaufgeführt.

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

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



ATVh-Bez.: Kein aktiver Auftrag		ATVh-Nr.:		Kein aktiver Auftrag	
TI NL	Südwest			OT Ruttershausen BPl Nr. 2.7 Ober dem Hohlweg/Auf dem Klinkgraben	
PTI	Fulda	ASB	1	Sicht	Lageplan
ONB	Lollar	VeB		Maßstab	1:500
Bemerkung:		Name	Ines Hartz/PTI 24#11.04.20	Blatt	1
		Datum	15.10.2021		

Abwägung der Stellungnahmen zur Beteiligung gemäß § 3 Abs.2 und § 4 Abs.2 BauGB

Anlage

Julia Gerhard

Von: Meisel, Wilfried <Wilfried.Meisel@eam-netz.de>
Gesendet: Donnerstag, 7. Oktober 2021 11:47
An: Julia Gerhard; Planungsbüro Fischer
Cc: Meth, Burkhard; Steubing, Stefan
Betreff: AW: Bauleitplanung der Stadt Lollar, St. Ruttershausen, Bebauungsplan Nr. 2.7 "Ober dem Hohlweg / Auf dem Klinikgraben" - 3.Änd.: Stellungnahme (PAP21-17160)
Anlagen: Planauskunft_21-17160-EAM_Netz.zip

Ihr Schreiben vom 05.10.21(erhalten mit u.g. Mail), Ihr Zeichen: Halili / Gerhard

Sehr geehrte Frau Gerhard,
sehr geehrte Damen und Herren,

- 1 wir bedanken uns für die Information zur geplanten Maßnahme. Grundsätzlich gibt es zur geplanten Bauleitplanung keine Einwände, es sind jedoch folgende Hinweise zu beachten:
- 2 Im Planungsbereich sind uns gehörende Versorgungsanlagen vorhanden.
Wir senden Ihnen einen Ausschnitt unserer Pläne, aus denen Sie die ungefähre Lage der Versorgungsleitungen (Gas-MD-Leitung) entnehmen können (siehe beigefügte zip-Datei „Gas_21-17160-EAM_Netz.pdf“). Die Planangaben erfolgen ohne Gewähr. Der Plan ist ausschließlich für Planungszwecke zu verwenden. Eine Weitergabe an Dritte ist unzulässig.
- 3 Bitte beachten Sie:
 - Eingetragene Maße sind nur Richtmaße
 - In unvermaßten Plänen ist nur die schematische Lage der Leitung dargestellt
- 4 Die genaue Lage und Überdeckung der Leitungen werden Ihnen bei Bedarf die Mitarbeiter unseres Regioteams in Marburg, T. 0 64 28-44 751-4333, gerne örtlich angeben.
Die Betriebssicherheit der Versorgungsleitungen darf zu keiner Zeit beeinträchtigt werden. Sämtliche Bauarbeiten im Bereich der vorhandenen Leitungen, speziell höhenmäßige Veränderungen des vorhandenen Geländes, sind zwingend mit uns abzustimmen. Außerdem bitten wir Sie, bei eventuell geplanten Baumpflanzungen unbedingt die Standorte und Baumart mit uns abzustimmen.
An Ihrer weiteren Planung bitten wir uns zu beteiligen, das Merkblatt „Schutz von Versorgungsanlagen der EAM Netz GmbH“ in der jeweiligen aktuellen Fassung ist zu beachten.
Ausführende bzw. beteiligte Unternehmen müssen sich vor Baubeginn mit uns in Verbindung setzen, da nicht auszuschließen ist, dass zwischenzeitlich weitere Versorgungsanlagen verlegt wurden.
- 5 Sollten sich Änderungen der Pläne ergeben, bitten wir um erneute Benachrichtigung vor Beginn der Rechtskräftigkeit.
Für Fragen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Wilfried Meisel
Netzregion Wetzlar/Marburg

EAM Netz
Ein Unternehmen der  Gruppe

Abwägung der Stellungnahmen zur Beteiligung gemäß § 3 Abs.2 und § 4 Abs.2 BauGB

EAM Netz Mitte GmbH (07.10.2021)

Beschlussempfehlungen

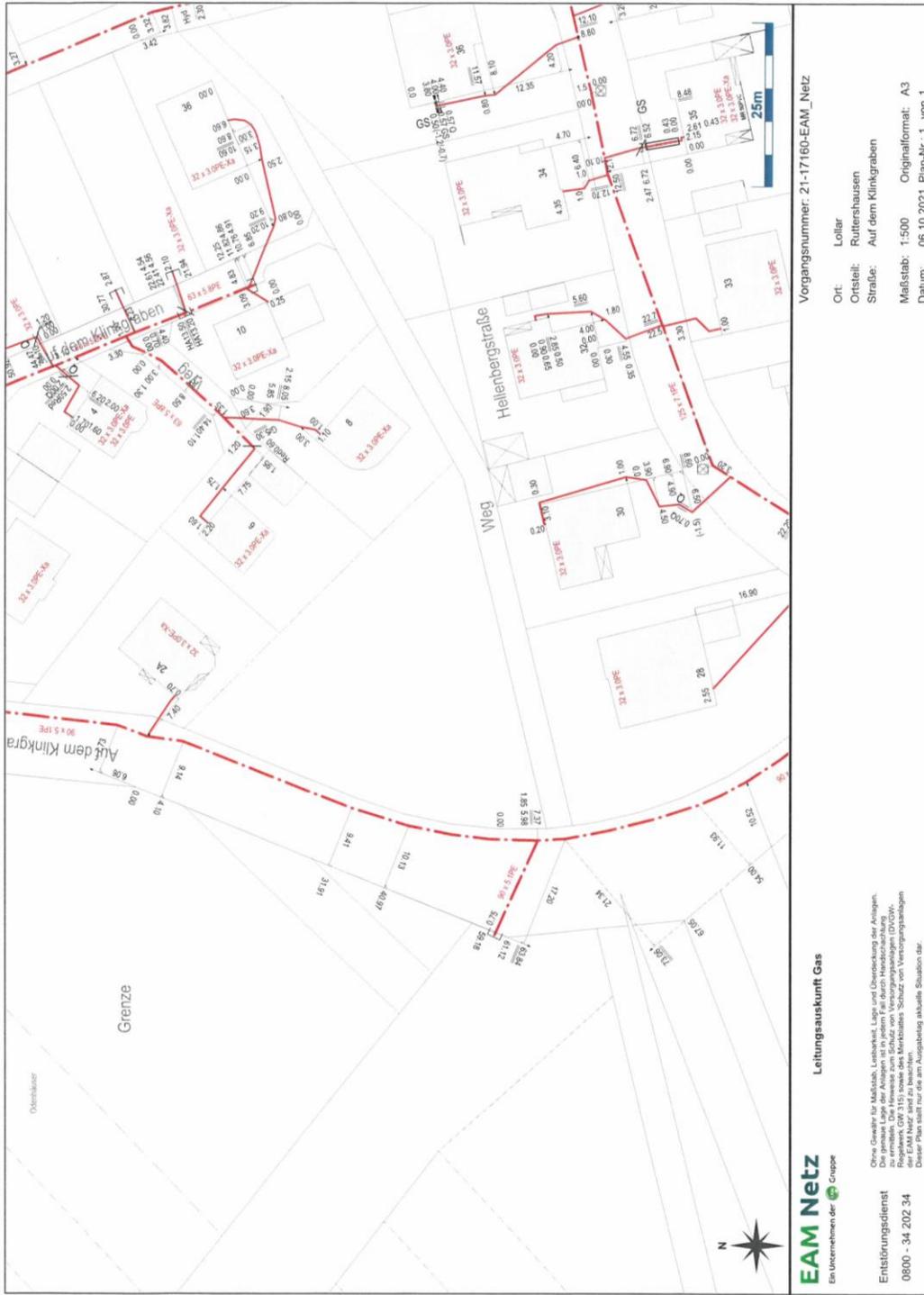
zu 1.: Die grundsätzliche Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.

zu 2.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich auf der Plankarte bzw. im Hinweisteil der textlichen Festsetzungen übernommen sowie in der Begründung zum Bebauungsplan mitaufgeführt.

zu 3.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

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

zu 5.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen des Verfahrenswechsels berücksichtigt.



Abwägung der Stellungnahmen zur Beteiligung gemäß § 3 Abs.2 und § 4 Abs.2 BauGB

Anlage



Anerkannter Naturschutzverband nach Bundesnaturschutzgesetz
HGON, Hans-Friedrich Kopp, Weiherstraße 8, 35457 Lollar

**PLANUNGSBÜRO
FISCHER**

Eingang: **30. Nov. 2021**

Zur Bearbeitung:
Planungsbüro Fischer PartG mbH
Im Nordpark 1 35435 Wetztenberg

An das
Planungsbüro Holger Fischer
Am Nordpark 1
35435 Wetztenberg

An die Stadtverwaltung Lollar
Holzmühler Weg 76
35457 Lollar

BP Nr. 2.7 „Ober dem Hohlweg/Auf dem Klinkgraben - 3. Änderung
Stadt Lollar , Stadtteil Ruttershausen

- 1 Sehr geehrte Damen und Herren !
Unsere Stellungnahme erfolgt auch im Namen des NABU Landes -
verband Hessen.
- 2 Das Plangebiet wurde am 11.11. 2021 von 13.13 Uhr - 13.43 Uhr
aufgesucht und begutachtet. Dabei war festzustellen , dass es sich
bei der Fläche nicht um eine Parkanlage handelt , wie in der Be -
gründung des BP angeführt wird. Eine Erholungsfunktion ist näm -
lich nicht erkennbar. Zudem wird ein Teil des Gebietes von privat ge -
nutzt (3 Holzlagerstätten , kleines Tor für Ballspiele , Anpflanzung
eines kleinen Apfelbaums und einer kleinen Hecke). Ein Gespräch
mit einer Anwohnerin bestätigte letzteres.
- 3 Am Tag des Besuchs war das Grünland gemäht , so dass es unnötig
war , nach den in Kap. 7.3 der Begründung aufgelisteten Gras -
und Staudenarten zu schauen , zumal natürlich im Spätherbst sowie
so nur noch wenige Pflanzen Blüten haben. An Gehölzen wurden 9
Hainbuchen, 6 Obstbäume (1 Zwetsche , 3 Süßkirschen - davon 1
kleine - , 3 Apfelbäume - davon 1 kleiner - , 4 Feldahorn , 1 Robinie
und 1 Hasel ermittelt. An der Nordspitze des Plangebietes stockt
neben dem Bürgersteig (nahe Parzelle Nr. 374/7) eine ca. 12 m
lange artenreiche Hecke (Forsythie , Hasel , Liguster , Kirschlorbeer,
Schneeball , Thuja). Während sich unsere Feststellungen bezüglich
der einzeln stehenden Bäume im wesentlichen mit den Angaben in
der Planung decken , wird die Hecke nicht erwähnt. Möglicherweise
hängt dies damit zusammen , dass angenommen wurde , sie wüchse
auf Grundstück Nr. 374/7.

Datum
28.11.2021

Aktenzeichen
/2021/

Absender
AK Gießen
Hans-Friedrich Kopp
Weiherstr. 8
35457 Lollar
☎ 06406-2992
✉ ko-ni@t-online.de

Vorsitzender
Dr. Tobias Erik Reiners
Stellv. Vorsitzende
Rudolf Fippl
Natascha Schütze
Dr. Ralf Sauerbrei
Ehrenvorsitzender
Prof. H.-P. Goerlich

HGON-
Landesgeschäftsstelle
Lindenstr. 5
61209 Echzell
☎ 06008-1803
☎ 06008-7578
✉ info@hgon.de

Bankverbindungen
Sparkasse Oberhessen
>Spendenkonto<
IBAN:
DE07 5185 0079 0085 0026 94
BIC: HELADEF1FRI

Sparkasse Oberhessen
>Beitragskonto<
IBAN:
DE68 5185 0079 0085 0045 06
BIC: HELADEF1FRI

Spenden sind steuerlich
abzugsfähig!

Seite 1

Abwägung der Stellungnahmen zur Beteiligung gemäß § 3 Abs.2 und § 4 Abs.2 BauGB

Hess. Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e.V. (28.11.2021)

Beschlussempfehlungen

zu 1.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

zu 2.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Fläche wurde aufgrund der Ausweisung im Ursprungsbebauungsplan als Grünfläche Zweckbestimmung Parkanlage auch im Rahmen der Begründung als solche bezeichnet. Zudem lässt sich aufgrund der Vielzahl der Bäume und der Lage am Ortsrand eine Erholungsfunktion der Fläche diese parkähnliche Gestaltung feststellen. Es besteht somit kein weiterer Handlungsbedarf.

zu 3.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Es handelt sich hierbei jedoch um eine öffentliche Fläche. Eine private Nutzung entspricht somit nicht den rechtlichen Vorgaben des rechtskräftigen Bauungsplans.

zu 4. und zu 5.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und die Bestandsaufnahme hinsichtlich der aufgeführten Pflanzenarten in der Begründung redaktionell angepasst.



- 6 Das Plangebiet grenzt westlich der Straße „Auf dem Klinkgraben“ an die dortige Feldgemarkung (nahe der Straße 6 Zitterpappeln) und in einem deutlich geringerem Ausmaße an eine breite Baumhecke , die auf einem unbedingt erhaltenswerten bodenkundlichen Objekt , nämlich einer alten Straße , wächst (Parzelle Nr. 245 /1). In Kap. 10 der Begründung des BP steht : „ Nach dem Geoportal Hessens sind im Plangebiet sowie im nähe - ren keine Boden - oder Flächendenkmäler verzeichnet.“ Diese Angabe - wobei mit „im näheren des Plangebietes“ wohl im „näheren Umfeld“ ge - meint ist - stimmt somit nicht.
- 7 Die Darstellung der Tierwelt im BP ist mangelhaft und eines Planungs - büros unwürdig. Wir sind darüber verwundert , dass diesbezügliche Begehungen durch das Planungsbüro im März und September , also in ungünstigen Monaten,erfolgten. Wir verstehen die Angaben im BP so , dass im Plangebiet und in der unmittelbaren Umgebung keine Vogelarten festgestellt wurden. Das ist für uns nicht nachvollziehbar. Selbst an einem nebligen Novembertag (11.11. , Temp. + 1,5 Grad) wurden dort 1 Grün - specht , 1 Rotkehlchen (singend) , 1 Bergfink und 1 Buchfink beobachtet. Die Angaben über Reptilien müssen hinterfragt werden , haben doch An - rainer Blindschleichen und Zauneidechsen im Gebiet gesehen. Die Schmetterlingsfauna wird in der Planung lediglich mit einem indirek - ten Negativnachweis hinsichtlich der Maculinea - Arten abgehandelt , in - dem auf das Fehlen des Gr. Wiesenknopfs hingewiesen wird. Das reicht natürlich nicht. Wir fordern eine sorgfältige Erfassung der Tierwelt , die im nächsten Jahr in den dafür geeigneten Monaten durchgeführt werden sollte. Die Ergebnisse müssen dann Eingang in die Begründung des BP finden. Erst dann darf die Planung genehmigt werden.
- Nun zur Planung selbst.
- 8 Zunächst dazu einige allgemeine Bemerkungen : Mit dem Flächenver - brauch kann es in Deutschland , speziell in Lollar und da natürlich auch im Stadtteil Ruttershausen , nicht mehr so wie bisher weitergehen. Jedweder Ausweisung von Baugebieten stehen wir kritisch gegenüber. Insbesondere sind ökologisch wertvolle Flächen und bedeutsames Acker - land im Außenbereich , ferner Parkanlagen im Innenbereich grundsätz - lich von einer Bebauung freizuhalten. Die in der Begründung des BP vorgetragene Äußerung , in der Stadt Lollar - und da vor allem in Rut - tershausen - herrsche eine hohe Nachfrage nach Baugrundstücken , ist zu hinterfragen. Sind tatsächlich alle Interessenten aus Lollar oder aus

zu 6.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, die Aussagen werden noch - mal geprüft.

Auch die Aussagen der Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege sowie die Informationen des denkxweb (Onlineportal zur Recherche von Kulturdenkmälern in Hessen) werden in der Begründung aufgeführt.

zu 7.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Es erfolgte bereits die Beauftragung einer Nachkartierung zur Erfassung der Avifauna, Fledermäuse und Reptilien. Die Erfassungen wurden bis Juli 2023 durchgeführt. Die Ergebnisse der faunistischen Erfassungen sowie entsprechende Ausgleichsmaßnahmen werden im Rahmen des nächsten Verfahrensschrittes (Entwurfsoffenlage) öffentlich mitausgelegt sowie in die Planunterlagen miteingearbeitet. Zur detaillierten Information über die betroffenen Belange dient zudem dem Umweltbericht, der im Rahmen des nächsten Verfahrensschrittes öffentlich mitausgelegt wird.

zu 8.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Das Baugesetzbuch wurde 2013 mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden weiter zu stärken. Insofern ist der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ausdrücklich als ein Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden. § 1 Abs. 5 BauGB sieht nun zusätzlich vor, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll.

Die Aussage, dass die Stadt Lollar derzeit keine Baulücken zur Verfügung, ist korrekt und lässt sich sowohl anhand des Luftbildes sowie anhand der Informationen der Stadt Lollar nachweisen. Die Begründung zum Bebauungsplan wird im Rahmen des nächsten Verfahrensschrittes um eine Alternativendiskussion ergänzt, in der die Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können, zugrunde gelegt werden.

Zudem handelt es sich im vorliegenden Plangebiet aus regionalplanerischer Sicht um die Ausweisung eines Vorranggebietes Siedlung Bestand sowie Planung, welches nicht nur der Eigenentwicklung, sondern auch dem Zuwachs (Anfragen von außerhalb) dient. Weiterhin ist an



- 3 -

der unmittelbaren Umgebung ? Oft sind es Anfragen , die in mehreren Kommunen parallel gestellt werden , um auf diesem Wege schneller einen Bauplatz zu erhalten.

- 9 Laut BP handelt es sich bei der vorliegenden Planungsänderung um eine Nachverdichtung mit 3 Wohnbaugrundstücken im bauplanungsrechtlichen Innenbereich. Bei der Betrachtung , wo das Plangebiet im Raum liegt, muss man feststellen , dass dies in der Realität eigentlich nicht stimmt. Ca. 40% der Planfläche grenzen nämlich an den Außenbereich (vor allem Feldgemarkung). Wie wir schon betont haben , lehnen wir die Bebauung von Parkanlagen im Innenbereich ab. Bei dem Gebiet handelt es sich je - doch um keinen Park , der zudem in Wirklichkeit nicht im Innenbereich liegt. Aus diesem Grunde stellen wir unsere Bedenken gegen die Bebauung zurück . Zudem geht es bei dem Vorhaben um eine kleinflächige Ab- rundung in dem betreffenden Bereich, der eine nicht sehr hohe ökologi- sche Wertigkeit aufweist. Allerdings muss vor der Realisierung der Planung - wie oben schon erwähnt - unbedingt eine genauere Erfassung der Fauna erfolgen.

Hier noch einige Bemerkungen zu Einzelheiten der Planung:

- Kap. 4.4 Eingriffsminimierende Maßnahmen
- 11 Es sollte überprüft werden , ob nicht zur besseren Durchgrünung des Plan- gebietes die Anpflanzung von zusätzlichen Gehölzen vorgeschrieben werden sollte . Was die Pflanzung von Obstbäumen betrifft , so empfehlen wir hinsichtlich der Arten die genauere Nennung von Sorten (dabei etliche Vorschläge unterbreiten – nicht nur Kultur-Apfel , Kultur - Birne usw.). Empfehlenswerte Literatur dazu : „Erhaltenswerte Obstsorten in Hessen“ von S. Kahl und R. Scheibel , Herausgeber : Pomologen Verein Hessen.
- Kap. 5 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften
Dachgestaltung
- 12 Anlagen zur aktiven Nutzung von Solarenergie sollten nicht nur zulässig sein , sondern vorgeschrieben werden Mit diesem Hinweis schließen wir uns der Auffassung des mit uns befreundeten BUND Hessen an . Dieser hatte vor kurzem eine Solarpflicht für alle Neubauten gefordert. Diese ist z.B. ab 1. Mai 2022 in Baden-Württemberg vorgeschrieben (siehe Gießener Allgemeine vom 25.11. 2021).

Abwägung der Stellungnahmen zur Beteiligung gemäß § 3 Abs.2 und § 4 Abs.2 BauGB

dieser Stelle zu erwähnen, dass es sich mit einer Größe von ca. 1.500 m² lediglich um ein kleinflächiges Vorhaben handelt, wodurch drei Baugrundstücke vorbereitet werden und eine geringe Flächeninanspruchnahme erfolgt.
Es besteht somit kein weiterer Handlungsbedarf.

zu 9. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Fläche wurde aufgrund der Ausweisung im Ursprungsbebauungsplan als Grünfläche Zweckbestimmung Parkanlage auch im Rahmen der Begründung als solche bezeichnet. Zudem lässt sich aufgrund der Vielzahl der Bäume und der Lage am Ortsrand eine Erholungsfunktion der Fläche mit parkähnlichem Charakter feststellen. Aufgrund der Ausführungen des RP Gießen, Dez. 31 Bauleitplanung, dass die Anwendbarkeit des § 13a BauGB für das vorliegende Plangebiet aufgrund einer aktuellen Rechtsprechung sowie einer nicht vorhandenen städtebaulichen Vorprägung nicht erfüllt sind, erfolgt für das vorliegende Planvorhaben ein Verfahrenswechsel, weshalb zusätzlich ein zweiter Verfahrensschritt (Entwurfsoffenlage) durchgeführt wird. Der bereits vorliegende Verfahrensschritt wird somit als erster Verfahrensschritt (Vorentwurf) gewertet. Weiterhin werden Aussagen in Form einer Alternativendiskussion sowie zu fehlenden Innentwicklungsmöglichkeiten in der Begründung zum Bebauungsplan ergänzt. Die Unterlagen werden außerdem durch eine Umweltprüfung bzw. Umweltbericht ergänzt, der eine detaillierte natur- und artenschutzrechtliche Beurteilung des Plangebietes vorsieht. Zusätzlich erfolgt die Änderung des Flächennutzungsplans für den vorliegenden Bereich.

zu 10.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Es erfolgte bereits die Beauftragung einer Nachkartierung zur Erfassung der Avifauna, Fledermäuse und Reptilien. Die Erfassungen wurden bis Juli 2023 durchgeführt. Die Ergebnisse der faunistischen Erfassungen sowie entsprechende Ausgleichsmaßnahmen werden im Rahmen des nächsten Verfahrensschrittes (Entwurfsoffenlage) öffentlich mitausgelegt. Zur detaillierten Information über die betroffenen Belange dient zudem der Umweltbericht, der im Rahmen des nächsten Verfahrensschrittes ebenfalls öffentlich mitausgelegt wird.

zu 11.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es besteht jedoch keine rechtliche Handhabe zur Festsetzung von Anpflanzungsorten im Rahmen des



- 4 -

Gestaltung von Grundstücksfreiflächen

- 13** Wir begrüßen das Verbot von Schotterflächen (sog. Gärten des Grauens). Stein-, Kies -, Splitt - und Schotterschüttungen sollten nur dem Spritzwasserschutz dienen dürfen.

Zum Schluss :

- 14** Unbedingt notwendig erscheint es uns , in der Planung festzulegen , dass in gewissen Abständen kontrolliert wird , ob die Auflagen , insbesondere hinsichtlich der Pflanzungen und des Verbots der Schotterflächen , auch eingehalten werden. Falls dies nicht geschieht , besteht die Gefahr , dass die Vorschriften nur auf dem Papier stehen.

Freundliche Grüße

Abwägung der Stellungnahmen zur Beteiligung gemäß § 3 Abs.2 und § 4 Abs.2 BauGB

Bebauungsplans. Außerdem soll den Bauherren weiterhin eine gewisse Flexibilität bei der Gestaltung ihres Baugrundstückes gewährleistet werden.

zu 12.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und bei der weiteren Planung berücksichtigt. Die Nutzung der Dachflächen für Solar- und Photovoltaikanlagen wird verbindlich festgesetzt.

zu 13.: Die grundsätzliche Zustimmung zur Festsetzung wird zur Kenntnis genommen.

zu 14.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in der Begründung mitaufgeführt.

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

Die Kontrolle der Festsetzungen obliegt den zuständigen Behörden (Stadt, Kreisbauaufsicht, UNB und Kommunalaufsicht).



Eingang: 30. Nov. 2021

Zur Bearbeitung:
Planungsbüro Fischer PlanG mbB
Im Nordpark 1 35435 Wetzlar
Gießen, den 13.10.2021

Landkreis Gießen Der Kreisausschuss	
Fachbereich - 1 - SERVICE, SICHERHEIT UND ORDNUNG	Fachdienst 16 Gefahrenabwehr <ul style="list-style-type: none">• Brandschutz,• Katastrophenschutz,• Rettungsdienst und• Zivilschutz
An den Fachdienst Bauaufsicht -71- Im Hause	Sachbearbeiter: Ralph Merseburg Telefon: 0641/9390-1895 Fax: 0641/37712 E-Mail: ralph.merseburg@lkgi.de Gebäude: E Zimmer: E021

Ihr Schreiben vom
11.10.2021

Ihr Aktenzeichen
BLP21/45

Unser Aktenzeichen
1603/FWBLP-04521

**Bauleitplanung der Stadt Lollar, Stadtteil Ruttershausen.
Bebauungsplan Nr. 2.7 "Ober dem Hohlweg / Auf dem Klinkgraben";
3. Änderung;
brandschutztechnische Stellungnahme**

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit o. g. Schreiben bitten Sie die Brandschutzdienststelle um eine Stellungnahme für die im Betreff näher bezeichnete Maßnahme.

- 1 Gegen den im Betreff genannten Bebauungsplan bestehen in brandschutztechnischer Hinsicht keine Bedenken, wenn folgende Maßnahmen berücksichtigt werden:

1. Löschwasserversorgung

Gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 4 des Hessischen Gesetzes über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (HBKG) in der Fassung vom 23. August 2018 haben die Gemeinden für eine den örtlichen Verhältnissen angemessene Löschwasserversorgung zu sorgen.

Hierbei ist die von der vorgesehenen Bebauung ausgehende konkrete Gefahrensituation ein wesentliches Kriterium. Die Gemeinde hat im Rahmen der Bedarfs- und Entwicklungsplanung für den Brandschutz und die Allgemeine Hilfe das Gefahrenpotential zu ermitteln.

Als Orientierungshilfe für einen angemessenen Löschwasserbedarf dient das Arbeitsblatt W 405 (A) Wasserversorgung-Brandschutz des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW).

- 2 Aus den von Ihnen mitgeteilten Planungsgrößen ergibt sich als Richtwert nachfolgender Löschwasserbedarf (Grundschatz):

$$WA/GFZ = (0,3 - 0,7) = 96 \text{ m}^3 = (1600 \text{ l/Min})$$

Abwägung der Stellungnahmen zur Beteiligung gemäß § 3 Abs.2 und § 4 Abs.2 BauGB

Kreisausschuss des LK Gießen, FD Gefahrenabwehr (13.10.2021)

Beschlussempfehlungen

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

Die Löschwasserversorgung wird in dem erforderlichen Umfang sichergestellt. Der Nachweis erfolgt auf Ebene des Baugenehmigungsverfahrens bzw. der Erschließungsplanung. Die Informationen werden an den Vorhabenträger für die Beachtung im Bauantragsverfahren weitergegeben.

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

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

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

2. Sonstige Maßnahmen

- 3 2.1 Die Zufahrten sind so zu befestigen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer zulässigen Gesamtmasse von 16 t und einer Achslast von 10 t befahren werden können. Im Übrigen wird auf die „Muster- Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“ in der jeweils gültigen Fassung verwiesen.
- 2.2 Die lichte Breite geradliniger Zufahrten muss mindestens 3 m betragen. Wird eine Zufahrt auf einer Länge von mehr als 12 m beidseitig durch Bauteile (z. B. Wände, Pfeiler) begrenzt, so muss die lichte Breite mindestens 3,5 m betragen.
- 2.3 Gemäß § 36 Abs. 3 HBO dürfen Gebäude, bei denen der zweite Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt und bei denen die Oberkante der Brüstungen von zum Anleitern bestimmter Fenster oder Stellen mehr als 8 m über der Geländeoberfläche liegt, nur errichtet werden, wenn die Feuerwehr über die erforderlichen Rettungsgeräte, wie Hubrettungsfahrzeuge, verfügt.
- 2.4 Aufstell- und Bewegungsflächen müssen für Feuerwehrfahrzeuge ausreichend befestigt und tragfähig sein; sie sind als solche zu kennzeichnen und ständig freizuhalten; die Kennzeichnung von Zufahrten muss von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar sein. Fahrzeuge dürfen auf diesen Flächen nicht abgestellt werden.
- 2.5 Die Kurvenradien sind so zu gestalten, dass Lösch- und Rettungsfahrzeuge ungehindert diese durchfahren können. Soweit für das Baugebiet die vorgenannte Ziffer 2.3 zutrifft, sind die Kurvenradien so auszulegen, dass diese auch von Hubrettungsfahrzeugen ohne Schwierigkeiten durchfahren werden können. Auf Abschnitt 4.2 der DIN 14090 wird verwiesen.
- 2.6 Bäume sind so anzupflanzen, dass das Astwerk nicht (auch nicht zu einem späteren Zeitpunkt) in die Fahrbahn hineinragt. Im Bereich von notwendigen Aufstellflächen für Hubrettungsfahrzeuge dürfen keine Bäume angepflanzt werden. Sträucher und Gehölz niedriger Wuchshöhe sind davon ausgenommen.
- 2.7 Bei der Bebauung der Grundstücke und der Gestaltung der Straßen sind insbesondere die Anforderungen der § 4 Abs. 1, sowie § 5 der HBO 2018 zu beachten.

Zu Ziffer 2.3

zweiter baulicher Rettungsweg oder Rettung über Leitern der Feuerwehren (Hubrettungsfahrzeuge/Drehleitern)

- 4 Im Verfahren um das Feuerwehr-Kreis-Fahrzeugkonzept vom 24.01.2013, hatten wir die Kommunen im Landkreis Gießen darauf hingewiesen, dass sich jede Kommune, wenn sie es möchte, bei Neubauten auf ein Hubrettungsfahrzeug (Drehleiter) gemäß des Feuerwehrfahrzeugkonzeptes des Landkreises Gießen berufen kann. Somit wird der zweite Rettungsweg über ein Hubrettungsfahrzeug gesichert, sofern die Kommune dem Feuerwehrfahrzeugkonzept des Landkreises Gießen zugestimmt hat (Standortvorteil).

Sofern für das o. g. Plangebiet ein Hubrettungsfahrzeug zur Sicherstellung des zweiten Rettungsweges in Ansatz gebracht werden soll, ist dieses im Bebauungsplan festzusetzen und durch den Magistrat/Gemeindevorstand schriftlich gegenüber der Brandschutzdienststelle (Kreisbrandinspektor) zu bestätigen.

Abwägung der Stellungnahmen zur Beteiligung gemäß § 3 Abs.2 und § 4 Abs.2 BauGB

zu 3.: Die nachfolgenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der Begründung mitaufgeführt.

Die Hinweise beziehen sich auf die nachfolgende Erschließungsplanung und Bauausführung und sind im Zuge dessen zu beachten. Auf Ebene der Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf. Die Informationen werden an den Vorhabenträger für die Beachtung im Bauantragsverfahren weitergegeben.

zu 4.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der Begründung mitaufgeführt.

Es erfolgt eine Überprüfung des Feuerwehr-Kreis-Fahrzeugkonzeptes. Zum Entwurf werden darüber entsprechende Informationen in der Begründung und auf der Plankarte mitaufgeführt. Adressat für die Hinweise sind die nachfolgende Erschließungsplanung sowie die Baugenehmigungsebene und die Bauausführung, bei denen die Hinweise zur Löschwasserversorgung zu beachten sind.

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

BLP

Das bedeutet, dass auch zukünftig für dieses Baugebiet die Kommune eine Drehleiter (selber oder über das Fahrzeugkonzept) vorhalten muss. Wird dieses seitens der Kommune nicht bestätigt, werden im Rahmen von Bauanträgen Hubrettungsfahrzeuge nicht in Ansatz gebracht. Bei Gebäuden über 8m Brüstungshöhe über der Geländeoberkante muss dann der 2. Rettungsweg immer baulich erbracht werden.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag


Ralph Merseburg

Eingang: 30. Nov. 2021

Landkreis Gießen Der Kreisausschuss	Zur Bearbeitung: Planungsbüro Fischer PartG mbB Im Nordpark 1 35435 Wetztenberg	Gießen, den 25.11.2021
Fachbereich Bauordnung und Umwelt Fachdienst Naturschutz	Name: Christian Jockenhövel Telefon: 0641-9390 1502 Fax: 0641-9390 1508 E-Mail: christian.jockenhoewel@lkgi.de Gebäude: Riversplatz 1-9 Haus B 35394 Gießen Raum: B 206	

Fachdienst 71
- Bauaufsicht -
Bauleitplanung

Im Hause

Ihr Zeichen
BLP21/45

Ihre Nachricht vom
12.10.2021

Unser Zeichen
VII-360/301/13.03/21-0844
Jo

Bebauungsplan Nr. 2.7 „Ober dem Hohlweg/Auf dem Klinkgraben“, 3. Änderung in Lollar, Ruttershausen, Verfahren gem. § 4 (2) BauGB

Sehr geehrte Frau Burghardt,
sehr geehrte Damen und Herren,

wir nehmen zu dem oben genannten Bebauungsplan Stellung gemäß den Kapiteln 1, 3, 4 und 5 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sowie des ersten, vierten und fünften Teils des Hessischen Ausführungsgesetzes zum BNatSchG (HAGBNatSchG), jeweils entsprechend unserer Zuständigkeit.

- 1 Das rd. 0,23 ha große Plangebiet ist im rechtskräftigen Bebauungsplan derzeit als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt. Es wird im Norden, Osten und Süden von neuerer Bebauung sowie im Westen von der vorhandenen Erschließungsstraße begrenzt. Die öffentliche Grünfläche wurde im Zuge der umgebenden rechtskräftigen Baugebietsentwicklung mit angelegt und weist etliche Bäume mittleren Alters, teils aus den benachbarten Hausgärten ausstrahlende gartenartige Nutzungen sowie im Übrigen eine rasenähnliche Vegetation auf.
- 2

Die vorgesehene Planung bereitet für die bisherige Grünfläche ein Allgemeines Wohngebiet bauplanungsrechtlich vor.

↓ Gegen die Planung bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.

Abwägung der Stellungnahmen zur Beteiligung gemäß § 3 Abs.2 und § 4 Abs.2 BauGB

Kreisausschuss des LK Gießen, FD Naturschutz (25.11.2021)

Beschlussempfehlungen

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

zu 2.: Der Hinweis zur grundsätzlichen Zustimmung der Planung wird zur Kenntnis genommen.

B

ungsplan Nr. 2.7 „Ober dem Hohlweg / Auf dem Klinkgraben“ – 3. Änderung Seite 15

- Für den in den Geltungsbereich aufgenommenen Teil der Erschließungsstraße wird jedoch angeregt, zu prüfen, ob die am östlichen Rand der Straßenparzelle vorhandenen Laubbäume zum Erhalt festgesetzt werden können oder die im rechtskräftigen Bebauungsplan vorgesehene Anpflanzung von Laubbäumen in die vorliegende Planung übernommen werden kann.
- 3
- 4 Aus Gründen der Rechtssicherheit der Planung sollte zudem rechtzeitig vor Satzungsbeschluss eine artenschutzrechtliche Erfassung der Tiergruppen Vögel und Reptilien erfolgen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag


Christian Jockenhövel

Abwägung der Stellungnahmen zur Beteiligung gemäß § 3 Abs.2 und § 4 Abs.2 BauGB

zu 3.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und die Laubbäume am östlichen Straßenrand zum Erhalt auf der Plankarte festgesetzt.

Die aktualisierte Plankarte wird im Rahmen des nächsten Verfahrensschritts (Entwurfsoffenlage) öffentlich mitausgelegt.

zu 4.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Es erfolgte bereits die Beauftragung einer Nachkartierung zur Erfassung der Avifauna, Fledermäuse und Reptilien. Die Erfassungen wurden bis Juli 2023 durchgeführt. Die Ergebnisse der faunistischen Erfassungen sowie entsprechende Ausgleichsmaßnahmen werden im Rahmen des nächsten Verfahrensschrittes (Entwurfsoffenlage) öffentlich mitausgelegt. Zur detaillierten Information über die betroffenen Belange dient zudem der Umweltbericht, der im Rahmen des nächsten Verfahrensschritts ebenfalls öffentlich mitausgelegt wird.

Eingang: 30. Nov. 2021

Landkreis Gießen Die Landrätin	
<small>Bearbeitung: Planungsbüro Fischer PartG mbB Im Nordpark 1 35435 Wettenberg</small>	
FACHBEREICH 7 Bauordnung, Umwelt und Verkehr	Fachdienst: 74.1 - Verkehr Sachbearbeiter: Herr Ronzheimer Telefon: 0641-9390 2252 Fax: 0641-9390 2259 E-Mail: m.ronzheimer@lkgi.de Gebäude: Bachweg 9 Zimmer: 102

Bauordnung, Umwelt und Verkehr
-FD Bauaufsicht/Bauleitplanung-
z.Hd. Frau Burghardt

-im Hause-



Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom	Mein Zeichen	Datum
BLP 21/45	11.10.2021	74.1 121-08/Ro	16. November 2021

**Bauleitplanung der Stadt Lollar, OT Ruttershausen
Bebauungsplan Nr. 2.7 „Ober dem Hohlweg / Auf den Klinkgraben“, 3. Änderung
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach §§ 3 (2), 4 (2) und 13 (2) BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrte Frau Burghardt,

1 im Rahmen des städtebaulichen Konzepts wird ausgeführt, dass, um alle geplanten Grundstücke zu erreichen, eine schmale Zuwegung in den östlichen und damit rückwärtig zur Straße liegenden Teilbereich geplant ist.

Hierbei ist darauf zu achten, dass der Ausbau dieses Bereiches entsprechend den einschlägigen Vorschriften der Straßenverkehrsordnung sowie den hierzu ergangenen Richtlinien zu erfolgen hat. Zudem muss der Erschließungsweg mit einer ausreichenden Breite sowie gegebenenfalls mit Wendemöglichkeiten für Fahrzeuge der Ver- und Entsorgung sowie für Einsatzfahrzeuge ausgestattet sein.

2 Darüber hinaus bestehen gegen die Durchführung der o. g. Maßnahme aus straßenverkehrsbehördlicher Sicht, vorbehaltlich der Zustimmung durch den Straßenbaulastträger und die Polizei, grundsätzlich keine Bedenken.

Sollten hierzu noch Rückfragen bestehen, stehe ich Ihnen selbstverständlich zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Ronzheimer

Abwägung der Stellungnahmen zur Beteiligung gemäß § 3 Abs.2 und § 4 Abs.2 BauGB

Kreisausschuss des LK Gießen, FD Verkehr (16.11.2021)

Beschlussempfehlung

zu 1.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der Begründung aufgeführt.

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

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

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



Der Kreisausschuss

Landkreis Gießen Der Kreisausschuss Postfach 11 07 60 35352 Gießen

Planungsbüro Fischer
Partnergemeinschaft mbH
Im Nordpark 1
35435 Wettenberg



HESSENS MITTE • WISSEN
WIRTSCHAFT & KULTUR

Fachdienst 73
Wasser- und Bodenschutz
Thomas Halblaub
Gebäude B, Raum 317
Riversplatz 1-9
35394 Gießen
Telefon 0641 9390-1222
Fax 0641 9390-1239
Thomas.Halblaub@lkgi.de
www.lkgi.de

Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom	Unser Zeichen	Datum
Halili/Gerhard	05.10.2021	73-4-142-31	11.10.2021

**Bauleitplanung der Stadt Lollar, Stadtteil Ruttershausen
Bebauungsplan Nr. 2.7 „Ober dem Hohlweg / Auf dem Klinkgraben“ – 3. Änderung**

zu dem Entwurf der o.a. Bebauungsplanänderung und -erweiterung nehmen wir aus wasserwirtschaftlicher und wasserrechtlicher Sicht wie folgt Stellung:

Grundwasser- und Bodenschutz

- 1 Amtlich festgesetzte Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiete werden durch den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung nicht tangiert.
- 2 Die Gewährleistung der Versorgungssicherheit mit Trink-, Brauch- und Löschwasser liegt, sofern keine nach Wasserrecht oder UVPG genehmigungspflichtigen Anlagen oder Anlagenteile betroffen sind, in der Eigenverantwortung des Erschließungsträgers bzw. Trägers der Bauleitplanung.
- 3 Die einschlägigen bodenschutzrechtlichen Bestimmungen sind bei der weitergehenden Planung und Umsetzung zu beachten.

Abwasser

- 4 Die ordnungsgemäße abwassertechnische Erschließung liegt, sofern keine nach Wasserrecht / UVPG genehmigungspflichtigen Anlagen oder Anlagenteile betroffen sind, in der Eigenverantwortung des Erschließungsträgers bzw. Trägers der Bauleitplanung.

...2

Landkreis Gießen
Der Kreisausschuss
Postfach 11 07 60
35352 Gießen

Telefon 0641 93900
Fax 0641 33448
E-Mail info@lkgi.de
Internet www.lkgi.de

Bankverbindungen (BLZ) (Kontonummer)

Sparkasse Gießen	IBAN DE34 513 500 25	0200 5033 67	BIC SKGIDE5F
Volksbank Mittelhessen	IBAN DE74 513 900 00	0000 1068 01	BIC VBMHDE5F



Abwägung der Stellungnahmen zur Beteiligung gemäß § 3 Abs.2 und § 4 Abs.2 BauGB

Kreisausschuss des LK Gießen, FD Wasser und Bodenschutz (11.10.2021)

Beschlussempfehlungen

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

zu 2. bis zu 3.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der Begründung mitaufgeführt.

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

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

Nach der Begründung zur Bebauungsplanänderung erfolgt die abwassertechnische Erschließung durch Anschluss an die kommunalen Abwasseranlagen.

Im Hinblick auf die entwässerungstechnische Zuordnung des Gebietes zur Kläranlage Lollar des Zweckverbandes Lollar-Staufenberg liegt die Zuständigkeit für die abschließende Beurteilung beim Regierungspräsidium Gießen als obere Wasserbehörde.

▼ Auf die gesetzlichen Regelungen zur Niederschlagswasserverwertung nach § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i.V.m. § 37 Hessisches Wassergesetz (HWG) wird im Text- und Planteil bereits hingewiesen.

Oberflächengewässer

- 5** Oberirdische Gewässer, gesetzliche Gewässerrandstreifen, gesetzliche und amtlich festgestellte Überschwemmungsgebiete, ausgewiesene Hochwasserrisikogebiete und überschwemmungsgefährdete Gebiete sowie Restriktionsbereiche von Hochwasserschutzanlagen sind durch den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung nicht betroffen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

gez.

(Halblaub)

zu 4.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind im Zuge der weiteren Planung mit der zuständigen Wasserbehörde abzustimmen.

Die Obere Wasserbehörde beim Regierungspräsidium Gießen hat mit seiner Stellungnahme am 10.12.2021 (siehe S. 28 der vorliegenden Abwägung) der Planung zugestimmt.

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

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

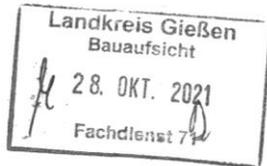
zu 5.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Eingang: 30. Nov. 2021

Landkreis Gießen Der Kreisausschuss		Zur Bearbeitung: Planungsbüro Fischer PartG mbB Im Nordpark 1 35435 Wettenberg	Gießen, den 28.10.2021
Bauordnung und Umwelt	Fachdienst Wasser und Bodenschutz		
	Sachbearbeiter:	Herr Halblaub 317, Gebäude B Zimmer: 0641 9390 1222 Telefon: 0641 9390 1239 Fax: E-Mail: Thomas.Halblaub@lkgi.de	
Az.: 73-4-142-31			

Fachdienst Bauaufsicht
Bauleitplanung

im Hause



**Betreff: Bauleitplanung der Stadt Lollar, Stadtteil Ruttershausen;
hier: Entwurf zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2.7 „Ober dem
Hohlweg / Auf dem Klinkgraben“.**

Bezug: Ihr Stellungnahmeersuchen vom 11.10.2021, Az.: BLP 21 / 45

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu der o.a. Bebauungsplanänderung nehmen wir aus wasserwirtschaftlicher und wasserrechtlicher Sicht wie folgt Stellung:

Grundwasser- und Bodenschutz

Amtlich festgesetzte Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiete sind durch den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung nicht betroffen.

- 1 Im Hinblick auf die Standortbeurteilung für Erdwärmenutzungen befindet sich das Planungsareal in einem hydrogeologisch günstigen Gebiet.
- 2 Die Gewährleistung der Versorgungssicherheit mit Trink-, Brauch- und Löschwasser liegt, sofern keine nach Wasserrecht oder UVPG genehmigungspflichtigen Anlagen, Anlagenteile oder Benutzungen betroffen sind, in der Eigenverantwortung des Erschließungsträgers bzw. Trägers der Bauleitplanung.
- 3 Eine gesicherte Versorgung mit Trink-, Brauch- und Löschwasser als Bestandteil der Gesamterschließung ist letztlich Voraussetzung für die Umsetzbarkeit des Bebauungsplanes.

Abwägung der Stellungnahmen zur Beteiligung gemäß § 3 Abs.2 und § 4 Abs.2 BauGB

Kreisausschuss des LK Gießen, FD Wasser und Bodenschutz (28.10.2021)

Beschlussempfehlungen

zu 1. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in der Begründung mitaufgeführt

zu 2. bis zu 3.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der Begründung mitaufgeführt.

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

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

Die einschlägigen bodenschutzrechtlichen Bestimmungen sind bei der weitergehenden Planung und Umsetzung zu beachten.

Abwasser

- 4 Die ordnungsgemäße abwassertechnische Erschließung liegt, sofern keine nach Wasserrecht / UVPG genehmigungspflichtigen Anlagen oder Anlagenteile betroffen sind, in der Eigenverantwortung des Erschließungsträgers bzw. Trägers der Bauleitplanung.

Nach der Begründung zur Bebauungsplanänderung erfolgt die abwassertechnische Erschließung durch Anschluss an die kommunalen Abwasseranlagen.

Im Hinblick auf die entwässerungstechnische Zuordnung des Gebietes zur Kläranlage Lollar des Zweckverbandes Lollar-Staufenberg liegt die Zuständigkeit für die abschließende Beurteilung beim Regierungspräsidium Gießen als obere Wasserbehörde.

Auf die gesetzlichen Regelungen zur Niederschlagswasserverwertung nach § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i.V.m. § 37 Hessisches Wassergesetz (HWG) wird im Text- und Planteil bereits hingewiesen.

Oberflächengewässer

- 5 Oberirdische Gewässer, gesetzliche Gewässerrandstreifen, gesetzliche und amtlich festgestellte Überschwemmungsgebiete, ausgewiesene Hochwasserrisikogebiete und überschwemmungsgefährdete Gebiete sowie Restriktionsbereiche von Hochwasserschutzanlagen sind durch den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung nicht betroffen.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

(Handwritten signature)

zu 4.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind im Zuge der weiteren Planung mit der zuständigen Wasserbehörde abzustimmen.

Die Obere Wasserbehörde beim Regierungspräsidium Gießen hat mit seiner Stellungnahme am 10.12.2021 (siehe S. 28 der vorliegenden Abwägung) der Planung zugestimmt.

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

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

zu 5.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Pia Anders

Betreff: WG: FW: Beteiligungsverfahren, Lollar, Ober dem Hohlweg Auf dem Klinkgraben WIEDERHOLUNG

Von: Lisa Kapfer <lisa.kapfer@lfd-hessen.de>
Gesendet: Mittwoch, 3. November 2021 09:20
An: Pia Anders <P.Anders@fischer-plan.de>
Betreff: Re: FW: Beteiligungsverfahren, Lollar, Ober dem Hohlweg Auf dem Klinkgraben WIEDERHOLUNG

Sehr geehrte Frau Anders,

- 1 Frau Sosnowski hatte Ende Oktober erst eine Stellungnahme zu dem Beteiligungsverfahren abgegeben.

Sollten sich die Wiederholung nicht auf wesentlichen Änderungen beziehen, verweisen wir auf unsere Stellungnahme vom 25.10.2021.

Viele Grüße

im Auftrag

Lisa Kapfer

Abwägung der Stellungnahmen zur Beteiligung gemäß § 3 Abs.2 und § 4 Abs.2 BauGB

Landesamt für Denkmalpflege (03.11.2021)

Beschlussempfehlungen

zu 1.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Es wird auf die Ausführungen der Stellungnahme vom 25.10.2021 auf der nachfolgenden Seite verwiesen.

Planungsbüro Fischer
Im Nordpark 1
35435 Wettenberg

Aktenzeichen
Bearbeiter/in Dr. Sandra Sosnowski
Durchwahl (0611) 6906-141
Fax (0611) 6906-137
E-Mail Sandra.Sosnowski@lfd-hessen.de
Ihr Zeichen Ha1111 / Gerhard
Ihre Nachricht
Datum 25.10.2021

**Bauleitplanung der Stadt Lollar, Stadtteil Ruttershausen
Bebauungsplan Nr. 2.7 „Ober dem Hohlweg / Auf dem Klinkgraben“ – 3. Änderung
Bebauungsplan der Innenentwicklung**

**Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2)
BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB und § 13 (2) Satz 1 Nr. 2 und 3 Halbsatz 2 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

- 1 gegen den vorgesehenen Bebauungsplan mit Flächennutzungsplanänderung werden seitens der Denkmalfachbehörde keine grundsätzlichen Bedenken oder Änderungswünsche vorgebracht.

Die Hinweise zur Sicherung von Bodendenkmälern auf § 21 HDSchG sind korrekt.

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

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Dr. Sandra Sosnowski
Bezirksarchäologin

Landesamt für Denkmalpflege (25.10.2021)

Beschlussempfehlungen

zu 1. und zu 2.: Die Hinweise sowie die grundsätzliche Zustimmung zur Planung werden zur Kenntnis genommen.

Die weiteren Hinweise werden bereits in der Begründung sowie auf der Plankarte mitaufgeführt. Es besteht somit kein weiterer Handlungsbedarf.



Eingang: 14. Okt. 2021

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

Mittelhessen Netz GmbH, Postfach 100 953, 35339 Gießen

Planungsbüro Holger Fischer
Im Nordpark 1

35435 Wettenberg

Martin Hajdu
T 0641 708-1303
F 0641 708-3350
mhajdu@mit-n.de

Ihr Zeichen: Halili/Gerhard
Ihr Schreiben vom: 05.10.2021

11. Oktober 2021

**Bauleitplanung der Stadt Lollar, Stadtteil Ruttershausen
Bebauungsplan Nr. 2.7 „Ober dem Hohlweg/Auf dem Klinkgraben“ – 3. Änderung
Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4
Abs. 2 BauGB i.v.m. § 3 Abs. 2 BauGB und § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 Halbsatz 2 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

- 1 wir bedanken uns für die Übersendung der oben genannten Planunterlagen.
Gegen die Änderung des oben genannten Bebauungsplanes haben wir keine Einwände.
- 2 Wir weisen darauf hin, dass im Plangebiet Stromversorgungsleitungen von uns betrieben werden. Bestandsauskunft hierzu erhalten Sie im Internet unter www.swg-konzern.de. Sollten unsere vorhandenen Trassen eine Veränderung in ihrer Lage erfahren, ist die Folgekostenregelung vor Festschreibung mit uns einvernehmlich zu klären.
- 3 Bei der Trassenplanung für Ver- und Entsorgungsleitungen ist nach DIN 1998 zu verfahren. Für eventuell vorgesehene Baumbepflanzungen bitten wir Sie, bei Ihren Planungen entsprechend dem "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen" zu verfahren.

Für eventuelle Fragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Mittelhessen Netz GmbH

Rüdiger Schwarz

Martin Hajdu

Geschäftsführung: Rüdiger Schwarz
Hausschrift: Mittelhessen Netz GmbH, Lahnstraße 31, 35398 Gießen
Bankverbindung: Sparkasse Gießen, IBAN: DE35 5135 0025 0200 6430 02

Sitz: Gießen, AG Gießen, HRB 6439
Telefon: 0641 708-1616, Telefax: 0641 708-3350
BIC: SFGID333

Abwägung der Stellungnahmen zur Beteiligung gemäß § 3 Abs.2 und § 4 Abs.2 BauGB

Mittelhessen Netz GmbH (11.10.2021)

Beschlussempfehlungen

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

zu 2.: Die Hinweise zu den im Plangebiet befindlichen Stromversorgungsleitungen werden zur Kenntnis genommen und gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in die textlichen Festsetzungen auf der Plankarte übernommen sowie in der Begründung mitaufgeführt.

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

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

zu 3.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in die Begründung zum Bebauungsplan mit aufgenommen.

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

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



Regierungspräsidium Darmstadt, 64278 Darmstadt

Elektronische Post

Planungsbüro Fischer
Partnerschaftsgesellschaft mbB
Stadtplaner + Beratende Ingenieure
Im Nordpark 1
35435 Wettenberg

Lollar, Stadtteil Ruttershausen**"Ober dem Hohlweg / Auf dem Klinkgraben"****Bauleitplanung; Bebauungsplan Nr. 2.7 - 3. Änderung
Kampfmittelbelastung und -räumung**

Sehr geehrte Damen und Herren,

1 über die in Ihrem Lageplan bezeichnete Fläche liegen dem Kampfmittelräumdienst aussagefähige Luftbilder vor.

2 Eine Auswertung dieser Luftbilder hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich.

Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, bitte ich Sie, den Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

Sie werden gebeten, diese Stellungnahme in allen Schritten des Bauleit- bzw. Planfeststellungsverfahrens zu verwenden, sofern sich keine wesentlichen Flächenänderungen ergeben.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

gez. Alexander Majunke

Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen

Unser Zeichen: I 18 KMRD- 6b 06/05-
L 2091-2021
Ihr Zeichen: Frau Julia Gerhard
Ihre Nachricht vom: 06.10.2021
Ihr Ansprechpartner: Alexander Majunke
Zimmernummer: 0.23
Telefon/ Fax: 06151 12 6509/ 12 5133
E-Mail: alexander.majunke@rpda.hessen.de
Kampfmittelräumdienst: kmrd@rpda.hessen.de
Datum: 15.11.2021

Abwägung der Stellungnahmen zur Beteiligung gemäß § 3 Abs.2 und § 4 Abs.2 BauGBRegierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst (15.11.2021)**Beschlussempfehlungen**

zu 1.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

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

Die vorgebrachten Hinweise werden zur Klarstellung in die Begründung zur Satzung des Bebauungsplanes aufgenommen.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf, zumal kein begründeter Verdacht besteht, dass im Plangebiet mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist und demnach eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich ist.



Regierungspräsidium Gießen • Postfach 10 08 51 • 35338 Gießen

Planungsbüro Fischer
Im Nordpark 1

35435 Wettenberg

Geschäftszeichen: RPGI-31-61a0100/35-2014/21
Dokument Nr.: 2021/1522317

Bearbeiter/in: Karin Wagner
Telefon: +49 641 303-2353
Telefax: +49 641 303-2197
E-Mail: Karin.Wagner@rpgi.hessen.de
Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom:

Datum 10. Dezember 2021

**Bauleitplanung der Stadt Lollar;
hier: Bebauungsplan Nr. 2.7 „Ober dem Hohlweg / Auf dem Klink-
graben“, 3. Änderung, im Stadtteil Ruttershausen
Stellungnahme im Verfahren nach § 13a i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB**

Ihr Schreiben vom 05.10.2021, Az.: Halili / Gerhard

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

**Obere Landesplanungsbehörde
(Bearbeiterin: Frau Bernhardt, Dez. 31, Tel.: 0641/303-2428)**

1 Mit dem Vorhaben soll eine öffentliche Grünfläche als Allgemeines Wohn-
gebiet festgesetzt werden. Im gültigen Regionalplan Mittelhessen 2010
(RPM 2010) ist der geplante Geltungsbereich im Umfang von rd. 0,2 ha als
Vorranggebiet (VRG) Siedlung Bestand ausgewiesen, überlagert durch ein
Vorbehaltsgebiet (VBG) für besondere Klimafunktionen.

Die in der Regionalplankarte als Flächen für Siedlungszwecke ausgewie-
senen *VRG Siedlung Bestand und Planung* umfassen die bestehenden
Siedlungen und Standorte für notwendige neue Wohnbauflächen (vgl. Ziel
5.2-1 RPM 2010). Das Vorhaben entspricht diesem Ziel.

In den *VBG für besondere Klimafunktionen* sollen die Entstehung und der
Abfluss kalter und frischer Luft gesichert werden (vgl. Grundsatz 6.1.3-1
RPM 2010). Bei einer Überlagerung mit einem *VRG Siedlung Bestand* kann

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



Abwägung der Stellungnahmen zur Beteiligung gemäß § 3 Abs.2 und § 4 Abs.2 BauGB

Regierungspräsidium Gießen (10.12.2021)

Beschlussempfehlungen

Obere Landesplanungsbehörde, Dez. 31

**zu 1.: Die Hinweise sowie die grundsätzliche Zustimmung werden zur Kenntnis
genommen.**

Somit ist die Planänderung gemäß § 1 Abs.4 BauGB an die Ziele der Raumordnung
angepasst.

die Funktionsfähigkeit und Durchgängigkeit von Luftleitbahnen etwa durch den Erhalt ausreichend bemessener Freiflächen gefördert werden.

Im Bebauungsplan werden zahlreiche Festsetzungen zur Versiegelung bzw. Durch-/Begrünung des Plangebiets getroffen. Aus raumordnerischer Sicht ist durch die kleinflächige Planung daher nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung der Klimafunktionen auszugehen.

Insgesamt ist das Vorhaben mit den Festlegungen des RPM 2010 vereinbar.

Grundwasserschutz, Wasserversorgung (Bearbeiterin: Frau Zalzadeh, Dez. 41.1, Tel.: 0641/303-4147)

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

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

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

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

Hinweis zum Thema Starkregen:

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

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

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

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

Abwägung der Stellungnahmen zur Beteiligung gemäß § 3 Abs.2 und § 4 Abs.2 BauGB

Grundwasserschutz, Wasserversorgung, Dez. 41.1

zu 2.: Der Hinweis sowie die grundsätzliche Zustimmung zur Planung werden zur Kenntnis genommen.

Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz, Dez. 41.2

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

zu 4.: Die Hinweise zum Thema Starkregen werden zur Kenntnis genommen und zur weiteren Berücksichtigung in den Hinweisteil der Begründung aufgenommen.

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

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

Die Folgen von Starkregenereignisse hängen, wie auch Erosion, stark von der Topografie und den Bodenbeschaffenheiten ab. Die vorliegenden textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes, u.a. die Gestaltung der Grundstücksfreiflächen, führen trotz der vorliegenden topographischen Verhältnisse zu einer Reduktion der Abflussmenge in die örtliche Kanalisation und ermöglichen eine ortsnahe Versickerung des Niederschlagswassers.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf

Kommunales Abwasser, Gewässergüte
(Bearbeiterin: Frau Walther, Dez. 41.3, Tel.: 0641/303-4215)

- 5 Aus Sicht der von mir vertretenen Belange bestehen gegen das geplante Vorhaben keine Bedenken.

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

Nachsorgender Bodenschutz
(Bearbeiter: Herr Frensch, Dez. 41.4, Tel.: 0641/303-4274)

- 6 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, 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. 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 Gießen und bei der Stadt Lollar einzuholen.
- 7 **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 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 Bedienungshinweise unter:
<https://www.hlnug.de/themen/altlasten/datus.html>
- 8 Nach entsprechender Recherche ist festzustellen, dass sich im Planungsraum keine entsprechenden Flächen befinden.

Hinweis:

Gemäß § 1 Abs. 6 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**

Abwägung der Stellungnahmen zur Beteiligung gemäß § 3 Abs.2 und § 4 Abs.2 BauGB

Kommunales Abwasser, Gewässergüte, Dez. 41.3

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

Nachsorgender Bodenschutz, Dez. 41.4

zu 6. bis zu 8.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der Begründung mitaufgeführt.

Es liegen keine Kenntnisse über Altlasten oder Altstandorte innerhalb des Plangebietes vor. Die weiteren Hinweise werden in der Begründung aufgeführt und sind im Zuge der Umsetzung der Planung zu beachten.

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

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

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

In den vorliegenden Unterlagen werden die Belange des Bodenschutzes dargestellt. Es wird zur Versiegelung von Böden kommen, was zu einem Totalverlust der Bodenfunktionen an dieser Stelle führt.

Erosion:

Aufgrund der topographischen Lage der an das Planungsgebiet angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen kann eine unangepasste Bewirtschaftung dort zu signifikanter Bodenerosion und somit zu schädlichen Bodenveränderungen führen. Der durch Wassererosion abgeschwemmte Boden kann erheblichen Schaden auf angrenzenden Flurstücken verursachen. Zur Erosionsvermeidung bei unmittelbar angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen empfehle ich grundsätzlich eine landwirtschaftliche Beratung / Erosionsberatung für die betroffenen Landwirte, verbunden mit der Umsetzung von individuellen Schutzmaßnahmen.

- 10 **Den Empfehlungen / Anweisungen zum Schutz des Bodens in den vorgelegten Planunterlagen ist Folge zu leisten.** Entsprechende Maßnahmen zum Schutz des Bodens sind mit den zukünftigen Bauherren vertraglich festzuhalten.

- 11 Insbesondere die Vorgaben zur Gestaltung der Grundstücksfreiflächen werden aus Sicht des Vorsorgenden Bodenschutzes ausdrücklich begrüßt.

Kommunale Abfallwirtschaft, Abfallentsorgungsanlagen
(Bearbeiterin: Frau Hoffmann, Dez. 42.2, Tel.: 0641/303-4356)

- 12 Nach meiner Aktenlage sind im Plangebiet keine Abfallentsorgungsanlagen / Deponien im Sinne von § 35 Abs. 1, 2 Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG - betroffen.

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).

Abwägung der Stellungnahmen zur Beteiligung gemäß § 3 Abs.2 und § 4 Abs.2 BauGB

Vorsorgender Bodenschutz, Dez. 41.4

zu 9.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der Begründung mitaufgeführt.

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

Die Informationen werden an die Bauherren für die Beachtung im Bauantragsverfahren weitergegeben.

zu 10.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in der Begründung zum Bebauungsplan mitaufgenommen.

Die eingriffsminimierenden Maßnahmen zum Schutz des Bodens werden in der Umweltprüfung behandelt und in der Begründung zusätzlich aufgeführt. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf, da die vorgebrachten Anregungen und Hinweise im Rahmen der nachfolgenden Planungsebenen (Erschließungsplanung, Bauantrag, Bauausführung, etc.) zu berücksichtigen sind.

Die Informationen werden an die Bauherren für die Beachtung im Bauantragsverfahren weitergegeben.

zu 11.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Kommunale Abfallentsorgung, Abfallentsorgungsanlagen, Dez. 42.2

zu 12.: Die Hinweise zur grundsätzlichen Zustimmung zur Planung werden zur Kenntnis genommen und in der Begründung mitaufgeführt.

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://umwelt.hessen.de/sites/default/files/media/hmuelv/baumerkblatt_2018-09-01.pdf

Immissionsschutz II

(Bearbeiter: Herr Rupp, Dez. 43.2, Tel.: 0641/303-4374)

- 13 Nach Durchsicht der Planunterlagen zum Entwurf des o. g. Bebauungsplanes sind immissionsschutzrechtliche Konflikte nicht ersichtlich.

Bergaufsicht

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

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

Der Geltungsbereich liegt im Gebiet eines erloschenen Bergwerksfeldes, in dem das Vorkommen von Erz nachgewiesen wurde. Informationen über Art und örtliche Lage des Nachweises liegen hier nicht vor.

Landwirtschaft

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

- 15 Bezüglich der mir vorgelegten Unterlagen zum o. g. Bebauungsplan werden aus Sicht des Belanges Landwirtschaft keine Bedenken vorgetragen.

Das betroffene Flurstück ist bereits über den Ursprungsbebauungsplan bauplanungsrechtlich erfasst und wird nicht landwirtschaftlich genutzt.

Obere Forstbehörde

(Bearbeiter: Herr Krebber, Dez. 53.1, Tel.: 0641/303-5531)

- 16 Forstliche Belange sind durch die Bauleitplanung nicht betroffen.

Bauleitplanung

(Bearbeiterin: Frau Wagner, Dez. 31, Tel.: 0641/303-2353)

- 17 Aus planungsrechtlicher und städtebaulicher Sicht weise ich auf folgendes hin:

- Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Ober dem Hohlweg / Auf dem Klinkgraben, 3. Änderung“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB wird kritisch beurteilt, da hier die Anwendungsvoraussetzungen des § 13a Abs. 1 S. 1 BauGB nicht erfüllt sind.

Abwägung der Stellungnahmen zur Beteiligung gemäß § 3 Abs.2 und § 4 Abs.2 BauGB

Immissionsschutz II, Dez. 43.2

zu 13.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Bergaufsicht, Dez. 44

zu 14.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der Plankarte bzw. in den Hinweisteil der textlichen Festsetzungen übernommen sowie in der Begründung zum Bebauungsplan mitaufgeführt.

Aufgrund der Ausführung, dass sich das Plangebiet teilweise im Gebiet eines erloschenen Bergwerksfeldes befindet und das Vorkommen von Erz nachgewiesen wurde, wird dem Vorhabenträger empfohlen vor Beginn der Baumaßnahmen ein Baugrundgutachten in Auftrag zu geben und durchzuführen.

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

Landwirtschaft, Dez. 51.1

zu 15.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Obere Forstbehörde, Dez.53.1

zu 16.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Mit dem Merkmal der Innenentwicklung wird der räumliche Anwendungsbereich der Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschränkt. Es dürfen nur Flächen überplant werden, die von einem Siedlungsbereich mit dem Gewicht eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils umschlossen werden. Die äußeren Grenzen des Siedlungsbereiches dürfen damit nicht durch den Bebauungsplan in den unbebauten Bereich hinein erweitert werden. Für die Innenentwicklung soll nur auf solche Flächen zugegriffen werden, die bereits baulich in Anspruch genommen wurden und ihre bodenschutzrechtliche Schutzwürdigkeit durch die damit einhergehende Versiegelung jedenfalls teilweise schon verloren haben (vgl. VGH, Urteil vom 12.05.2021 – 4 C 3100/19.N -).

Bei der Abgrenzung der Innenentwicklung von der Außenentwicklung ist grundsätzlich auf die tatsächlichen Verhältnisse abzustellen. Die bisherige planungsrechtliche Qualität der Flächen ist nicht entscheidend. Daher ist unerheblich, ob der Geltungsbereich des Bebauungsplanes schon vorher beplant war.

Bei dem o. g. Bebauungsplan handelt es sich nicht um eine „bauliche Nachverdichtung im Innenbereich“ i. S. des § 13a BauGB, da hier kein schon bestehender und besiedelter Bereich überplant wird. Entgegen der Ausführungen unter Ziff. 1.7 der Begründung liegt hier aufgrund der tatsächlichen örtlichen Situation gerade keine „städtebauliche Nachverdichtung auf einer innerörtlich im geschlossenen Bebauungszusammenhang (?) gelegenen Fläche“ vor. Das Plangebiet weist (auch nach dem Luftbild) keine bauliche Vorprägung auf. Die äußeren Grenzen des Siedlungsbereiches werden hier in den unbebauten Bereich hinein verschoben.

Auch die Tatsache, dass für das Plangebiet der rechtskräftige Bebauungsplan „Ober dem Hohlweg / Auf dem Klinkgraben“ (1997) vorliegt, rechtfertigt nicht die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Das Flurstück 375 ist durch diesen Bebauungsplan nicht dahingehend „*planungsrechtlich gesichert*“, dass hier eine Bebauung vorgesehen bzw. möglich ist. Nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan ist dieser Bereich als „Grünfläche – Parkanlage“ festgesetzt, eine Bebauung ist hier weder vorgesehen noch erfolgt.

18

Durch die BauGB-Novelle 2017 haben sich wesentliche Änderungen und somit weitere Anforderungen im Zusammenhang mit dem **Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB** (Offenlage) ergeben.

Nach § 4a Abs. 4 Satz 1 BauGB sind der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB und die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB auszulegenden Unterlagen (verpflichtend) zusätzlich in das Internet einzustellen **und** über das Zentrale Internetportal für die Bauleitplanung Hessen (<https://bauleitplanung.hessen.de/>) zugänglich zu machen. Der Verpflichtung zur Einstellung in das Internet ist genügt, wenn der Inhalt der Bekanntmachung und die auszulegenden Unterlagen, etwa über das Internetportal der Gemeinde, für die Öffentlichkeit auffindbar und abrufbar sind. Die Gemeinde sollte in geeigneter Weise dokumentieren, dass die Unterlagen über das Internet auffindbar und abrufbar waren; hierfür kommen auch technische Möglichkeiten (z.B. Screenshots) in Betracht.

Abwägung der Stellungnahmen zur Beteiligung gemäß § 3 Abs.2 und § 4 Abs.2 BauGB

Bauleitplanung, Dezernat 31

zu 17.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und wie folgt berücksichtigt:

Aufgrund der vorliegenden Ausführungen zur Nichtanwendbarkeit des § 13a BauGB erfolgt ein Verfahrenswechsel, weshalb zusätzlich ein zweiter Verfahrensschritt (Entwurfsoffenlage) durchgeführt wird. Der bereits vorliegende Verfahrensschritt wird somit als erster Verfahrensschritt (Vorentwurf) gewertet. Weiterhin werden Aussagen in Form einer Alternativendiskussion sowie zu fehlenden Innentwicklungsmöglichkeiten in der Begründung zum Bebauungsplan ergänzt. Die Unterlagen werden außerdem durch einen Umweltbericht ergänzt, der eine detaillierte natur- und artenschutzrechtliche Beurteilung des Plangebietes vorsieht.

Zusätzlich erfolgt die Änderung des Flächennutzungsplans für den vorliegenden Bereich.

zu 18.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen des weiteren Verfahrens beachtet. Die erforderlichen Nachweise werden erbracht und zur weiteren Dokumentation dem Verfahrensordner beigelegt.

19

Bei einem Verstoß gegen die originäre gemeindliche Verpflichtung zur Einstellung in das Internet handelt es sich um einen beachtlichen Fehler (§ 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2e BauGB).

Zur Dokumentation der Vorgehensweise im Zusammenhang mit der Durchführung der Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB sollten auch diesbezüglich unter Ziff. 1.6 der Begründung entsprechende Ausführungen erfolgen.

Das Fachdezernat **Dez. 53.1** – Obere Naturschutzbehörde – wurde von Ihnen im Verfahren nicht beteiligt.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

gez.

Wagner

zu 19.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Aufgrund der vorliegenden Ausführungen zur Nichtanwendbarkeit des § 13a BauGB erfolgt ein Verfahrenswechsel, weshalb zusätzlich ein zweiter Verfahrensschritt (Entwurfsoffenlage) durchgeführt wird. Der bereits vorliegende Verfahrensschritt wird somit als erster Verfahrensschritt (Vorentwurf) gewertet. Weiterhin werden Aussagen in Form einer Alternativendiskussion sowie zu fehlenden Innentwicklungsmöglichkeiten in der Begründung zum Bebauungsplan ergänzt. Die Unterlagen werden außerdem durch einen Umweltbericht ergänzt, der eine detaillierte natur- und artenschutzrechtliche Beurteilung des Plangebietes vorsieht.

Zusätzlich erfolgt die Änderung des Flächennutzungsplans für den vorliegenden Bereich.

Julia Gerhard

Von: Jochen Becker <jochen.becker@zls-lollar.de>
Gesendet: Montag, 11. Oktober 2021 17:20
An: Planungsbüro Fischer; jochen.becker@zls-lollar.de
Betreff: Beteiligungsverfahren BauGB

Folgende Nachricht wurde vom Formular von Fischer-Plan übermittelt:

Stadt: Lollar
Ortsteil: Stadtteil Ruttershausen
Plan-Name: Lollar: Bebauungsplan Nr. 2.7 "Ober dem Hohlweg / Auf dem Klinikgraben" 3. Änderung
Name: Becker
Vorname: Jochen
Dienststelle 1: Zweckverband Lollar-Staufenberg
Dienststelle 2:
Strasse: Sandweg 25
PLZ / Ort: 35457 Lollar
Telefon: 0640691340
E-Mail: jochen.becker@zls-lollar.de

Kommentar:
1 Betrieb Wasserversorgung: Der geplante Bereich kann an die bestehenden öffentlichen Wasserversorgungsanlagen angeschlossen und von dort mitversorgt werden. Betrieb Abwasser: Die von den Planabsichten betroffene Fläche ist in den Ansätzen der SMUSI-Berechnung des Verbandsgebietes berücksichtigt. Die Trinkwasserversorgungs- und die Entwässerungsplanungen für das Gebiet sind vorab mit dem ZLS abzustimmen, inklusive der Details zu Geh-, Fahr- und Leitungsrechten für Anlagen des ZLS und der Forderung nach Retentionszisternen. Hinsichtlich der Übernahme der Erschließungskosten verweisen wir auf den bisher geführten Schriftverkehr zwischen dem ZLS und dem Bauamt der Stadt Lollar.

Zweckverband Lollar-Staufenberg (11.10.2021)

Beschlussempfehlungen

zu 1.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der Begründung mitaufgeführt.

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

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

Betreff: Bebauungsplan Nr. 2.7 „Ober dem Hohlweg / Auf dem Klinkgraben“ – 3. Änderung

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum vorliegenden Bebauungsplan in der Fassung vom 04.10.2021 habe ich als unmittelbar betroffener Anlieger folgende Anmerkungen:

Zu den textlichen Festsetzungen:

- 1 • zu 1.1.3: Die Festsetzung der Gebäudehöhe ab OK EG Rohfußboden halte ich für ungeeignet, da damit das Gelände beliebig aufgefüllt werden oder ein Keller beliebig weit aus dem Erdreich herausragen kann. Basis für die Höhenfestsetzung sollte die mittlere oder tiefste Stelle des jeweiligen Grundstückes im Urzustand sein. Die Geländehöhen sollten auch auf einer zum Bebauungsplan gehörenden Karte verzeichnet werden.
- 2 • Zu 1.6.1: Es sollte ergänzt werden, dass die sich aus dem Nachbarschaftsrecht abzuleitenden Grenzabstände für die Bepflanzung mit höheren Sträuchern oder Bäumen einzuhalten sind.
- 3 • Zu 2.2.3: Da sich an unser Grundstück (374/6) nach der vorliegenden Planung 2 neue Grundstücke anschließen, könnten an unserer Grundstücksgrenze insgesamt 10m Sichtschutzzaun mit einer Höhe von 2m errichtet werden, was wir für eine Benachteiligung gegenüber den anderen Grundstücken halten. Deshalb bitten wir um einen entsprechenden Passus, der dieses nicht zulässt.

Hinweise zur Abwasserabführung

- 4 • Es ist unbedingt zu prüfen, ob die vorhandenen Entwässerungsleitungen zum Anschluss weiterer Wohneinheiten geeignet sind. Aus unserer Sicht ist unbedingt dafür Sorge zu tragen, dass es nicht zu einem erhöhten Rückstaurisiko kommt.
- 5 • Es liegen Hinweise vor, dass hier unübliche Steinzeugrohre DN150 verbaut wurden.
- 6 • Weiter wurde beim Bau des Nachbarhauses (Grundstück 374/5) festgestellt, dass der Kanal höher liegt, als in den Planungsunterlagen verzeichnet.

Sonstiges

- 7 • Um die Beeinträchtigungen der umliegende bebauten Grundstücke durch Baulärm und -schmutz zeitlich so gering wie möglich zu halten, würden wir eine Verpflichtung in den Grundstückskaufverträgen zur unmittelbaren Bebauung nach Grundstückskauf gutheißen.
- 8 • Die vorliegende Begründung zum Bebauungsplan verschweigt, dass es eine Machbarkeitsstudie aus dem Jahr 2019 gibt, welche die Stadt Lollar für eine großflächige Erweiterung der Siedlungsflächen in Ruttershausen in Auftrag gegeben hat. Wenn diese Realität werden sollte, geht hier in unmittelbarer Nachbarschaft zur betroffenen Fläche weiterer Naturraum unwiederbringlich verloren. Dieser Umstand sollte im Kapitel 6 „Berücksichtigung umweltschützender Belange“ in die Bewertung der einzelnen Faktoren einfließen.

Mit freundlichen Grüßen



Bürger 1 (27.11.2021)

Beschlussempfehlungen

zu 1.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und der Bezugspunkt zum Entwurf geändert.

Analog den Vorgaben im rechtskräftigen Bebauungsplan wird eine Festsetzung der Höhe des Gebäudes über NN vorgenommen.

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

Ein entsprechender Hinweis wird bereits unter Punkt 4.6 in den textlichen Festsetzungen auf der Plankarte berücksichtigt und aufgeführt. Es besteht somit kein weiterer Handlungsbedarf.

zu 3.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und die textliche Festsetzung 2.2.3 aus der vorliegenden Planung herausgenommen.

zu 4.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Zweckverband Lollar-Staufenberg hat in seiner Stellungnahme vom 11.10.2021 bestätigt, dass das vorliegende Plangebiet an die derzeitigen Versorgungsleitungen angeschlossen werden kann. Auch die obere und untere Wasserbehörde haben aus Belangen der Abwasserversorgung keine Bedenken zur Planung geäußert.

zu 5.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, ist jedoch für die vorliegende Bauleitplanung nicht von Relevanz.

Abwägung der Stellungnahmen zur Beteiligung gemäß § 3 Abs.2 und § 4 Abs.2 BauGB

Die Informationen werden dennoch an die Stadt Lollar für die nachfolgende Erschließungsplanung weitergegeben.

zu 6.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Information wird an das Ingenieurbüro für die Erschließungsplanung weitergegeben, gleichzeitig aber auch als Information für den Bauherr*innen in der Begründung aufgeführt.

zu 7.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf, da die Bedingungen für den Erwerb der Baugrundstücke und der vertraglichen Verpflichtungen in der Zuständigkeit Stadt Lollar liegen.
Die Informationen werden dennoch an die Stadt Lollar für eine mögliche Beachtung in den Kaufverträgen weitergegeben. Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

zu 8.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Es handelt sich hierbei um ein gesondertes Bauleitplanverfahren, welches getrennt von der vorliegenden Planung zu bewerten ist. Das Kapitel 6, dessen Aussagen zum nächsten Verfahrensschritt nochmals in einem detaillierteren Umweltbericht festgehalten werden, beziehen sich somit lediglich auf die vorliegende Fläche. Es besteht somit kein weiterer Handlungsbedarf. Zudem werden aufgrund des Verfahrenswechsels und der vorliegenden Stellungnahme des RP Gießen Aussagen hinsichtlich Alternativen und Baulücken in Lollar in der Begründung zum Bebauungsplan ergänzt, sodass auch die Machbarkeitsstudie und dessen Ergebnisse in der Begründung Berücksichtigung finden werden.

Betreff: Bebauungsplan Nr. 2.7 „Ober dem Hohlweg / Auf dem Klinkgraben“ – 3. Änderung

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum vorliegenden Bebauungsplan in der Fassung vom 04.10.2021 habe ich als unmittelbar betroffener Anlieger folgende Anmerkungen:

Zu den textlichen Festsetzungen:

- 1 • zu 1.1.3: Die Festsetzung der Gebäudehöhe ab OK EG Rohfußboden halte ich für ungeeignet, da damit das Gelände beliebig aufgefüllt werden oder ein Keller beliebig weit aus dem Erdreich herausragen kann. Basis für die Höhenfestsetzung sollte die mittlere oder tiefste Stelle des jeweiligen Grundstückes im Urzustand sein. Die Geländehöhen sollten auch auf einer zum Bebauungsplan gehörenden Karte verzeichnet werden.
- 2 • Zu 1.6.1: Es sollte ergänzt werden, dass die sich aus dem Nachbarschaftsrecht abzuleitenden Grenzabstände für die Bepflanzung mit höheren Sträuchern oder Bäumen einzuhalten sind.
- 3 • Zu 2.2.3: Da sich an unser Grundstück (374/6) nach der vorliegenden Planung 2 neue Grundstücke anschließen, könnten an unserer Grundstücksgrenze insgesamt 10m Sichtschutzzaun mit einer Höhe von 2m errichtet werden, was wir für eine Benachteiligung gegenüber den anderen Grundstücken halten. Deshalb bitten wir um einen entsprechenden Passus, der dieses nicht zulässt.

Hinweise zur Abwasserabführung

- 4 • Es ist unbedingt zu prüfen, ob die vorhandenen Entwässerungsleitungen zum Anschluss weiterer Wohneinheiten geeignet sind. Aus unserer Sicht ist unbedingt dafür Sorge zu tragen, dass es nicht zu einem erhöhten Rückstaurisiko kommt.
- 5 • Es liegen Hinweise vor, dass hier unübliche Steinzeugrohre DN150 verbaut wurden.
- 6 • Weiter wurde beim Bau des Nachbarhauses (Grundstück 374/5) festgestellt, dass der Kanal höher liegt, als in den Planungsunterlagen verzeichnet.

Sonstiges

- 7 • Um die Beeinträchtigungen der umliegende bebauten Grundstücke durch Baulärm und -schmutz zeitlich so gering wie möglich zu halten, würden wir eine Verpflichtung in den Grundstückskaufverträgen zur unmittelbaren Bebauung nach Grundstückskauf gutheißen.
- 8 • Die vorliegende Begründung zum Bebauungsplan verschweigt, dass es eine Machbarkeitsstudie aus dem Jahr 2019 gibt, welche die Stadt Lollar für eine großflächige Erweiterung der Siedlungsflächen in Ruttershausen in Auftrag gegeben hat. Wenn diese Realität werden sollte, geht hier in unmittelbarer Nachbarschaft zur betroffenen Fläche weiterer Naturraum unwiederbringlich verloren. Dieser Umstand sollte im Kapitel 6 „Berücksichtigung umweltschützender Belange“ in die Bewertung der einzelnen Faktoren einfließen.

Mit freundlichen Grüßen



Abwägung der Stellungnahmen zur Beteiligung gemäß § 3 Abs.2 und § 4 Abs.2 BauGB

Bürger 1 (27.11.2021)

Beschlussempfehlungen

zu 1.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und der Bezugspunkt zum Entwurf geändert.

Analog den Vorgaben im rechtskräftigen Bebauungsplan wird eine Festsetzung der Höhe des Gebäudes über NN vorgenommen.

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

Ein entsprechender Hinweis wird bereits unter Punkt 4.6 in den textlichen Festsetzungen auf der Plankarte berücksichtigt und aufgeführt. Es besteht somit kein weiterer Handlungsbedarf.

zu 3.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und die textliche Festsetzung 2.2.3 aus der vorliegenden Planung herausgenommen.

zu 4.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Zweckverband Lollar-Staufenberg hat in seiner Stellungnahme vom 11.10.2021 bestätigt, dass das vorliegende Plangebiet an die derzeitigen Versorgungsleitungen angeschlossen werden kann. Auch die obere und untere Wasserbehörde haben aus Belangen der Abwasserversorgung keine Bedenken zur Planung geäußert.

zu 5.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, ist jedoch für die vorliegende Bauleitplanung nicht von Relevanz.

Abwägung der Stellungnahmen zur Beteiligung gemäß § 3 Abs.2 und § 4 Abs.2 BauGB

Die Informationen werden dennoch an die Stadt Lollar für die nachfolgende Erschließungsplanung weitergegeben.

zu 6.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Information wird an das Ingenieurbüro für die Erschließungsplanung weitergegeben, gleichzeitig aber auch als Information für den Bauherr*innen in der Begründung aufgeführt.

zu 7.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf, da die Bedingungen für den Erwerb der Baugrundstücke und der vertraglichen Verpflichtungen in der Zuständigkeit Stadt Lollar liegen.
Die Informationen werden dennoch an die Stadt Lollar für eine mögliche Beachtung in den Kaufverträgen weitergegeben. Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

zu 8.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Es handelt sich hierbei um ein gesondertes Bauleitplanverfahren, welches getrennt von der vorliegenden Planung zu bewerten ist. Das Kapitel 6, dessen Aussagen zum nächsten Verfahrensschritt nochmals in einem detaillierteren Umweltbericht festgehalten werden, beziehen sich somit lediglich auf die vorliegende Fläche. Es besteht somit kein weiterer Handlungsbedarf. Zudem werden aufgrund des Verfahrenswechsels und der vorliegenden Stellungnahme des RP Gießen Aussagen hinsichtlich Alternativen und Baulücken in Lollar in der Begründung zum Bebauungsplan ergänzt, sodass auch die Machbarkeitsstudie und dessen Ergebnisse in der Begründung Berücksichtigung finden werden.