

Abwasserverband Wiesecktal



Abwasserverband Wiesecktal, Postfach 11 14 20, 35359 Gießen

Planungsbüro Holger Fischer
Im Nordpark 1
35435 Wetttenberg



Eingang: 12. Feb. 2020

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

Ihr Zeichen: Licher/Anders
Ihre Nachricht vom: 07.01.2020
Unser Zeichen: wf

Auskunft erteilt: Frau Wulff
Telefon: 0641/9506-167
Telefax: 0641/95066167
E-Mail: kwulff@zmv.de

Datum: 07.02.2020

**Bauleitplanung der Gemeinde Reiskirchen, Ortsteil Lindenstruth
Bebauungsplan „Alte Straße“ sowie Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1
BauGB sowie Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB**

Abwassertechnische Stellungnahme

Sehr geehrte Damen und Herren,

- 1 der o. g. Maßnahme kann aus abwassertechnischer Sicht zugestimmt werden, da die Entwässerung des Plangebietes, im Trennsystem erfolgen soll und somit nur Schmutzwasser über das Ortsnetz in den Verbandssammler eingeleitet wird. Das Plangebiet ist in der uns vorliegenden aktuellen Schmutzfrachtberechnung, Stand März 2013, als geplante Entwässerungsfläche im Trennsystem enthalten.
- 2 Überörtliche Entwässerungsanlagen des Abwasserverbandes Wiesecktal sind im gekennzeichneten Plangebiet nicht betroffen.
- 3 Wir bitten Sie darum, dass Sie uns nach Fertigstellung des Regenrückhaltebeckens einen Bestandsplan zukommen lassen, damit wir unsere Pläne vervollständigen können.

Ihr Ansprechpartner in unserem Hause ist die Abteilung Abwasser,
Herr Bothe, ☎ 0641 / 9506-117.

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag


Kerstin Wulff

Hausanschrift:
Teichweg 24
35396 Gießen
Telefon: 0641 9506-0
Telefax: 0641 9506-197

Postanschrift:
Postfach 11 14 20
35359 Gießen
E-Mail: info@zmv.de
Internet: www.zmv.de

Verbandsvorsteher:
Bürgermeister Dirk Haas
1. Stellvertreter des Verbandsvorstehers:
Bürgermeister Dietmar Kromm

Bankverbindung:
Sparkasse Gießen
IBAN: DE07 5135 0025 0010 18

Körperschaft des öffentlichen Rechts (Sitz des Verbandes: Buseck, Landkreis Gießen)

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

Abwasserverband Wiesecktal (07.02.2020)

Beschlussempfehlungen

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

Die Entwässerung des Plangebietes ist im Trennsystem vorgesehen. Die Abwassertechnische Erschließung wird zum zweiten Verfahrensschritt abgearbeitet.

zu 2. und zu 3.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.



**PLANUNGSBÜRO
FISCHER**

Eingang: **07. Feb. 2020**

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

Deutsche Bahn AG • DB Immobilien • Camberger Str. 10 • 60327 Frankfurt (M)

Planungsbüro Fischer
Im Nordpark 1

35435 Wettenberg

Deutsche Bahn AG
DB Immobilien
Region Mitte
Camberger Str. 10
60327 Frankfurt (M)
www.deutschebahn.com

Martina Fischer
Tel.: 069 265-29567
Fax: 069 265-41387
baurecht-mitte@deutschebahn.com
Zeichen: CR.R 04-M(E)

TÖB-FFM-20-69374/FI

06.02.2020

**Bebauungsplan „Alte Straße“ der Gemeinde Reiskirchen, Ortsteil Lindenstruth sowie
Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich**
Ihr Schr. vom 07.01.2020 – Licher/Anders -

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

1 Gegen die o. g. Bauleitplanung bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen und Hinweise aus Sicht der Deutschen Bahn AG und ihrer Konzernunternehmen keine Bedenken.

Abstimmung bei Baumaßnahmen

Alle Baumaßnahmen entlang der Bahnstrecke müssen mit der DB Netz AG abgestimmt werden. Sollten Bauanträge im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren geprüft werden, ist der Bauherr darauf hinzuweisen, dass eine Abstimmung mit der DB Netz AG erfolgen muss.

2 Wir weisen darauf hin, dass ein privates Bauvorhaben nur genehmigt werden kann, wenn es neben den Vorschriften des allgemeinen (Landes-)Baurechts auch sonstige öffentliche Vorschriften (z.B. solche des Eisenbahnrechts) einhält und die öffentliche Sicherheit - eben auch die des Eisenbahnverkehrs - nicht gefährdet wird.

Die späteren Anträge auf Baugenehmigung für den Geltungsbereich sind uns auf jeden Fall zur Stellungnahme vorzulegen. Wir behalten uns weitere Bedingungen und Auflagen vor.

Abstandsflächen

3 Die Abstandsflächen gemäß LBO sowie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen sind einzuhalten.

Deutsche Bahn AG
Sitz: Berlin
Registergericht:
Berlin-Charlottenburg
HRB: 50 000
USt-IdNr.: DE 11569869

Vorsitzender des
Aufsichtsrates:
Michael Odenwald

Vorstand:
Dr. Richard Lutz,
Vorsitzender

Dr. Levin Holle
Berthold Huber
Prof. Dr. Sabina Jeschke
Dr. Sigrid Evelyn Nikutta
Ronald Pofalla
Martin Seiler

Unser Anliegen:



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

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

DB Bahn AG (06.02.2020)

Beschlussempfehlungen

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

zu 2.: Der Hinweis wird 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, etc.) zu berücksichtigen sind.

zu 3.: Der Hinweis wird 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, etc.) zu berücksichtigen sind.

Einsatz von Baukränen und Bauwerkzeugen

Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau- / Hubgeräten (z.B. (Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer Überschwenkbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen.

Einfriedung

Der Bauherr ist angehalten, das Grundstück im Interesse der öffentlichen Sicherheit und auch im Interesse der Sicherheit der auf seinem Grundstück verkehrenden Personen und Fahrzeuge derart einzufrieden, dass ein gewolltes oder ungewolltes Betreten und Befahren von Bahngelände oder sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen verhindert wird. Die Einfriedungen zur Bahneigentumsgrenze hin sind so zu verankern, dass sie nicht umgeworfen werden können (Sturm, Vandalismus usw.). Ggf. ist eine Bahnerdung gemäß VDE-Richtlinien vorzusehen. Die Einfriedung ist vom Bauherrn bzw. seinen Rechtsnachfolgern laufend instand zu halten und ggf. zu erneuern. Die anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn bzw. seiner Rechtsnachfolger.

Kindergarten

Im Bereich des Kindergartens muss die Einfriedigung die entsprechende Höhe aufweisen. Es muss in jedem Falle vermieden werden, dass Kinder / Nutzer des Kindergartens durch ihr Verhalten sich selbst und den Eisenbahnbetrieb beeinträchtigen bzw. gefährden können (z.B. durch Ballspielen, Steine werfen auf vorbeifahrende Züge etc.).

Parkplätze zur Bahnseite hin

Parkplätze und Zufahrt müssen auf ihrer ganzen Länge zur Bahnseite hin mit Schutzplanken oder ähnlichem abgesichert werden, damit ein unbeabsichtigtes Abrollen zum Bahngelände hin in jedem Falle verhindert wird. Die Schutzmaßnahmen sind in Abhängigkeit der Örtlichkeit festzulegen und ggf. mit Blendschutz zu planen. Die Schutzvorrichtung ist von den Bauherren oder dessen Rechtsnachfolgern auf ihre Kosten laufend instand zu setzen und ggf. zu erneuern.

Bepflanzung von Grundstücken zur Gleisseite

Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Zu den Mindestpflanzabständen ist die DB Konzernrichtlinie (Ril) 882 „Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ zu beachten. Abstand und Art von Bepflanzungen müssen so gewählt werden, dass diese z.B. bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten. Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen. Wir bitten deshalb, entsprechende Neuanpflanzungen in unmittelbarer Bahnnähe von vornherein auszuschließen.

Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen

Bei Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen (z.B. Baustellenbeleuchtung, Parkplatzbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art etc.) in der Nähe der Gleise oder von Bahnübergängen etc. hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausge-

zu 4.: Der Hinweis wird 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, etc.) zu berücksichtigen sind.

zu 5.: Der Hinweis wird 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, etc.) zu berücksichtigen sind.

zu 6. und zu 7.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der Begründung sowie im Hinweisteil der textlichen Festsetzungen auf der Plankarte des Bebauungsplanes gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich aufgeführt.

Im Nachbarbereich der Bahnanlage ist zwar eine Ausgleichsfläche mit dem Entwicklungsziel einer Streuobstwiese auf der Plankarte vorgesehen. Allerdings erfolgt die Aufnahme eines Hinweises zum Einhalten der Mindestpflanzabstände im Hinweisteil der textlichen Festsetzungen auf der Plankarte.

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.

zu 8.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in der Begründung aufgeführt.



3/4

geschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.

9 **Zuwegung zu den Bahnanlagen**

Der angrenzende Weg muss als Zugang zu den Bahnanlagen zu jeder Zeit für Mitarbeiter des DB Konzerns und beauftragte Dritte zum Zwecke der Instandhaltung mit Dienstfahrzeugen sowie für Rettungspersonal mit Rettungsfahrzeugen gewährleistet sein.

10 **Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer**

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

11 **Vorflutverhältnisse**

Die Vorflutverhältnisse dürfen durch die Baumaßnahme, Baumaterialien, Erdaushub etc. nicht verändert werden.

12 **Bahneigene Durchlässe und Entwässerungsanlagen**

Bahneigene Durchlässe und Entwässerungsanlagen dürfen in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt werden (DB Konzernrichtlinie 836.4601 ff.). Ein Zugang zu diesen Anlagen für Inspektions-, Wartungs- und Instandhaltungsmaßnahmen ist sicherzustellen.

13 **Immissionen**

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Bei Wohnbauplanungen in der Nähe von lärmintensiven Verkehrswegen wird auf die Verpflichtung des kommunalen Planungsträgers hingewiesen, aktive (z.B. Errichtung Schallschutzwände) und passive (z.B. Riegelbebauung) Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen und festzusetzen. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.

14 **Funknetzbeeinflussung**

Da Baumaßnahmen in der Nähe von Bahnanlagen den GSM-R-Funk der DB Netz AG beeinflussen könnten, ist die Funknetzplanung der DB Netz AG zu beteiligen. Wenden Sie sich bitte direkt an die folgende Adresse:

DB Netz AG
I.NPS 213
Herr Rätz
Kleyerstr. 25
60326 Frankfurt

send-in.fieldrequests@deutschebahn.com

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

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.

zu 9.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Der Zugangsweg zu den Bahnanlagen wird durch die vorliegende Planung nicht berührt. Es besteht somit kein weiterer Handlungsbedarf.

zu 10.: Der Hinweis wird 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, etc.) zu berücksichtigen sind.

zu 11. und 12.: 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, etc.) zu berücksichtigen sind.

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



4/4

15

Funkfeldbeeinflussende Baumaßnahmen	
Baumaßnahmen	Festlegung auf Höhen
Bau von hohen Gebäuden	ab 4m
Bau von hohen Türme	ab 4m
Bau von hohen Masten	ab 4m
Bau von Brücken aller Art	alle
Bau von Überlandleitungen	alle
Bau von Schallschutzwänden	ab 4m
Laständerungen bei Überlandleitungen	keine Prüfung durch Funknetzplanung erforderlich
Erdverlegung Parallel oder bei Kreuzung von Energieversorgungsleitungen	keine Prüfung durch Funknetzplanung erforderlich

16

Keine Beschädigung und Verunreinigung der Bahnanlagen

Es wird hiermit auf § 64 EBO hingewiesen, wonach es verboten ist, Bahnanlagen, Betriebseinrichtungen oder Fahrzeuge zu beschädigen oder zu verunreinigen, Schranken oder sonstige Sicherungseinrichtungen unerlaubt zu öffnen, Fahrthindernisse zu bereiten oder andere betriebsstörende oder betriebsgefährdende Handlungen vorzunehmen.

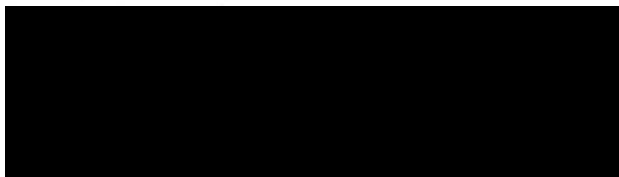
17

Haftungspflicht des Planungsträgers / Bauherrn

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

Mit freundlichen Grüßen

Deutsche Bahn AG



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

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. Innerhalb des Plangebietes wurde bereits eine Fläche zur Errichtung einer Lärmschutzanlage mitaufgenommen, um das angrenzende Allgemeine Wohngebiet vor den ausgehenden Lärmimmissionen der Bahnanlage zu schützen. Es besteht somit kein weiterer Handlungsbedarf.

zu 14.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und die Beteiligung der DB Netz AG im nächsten Verfahrensschritt (zum Entwurf) berücksichtigt.

zu 15. bis zu 17: Der Hinweis wird 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, etc.) zu berücksichtigen sind.

Pia Anders

Von: Bettina.Klose@telekom.de
Gesendet: Montag, 27. Januar 2020 13:10
An: p.anders@fischer-plan.de
Betreff: Bauleitplanung der Gemeinde Reiskirchen, Ortsteil Lindenstruth, BPl. "Alte Straße" sowie Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich
Anlagen: LAP Reiskirchen-Lindenstruth, AlteStrasse.pdf

Sehr geehrte Frau Anders,
sehr geehrte Frau Licher,

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 zur Zeit keine Telekommunikationslinien der Telekom (s. Anlage).

2 Zur Versorgung des Baugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich. In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Die Telekom prüft derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentscheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH, unter der im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, **mindestens 3 Monate vor Baubeginn** der Erschließungsarbeiten, schriftlich angezeigt werden sowie um Mitteilung, sobald der Bebauungsplan seine Rechtsgültigkeit erlangt hat.

3 Wir bitten Sie, uns eine Ausfertigung des rechtsverbindlichen Planes sogleich nach dessen Bekanntmachung zu übersenden und uns an der Erschließungsplanung zu beteiligen.

4 Diese Stellungnahme gilt sinngemäß auch für die Änderung des Flächennutzungsplanes. Gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes haben wir keine Einwände.

Mit freundlichen Grüßen
Bettina Klose

Deutsche Telekom Technik GmbH
Technik Niederlassung Südwest

PTI 24, Team Planung und Projektierung Gießen
Philipp-Reis-Str. 4, 35398 Gießen
(Tel.) +49 641 963-7195
E-Mail: Bettina.Klose@telekom.de

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

Deutsche Telekom Technik GmbH (27.01.2020)

Beschlussempfehlungen

zu 1.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

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

Im Zuge der weiteren Erschließungsplanung, im Baugenehmigungsverfahren und bei der Bauausführung sind die aufgeführten Hinweise entsprechend zu beachten. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht neben der Kennzeichnungspflicht und der Aufnahmen der Hinweise in die Begründung kein weiterer Handlungsbedarf.

zu 3.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Ein Satzungssexemplar wird der Deutschen Telekom Technik GmbH übersandt, sobald der Bebauungsplan rechtskräftig ist.

zu 4.: Die grundsätzliche Zustimmung zur Änderung des Flächennutzungsplanes wird zur Kenntnis genommen.



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

Anlage

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

Planungsbüro Fischer
Im Nordpark 1
35435 Wettenberg

Aktenzeichen BE 12.01.2 Wa - 34 c

Bearbeiter/in
Telefon
Fax
E-Mail

Datum 31. Januar 2020

K 35, Gemeinde Reiskirchen, Ortsteil Lindenstruth
Bebauungsplan "Alte Straße" sowie Änderung des Flächennutzungsplanes
in diesem Bereich [Vorentwurf 12/2019]

Beteiligung der Behörden - Unterrichtung [§ 4 (1) BauGB]

Ihr Schreiben vom 07.01.2020, Az.: Licher / Anders

Sehr geehrte Damen und Herren,

- 1 mit dem vorgelegten Bebauungsplan sollen am östlichen Ortsrand von Lindenstruth ein Allgemeines Wohngebiet und eine Fläche für den Allgemeinbedarf zur Errichtung eines Kindergartens ausgewiesen werden. Der nördliche Teil des Plangebiets wird als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Forschung, Entwicklung und Weiterbildung ausgewiesen, um dem angrenzenden Betrieb Erweiterungen zu ermöglichen. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt parallel.
- 2 Die äußere verkehrliche Erschließung des Sondergebiets ist über das Werksge-
lände des angrenzenden Betriebs vorgesehen. Für den südlichen Teil des Plange-
biets ist eine Anbindung über die Gemeindestraßen *Mozartstraße* und *Beethoven-
straße* an die straßenrechtliche Ortsdurchfahrt der K 35 *Greizer Straße* beabsichtigt.
- 3 Das in dem Plangebiet verursachte Verkehrsaufkommen geht aus den vorgelegten
Unterlagen nicht hervor. Zum Entwurf des Bebauungsplans sind deshalb noch Aus-
sagen zu dem künftigen Verkehrsaufkommen und dessen Verteilung zu treffen.
- 4 Die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der K 35 dürfen infolge der Bau-
leitplanung nicht beeinträchtigt werden. Sollten hierzu bauliche oder verkehrliche
Maßnahmen auf der Kreisstraße erforderlich werden, so hat die Gemeinde diese in
einvernehmlicher Abstimmung mit mir zu eigenen Lasten durchzuführen.



Beschlussempfehlungen

zu 1. und zu 2: Die Hinweise werden zustimmend zur Kenntnis genommen.

zu 3.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. In der Begründung zum Ent-
wurf werden Aussagen über das künftige Verkehrsaufkommen und dessen
Verteilung in die Begründung miteingearbeitet. Es wurde zusätzlich ein Ver-
kehrsgutachten beauftragt.

zu 4.: 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 berück-
sichtigen sind.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag





Industrie- und Handelskammer
Gießen-Friedberg

Die Unternehmer-Mitmachorganisation

IHK Gießen-Friedberg | Postfach 10 04 55 | 61144 Friedberg

Planungsbüro Fischer
Frau Franziska Licher
Im Nordpark 1
35435 Wetttenberg



PLANUNGSBÜRO
FISCHER

Eingang: 05. Feb. 2020

Zur Bearbeitung:
Planungsbüro Fischer PanG mbH
Im Nordpark 1 35435 Wetttenberg

Christian Thiel
Fachreferent
Geschäftsbereich Standortpolitik

Ihr Zeichen/Ihre Nachricht vom
Licher / Anders _ 07.01.2020
Ihr Ansprechpartner
Christian Thiel
E-Mail
christian.thiel@giessen-
friedberg.ihk.de
Tel.
06031/609-2020
Fax
06031/609-52020

03.02.2020
SP - CT

**Bauleitplanung der Gemeinde Reiskirchen, Ortsteil Lindenstruth
Bebauungsplan „Alte Straße“ sowie Änderung des Flächennutzungsplanes in die-
sem Bereich
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB**

Sehr geehrte Frau Licher,
vielen Dank für das Zusenden der Planungsunterlagen in oben genannter Angelegenheit.
1 Hinsichtlich der durch uns zu vertretenden Belange der Wirtschaft haben wir keine
Bedenken.
2 Wir begrüßen die Festsetzungen der GRZ welche sich überwiegend an der jeweils
zulässigen Obergrenze nach § 17 BauNVO orientieren im Hinblick auf die optimale
3 Ausnutzung der verfügbaren Fläche. Im Zuge der Verlegung von Infrastrukturleitungen
regen wir zudem an die Aspekte Glasfaser und Ladeinfrastruktur zu beachten.
4 Wir bitten darum, uns nach Abschluss der Prüfung eine Abwägungsmittelteilung zukommen
zu lassen.

Mit freundlichen Grüßen

Christian Thiel

Industrie- und Handelskammer Gießen-Friedberg

Sitz und Geschäftsstelle Gießen

Postanschrift: IHK Gießen-Friedberg | Postfach 11 12 20 | 35357 Gießen
Hausanschrift: Lonystraße 7 | 35390 Gießen |
Tel. (0641) 7954-0 | Fax (0641) 79914 |

Geschäftsstelle Friedberg

Postanschrift: IHK Gießen-Friedberg | Postfach 10 04 55 | 61144 Friedberg
Hausanschrift: Goetheplatz 3 | 61169 Friedberg |
Tel. (06031) 609-0 | Fax (06031) 609-3720 |

E-Mail: zentrale@giessen-friedberg.ihk.de | Internet: www.giessen-friedberg.ihk.de |
Sparkasse Oberhessen | Konto 005 000 2810 | BLZ 518 500 79 | IBAN DE80 5185 0079 0050 0028 10 | BIC HELADEF1FRI |
Volksbank Mittelhessen eG | Konto 302 902 | BLZ 513 900 00 | IBAN DE92 5139 0000 0000 3029 02 | BIC VBMHDE33 |

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

IHK Gießen-Friedberg (03.02.2020)

Beschlussempfehlung

zu 1. und zu 2.: Die grundsätzliche Zustimmung zur Planung wird begrüßt.

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

zu 4.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen

und eine Abwägungsmittelteilung an die IHK Gießen-Friedberg gesendet.



Planungsbüro Fischer
Im Nordpark 1
35435 Wettenberg-Krofdorf

PLANUNGSBÜRO
FISCHER

Eingang: 22. Jan. 2020

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

**Bauleitplanung der Gemeinde Reiskirchen, Ortsteil Lindenstruth
Bebauungsplan "Alte Straße" sowie Änderung des
Flächennutzungsplanes in diesem Bereich**

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1)
BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

in der Begründung zum Bebauungsplan „Alte Straße“ wird mehrfach ausgeführt, dass in Ortsteilen, in denen kein Vorbehaltsgebiet Siedlung Planung (Regionalplan Mittelhessen 2010) ausgewiesen ist, die Siedlungsentwicklung auf die Eigenentwicklung der ortsansässigen Bevölkerung beschränkt ist.

Nachweise über die aktuelle Nachfrage nach Baugrundstücken werden nicht aufgeführt. Es ist kaum vorstellbar, dass in einem Ortsteil mit rund tausend Einwohnern, ein Bedarf von über 40 Baugrundstücken für die ortsansässige Bevölkerung besteht.

Die Ausweisung eines Sondergebietes „Forschung, Entwicklung und Weiterbildung“ zu Lasten landwirtschaftlicher Nutzflächen wird unsererseits sehr kritisch gesehen.

Aus landwirtschaftlicher Sicht wird dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf daher nicht zugestimmt.

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich werden landwirtschaftliche Interessen nicht berührt.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Bernd Kütke

Fachdienst
Landwirtschaft und
Forsten
Datum:
2020-01-21
Aktenzeichen:
24.1-30.06.1 + 30.06.2
Alte Straße, Reiskirchen-
lindenstruth

Ansprechpartner(in):
Herr Kütke
Telefon Durchwahl:
06441 407-1777
Telefax Durchwahl:
06441 407-1075
Gebäude Zimmer-Nr.:
D 4.142
Telefonzentrale:
06441 407-0
E-Mail:
Bernd.Kuethe@lahn-dill-kreis.de
E-Mail zentral:
info-ai@lahn-dill-kreis.de
Internet:
www.lahn-dill-kreis.de

Ihr Schreiben vom:
07.01.2020
Ihr Zeichen:
Licher/Anders

Hausanschrift:
Karl-Kellner-Ring 51
35576 Wetzlar

Servicezeiten:
Mo. – Fr.
07:30 – 12:30 Uhr
Do.
13:30 – 18:00 Uhr
sowie nach Vereinbarung

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

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

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

Kreisausschuss des LDK, Amt für den ländlichen Raum (21.01.2020)

Beschlussempfehlungen

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

In der Begründung werden bereits Aussagen zu den fehlenden bebaubaren Baugrundstücken im Innenbereich unter Kapitel 1.7 aufgeführt, weshalb diese neue Siedlungsfläche in Anspruch genommen und zur Ausweisung einer Wohnbebauung genutzt werden soll. Dies lässt sich zudem damit begründen, dass sich im Westen des Plangebietes bereits ein Wohngebiet befindet, was durch das vorliegende Planvorhaben erweitert wird. Es ist außerdem erwähnenswert, dass in der Kerngemeinde in den letzten Jahren keine neuen Baugebiete aufgelegt wurden und der Ortsteil Lindenstruth eine Entlastung der Kerngemeinde für die starke Nachfrage nach Bauland einnehmen soll. Zudem ist die Fläche überwiegend über den FNP bereits vorbereitet und soll nach Rücksprache mit dem RP abschnittsweise bedarfsgerecht entwickelt werden.

Um den nachweislichen Bedarf in der Gemeinde Reiskirchen und auch für den Ortsteil Lindenstruth dennoch ausreichend zu berücksichtigen, werden nachträgliche Aussagen hierzu in die Begründung zum Entwurf eingearbeitet.

zu 2.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei der weiteren Planung entsprechend beachtet.

Die Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Forschung, Entwicklung und Weiterbildung war bereits mit der Oberen Landesplanungsbehörde abgestimmt. Weiterhin handelte es sich hierbei um Erweiterungsflächen der bereits bestehenden Firma Weiß, wodurch ein wichtiger Beitrag zur Wissenschaft sowie zur Sicherung von Arbeitsplätzen im ländlichen Raum geleistet wird. Allerdings wird die Sondergebietsfläche zur Erweiterung der Firma WUT zur Entwurfsoffenlage herausgenommen und der Geltungsbereich um die Flächen 116 tlw. und 117 tlw. reduziert.

- **Alternativbeschluss**
- Anstelle des Sondergebietes soll nun entweder durch die eingangs erwähnte **Variante 1** ein Allgemeines Wohngebiet i.S.d. § 4 BauNVO (auf dem Flurstück 117 tlw.) oder
- durch die **Variante 2** ein Allgemeines Wohngebiet i.S.d. § 4 BauNVO sowie zusätzlich eine Fläche für den Gemeinbedarf für den Kindergarten im nord-westlichen Teil des Plangebietes ausgewiesen werden.

zu 3.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde Reiskirchen hält dennoch aufgrund der zu 1. und zu 2. genannten Argumente an der Planung fest.

zu 4.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Landkreis Gießen Bauaufsicht 03. FEB. 2020 Fachdienst 71		BLP
Landkreis Gießen Der Kreisausschuss		Gießen, den 03.02.2020
Fachbereich - 1 - SERVICE, SICHERHEIT UND ORDNUNG An den Fachdienst Bauaufsicht -71- Im Hause	Fachdienst 16 Gefahrenabwehr • Brandschutz, • Katastrophenschutz, • Rettungsdienst und • Zivilschutz Sachbearbeiter: Horst Marquardt Telefon: 0641/9390-1634 Fax: 0641/37712 E-Mail: horst.marquardt@lkgi.de Gebäude: E Zimmer: E021	

Ihr Schreiben vom
10.01.2020

Ihr Aktenzeichen
BLP19/77

Unser Aktenzeichen
1603/FWBLP-07719

**Bauleitplanung der Stadt/Gemeinde Reiskirchen,
Stadt-/Ortsteil Lindenstruth.
Bebauungsplan Alte Straße; OT: Lindenstruth ;**

**PLANUNGSBÜRO
FISCHER**

Eingang: 12. Feb. 2020

Zur Bearbeitung:
Planungsbüro Fischer PlanG mbH
Im Nordpark 1 35435 Wollraberg

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

- 2 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.

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

In der nachstehenden Tabelle sind die Richtwerte für den erforderlichen Löschwasserbedarf in Abhängigkeit der Bebauung des v. g. Plangebietes und der s. g. Geschossflächenzahl angegeben. Aus den von Ihnen mitgeteilten Planungsgrößen ergibt sich als Richtwert nachfolgender Löschwasserbedarf (Grundsatz):

$WA/GFZ = (0,6) = 48 \text{ m}^3 = (800 \text{ l/Min})$
 $WA/GFZ = (0,8) = 96 \text{ m}^3 = (1.600 \text{ l/Min})$
 $SO/GFZ = (1,6) = 192 \text{ m}^3 = (3.200 \text{ l/Min})$
 $KiGa/GFZ = (0,6) = 48 \text{ m}^3 = (800 \text{ l/Min})$

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

Kreisausschuss des LK Gießen, Brandschutz (03.02.2020)

Beschlussempfehlungen

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

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

Hinweis:

Der v. g. Richtwert dient als Beschlussempfehlung zur Sicherstellung des Grundschutzes im Rahmen ihrer Planungshoheit, sollte dieser von der v. g. Empfehlung abweichen, so wäre dies in der Beschlussvorlage deutlich zu machen.

Eine Kopie des Beschlusses erbitten wir für unsere Akte.

Tabelle 1

Bauliche Nutzung nach §17 der Baunutzungsverordnung	Reine Wohngebiete (WR), allg. Wohngebiete (WA), besondere Wohngebiete (WB), Mischgebiete (MI), Dorfgebiete (MD)		Gewerbegebiete (GE)			Industriegebiete (GI)
				Kerngebiete (MK)		
Zahl der Vollgeschosse (N)	N ≤ 3	N > 3	N ≤ 3	N = 1	N > 1	-
Geschossflächenzahl (GFZ)	0,3 ≤ GFZ ≤ 07	0,7 < GFZ ≤ 1,2	0,3 ≤ GFZ ≤ 07	0,7 > GFZ ≤ 1	1 < GFZ ≤ 2,4	-
Baumassenzahl (BMZ)		-	-	-	-	BMZ ≤ 9
Löschwasserbedarf [m³/h] bei unterschiedlicher Gefahr der Brandausbreitung						
a) klein	48	96	48	96		96
b) mittel	96	96	96	96		192
c) groß	96	192	96	192		192

überwiegende Bauart

a) feuerbeständige, hochfeuerhemmende oder feuerhemmende Umfassungen, harte Bedachung, ausreichende Abstandsflächen zwischen den Gebäuden;
b) Umfassungen nicht feuerbeständig oder feuerhemmend, harte Bedachung oder Umfassungen feuerbeständig oder feuerhemmend, weiche Bedachungen
c) Umfassungen nicht feuerbeständig oder nicht feuerhemmend, weiche Bedachungen, Umfassungen aus Holzfachwerk (ausgemauert). Stark behinderte Zugänglichkeit. Häufung von Feuerbrücken, usw.

4

Erfolgt die Sicherstellung der Löschwasserversorgung aus den Ortsnetzen so sind nachfolgende Anforderungen zu berücksichtigen:

- Die Wasserleitungen sind als Ringleitungen auszuführen. Die Löschwassermenge muss für mindestens 2 Std. zur Verfügung stehen.
- Hydranten sind so anzuordnen, dass sie die Wasserentnahme leicht ermöglichen.
- Die Löschwasserversorgung für den ersten Löschangriff zur Brandbekämpfung und zur Rettung von Personen muss in einer Entfernung von 75 m Lauflinie bis zum Zugang des Grundstücks von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichergestellt sein.

zu 4.: Die Anregungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der Begründung mit aufgeführt.

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

- Entnahmestellen mit 400 l/min (24 m³/h) sind vertretbar, wenn die gesamte Löschwassermenge des Grundschutzes in einem Umkreis (Radius) von 300 m aus maximal 2 Entnahmestellen sichergestellt werden kann.
- Die Abstände von Hydranten auf Leitungen in Ortsnetzen, die auch der Löschwasserversorgung (Grundschutz) dienen, dürfen 150 m nicht übersteigen. Größere Abstände von Hydranten bedürfen der Kompensation durch andere geeignete Löschwasserentnahmestellen.
- Der insgesamt benötigte Löschwasserbedarf ist in einem Umkreis (Radius) von 300 m nachzuweisen. Diese Regelung gilt nicht über unüberwindbare Hindernisse hinweg. Das sind z.B. Bahntrassen, mehrspurige Schnellstraßen sowie große, langgestreckte Gebäudekomplexe, die die tatsächliche Laufstrecke zu den Löschwasserentnahmestellen unverhältnismäßig verlängern.
- Bei maximaler Wasserentnahme aus Hydranten (Nennleistung) darf der Betriebsdruck 1,5 Bar nicht unterschreiten.
- Sofern die obigen Anforderungen an die Löschwasserversorgung nicht hinreichend erfüllt werden können, müssen andere Möglichkeiten, zum Beispiel durch unterirdische Löschwasserbehälter, -brunnen, -teiche bzw. bei zu großen Entfernungen weitere Hydranten erwogen werden.
- Die Abstimmung zur Ausführung und zur Kostenübernahme erfolgt im Bedarfsfall zwischen der Gemeinde und dem Wasserversorgungsunternehmen.

5

Anmerkung

Nach § 45 HBKG können Eigentümerinnen und/oder Eigentümer, Besitzerinnen und/oder Besitzer sowie sonstige Nutzungsberechtigte **abgelegener** baulicher Anlagen, die nicht über eine ausreichende Löschwasserversorgung verfügen **von der Gemeinde verpflichtet** werden, ausreichende Löschmittel zur Verfügung zu stellen.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wird je nach Brandbelastung oder Sonderbauvorschriften für die einzelnen Objekte die Löschwassermenge festgesetzt. Diese kann unter Umständen von der Höhe des Grundschutzes abweichen. Eine Verpflichtung von Eigentümerinnen und/oder Eigentümern nach § 45 HBKG zur Deckung von Fehlmengen im Rahmen des Grundschutzes für geplante Gebiete indes ist unzulässig. (Siehe auch Urteil des Hessischen Verwaltungsgerichtshofs vom 07.08.2019, Az.: 4 A 410/19).

2. Sonstige Maßnahmen

6

- 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.

zu 5.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der Begründung 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.

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

- 2.3 Gemäß § 13 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)**

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. 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

zu 7.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der Begründung 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.

Eingang: 12. Feb. 2020

Landkreis Gießen Der Kreisausschuss		Gießen, den 03.02.2020
Zur Bearbeitung: Planungsbüro Fischer PartG mbH Im Nordpark 1 35435 Wetzlar		
Fachbereich - 1 - SERVICE, SICHERHEIT UND ORDNUNG	Fachdienst 16 Gefahrenabwehr	• Brandschutz, • Katastrophenschutz, • Rettungsdienst und • Zivilschutz
An den Fachdienst Bauaufsicht -71- Im Hause	Sachbearbeiter: Telefon: Fax: E-Mail: Gebäude: E	Horst Marquardt 0641/9390-1634 0641/37712 horst.marquardt@lkgi.de Zimmer: E021

Ihr Schreiben vom
10.01.2020

Ihr Aktenzeichen
BLP19/78

Unser Aktenzeichen
1603/FWBLP-07819

**Bauleitplanung der Stadt/Gemeinde Reiskirchen, Stadt-/Ortsteil Lindenstruth.
Flächennutzungsplan „Alte Straße“; OT: Lindenstruth ;**

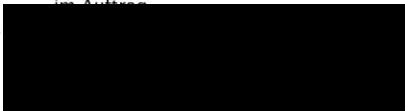
hier: Brandschutztechnische Stellungnahme

Sehr geehrte Damen und Herren,

1

Für den o. g. Flächennutzungsplan gelten die Anforderungen zum gleichnamigen
Bebauungsplan vom 03.02.2020 entsprechend.

Mit freundlichen Grüßen



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

zu 1.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Verwiesen wird auf die Abwägung zur Stellungnahme zum Bebauungsplan.

Eingang: 12. Feb. 2020

Landkreis Gießen Der Kreisausschuss		Zur Bearbeitung: Planungsbüro Fischer PartG mbB Im Nordpark 1 35435 Wetzlarberg		Gießen, den 05.02.2020	
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		
		Raum:	35394 Gießen		
			B 206		

Fachdienst 71
- Bauaufsicht -
Bauleitplanung

Im Hause

Landkreis Gießen Bauaufsicht 06. FEB. 2020 Fachdienst 71
--

Ihr Zeichen
BLP19/77
BLP19/78

Ihre Nachricht vom
10.01.2020

Unser Zeichen
VII-360/301/16.05/20-0071
Jo

Bebauungsplan „Alte Straße“ und Änderung des Flächennutzungsplans in diesem Bereich in Reiskirchen, Lindenstruth, Verfahren gem. § 4 (1) BauGB

Sehr geehrte Frau Burghardt,
sehr geehrte Damen und Herren,

wir nehmen zu dem oben genannten Bebauungsplan nebst zugehöriger Flächennutzungsplan-Änderung 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. 6,8 ha große zur Ansiedlung eines Sondergebietes „Forschung, Entwicklung und Weiterbildung“, Wohngebiet und Kindergarten vorgesehene Plangebiet erstreckt sich entlang des gesamten nördlich der Bahnlinie gelegenen Ortsbereichs von Lindenstruth. Südlich der Bahnlinie schließt sich das Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Lahn-Dill“ an.
- 2 Die vorgesehene Planung lässt aufgrund ihrer Ausdehnung und der Naturausrüstung des Plangebietes sowie der Art der teilweise vorgesehenen Nutzung (Sondergebiet mit einem Versiegelungsgrad von bis zu 80 %, Wohngebiet lfd. Nr. 1 mit bis zu 3-geschossigen Mehrfamilienhäusern) erhebliche nachteilige Wirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild erwarten.
- 3 Durch die Planung werden auf größeren Flächen sehr hochwertige fruchtbare Böden (Pseudogley-Parabraunerden mit Parabraunerden) sowie im südlichen bereits in Auenlage befindlichen Teil wertvolle Auenböden betroffen. Neben der resultierenden

...2

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

Kreisausschuss des LK Gießen, FD Naturschutz (05.02.2020)

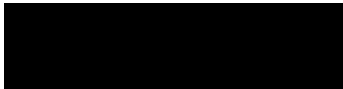
zu 1.: Die Hinweise werden zustimmend zur Kenntnis genommen.

zu 2.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Umweltbericht entsprechend bewertet und abgearbeitet.

zu 3.: Die Hinweise zu den Böden werden zur Kenntnis genommen und im Umweltbericht entsprechend abgearbeitet.

- 4 Beeinträchtigung der Retentionsfunktion (Speicherung von Regenwasser und verzögerte Abgabe an das Grundwasser) des betroffenen Bereichs können im Süden aufgrund der Auenlage auch Beeinträchtigungen der Klimafunktion als Kaltluftabflussbahn nicht ausgeschlossen werden. Die am südlichen Rand in Auenlage befindlichen Flächen sollten aus diesen Gründen sowie aufgrund ihres Biotopentwicklungspotenzials (oberflächennaher Grundwassereinfluss) von der Planung ausgenommen bzw. als naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche festgesetzt werden.
- 5 Im Norden des Plangebietes erfolgt die Inanspruchnahme einer relativ vielgestaltigen Grünlandfläche (Flurstück 116). Es handelt sich überwiegend um eine Frischwiese frischer bis wechselfeuchter Standorte. Die angegebene Vegetationsausstattung der Wiese zeichnet sich durch einige magerkeits- und wechselfeuchteanzeigende Pflanzenarten aus. Es ist nicht ausgeschlossen, dass die Bestände zumindest in Teilbereichen dem Lebensraumtyp LRT 6510 Magere Flachlandmähwiesen entsprechen und daher dem speziellen Schutz der FFH-Richtlinie und des BNatSchG (§ 19 BNatSchG) unterliegen könnten. Von einem Entwicklungspotenzial für den LRT 6510 ist wohl sicher auszugehen. Im Falle eines LRT 6510 setzt eine Inanspruchnahme das Fehlen von Alternativen und eine funktionale Kompensationslösung voraus.
- 6 Im westlichen Teil der Wiese finden sich acht alte, teils mit Baumhöhlen ausgestattete Obstbäume. In Verbindung mit der vorhandenen eher extensiv genutzten Wiese und der hohen Habitatqualität der vorhandenen Obstbäume, fällt der Bestand im Zweifel unter den geschützten Biotoptyp „Streuobstbestand außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“ (§ 30 BNatSchG in Verbindung mit § 13 HAGBNatSchG). Am östlichen Rand der Wiese ist der Vegetationsbestand als binsenreiche Feuchtwiese ausgebildet und unterliegt damit ebenfalls dem Schutz des § 30 BNatSchG (gesetzlicher Biotopschutz). Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung der beiden vorgenannten Biotope führen können, sind verboten. Von den Verboten kann auf Antrag eine Ausnahme zugelassen werden, wenn die Beeinträchtigungen (funktional) ausgeglichen werden können.
- 7 Die bisherigen Begehungen zur Erhebung der betroffenen Biotop- und Nutzungstypen fanden mit Juli und August jahreszeitlich recht spät statt. Bei einer Kartierung zur Optimalzeit (für Grünland Anfang/Mitte Juni) sind daher weitere Artnachweise zu erwarten.
- 8 In den vorgelegten Unterlagen wird ein Artenschutz-Fachbeitrag für die Entwurfsauf- fenlage angekündigt. Aufgrund der Lebensraumausstattung des Plangebietes sollten hierbei die Tiergruppen Vögel, Bilche, ggf. Fledermäuse, ggf. Reptilien und die Tag- faltergattung Maculinea untersucht werden. Zur näheren Bewertung der vorhande- nen geschützten binsenreichen Feuchtwiese ist zudem zu überprüfen, ob hier wert- steigernde Rote-Liste-Arten aus der Tiergruppe Heuschrecken vorkommen.
- 9

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



**zu 4.: Die Hinweise zum Kaltluftabfluss und zur Beeinträchtigung der Re-
tentionsfunktion der Böden werden zur Kenntnis genommen und im Umwelt-
bericht entsprechend abgearbeitet. Die Planungsüberlegungen im Süden des
Gebietes wurden grundlegend geändert.**

**zu 5.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei der weiteren Pla-
nung wie folgt behandelt:**

Wie eingangs erwähnt (S.3) wird das Sondergebiet aus dem Geltungsbereich und somit im Bereich des Flurstücks 116 zurückgenommen. Für die Entwurfsauf-
lage wurden zwei Varianten erarbeitet.

Alternativbeschluss

Variante 1 sieht lediglich die Teilinanspruchnahme des südlich angrenzenden Flur-
stücks 117 vor, wodurch das Flurstück 116 und dementsprechend das LRT (Lebens-
raumtyp) nicht berührt wird.

Im Falle der **Variante 2** erfolgt eine Teilinanspruchnahme des Flurstücks 116 im
westlichen Bereich für die Errichtung einer Wohnbaufläche sowie einer Gemeinbe-
darfsfläche für einen Kindergarten.

Im Falle der Wahl der Variante 2 werden die Vegetationsaufnahmen auf den LRT
6510 hin überprüft. Bei Bestätigung des LRT (Lebensraumtyp) werden funktionale
Kompensationsflächen und Maßnahmen untersucht und mit der UNB abgestimmt.
Die Feuchtwiese wird bei beiden Varianten nicht mehr in Anspruch genommen.

**zu 6.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei der weiteren Pla-
nung wie folgt behandelt:**

Der Streuobstbestand und die binsenreiche Feuchtwiese werden auf die Schutzwür-
digkeit hin überprüft. Bei Bestätigung des Schutzstatus werden Alternativen und
funktionale Kompensationslösungen untersucht und mit der UNB abgestimmt.

**zu 7.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, im Frühjahr und Sommer
2021 werden weitere Kartierungen erfolgen, die in die Bewertung einfließen.**

zu 8.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine weitere Kartierung wird zur Optimalzeit durchgeführt, um weitere Artennachweise zu erbringen. Zudem wird im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag, der zum Entwurf vorgelegt werden muss (umweltrelevante Information), ebenfalls auf weitere Artennachweise eingegangen.

zu 9.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und die genannten Tiergruppen sowie die Rote-Liste-Arten bei Erstellung des Artenschutz-Fachbeitrages mitberücksichtigt.



Landesamt für Denkmalpflege
Hessen

hessenARCHÄOLOGIE

HESSEN



Landesamt für Denkmalpflege Hessen Schloss Biebrich 65203 Wiesbaden

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

Ihre Nachricht

Datum 12.02.2020

**Bauleitplanung der Gemeinde Reiskirchen, Ortsteil Lindenstruth
Bebauungsplan „Alte Straße“ sowie Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem
Bereich
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1
BauGB sowie Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

- 1 gegen die geplante Änderung des Bebauungsplans werden seitens der Denkmalfachbehörde keine grundsätzlichen Bedenken oder Änderungswünsche vorgebracht.

Folgender Hinweis ist zur rechtlichen Sicherstellung in der Baugenehmigung textlich aufzunehmen:

- 2 Wir weisen darauf hin, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden können. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, 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)."

Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen. Wir bitten, die mit den Erdarbeiten Betrauten entsprechend zu belehren.

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

Landesamt für Denkmalpflege
Hessen

Schloss Biebrich/Ostflügel
65203 Wiesbaden

poststelle.archaeologie.w@lfd-hessen.de
<https://lfd.hessen.de>

T +49 611 6906 0/- 131
F +49 611 6906 137



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

Landesamt für Denkmalpflege Hessen, hessenArchäologie (12.02.2020)

Beschlussempfehlungen

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

Zu 2.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis ist bereits in der Begründung mitaufgeführt und wird zusätzlich in den Hinweisteil zu den textlichen Festsetzungen auf der Plankarte des Bebauungsplanes nachrichtlich übernommen.

Es besteht somit kein weiterer Handlungsbedarf.

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

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Bezirksarchäologin

WIR SCHAFFEN VERBINDUNG!



Mittelhessen Netz GmbH, Postfach 100 953, 35339 Gießen

Planungsbüro Fischer
Im Nordpark 1

35435 Wettenberg



Eingang: 29. Jan. 2020

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

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

Ihr Zeichen: Licher/ Anders
Ihr Schreiben vom: 07.01.2020

27. Januar 2020

**Bauleitplanung der Gemeinde Reiskirchen, Ortsteil Lindenstruth
Bebauungsplan „Alte Straße“ sowie Änderung des Flächennutzungsplanes in
diesem Bereich
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß
§ 4 Abs. 1 BauGB sowie Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

1 wir bedanken uns für die Übersendung der oben genannten Planunterlagen. Gegen den
Entwurf des Bebauungsplanes sowie der Änderung des Flächennutzungsplanes haben wir
keine Einwände.

2 Im angrenzenden Bereich des Plangebietes werden von uns Strom- bzw. Gasversor-
gungsleitungen betrieben. Bestandsauskunft hierzu erhalten Sie im Internet unter
<https://www.swg-konzern.de>. Sollten unsere vorhandenen Trassen eine Veränderung in
ihrer Lage erfahren, ist die Folgekostenregelung vor Festschreibung mit uns einvernehm-
lich zu klären.

3 Zur Versorgung des geplanten Wohngebietes mit elektrischer Energie, benötigen wir eine
Fläche (ca. 5,0mx5,0m (BxT)) für eine Transformatorenstation. Bitte stellen Sie uns
dementsprechend eine Parzelle zur Verfügung.

4 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 Entsor-
gungsleitungen" zu verfahren.

Für eventuelle Fragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Mittelhessen Netz GmbH

Geschäftsführung: Rüdiger Schwarz
Hauptschrift: 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: SKGID333

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

Mittelhessen Netz GmbH (27.01.2020)

Beschlussempfehlungen

**zu 1.: Die grundsätzliche Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genom-
men.**

**zu 2.: 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 berück-
sichtigen sind.

**zu 3.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der Plankarte des
Bebauungsplanes dargestellt.**

Zum Entwurf wird für die Versorgung mit elektrischer Energie eine Parzelle zur Er-
richtung einer Transformatorenstation ausgewiesen und in der Plankarte mitberück-
sichtigt.

**zu 4.: 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 berück-
sichtigen sind.



NABU Kreisverband Gießen
Am Lindenberg 1, 35463 Fernwald

Planungsbüro Fischer
Im Nordpark 1
35435 Wettengrün

Datum _____
Ansprechpartner
Dr. Tim Mattern
Am Großacker 30
35444 Biebertal
☎ (06409) 80 88 626
E-Mail: SPECHT@nabu-giessen.de
Ihre Nachricht/Zeichen _____
Geschäftszeichen _____

Bebauungsplan "Alte Straße" und Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes "Alte Straße"

Sehr geehrte Damen und Herren,

die folgende Stellungnahme ergeht im Auftrag und im Namen des NABU Hessen e. V.

1 Gegen die Planung erheben wir grundsätzliche Bedenken.

2 Hinsichtlich des dringenden Bedarfs und der bunde- und landespolitischen Zielvorgabe, die Inanspruchnahme von Flächen zu reduzieren, halten wir die vorliegende Planung für überdimensioniert. Zumal auf Seite 10 der Begründung von der Stadt Lauterbach die Rede ist. Die geführte Argumentation entpuppt sich somit als regelmäßig genutzter Textbaustein ohne transparenten lokalen Bezug. Zwar ist nachvollziehbar, dass der Standort der Firma Weiß expandiert, aber der Bedarf an 45 Wohnbaugrundstücken wird unsererseits nicht gesehen. Gerade die wertvollen Böden wie im Plangebiet vorhanden sind angesichts des Klimawandels auch für die menschliche Ernährung unbedingt zu schützen.

3 Wir sind sehr dafür, den ländlichen Raum zu stärken. Dies muss aber auf anderen Wegen geschehen. Nachfrage nach Wohnbauflächen oder Wohnungen ist vor allem dort vorhanden, wo geeignete Verkehrsanbindungen in die Ballungszentren bestehen. Diese fehlt in Lindenstruth leider, insbesondere auch wegen der fehlenden Bahnanbindung.

4 Hinsichtlich des zwingend erforderlichen sparsamen Umgangs mit Flächen wird eine GRZ von unter 0,4 für die Wohngebiete 2 und 3 abgelehnt.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

gez. Tim Mattern

Vorstandssprecher:
Dr. Achim Zedler
Dr. Tim Mattern
Klaus-Peter Emrich

Bankverbindungen:
Volksbank
Mittelhessen eG
IBAN DE34 5139
0000 0006 6460 00
BIC VBMHDE5F

Sparkasse
Gießen
IBAN DE59 5135
0025 0205 0041 05
BIC SKGIDE5F

Anerkannter Naturschutzverband
nach § 63 Bundesnaturschutzgesetz

Spenden sind steuerlich absetzbar

Naturschutzbund Deutschland, Kreisverband Gießen e.V.

Beschlussempfehlungen

zu 1.: Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen. Verwiesen wird auf die Ausführungen unter zu 2.

zu 2.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde Reiskirchen hält jedoch aufgrund der hohen Nachfrage und fehlender Alternativen an der Planung fest.

In der Begründung werden bereits Aussagen zum Siedlungsdruck und zu den fehlenden bebaubaren Baugrundstücken im Innenbereich unter Kapitel 1.7 aufgeführt, weshalb diese zusätzlichen Flächen in Lindenstruth in Anspruch genommen und zur Ausweisung einer Wohnbebauung genutzt werden sollen. Dies lässt sich zudem damit begründen, dass sich im Westen des Plangebietes bereits ein Wohngebiet befindet, was durch das vorliegende Planvorhaben erweitert wird. Diese Vorgabe ist auch schon fast vollständig über den FNP abgedeckt. Es ist außerdem erwähnenswert, dass in der Kerngemeinde kurzfristig keine neuen Baugebiete aufgelegt werden und der Ortsteil Lindenstruth eine Entlastung der Kerngemeinde für die starke Nachfrage nach Bauland einnehmen soll.

Um den nachweislichen Bedarf in der Gemeinde Reiskirchen und auch für den Ortsteil Lindenstruth dennoch ausreichend zu berücksichtigen, werden nachträgliche Aussagen hierzu in die Begründung zum Entwurf eingearbeitet.

Zudem handelt es sich beim Fehlen von bebaubaren Baugrundstücken im Innenbereich in vielen ländlichen Regionen um eine wichtige Thematik. Die Ausweisung von 45 Baugrundstücken, die bedarfsgerecht abschnittsweise erschlossen werden sollen, erfolgt auch mit dem Hintergrund zur Stärkung des ländlichen Raumes mit neuem Wohnraum.

Zudem darf der vorhandene Bedarf an Wohnbaugrundstücken in der Gemeinde Reiskirchen nicht außer Acht gelassen werden. Um diese dennoch nochmals

anschaulicher aufzuführen, erfolgt in der Begründung zum Entwurf eine tiefere Auseinandersetzung mit der vorhandenen Nachfrage an Wohnbaugrundstücken in der Gemeinde Reiskirchen. Diese Forderung erfolgt auch durch die Vorgaben der Raumordnung. Durch die Aufnahme von textlichen Festsetzungen in Form von Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen für Anpflanzungen und Erhalt von Bäumen und Sträuchern und einer 100% Eingrünung der Grundstücksfreiflächen werden zudem ausreichende Maßnahmen zum Schutz des Klimas sowie für eine ökologische Aufwertung berücksichtigt.

zu 3.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde Reiskirchen hält dennoch an der Planung fest.

Durch das vorliegende Planvorhaben sowie die zu 2. aufgeführten Argumente soll eine Stärkung des ländlichen Raumes erzielt werden. Zudem weist der Ortsteil Lindenstruth zwar keine direkte Verbindung an den Bahnverkehr auf (wird aber seitens der Gemeinde und der Firma Weiss angestrebt), allerdings befinden sich sowohl im Kerngebiet der Gemeinde Reiskirchen sowie im Ortsteil Saasen jeweils ein Bahnhofstempel, die in einer zehnminütigen Autofahrt zu erreichen sind. Weiterhin gibt es im Ortsteil Lindenstruth eine Buslinie, die den Ortsteil unter anderem mit der Stadt Gießen verbindet. Eine Verkehrsanbindung ist somit vorhanden. Die Gemeinde Reiskirchen hält somit an der vorliegenden Planung fest.

zu 4.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, bedarf allerdings einer differenzierten Betrachtung im Hinblick auf verschiedene Belange des § 1 Abs.6 BauGB.

Für die Plangebiete WA 2 und WA 3 wurde jeweils nur eine GRZ von 0,3 festgesetzt, sodass lediglich eine Flächenversiegelung von 30 % (bzw. 45% incl. Nebenanlagen) vorgenommen werden darf.

Diese ist somit geringer, als wenn die GRZ auf die Obergrenze gemäß § 17 BauNVO festgelegt werden würde. Zudem soll mit der Reduzierung der GRZ auf 0,3 für die Allgemeinen Wohngebiete WA 2 und WA 3 eine Staffelung zum Außenbereich vorgenommen werden, da für das WA 1 eine GFZ von 0,4 festgesetzt wurde. Neben dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden durch Festsetzung von II bzw. III Vollgeschossen sind auch die Belange des Klimaschutzes, des Grundwasserschutzes und der Wohnqualität bei der Planung zu beachten. Klima-, Wasser- und Bodenschutzaspekte müssen bei den Neubaugebieten ebenfalls aufgrund des aktuellen Klimawandels beachtet werden, so dass die Gemeinde keine größere Flächenversiegelung vornimmt, sondern eher auf eine Ausnutzung der Fläche in der Höhe setzt. Die Gemeinde Reiskirchen hält daher grundsätzlich an der Planung fest, wird aber das Plankonzept hinsichtlich der genannten Belange überprüfen und ggf. Modifizierungen vornehmen.

Eingang: 11. Feb. 2020

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



Regierungspräsidium Gießen • Postfach 10 08 51 • 35338 Gießen

Planungsbüro Fischer
Im Nordpark 1

35435 Wettenberg

Geschäftszeichen: RPGI-31-61a0100/16-2013/7
Dokument Nr.: 2020/116577

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 06. Februar 2020

Bauleitplanung der Gemeinde Reiskirchen;
hier: Flächennutzungsplanänderung für den Bereich „Alte Straße“
im Ortsteil Lindenstruth

Stellungnahme im Verfahren nach § 4 (1) BauGB

Ihr Schreiben vom 07.01.2020, Az.: Licher / Anders

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

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

Mit dem Planvorhaben soll auf einer Fläche von insgesamt rd. 6,8 ha u. a.
die Ausweisung eines Wohnbaufläche sowie einer Sonderbaufläche vor-
bereitet werden. Maßgeblich für die raumordnerische Beurteilung des Vor-
habens sind die Festlegungen des Regionalplans Mittelhessen 2010 (RPM
2010). Dieser stellt den geplanten Geltungsbereich als *Vorbehaltsgebiet*
(VBG) für Landwirtschaft dar, überlagert durch ein VBG für den Grund-
wasserschutz.

VBG für den Grundwasserschutz sollen in besonderem Maße dem Schutz
des Grundwassers in qualitativer und quantitativer Hinsicht dienen. Anhand
der Ausführungen in der Begründung zum Bebauungsplan sowie der text-
lichen Festsetzungen ist nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung der
Belange des Grundwasserschutzes auszugehen.

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



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

Regierungspräsidium Gießen, Dez. 31 (06.02.2020)

Beschlussempfehlungen

Obere Landesplanungsbehörde, Dez. 31

zu 1.: Der Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

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

In VBG für Landwirtschaft soll die Offenhaltung der Landschaft durch landwirtschaftlich Bewirtschaftung gesichert werden. Entsprechend Ziel 6.3-3 RPM 2010 sind hier im Anschluss an bebaute Ortslagen Vorhaben zur Eigenentwicklung unter 5 ha zulässig. Mit der Planung soll jedoch eine deutlich größere Fläche beansprucht werden.

Für Ortsteile wie Lindenstruth, für die der Regionalplan keine Vorranggebiete (VRG) Siedlung Planung ausweist, ist gemäß Ziel 5.2-4 des RPM 2010 die Siedlungstätigkeit bedarfsorientiert auf die Entwicklung der ortsansässigen Bevölkerung beschränkt. Aus den bisher vorliegenden Unterlagen ist eine nachvollziehbare Begründung für eine der Eigenentwicklung entsprechende Planung jedoch nicht erkennbar. Vielmehr geht der Umfang der Wohnbauflächen über den für den Ortsteil zu erwartenden Bedarf deutlich hinaus.

Daher ist die Planung in der vorliegenden Form nicht mit den genannten Zielen des RPM 2010 vereinbar. Gemäß Planunterlagen wird derzeit ein Antrag zur Abweichung von Zielen der Raumordnung vorbereitet, entsprechende Unterlagen liegen mir noch nicht vor.

Weiterhin erschließt sich bislang nicht die Notwendigkeit der Ausweisung des geplanten Sondergebiets mit der Zweckbestimmung Forschung, Entwicklung und Weiterbildung. Dies insbesondere vor dem Hintergrund, dass die Firma Weiss Umwelttechnik im Januar 2020 in Lindenstruth mit dem Bau eines Innovationszentrums begonnen hat, welches auch Prüfräume, Versuchswerkstätten und Schulungsräume umfasst.

Daneben sollte die Belastung in der Ortslage Lindenstruth durch zusätzlichen Verkehr thematisiert werden. Derzeit wird die nördlich des Plangebiets ansässige Firma Weiss Umwelttechnik ausschließlich über die Ortslage Lindenstruth sowie insbesondere die Greizer Straße erschlossen, welche das bestehende Wohngebiet durchschneidet. In der Begründung wird dazu lediglich ausgeführt, dass das geplante Sondergebiet über das bestehende Betriebsgelände erschlossen werden kann und dadurch keine zusätzliche Belastung für die Ortslage sowie das bestehende, südlich gelegene Wohngebiet entstehen würde. Eine Erweiterung der Firma sowie die Neuausweisung eines Wohngebiets belasten die Greizer Straße und die Ortsdurchfahrt jedoch zusätzlich durch die insgesamt damit einhergehende Erhöhung des Verkehrsaufkommens. Die Ausführungen in der Begründung können daher nicht nachvollzogen werden und sind nicht ausreichend.

In der Begründung wird zudem darauf verwiesen, dass eine Entwicklung und Umsetzung des Wohngebiets in Teilbauabschnitten vertraglich geregelt werden könne. Es wird jedoch nicht dargelegt, wie eine solche abschnittsweise Umsetzung erfolgen kann. Ich empfehle zu prüfen, den Umfang der Planung zu reduzieren. Gegebenenfalls könnte so auf ein Verfahren zur Abweichung von Zielen des RPM verzichtet werden.

In der vorliegenden Form ist das Planvorhaben nicht mit den Festlegungen des RPM 2010 vereinbar. Vor Abschluss eines Zielabweichungsverfahrens ist eine abschließende Stellungnahme nicht möglich.

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

zu 3. und 4.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der Begründung mitaufgeführt.

In der Begründung werden bereits Aussagen zu den fehlenden bebaubaren Baugrundstücken im Innenbereich unter Kapitel 1.7 aufgeführt, weshalb diese Flächen in Anspruch genommen und zur Ausweisung einer Wohnbebauung genutzt werden sollen. Dies lässt sich zudem damit begründen, dass sich im Westen des Plangebietes bereits ein Wohngebiet befindet, was durch das vorliegende Planvorhaben erweitert wird. Auch der FNP sieht bereits Erweiterungsflächen in Form von gemischten und Wohnbauflächen vor. Es ist außerdem erwähnenswert, dass in der Kerngemeinde in den letzten Jahren keine neuen Baugebiete aufgelegt wurden und der Ortsteil Lindenstruth eine Entlastung der Kerngemeinde für die starke Nachfrage nach Bauland einnehmen soll.

Um den nachweislichen Bedarf in der Gemeinde Reiskirchen und auch für den Ortsteil Lindenstruth dennoch ausreichend zu berücksichtigen, werden nachträgliche Aussagen hierzu in die Begründung zum Entwurf eingearbeitet.

Zudem handelt es sich beim Fehlen von bebaubaren Baugrundstücken in vielen ländlichen Regionen um eine wichtige Thematik. Die Ausweisung von 45 Baugrundstücken, die bedarfsgerecht abschnittsweise erschlossen werden sollen, erfolgt auch mit dem Hintergrund zur Stärkung des ländlichen Raumes mit neuem Wohnraum. Zudem darf der vorhandene Bedarf an Wohnbaugrundstücken in der Gemeinde Reiskirchen nicht außer Acht gelassen werden. Um diese dennoch nochmals anschaulicher aufzuführen, erfolgt in der Begründung zum Entwurf eine tiefere Auseinandersetzung mit der vorhandenen Nachfrage an Wohnbaugrundstücken in der Gemeinde Reiskirchen. Diese Forderung erfolgt auch durch die Vorgaben der Raumordnung.

Aufgrund der Herausnahme des Sondergebietes für die Firma WUT aus dem Geltungsbereich wird zur Entwurfsoffenlage mit dem RP Gießen, Dez. 31 geklärt, ob die Notwendigkeit eines Zielabweichungsverfahrens weiterhin gegeben ist. Entsprechende Aussage werden hierzu in der Begründung zur anstehenden Entwurfsoffenlage ergänzt.

zu 5. und zu 6.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Mit der Ausweisung des Sonstigen Sondergebietes sollte Bauplanungsrecht für die folgenden zulässigen Nutzungen: Bürogebäude, Einrichtungen für Forschung und Entwicklung sowie Schulung und Fortbildung, Dienstleistungseinrichtungen, Kundenserviceeinrichtungen, Sozialgebäude sowie deren Nebenanlagen und Stellplätze mit ihren Zu- und Umfahrten für die nördlich angrenzende Firma geschaffen werden. Das zur Ausweisung kommende Sonstige Sondergebiet sollte über das bestehende Betriebsgelände erschlossen werden, sodass der entstehende Verkehr für das Sondergebiet nicht die bestehenden und geplanten Erschließungsstraßen (u.a. verkehrsberuhigte Bereiche) im vorliegenden südlichen Planbereich (Wohngebiet) zusätzlich belastet.

Aufgrund der Planänderungen der Firma WUT sowie der kritischen Anregungen, die aus der frühzeitigen Beteiligung (besonders aus der Öffentlichkeit) zur vorliegenden Planung hervorgingen, wird das Sondergebiet aus dem Geltungsbereich herausgenommen und stattdessen eine der eingangs aufgeführten Variante 1 oder 2 stattdessen für die Entwicklung des Plangebietes genutzt, worüber die Gemeinde Reiskirchen entscheiden wird.

Alternativbeschluss

Variante 1: Das Plangebiet bleibt in seinem bisherigen Konzept (Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes i.S.d. § 4 BauNVO, Ringschließung, Anschluss an die Beethovenstraße und Mozartstraße im Westen, Fußweg im Nordosten) erhalten. Zur Vermeidung immissionsschutzrechtlicher Konflikte wird das Wohngebiet allerdings um 30 m nach Norden verschoben. Hiervon betroffen ist auch die Gemeinbedarfsfläche für den Kindergarten. Im südlichen Bereich des Plangebietes wird westlich und nördlich des Regenrückhaltebeckens jeweils eine Ausgleichsfläche mit dem Entwicklungsziel Streuobstwiese sowie ein Fußweg mitaufgenommen. Durch das „Hochrücken“ des Plangebietes können immissionsschutzrechtliche Konflikte für das neu auszuweisende Wohngebiet, ausgehend von der Eisenbahnstrecke im Süden, vermieden werden. Zusätzlich erfolgt die Aufnahme von Anpflanzungsmaßnahmen zur Eingrünung des Plangebietes.

Variante 2: Hier wird das derzeitige Plankonzept aus dem Vorentwurf ebenfalls aufgegriffen. Allerdings wird anstelle der Gemeinbedarfsfläche für den Kindergarten im südlichen Bereich des Plangebietes ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Die Gemeinbedarfsfläche soll stattdessen im Nordosten des Plangebietes als Pufferfläche zur Firma WUT errichtet werden. Zusätzlich erfolgt in diesem Bereich ein Straßenanschluss an die Silcherstraße im Westen zur Entlastung des Verkehrs.

zu 7.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Gemeinde prüft derzeit die Beplanung der gesamten Flächen und die Umsetzung der Planung bedarfsgerecht in Bauabschnitte zu unterteilen. Parallel zur Bauleitplanung wird auch die Infrastrukturplanung geprüft. Entscheidend für die Vorgehensweise ist der Bedarf bzw. die Nachfrage. Hierzu erfolgen weitere Abstimmungen mit der Oberen Landesplanungsbehörde.

zu 8.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Verwiesen wird auf die Ausführungen unter zu 3 bis 7.

Hinweise:

Die Ausführungen in Kapitel 1.4, letzter Satz des 3. Abschnitts (*Übergeordnete Planungen*) können nicht nachvollzogen werden. Das Plangebiet ist nicht als *VRG Industrie und Gewerbe* dargestellt, sondern als *VBG für Landwirtschaft*; es erfolgt auch keine „Umwidmung im RPM 2010“. Zudem wird mit dem Bebauungsplan kein Mischgebiet festgesetzt.

Auch die Textstellen in Kapitel 1.7, die sich mit der Stadt Lauterbach beschäftigen, sollten überarbeitet und auf die Gemeinde Reiskirchen angepasst werden.

In Kapitel 2 wird die Erstellung eines Abweichungsantrags dargelegt, in dem neben den Flächen des Bebauungsplans „Alte Straße“ auch weitere gewerbliche Flächen beantragt werden sollen. Der Zusammenhang mit dem vorliegenden Planverfahren ist bisher nicht erkennbar.

Grundwasserschutz, Wasserversorgung

(Bearbeiterin: Frau Zalzaeh, Dez. 41.1, Tel.: 0641/303-4147)

Der Planungsraum liegt innerhalb der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlage Tiefbrunnen Reiskirchen. Die entsprechenden Verbote der Schutzgebietsverordnung des Regierungspräsidiums Gießen vom 29.03.1990 (StAnz. 18/1990, S. 795) sind zu beachten.

Kommunales Abwasser, Gewässergüte

(Bearbeiterin: Frau Walther, Dez. 41.3, Tel.: 0641/4215)

Aus Sicht der von mir vertretenen Belange kann der Flächennutzungsplanänderung unter folgenden Bedingungen zugestimmt werden:

Das Plangebiet ist im Trennsystem zu entwässern.

Für die Einleitung des Niederschlagswassers in die Wieseck ist eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Die erforderlichen Antragsunterlagen einschließlich der Eckdaten für die in den Antragsunterlagen darzustellende Regenrückhalteinlage sind mit mir – als Obere Wasserbehörde – rechtzeitig vor Baubeginn abzustimmen.

Über das zu planende Regenrückhaltebecken darf nur der natürliche Abfluss von 3,0 l/(s·ha) in die Wieseck abgeleitet werden. Es ist für die Regenrückhaltung eine entsprechend ausreichend große Fläche im Bebauungsplan auszuweisen. Rückhaltung durch Zisternen darf dabei nicht bei der Ermittlung des erforderlichen Rückhaltevolumens angerechnet werden.

Es ist nach DWA-M 153 zu prüfen, ob bzw. welche Niederschlagswasserbehandlung erforderlich wird. Entsprechender Platzbedarf ist im Bebauungsplan einzuplanen und ggf. auszuweisen.

Die Trasse zur Ableitung des Niederschlagswassers aus dem Regenrückhaltebecken bis zum geplanten Anschluss an den bestehenden Kanal, welcher durch den Bahndamm hindurch zur Wieseck führt, ist in die Geltungsbereichsgrenzen mit aufzunehmen, falls noch nicht enthalten, um

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

zu 9.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und die genannten Aussagen sowie Anmerkungen in der Begründung zum Entwurf redaktionell geändert.

zu 10.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und die genannten Aussagen sowie Anmerkungen in der Begründung zum Entwurf redaktionell geändert.

Grundwasserschutz, Wasserversorgung, Dez. 41.1

zu 11.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und nachrichtlich gemäß § 5 Abs. 4 BauGB in den Hinweisteil auf der Plankarte sowie in der Begründung zum Entwurf der FNP-Änderung mitaufgeführt.

Kommunales Abwasser, Gewässergüte, Dez. 41.3

zu 12. bis 14: Die Hinweise zur Entwässerung im Trennsystem sowie zur erforderlichen Regenrückhaltung werden zur Kenntnis genommen und in der Plankarte und Begründung mitaufgeführt.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf, da die vorgebrachten Anregungen und Hinweise im Rahmen der nachfolgenden Planungsebenen zu beachten sind. Parallel zur Bauleitplanung wird auch die Infrastrukturplanung geprüft, die dann mit der zuständigen Fachbehörde abgestimmt wird.

eine zusätzliche Eingriffs- und Ausgleichsplanung für diese Fläche zu vermeiden. Falls der bestehende Kanal nicht ausreichend leistungsfähig ist, um auch die Notentlastung des Regenrückhaltebeckens gesichert zur Wieseck abzuleiten, und umgebaut werden muss, ist die Trasse bis zur Einleitstelle in die Wieseck in die Geltungsbereichsgrenzen mit aufzunehmen.

Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe, Grundwasserschadensfälle, Altlasten, Bodenschutz
(Bearbeiterin: Frau Piper, Dez. 41.4, Tel.: 0641/303-4241)

Nachsorgender Bodenschutz

Die Altflächendatei ist Teil des Bodeninformationssystems nach § 7 des Hessischen Altlasten- und Bodenschutzgesetzes (HAltBodSchG). Dort sind die den Bodenschutzbehörden bekannten Informationen zu Altstandorten, Altablagerungen, altlastenverdächtigen Flächen, Altlasten, Grundwasserschadensfällen und schädlichen Bodenveränderungen hinterlegt. Die Daten werden von den Kommunen, den Unteren Bodenschutzbehörden (UBB), den Oberen Bodenschutzbehörden (RP) und dem Hessischen Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) erfasst, gemeldet und ggf. aktualisiert.

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

Da die Erfassung der v. g. Flächen in Hessen zum Teil noch nicht flächendeckend erfolgt ist, sind die Daten in der AFD ggf. nicht vollständig. Deshalb empfehle ich Ihnen, weitere Informationen (z. B. Auskünfte zu Betriebsstilllegungen aus dem Gewerbeverzeichnis, bisher nicht erfasste ehemalige Deponien) bei der Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Gießen und bei der Gemeinde Reiskirchen einzuholen.

Hinweis:

Über die **elektronische Datenschnittstelle DATUS online** steht den Kommunen ebenfalls FIS-AG (kommunal beschränkt) zur Verfügung. Nach § 8 Abs. 4 HAltBodSchG 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 erfasst werden können. Dies hat in elektronischer Form zu erfolgen.

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.

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>

Vorsorgender Bodenschutz

Boden ist wie Wasser und Luft eine unersetzbare Ressource und Lebensgrundlage für Tiere, Pflanzen und Menschen. Der Boden erfüllt vielfältige und essentielle natürliche Funktionen. Die Funktionen des Bodens sind auf

Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe, Grundwasserschadensfälle, Altlasten, Bodenschutz

zu 15.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der Begründung mitaufgeführt.

16

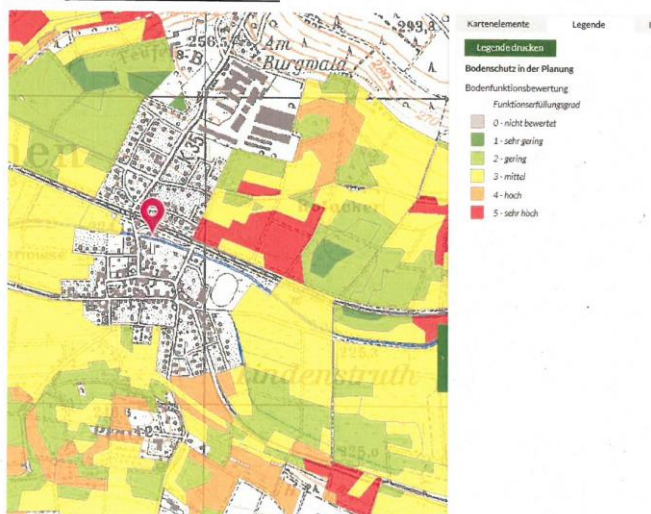
Grundlage des Bundesbodenschutzgesetzes nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen.

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.

Für das Vorhaben wird überwiegend **Boden mit hoher bis sehr hoher Bodenfunktionsbewertung** in Anspruch genommen. **Aus Sicht des vorsorgenden Bodenschutzes ist dies ausdrücklich nicht zu begrüßen.** Bei Abwägungsentscheidungen soll Böden mit hoher Leistungs- und Funktionsfähigkeit und seltenen Böden ein hohes Gewicht beigemessen werden. Diese Böden sollen in besonderem Maße vor Zerstörung und anderen Beeinträchtigungen geschützt werden (Kapitel 6.1.5-2 (G) *Regionalplan Mittelhessen 2010*). Es gibt gemäß BodenViewer Hessen genügend Flächen mit geringerer Bodenfunktionsbewertung, die ebenso direkt an bestehendes Siedlungsgebiet anschließen. Gemäß den Zielen des Bodenschutzes in der Bauleitplanung ist die Flächeninanspruchnahme auf Böden mit geringem Bodenfunktionserfüllungsgrad zu lenken.* Sofern möglich, ist dieser Aspekt erneut zu prüfen und die Planung ggf. zu überarbeiten.

* Arbeitshilfe „Bodenschutz in der Bauleitplanung“, veröffentlicht und allen hessischen Städten und Gemeinden zur Anwendung empfohlen. Den Link zu dieser Arbeitshilfe und zugehörige Informationen finden Sie unter: www.hinug.de/fileadmin/dokumente/boden/Planung/Bodenschutz_in_der_Bauleitplanung_Langfassung.pdf

Auszug aus dem BodenViewer:



17

Entsprechend § 2 Abs. 4 der Hessischen Kompensationsverordnung (KV) vom 26.10.2018, ist eine **schutzgutbezogene Kompensation hinsichtlich der Bodenfunktionsverluste in Abhängigkeit von der Flächengröße des Eingriffs** erforderlich. Für Eingriffsflächen > 10.000 m² ist dabei ein

Vorsorgender Bodenschutz Dez. 41.4

zu 16.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes mitaufgeführt bzw. in der Umweltprüfung und im Umweltbericht abgearbeitet.

zu 17.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der Begründung zum Entwurf der FNP-Änderung bzw. in der Umweltprüfung und im Umweltbericht abgearbeitet.

separates Bodengutachten mit gesonderter Bilanzierung und Bewertung der Eingriffe zu erstellen. Bei Eingriffsflächen $\leq 10.000 \text{ m}^2$ ist für Böden mit einer Ertragsmesszahl (EMZ) < 20 oder > 60 eine Zusatzbewertung „Boden“ vorzunehmen. Angemessene Kompensationsmaßnahmen und deren Bewertung finden sich in der Arbeitshilfe „Kompensation des Schutzguts Boden in der Bauleitplanung nach BauGB“ (HLNUG Heft 14, 2018)

Hinweis:

Auf der Ebene des Flächennutzungsplans bietet sich die Möglichkeit, im Rahmen einer übergreifenden Bodenkonzepktion Flächen für Kompensationsmaßnahmen mit besonderer Bedeutung für den Bodenschutz festzulegen, beispielsweise:

- die Entsiegelung von Flächen (Voll- oder Teilentsiegelung) mit Rekultivierung / Bodenverbesserung und klimaverbessernder Begrünung (insektenfreundlich)
- die Sanierung von belasteten Flächen
- die Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht mit Humus als wertvoller CO_2 -Speicher(Rekultivierung)
- der Erosionsschutz insbesondere des A-Horizonts (Etablierung und Erhaltung dauerhaft bodenbedeckender Vegetation mit Humusschicht auf erosionsgeschädigten Böden)
- die Förderung bodenschonender Bewirtschaftungsformen, ggf. Umwandlung in ökologischen / biologischen Landbau
- Maßnahmen zur Förderung von Ackerlebensräumen (Blühstreifen, Ackerwildkrautfluren, Lerchenfenster etc.) / Extensivierungsmaßnahmen Acker (Verzicht auf Düngung und Pflanzenschutzmittel, pfluglose / unterlassene Bodenbearbeitung, etc.)
- Herstellung von Stadtklimaflächen / Kühlflächen (mit Bodenfunktionsverbesserung und insektenfreundlicher Begrünung)

Ich empfehle daher, im Rahmen einer eventuellen Flächennutzungsplan-Neuaufstellung entsprechend zu agieren.

Vorschlag für Öffentlichkeitsarbeit innerhalb der Kommune:

Um auch für die Bürgerinnen und Bürger den geplanten Ausgleich für Neuversiegelungen (z.B. Baugebiet) sichtbar zu machen (Transparenz), könnten die Ausgleichsmaßnahmen z.B. mit Info-Tafeln versehen werden.

Den Empfehlungen / Anweisungen zum Schutz des Bodens in den vorgelegten Planunterlagen ist Folge zu leisten.

Entsprechende auch in den vorliegenden Unterlagen dargestellte Maßnahmen zum Schutz des Bodens sind mit den zukünftigen Bauherren vertraglich festzuhalten.

In diesem Zusammenhang verweise ich auch auf die nachfolgenden Info-Blätter des Hess. Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz:

Boden – mehr als Baugrund; Bodenschutz für Bauausführende (https://umwelt.hessen.de/sites/default/files/media/hmuenv/hmuklv_boschubauen_bauausfuehrende_textvorlage_02_180420_inkl-anhang.pdf)

zu 18.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Derzeit ist eine Fortschreibung des Flächennutzungsplanes vorgesehen, bei der die Punkte berücksichtigt werden.

zu 19.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, siehe zu 16.

zu 20.: Die vorzunehmenden Maßnahmen zum Schutz des Bodens werden in der Begründung aufgeführt und Vorgaben und Hinweisblätter für die Vorhabenträger/Bauherren ausgearbeitet.

zu 21.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der Begründung mitaufgeführt.

Boden – damit Ihr Garten funktioniert; Bodenschutz für Häuslebauer“
(https://umwelt.hessen.de/sites/default/files/media/hmuelv/hmuklv_boschu-bauen_haeuslebauer_textvorlage_01_180420.pdf)

- 22 Dieser Sachverhalt mit den daraus resultierenden Ausführungshinweisen zum vorsorgenden Bodenschutz inkl. Monitoring ist in den textlichen Festsetzungen mit aufzunehmen.

Kommunale Abfallwirtschaft, Abfallentsorgungsanlagen
(Bearbeiterin: Frau Goy, Dez. 42.2, Tel.: 0641/303-4368)

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

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

- 24 Bei Bau-, Abriss- und Erdarbeiten im Plangebiet sind die Vorgaben im Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ (Baumerkblatt, Stand: 01.09.2018) der Regierungspräsidien in Hessen zu beachten (www.rp-giessen.hessen.de, Umwelt & Natur, Abfall, Bau- und Gewerbeabfall, Baustellenabfälle). Das Baumerkblatt enthält Informationen im Hinblick auf eine ordnungsgemäße Abfalleinstufung, Beprobung, Trennung und Verwertung/Beseitigung von Bauabfällen (z. B. Bauschutt und Bodenaushubmaterial sowie gefährliche Bauabfälle, wie z. B. Asbestzementplatten).
Downloadlink:
https://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)

- 25 Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung sind immissionsschutzrechtliche Konflikte in Bezug auf die Lage der geplanten Wohnbaufläche im unmittelbaren Anschluss an einen bestehenden Schienenweg zu erwarten. Auch im Hinblick auf die geplanten Festsetzungen zu den Schallemissionen des geplanten Sondergebietes wird auf die Stellungnahme zum Vorentwurf des Bebauungsplans verwiesen.

Immissionsschutz II
(Bearbeiterin: Frau Dr. Wesp, Dez. 43.2, Tel.: 0641/303-4436)

- 26 Aus Sicht der Lärmaktionsplanung bestehen keine Bedenken bzgl. der o. g. Bauleitplanung.

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

zu 22.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der Begründung mitaufgeführt. Die Festsetzung der Maßnahmen ist im Bebauungsplan nicht möglich.

Kommunale Abfallentsorgung, Abfallentsorgungsanlagen, Dez. 42.2

zu 23.: Der Hinweis sowie die grundsätzliche Zustimmung zur Planung werden zur Kenntnis genommen.

zu 24.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in der Begründung zur FNP-Änderung aufgeführt.

Immissionsschutz II, Dez. 43.2

zu 25.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Für die vorliegende Planung wird ein immissionsschutzrechtliches Gutachten erarbeitet und es wurden für die Einleitung des nächsten Verfahrensschritts zwei Varianten erarbeitet:

Immissionsschutz II, Dez. 43.2

zu 26.: Die grundsätzliche Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.

Bergaufsicht

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

27

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 in Schächten und an der Tagesoberfläche nachgewiesen. Informationen über die örtliche Lage der Schächte liegen hier nicht vor.

Landwirtschaft

(Bearbeiter: Herr Meisinger, Dez. 51.1, Tel.: 0641/303-5125)

Bezüglich der o. g. Bauleitplanung der Gemeinde Reiskirchen werden aus Sicht des Belanges Landwirtschaft und des vorsorgenden Bodenschutzes Bedenken vorgetragen.

28

Diese begründen sich wie folgt:

Die insgesamt 6,7 ha große Fläche wird derzeit noch intensiv landwirtschaftlich genutzt, so dass ein Verlust des Standortes in dieser Größenordnung aus agrarstruktureller Sicht nicht tolerierbar ist. Die Planung macht keinerlei Aussagen, inwieweit hier eine Betroffenheit für landwirtschaftliche Betriebe gegeben ist.

Obere Naturschutzbehörde

(Bearbeiterin: Frau Ruppert, Dez. 53.1, Tel.: 0641/303-5592)

29

Von der Planung werden keine nach §§ 23 und 26 BNatSchG ausgewiesenen oder geplanten Schutzgebiete berührt.

Bauleitplanung

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

Aus planungsrechtlicher und städtebaulicher Sicht weise ich auf folgendes hin:

30

- Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Das Planungserfordernis ist nachzuweisen, d. h. die städtebaulichen Gründe, die für die Planung sprechen und somit ein öffentliches Interesse begründen, sind darzulegen.

Hierbei sollte insbesondere der tatsächliche Bedarf an Wohnbauflächen im geplanten Umfang (hier: ca. 45 Wohnbaugrundstücke) für den Ortsteil Lindenstruth nachvollziehbar erläutert werden.

31

Auch im Hinblick auf die geplante „Sonderbaufläche – Zweckbestimmung: Forschung, Entwicklung und Weiterbildung“ zur Realisierung

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

Bergaufsicht, Dez. 44

zu 27.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und nachrichtlich gemäß § 5 Abs. 4 BauGB auf der Plankarte in den Hinweisteil sowie in der Begründung zur FNP-Änderung aufgeführt.

Landwirtschaft, Dez. 51.1

zu 28.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der Begründung ausführlich behandelt.

In der Begründung werden bereits Aussagen zu den fehlenden bebaubaren Baugrundstücken im Innenbereich unter Kapitel 1.7 aufgeführt, weshalb diese lw. Flächen in Anspruch genommen und zur Ausweisung einer Wohnbebauung genutzt werden sollen. Dies lässt sich zudem damit begründen, dass sich im Westen des Plangebietes bereits ein Wohngebiet befindet, was durch das vorliegende Planvorhaben erweitert wird. Auch der wirksame FNP sieht bereits die Erweiterungsflächen in Form von gemischten und Wohnbauflächen vor. Es ist außerdem erwähnenswert, dass in der Kerngemeinde in den letzten Jahren nur ein Bebauungsplan der Innenentwicklung für ein neues Baugebiet aufgelegt wurde und der Ortsteil Lindenstruth eine Entlastung der Kerngemeinde für die starke Nachfrage nach Bauland einnehmen soll.

Um den nachweislichen Bedarf in der Gemeinde Reiskirchen und auch für den Ortsteil Lindenstruth dennoch ausreichend Rechnung zu tragen, werden weitere Aussagen hierzu in die Begründung zum Entwurf eingearbeitet. Mit der Oberen Landesplanungsbehörde wurde die abschnittsweise und bedarfsgerechte Entwicklung des Gebietes abgesprochen. In diesem Zusammenhang wird auch die Thematik der Inanspruchnahme von lw. Nutzflächen und die Betroffenheit lw. Betriebe angesprochen und vertiefend untersucht.

Obere Naturschutzbehörde, Dez. 53.1

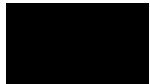
zu 29.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

eines Vorhabens der Fa. Weiss sollten in der Begründung nähere Ausführungen bzgl. des konkreten Erweiterungsbedarfs bzw. der geplanten Projekte der Fa. Weiss Umwelttechnik am Betriebsstandort in Lindenstruth erfolgen. Nach mir vorliegenden Informationen wurde mit dem Bau eines Innovationszentrums (mit Entwicklungsabteilung, Versuchswerkstätten / Prüfräumen, Schulungsräumen) bereits begonnen.

Die Fachdezernate **Dez. 41.2** – Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz – und **Dez. 53.1** – Obere Forstbehörde – wurden von Ihnen im Verfahren nicht beteiligt.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Bauleitplanung, Dezernat 31

zu 30.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der Begründung vertiefend erläutert.

In der Begründung werden bereits Aussagen zu den fehlenden bebaubaren Baugrundstücken im Innenbereich unter Kapitel 1.7 aufgeführt, weshalb die neue Fläche in Anspruch genommen und zur Ausweisung einer Wohnbebauung genutzt werden sollen. Dies lässt sich zudem damit begründen, dass sich im Westen des Plangebietes bereits ein Wohngebiet befindet, was durch das vorliegende Planvorhaben erweitert wird. Auch der FNP sieht bereits Erweiterungsflächen in Form von gemischten und Wohnbauflächen vor. Es ist außerdem erwähnenswert, dass in der Kerngemeinde kurzfristig keine neuen Baugebiete aufgelegt werden und der Ortsteil Lindenstruth eine Entlastung der Kerngemeinde für die starke Nachfrage nach Bauland einnehmen soll.

Um den nachweislichen Bedarf in der Gemeinde Reiskirchen und auch für den Ortsteil Lindenstruth dennoch ausreichend zu berücksichtigen, werden nachträgliche Aussagen hierzu in die Begründung zum Entwurf eingearbeitet.

Zudem handelt es sich beim Fehlen von bebaubaren Baugrundstücken im Innenbereich in vielen ländlichen Regionen um eine wichtige Thematik. Die Ausweisung von 45 Baugrundstücken, die bedarfsgerecht abschnittsweise erschlossen werden sollen, erfolgt auch mit dem Hintergrund zur Stärkung des ländlichen Raumes mit neuem Wohnraum. Zudem darf der vorhandene Bedarf an Wohnbaugrundstücken in der Gemeinde Reiskirchen nicht außer Acht gelassen werden. Um diese dennoch nochmals anschaulicher aufzuführen, erfolgt in der Begründung zum Entwurf eine tiefere Auseinandersetzung mit der vorhandenen Nachfrage an Wohnbaugrundstücken und der bedarfsgerechten abschnittweisen Entwicklung in der Gemeinde Reiskirchen. Diese Forderung erfolgt auch durch die Vorgaben der Raumordnung.

zu 31.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der Begründung vertiefend erläutert.

zu 32.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der Begründung zum Entwurf der FNP-Änderung mitaufgeführt bzw. in der Umweltprüfung und im Umweltbericht abgearbeitet.