

avacon

Avacon Netz GmbH · Watenstedter Weg 75 · 38229 Salzgitter

Planungsbüro Holger Fischer
Frau Pia Anders
Konrad-Adenauer-Straße 16
35440 Linden

Planungsbüro Holger Fischer
Partnerschaftsgesellschaft mbB
Stadtplaner + Beratende Ingenieure

Eing.: 17. APR. 2018

Zur Bearbeitung:

Avacon Netz GmbH
Region West
Betrieb Spezialnetze
Watenstedter Weg 75
38229 Salzgitter
www.avacon-netz.de

Suat Akyol
T 01 51-12 20-23 20
suat.akyol
@avacon.de

27. März 2018

Planungsmaßnahme: Bauleitplanung der Gemeinde Lahnau,
OT Waldgirmes, BPlan „Vor dem Polstück IV“;
Änderung des Flächennutzungsplans.
Ihr Zeichen: Wolf/Anders
Unsere Vorgangsnummern: PAP 570047 / DIAS 18-001361
(bitte bei Schriftverkehr stets mit angeben)

Sehr geehrte Frau Anders,

wir bedanken uns für die Beteiligung an der o.g. Planungsmaßnahme und möchten
Ihnen dazu gerne folgendes mitteilen.

1

Im o.g. Planungsbereich verläuft unsere 110 kV Hochspannungsleitung
Abzweig Rechtenbach (LH-11-1092 / M004 - M005).

Als Anhang erhalten Sie dazu die entsprechenden Übersichtspläne.

Bitte beachten Sie bei Ihrer weiteren Planung, zu Ihrer eigenen Sicherheit und zum
Schutz unserer Anlagen, zwingend die Hinweise im Anhang.

Für Rückfragen stehen wir gern zur Verfügung.

Freundliche Grüße

i.V.
Kay Fom

i.A.
Suat

Anlagen:
Anhang (Hinweise zur Hochspannungsleitung)
Übersichtspläne

1/3

Mitglieder der
Geschäftsführung:
Christian Ehret
Jörg Maaß
Rainer Schmittiel
Sitz: Helmstedt
Amtsgericht Braunschweig
HRB 209312

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

Avacon AG (27.03.2018)

Beschlussempfehlungen

zu 1.: Der Hinweis auf die im Plangebiet befindliche 110 kV Hochspannungsleitung wird gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen und in der Plankarte dargestellt.

Zusätzlich erfolgen entsprechende Hinweise in der Begründung zum Bebauungsplan, die dann im Rahmen der nachfolgenden Erschließungsplanung und Bauausführung zwingend zu beachten sind.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

Planungsmaßnahme: Bauleitplanung der Gemeinde Lahnau,
OT Waldgirmes, BPlan „Vor dem Polstück IV“;
Änderung des Flächennutzungsplans.
Ihr Zeichen: Wolf/Anders
Unsere Vorgangsnummern: PAP 570047 / DIAS 18-001361
(bitte bei Schriftverkehr stets mit angeben)

Anhang

Hinweise zur Hochspannungsleitung (bitte dringend beachten)

2

Die Abstände zu den Hochspannungsfreileitungen sind in der DIN EN 50341-1 (VDE 0210-1) geregelt.

Innerhalb des Leitungsschutzbereiches ist die zulässige Arbeits- und Bauhöhe begrenzt.

Die Lage der Hochspannungsfreileitung (LH-11-1092 / M004 - M005) entnehmen Sie bitte dem beigelegten Übersichtsplan der Sparte Hochspannung.

Der spannungsabhängige Sicherheitsabstand der Leitung (Abstand bei Arbeiten in der Nähe unter Spannung stehender Teile) beträgt in diesem Fall 3,0 m.

Der Sicherheitsabstand zu den Leiterseilen muss jederzeit, auch bei Witterungseinflüssen wie Wind, eingehalten werden und darf keinesfalls unterschritten werden, da sonst Lebensgefahr besteht.

Beim Betrieb von Freileitungen entstehen elektrische und magnetische Felder. Die Grenzwerte nach Bundesimmissionsschutzverordnung (26. BImSchV Ausgabe 08/2013) werden eingehalten.

Abgrabungen an den Maststandorten dürfen nicht vorgenommen werden. Sollten innerhalb eines Sicherheitsabstandes von 10,0 m um einen Maststandort Abgrabungsarbeiten erforderlich werden, so sind diese mit uns im Detail abzustimmen.

Die Maststandorte müssen für Unterhaltungsmaßnahmen zu jeder Zeit, auch mit schwerem Gerät wie z.B. Lastkraftwagen oder Kran, zugänglich sein.

Gemäß DIN EN 50341-1 müssen zur Oberfläche neu geplanter Straßen und Verkehrswege die Sicherheitsabstände im Freileitungsbereich gewährleistet sein.

Vorgesehene Reklameeinrichtungen, Fahnenstangen sowie Beleuchtungseinrichtungen innerhalb des Leitungsschutzbereiches müssen mit der Avacon Netz GmbH abgestimmt werden.

2/3

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

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



Hochwüchsige Bäume dürfen innerhalb des Leitungsschutzbereiches nicht angepflanzt werden, da andernfalls die Einhaltung der Sicherheitsabstände in kürzester Zeit nicht mehr gewährleistet ist.

Empfehlenswert sind standortgerechte Wildgehölze wie Büsche und Sträucher bis zur Kategorie Großsträucher, die mit geringer Wuchshöhe einen ausreichenden dauerhaften Abstand zu den Leiterseilen einhalten.

3

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

Die weitere Planung stimmen Sie bitte mit uns ab.

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

Anlage





Deutsche Telekom Technik GmbH
Philipp-Reis-Str. 4, 35398 Gießen

Planungsbüro Holger Fischer
Herr Wolf
Konrad-Adenauer-Str. 16

35440 Linden

ERLEBEN, WAS VERBINDET.



Ihre Referenzen Ihr Schreiben vom 15.03.2018
Ansprechpartner Bettina Klose
Durchwahl (0641) 963-7195
Datum 16.04.2018
Betrifft Bauleitplanung der Gemeinde Lahnu, Ortsteil Waldgirmes
Bebauungsplan „Vor dem Polstück IV“ sowie Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als 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 noch keine Telekommunikationslinien der Telekom (s. Anlage).

2 Zur Versorgung des Gewerbegebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich. Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:

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

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

Hausanschrift
Telekontakte
Konto
Aufsichtsrat
Geschäftsführung
Handelsregister
Deutsche Telekom Technik GmbH
Technik Niederlassung Südwest, Philipp-Reis-Str. 4, 35398 Gießen
Telefon +49 641 963-0, Internet www.telekom.de
Postbank Saarbrücken (BLZ 590 100 66), Kto.-Nr. 24 858 668
IBAN: DE1759010066 0024858668, SWIFT-BIC: PSBKDEFF
Dr. Dirk Wössner (Vorsitzender), Maria Stettner, Dagmar Vöckler-Busch
Amtsgericht Bonn HRB 14190, Sitz der Gesellschaft Bonn
UStIdNr. DE 814645262

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

Deutsche Telekom AG (16.04.2018)

Beschlussempfehlungen

zu 1.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

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

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



ERLEBEN, WAS VERBINDET.

Datum
Empfänger
Blatt 2

3


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 4 Monate vor Baubeginn** der Erschließungsarbeiten, schriftlich angezeigt werden sowie um Mitteilung, sobald der Bebauungsplan seine Rechtsgültigkeit erlangt hat.

Wir bitten Sie, uns eine Ausfertigung des rechtsverbindlichen Planes sogleich nach dessen Bekanntmachung zu übersenden. Insbesondere bitten wir den Erschließungsträger uns den Ausschreibungszeitraum mitzuteilen.

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

Mit freundlichen Grüßen

i.A. 

Thomas Koch

Anlage
1 Lageplan

i.A. 

Bettina Klose

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

Anlage



Pia Anders

Von: Steubing, Stefan <Stefan.Steubing@EnergieNetz-Mitte.de>
Gesendet: Freitag, 4. Mai 2018 10:49
An: Pia Anders
Betreff: Stellungnahme Bauleitplanung der Gemeinde Lahnau, Ortsteil Waldgirmes, BP "Vor dem Polstück IV", Ihre Mail vom 19.03.2018, Vorgangs-ID: 18-04408-ENM
Anlagen: Planauskunft_18-04408-ENM.zip
Kennzeichnung: Zur Nachverfolgung
Kennzeichnungsstatus: Erledigt

Sehr geehrte Damen und Herren,

die EnergieNetz Mitte GmbH betreibt im oben genannten Planungsbereich Versorgungsanlagen.

Wir senden Ihnen einen Ausschnitt unserer Pläne, aus denen Sie die ungefähre Lage der jeweiligen Versorgungsleitung entnehmen können. Die Planangaben erfolgen ohne Gewähr. Die Pläne sind ausschließlich für Planungszwecke zu verwenden. Eine Weitergabe an Dritte ist unzulässig.

Stromversorgung:

1 Die ungefähre Lage der vorhandenen Stromversorgungsleitungen (Mittelspannungsfreileitung, Mittelspannungs-, Niederspannungs- und Straßenbeleuchtungskabel) entnehmen Sie bitte den angehängten Planunterlage.

Die genaue Lage und Überdeckung der Leitungen werden Ihnen bei Bedarf die Mitarbeiter unseres RegioTeams in Wetzlar, T. 0 64 41 - 9544 - 4633, gerne örtlich angeben.

Die Betriebssicherheit der Versorgungsleitungen darf zu keiner Zeit beeinträchtigt werden. Sämtliche Bauarbeiten im Bereich der vorhandenen Leitungen, speziell höhenmäßige Veränderungen des vorhandenen Geländes, sind zwingend mit uns abzustimmen.

Außerdem bitten wir Sie, bei eventuell geplanten Baumpflanzungen unbedingt die Standorte und Baumart mit uns abzustimmen.

2 Das Merkblatt „Schutz von Versorgungsanlagen der EnergieNetz Mitte GmbH“ in der jeweiligen aktuellen Fassung ist zu beachten. Bei Bedarf stellen wir Ihnen dieses gerne zu Verfügung.

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

Bitte beachten Sie:

- Eingetragene Maße sind nur Richtmaße.
- In unvermaßten Plänen ist nur die schematische Lage der Leitung dargestellt.
- Der Auskunftsbereich ist unbedingt einzuhalten.
- Die Suchschlitze sind durch Handschachtung gefordert.

Zur Sicherstellung der Stromversorgung der geplanten Gewerbegebietserweiterung ist die Errichtung einer Trafostation erforderlich. Wir bitten Sie deshalb, an der in angehängten Plan rot eingekreister Stelle, einen geeigneten Platz für die Aufnahme einer Trafostation zur Verfügung zu stellen. Der Platzbedarf für eine solche Trafostation ist ca. 5m x 3m.

Soweit die vorgenannten Anregungen berücksichtigt werden, bestehen unsererseits keine Bedenken zur oben genannten Bauleitplanung.

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

EnergieNetz Mitte GmbH (04.05.2018)

Beschlussempfehlungen

zu 1.: Der Hinweis auf die im Plangebiet befindlichen Stromversorgungsleitungen wird gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen und in der Plankarte dargestellt.

Zusätzlich erfolgen entsprechende Hinweise in der Begründung zum Bebauungsplan, die dann im Rahmen der nachfolgenden Erschließungsplanung und Bauausführung zwingend zu beachten sind.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

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

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

Freundliche Grüße

Stefan Steubing

EnergieNetz Mitte

Ein Unternehmen der  Gruppe

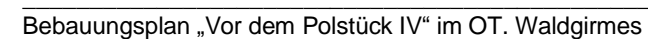
EnergieNetz Mitte GmbH | Regionalzentrum Süd | Hermannsteiner Straße 1 | 35576 Wetzlar
Tel. 06441 9544-4471 | Fax 06441 9544-2593 | Mobil 0151 16115258

Stefan.Steubing@EnergieNetz-Mitte.de | www.EnergieNetz-Mitte.de



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

.....
EnergieNetz Mitte GmbH | Sitz Kassel | Amtsgericht Kassel | HRB 14608
Vorsitzende des Aufsichtsrats: Kirsten Fründt | Geschäftsführer: Jörg Hartmann, Andreas Wirtz



Planungsbüro Holger Fischer
Partnerschaftsgesellschaft mbB
Stadtplaner + Beratende Ingenieure

Eing.: 20. APR. 2018

Zur Bearbeitung: ☐ Aktenzeichen: BE 12.01.2 Wa 34 c 1/2

Bearbeiter/in ☐
Telefon ☐
Fax ☐
E-Mail ☐

Datum 19. April 2018



L 3285, Gemeinde Lahnu, Ortsteil Waldgirmes
Bebauungsplan "Vor dem Polstück IV" sowie
Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich [Vorentwurf 03/2018]
Beteiligung der Behörden – Unterrichtung [§ 4 (1) BauGB]

Ihr Schreiben vom 15.03.2018, Az.: Wolf/Anders

Sehr geehrte Damen und Herren,

am westlichen Ortsrand von Lahnu-Waldgirmes ist angrenzend an bestehende Gewerbegebiete die Ausweisung eines weiteren Gewerbegebiets geplant, um den im Gemeindegebiet ansässigen Betrieben Erweiterungsmöglichkeiten bieten zu können. Parallel erfolgt die Änderung des Flächennutzungsplans.

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit

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

Die Anbindung an den überörtlichen Verkehr ist über eine gebietsinterne Erschließungsstraße an die Straße *Vor dem Polstück* und von dort an die freie Strecke der L 3285 geplant. Eine zukünftige Erschließung über einen Kreisverkehrsplatz an die L 3285 wird in Erwägung gezogen.

Solange die Notwendigkeit einer neuen Anbindung nicht nachgewiesen wurde, sind die entsprechenden Verkehrsflächen auf der L 3285 sowie in der Bauverbotszone des Plangebiets zurückzunehmen.

Vorrangig soll die dauerhafte Erschließung über den bestehenden Knoten L 3285/*Vor dem Polstück*, gegebenenfalls mit bedarfsgerechtem Ausbau, geprüft werden.

Grundlagen für eine Entscheidung über die Notwendigkeit sowie die Lage von Verknüpfungen mit dem klassifizierten Straßennetz sind entsprechende Begründungen und verkehrliche Nachweise.



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

Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement Dillenburg (19.04.2018)

Beschlussempfehlungen

zu 1.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und wie folgt berücksichtigt:

Die Einzeichnung der Verkehrsfläche (Kreisverkehr) wird als unverbindlich gekennzeichnet. Zusätzlich soll mit der Erstellung eines Verkehrsgutachtens durch entsprechende verkehrliche Nachweise geprüft werden, ob und zu welchem Zeitpunkt ein Ausbau des bestehenden Knotenpunktes der L 3285 / *Vor dem Polstück* erfolgen soll.

Leistungsfähigkeit des Straßennetzes [§ 47 HStrG¹]

Die zu erwartenden Verkehre des Plangebietes sind mir nachvollziehbar darzulegen. Unter Berücksichtigung des Verkehrs der L 3285, ist für das Plangebiet eine Verkehrsabschätzung² mit Verkehrsverteilung vorzulegen und danach ein Leistungsfähigkeitsnachweis³ für den Knoten L 3285/ Vor dem Polstück zu erbringen. Dabei ist mindestens die Gesamtqualitätsstufe D (QSV D) zu gewährleisten. Als Prognosehorizont ist das Jahr 2030 zu wählen, mit einem angemessenen Aufschlag auf die Verkehrsmenge pro Jahr.

Bei den Kapazitätsnachweisen (Ist-Zustand, Prognose 2030, Prognose 2030 mit induziertem Neuverkehr) sind die Kfz-Zahlen in Pkw-Einheiten umzurechnen. Für die zu betrachtenden Szenarien sind Knotenstrombelastungspläne anzufertigen.

Wird nicht mindestens QSV D erreicht, sind bauliche oder verkehrliche Maßnahmen zu Lasten der Gemeinde erforderlich, die anhand prüffähiger Unterlagen einvernehmlich mit mir abzustimmen und zu regeln sind.

Fußgänger, Radfahrer und Belange des ÖPNV [§ 1 BauGB, § 3,4 ÖPNV-Gesetz]

Die Anbindung an den ÖPNV ist über fußläufig erreichbare Bushaltestellen in der L 3285 Naunheimer Straße gegeben.

Herstellung oder Änderung einer Einmündung oder Kreuzung [§§ 47, 29 HStrG]

Für die Anbindung des Plangebiets an die L 3285 ist die Gestaltung anhand eines prüffähiger Knotenpunktentwurf einvernehmlich mit mir abzustimmen.

Vor Baubeginn müssen die Gemeinde Lahnau und das Land Hessen, vertreten durch Hessen Mobil, eine Vereinbarung über die technischen und rechtlichen Einzelheiten schließen.

Die im Zusammenhang mit der Anbindung des Plangebietes an die L 3285 entstehenden Kosten (u.a. Planung, Bau, Ablöse, Personal-/ Sachkosten) wird die Gemeinde zu tragen haben. Ferner hat die Gemeinde die Erhaltung (Unterhaltung und Erneuerung) der Anbindung des Plangebietes bis an den Fahrbahnrand der L 3285 zu ihren Lasten wahrzunehmen.

Baurecht für bauliche Maßnahmen auf der L 3285

Die für die Knotenpunktgestaltung benötigten Flächen sind im Bebauungsplan als Verkehrsfläche darzustellen. Dabei soll die nachrichtliche Kennzeichnung der Entwurfsselemente ergänzt werden.

Zugangs- und Zufahrtsverbot [§ 19 HStrG, §§ 1,2 PlanZV]

Das Zugangs- und Zufahrtsverbot zur Landesstraße ist im Bebauungsplan entlang der Straßenparzelle mit der Signatur „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ festgesetzt.

Bauverbot [§ 9 FStrG, § 23 HStrG, §§ 1,2 PlanZV]

Entlang der freien Strecke der L 3285 gilt in einem 20,00 m breiten Streifen ab dem befestigten Fahrbahnrand⁴ die straßenrechtliche Bauverbotszone, der sich die

¹ Hessisches Straßengesetz in der Fassung vom 08.06.2003 - GVBl. I, Nr. 10/2003, S. 166 ff., zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. Juni 2015 (GVBl. S. 254)

² a) Hinweise zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen, Ausgabe 2006, Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen e.V., Köln, 2006

b) Programm Ver_Bau: Abschätzung des Verkehrsaufkommens durch Vorhaben der Bauleitplanung mit Excel-Tabellen am PC, Dr.-Ing. Dietmar Bosserhoff, Wiesbaden, 2016

³ Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen, Ausgabe 2015, Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Köln - FGSV Verlag, Köln - FGSV 299 (R 1)
BMVI Allg. Rundschreiben Straßenbau Nr. 14/2015 vom 26.08.2015 – StB 11/7122.3/4-HBS-1740126

⁴ Maßgebend ist der tatsächliche Fahrbahnrand

zu 2.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren wie folgt berücksichtigt:

Es erfolgt im Rahmen eines Verkehrsgutachtens ein Leistungsfähigkeitsnachweis für den Knoten L 3285 / Vor dem Polstück in Form einer Verkehrsabschätzung mit Verkehrsverteilung. Die Ergebnisse dieser Untersuchung sind im weiteren Bauleitplanverfahren sowie auf bei der nachfolgenden Erschließungsplanung entsprechend zu berücksichtigen.

Verwiesen wird zudem auf die nachfolgende Ebene der Erschließungsplanung. Entsprechende erforderliche bauliche und verkehrliche Maßnahmen sind mit Hessen Mobil und der Gemeinde Lahnau abzustimmen.

zu 3.: Der Hinweis wird zustimmend zur Kenntnis genommen.

zu 4.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

In Form eines Verkehrsgutachtens wird die Anbindung und Ausgestaltung geprüft und entsprechend mit Hessen Mobil abgestimmt. Hier ist ein Abstimmungstermin mit der Gemeinde Lahnau und Hessen Mobil vorgesehen.

zu 5.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Kosten, die im Zusammenhang mit der Anbindung des Plangebietes an die L 3285 sind seitens der Gemeinde zu tragen.

zu 6.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die für die Knotenpunktgestaltung benötigten Flächen sind bereits im Vorentwurf des Bebauungsplanes als Verkehrsflächen dargestellt. Werden zum Entwurf des Bebauungsplanes weitere Verkehrsflächen benötigt, werden diese mit in den Bebauungsplan aufgenommen.

20,00 m breite straßenrechtliche Baubeschränkungszone anschließt. Beide Zonen sind im Bebauungsplan nachrichtlich darzustellen sowie in den textlichen Festsetzungen zu benennen. Bisher ist nur die Bauverbotszone gekennzeichnet.

Das Plangebiet grenzt im Westen an die A 45. Hier gilt in einem 40,00 m breiten Streifen ab dem befestigten Fahrbahnrand (Außenkante Standstreifen) die straßenrechtliche Bauverbotszone sowie die sich anschließende 60,00 m breite straßenrechtliche Baubeschränkungszone.

Die Bauverbotszone ist von Hochbauten, Aufschüttungen, Abgrabungen, Außenwerbung und Nebenanlagen (u.a. Umfahrt, Überdachung, Stellplatz, Garage, Lager) sowie ober- und unterirdischen Ver- und Entsorgungsanlagen Dritter freizuhalten.

Zu genehmigungs- und anzeigepflichtigen baulichen Anlagen innerhalb der Baubeschränkungszone ist meine Zustimmung einzuholen, in allen anderen Fällen meine Genehmigung zu beantragen.

Verkehrssicherheit [§ 4 FStrG, § 47 HStrG]

Von Schadenersatzansprüchen durch einen nicht vorhersehbaren Abfluss ungesammelten Oberflächenwassers der L 3285 in das Plangebiet, sind der Straßenbaulastträger sowie Hessen Mobil samt Bediensteten freizustellen.

Solar- und Photovoltaikanlagen, Werbung, die Beleuchtung sowie Fahrzeugbewegungen im Bereich des Plangebietes dürfen zu keiner Blendung der Verkehrsteilnehmer führen.

Nötige Wegweisung ist mit Zustimmung von Polizei und Straßenbaulastträger aufgrund einer Anordnung der Verkehrsbehörde gemäß StVO auszuführen.

Fachliche Stellungnahme

Die Bauleitplanung steht meinen Planungen und Bauvorhaben nicht entgegen. Maßnahmen gegen Emissionen der A 45 sowie der L 3285 gehen zu Lasten der Gemeinde.

Unter der Maßgabe, dass die verkehrsgerechte, leistungsfähige und sichere Erschließung des Plangebietes anhand der erforderlichen Unterlagen einvernehmlich mit mir abgestimmt wird und meine Hinweise berücksichtigt werden, habe ich weder Bedenken zum Bebauungsplan "Vor dem Polstück IV" noch zur Änderung des Flächennutzungsplans in diesem Bereich.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag



zu 7.: Dem Hinweis wird entsprochen.

Entlang der Landesstraße L3285 sind bereits Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

zu 8.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen und in der Plankarte dargestellt sowie in die Textlichen Festsetzungen aufgenommen.

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

zu 9.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

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

Sie werden für die nachfolgenden Planungsebenen als Hinweis in die Begründung aufgenommen.

Pia Anders

Von: Fischer <fischer@fischer-plan.de>
Gesendet: Montag, 9. April 2018 10:47
An: p.anders@fischer-plan.de
Betreff: WG: Beteiligungsverfahren BauGB

Kennzeichnung: Zur Nachverfolgung
Kennzeichnungsstatus: Gekennzeichnet

Von: Saskia Kuhl [<mailto:kuhl@lahndill.ihk.de>]
Gesendet: Montag, 9. April 2018 10:01
An: fischer@fischer-plan.de; kuhl@lahndill.ihk.de
Betreff: Beteiligungsverfahren BauGB

Folgende Nachricht wurde vom Formular von Fischer-Plan übermittelt:

Stadt: Lahnau
Ortsteil: Ortsteil Waldgirmes
Plan-Name: Lahnau: Bebauungsplan "Vor dem Polstück IV"
Name: Kuhl
Vorname: Saskia
Dienststelle 1: IHK Lahn-Dill
Dienststelle 2:
Strasse: Hainstraße 103
PLZ / Ort: 35216 Biedenkopf
Telefon:
E-Mail: kuhl@lahndill.ihk.de

Kommentar:
Sehr geehrte Damen und Herren, wir begrüßen die Erweiterung des Gewerbegebietes in Waldgirmes. Freundliche Grüße, Saskia Kuhl

IHK Dillenburg und Wetzlar (09.04.2018)

Beschlussempfehlungen

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



Lahn-Dill-Kreis

Der Kreisausschuss
Abteilung für den ländlichen Raum

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

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



**Bauleitplanung der Gemeinde Lahna, Ortsteil Waldgirmes
Bebauungsplan "Vor dem Polstück IV" sowie Änderung des
Flächennutzungsplanes in diesem Bereich**
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
gem. § 4 Abs.1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

1

zu der vorliegenden Bauleitplanung bestehen erhebliche Bedenken seitens der
Belangwahrung Landwirtschaft. Bei der überplanten Fläche handelt es sich ge-
mäß Bodenvier Hessen um beste Ackerböden mit 80 bis 85 Bodenknoten und
sehr hohem Ertragspotential. Durch die Planung verlieren zwei Nebener-
werbsbetriebe 10 bzw. 30 Prozent ihrer landwirtschaftlichen Nutzfläche. Ein
Haupterwerbsbetrieb verliert immerhin 2 Prozent seiner Fläche, ohne dass hierfür
Ersatzflächen bereitgestellt werden können. In der Vergangenheit hat dieser
Betrieb schon mehrfach erhebliche Flächenverluste hinnehmen müssen

2

Für erforderliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist mit weiterem Flächen-
verbrauch zu rechnen.

3

Bereits in der Regionalplanerischen Entscheidung zum Abweichungsverfahren im
Zusammenhang mit der Ausweisung des Gewerbegebietes „Vor dem Polstück III“
vom 14.03.2001, wurde das von der Gemeinde Lahna beantragte Gebiet nur
in einer Größe von 2,5 ha zugelassen. Die ursprünglich beantragte Fläche von
4,5 ha wurde reduziert, da durch das Gewerbegebiet die Kaltluftentstehung und
der Kaltluftabfluss erheblich eingeschränkt worden wäre. Seinerzeit war daher
nur eine Teilzulassung möglich. Die jetzt zur Bebauung vorgesehene Fläche wür-
de die Kaltluftschneise gänzlich verschließen.

4

In der Genehmigung der Abweichung von den Zielen des Regionalplans Mittel-
hessen von 2005, zur Ausweisung einer gewerblichen Baufläche im Ortsteil
Waldgirmes im Bereich „Am Naunheimer Weg“, wurde die Gemeinde Lahna
verpflichtet landwirtschaftliche Flächen zu schonen. So heißt es in der Entschei-
dung:

„Im Raum der Gemeinde Lahna wurden über Jahre hinweg die landwirtschaft-
lichen Zwecken zur Verfügung stehenden Flächen so weit dezimiert, das auch
Ausgleichsmaßnahmen immer schwerer werden. Dies muss bei der weiteren

Fachdienst
Landwirtschaft und
Forsten
Datum:
2018-04-10
Aktenzeichen:
24.1-30.06.1 + 30.06.2
Vor dem Polstück IV,
Lahna-Waldgirmes
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-ahr@lahn-dill-kreis.de
Internet:
www.lahn-dill-kreis.de
Ihr Schreiben vom:
15.03.2018
Ihr Zeichen:
Wolf/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

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

Kreisausschuss des LDK, Amt für den ländlichen Raum (10.04.2018)

Beschlussempfehlungen

zu 1.: Die Anregungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Der Flächenverbrauch sowie die Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen
sind Themen, mit denen sich im vorliegenden Bauleitplanverfahren zum Entwurf ausei-
nander gesetzt werden muss (§ 1a Abs.2 Satz 4 BauGB).

zu 2.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und wie folgt berücksichtigt:

Die Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen stellt für die Bauleitplanung
grundsätzlich erhebliche Schwierigkeiten dar, denn der Flächenverbrauch soll gemäß
den gesetzlichen Vorgaben insgesamt reduziert werden. Bei der Auswahl der Aus-
gleichsflächen wird darauf geachtet, dass keine landwirtschaftlichen Flächen für Aus-
gleichsmaßnahmen in Anspruch genommen werden.

zu 3.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

Das Regierungspräsidium Gießen hat in ihrer Stellungnahme vom 20.04.2018 der vor-
gelegten Fläche grundsätzlich zugestimmt, wenn den Maßgaben der Zielabweichungs-
entscheidung vollständig nachgekommen wird. Aufgrund der Lage des Gebietes sind die
Belange des Klimaschutzes besonders zu beachten. Aus diesen Gründen werden im
Westen des Gebietes umfangreiche Bereiche ausgewiesen, die nicht bebaut werden
dürfen (u.a. Wildtierkorridor). Zum Entwurf werden weitere eingriffsminimierende Maß-
nahmen zum Klimaschutz geprüft und festgesetzt.



Planung der Gemeinde berücksichtigt werden. Ein weiterer Eingriff in landwirtschaftlich genutzte Flächen zwecks Planung neuer Bauvorhaben kann im Bereich von Waldgirmes nicht mehr zugelassen werden.

Die Gemeinde muss bei der Planung des konkreten Vorhabens jeweils einen nachvollziehbar nachgewiesenen Bedarf haben, damit weitere Bodenversiegelung vermieden wird. Insbesondere ist die Gemeinde aber zu verpflichten, zunächst Maßnahmen der Wiedernutzbarmachung, Nachverdichtung und ähnlichem anzustreben."

In der Begründung zum Bebauungsplanentwurf „Vor dem Polstück IV“ fehlen entsprechende Aussagen zu einem nachvollziehbar nachgewiesenen Bedarf an Gewerbeflächen. Der Verweis, dass keine größeren Vorratsflächen für eine gewerbliche Entwicklung vorgesehen sind, verstärkt den Eindruck, dass mit dem vorliegenden Entwurf Gewerbeflächen auf Vorrat entwickelt werden sollen. Die pauschale Aussage die Flächenangebote seien erschöpft, genügt sicherlich nicht als Nachweis um die Verpflichtung zur Nachverdichtung und Wiedernutzbarmachung abzuarbeiten.

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

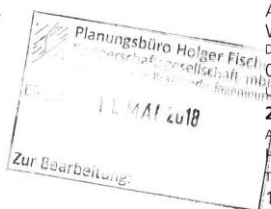
Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Bernd Kuthe

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

Der nachvollziehbare Bedarf an Gewerbeflächen und die Abarbeitung der Belange der Landwirtschaft werden zum Entwurf des hier vorliegenden Bebauungsplanes vorgenommen (u.a. durch eine Alternativendiskussion).

Unter Abwägung aller Belange hält die Gemeinde Lahnau jedoch an der Ausweisung der gewerblichen Bauflächen fest, da der Bedarf für örtliche Handwerksbetriebe und somit für die Sicherung und Schaffung neuer Arbeitsplätze im ländlichen Raum ein ebenfalls gewichtiges städtebauliches Argument für die Ausweisung und die Inanspruchnahme von lw. Flächen darstellt.



Abt. 23 Bauen und Wohnen
Datum: 08.05.2018
Unser Zeichen: 23/2018-BLE-15-001
Ansprechpartner(in): Herr Schäfer
Telefon Durchwahl: 17 50
Telefax Durchwahl: 10 66
Gebäude Zimmer-Nr.: D.03.049
Telefonzentrale: 06441 407-0
E-Mail: joachim.schaefer@lahn-dill-kreis.de
Internet: http://www.lahn-dill-kreis.de
Ihr Schreiben vom:

Ihr Zeichen:

Hausanschrift:
Karl-Kellner-Ring 51
35576 Wetzlar

Servicezeiten:
Mo. – Mi.
07:30 – 12:30 Uhr
Do.
07:30 – 12:30 Uhr
13:30 – 18:00 Uhr
Fr.
07:30 – 12:30 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

**Bauleitplanung der Gemeinde Lahnau, OT- Waldgirmes;
Bebauungsplan 'Vor dem Polstück IV', Lahnau, Waldgirmes
Stellungnahme im Rahmen des Verfahrens nach BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir nehmen zu der obengenannten Bauleitplanung wie folgt Stellung:

Untere Bauaufsichtsbehörde:

- 1 von Seiten der Bauaufsicht bestehen gegen den Bebauungsplan „Vor dem Polstück IV“ der Gemeinde Lahnau, Gemarkung Waldgirmes aus planungsrechtlicher Sicht grundsätzlich keine Bedenken.

Um jedoch spätere Missverständnisse vorzubeugen, bitten wir die nachfolgenden Hinweise aufzunehmen.

Baugrenzen:

- 2 1.) Vermaßungen der Baugrenzen im östlichen Bereiches des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, angrenzend zu den Flurstücken 91/1, 90/7 und 90/5, sind nicht eingetragen.
2.) Vermaßungen der süd-westlich und südlich verlaufenden Baugrenzen sind nicht eingetragen. Hierbei sollte ein Bezugspunkt gewählt werden, der für den Planer aus dem Liegenschaftskataster zu entnehmen ist.

Gewässerrandstreifen/ Bauverbotszone:

- 3 1.) Die Vermaßungen des Gewässerrandstreifens sowie der Bauverbotszone im süd.-westlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind derzeit anhand des Fahrbahnrandes des A45 vermaßt, wobei der dargestellte Fahrbahnrand nicht eingemessen ist und somit auch keinen realen Bezug darstellt. Hierbei sollte ein Bezugspunkt gewählt werden, der für den Planer aus dem Liegenschaftskataster zu entnehmen ist.

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

Kreisausschuss des LDK, Bauen und Wohnen (08.05.2018)

Beschlussempfehlungen

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

Untere Bauaufsichtsbehörde

zu 2.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und auf der Plankarte ergänzt.

Die Vermaßungen der Baugrenzen im Planbereich werden entsprechend ergänzt.

zu 3.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und bei der weiteren Planung berücksichtigt.

Eine Vermessung des Geländes wird beauftragt.



Bereich ohne Ein- und Ausfahrten

- 4 1.) Die Zufahrtsstraße in das geplante GE-Gebiet ist durch die Kennzeichnung „Bereich ohne Ein- und Ausfahrten“ dargestellt.
- 5 2.) In den Kreuzungspunkten der Straßen sollten Ein- und Ausfahrten ausgeschlossen werden.

Sonstiges

- 6 Innerhalb der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindet sich eine weitere Grenze des räumlichen Geltungsbereiches, aus der nicht hervorgeht wofür diese Fläche vorgesehen ist.

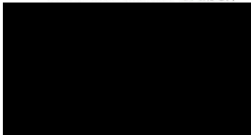
Immissionsschutz:

- 7 Die vorgelegten Pläne und Unterlagen wurden im Hinblick auf die von hier zu vertretenden immissionsschutzrechtlichen Belange geprüft. Solche sind nicht betroffen. Es bestehen keine Bedenken. Es sind keine Hinweise aufzunehmen.

Untere Denkmalschutzbehörde:

- Zu der Bauleitplanung des o. g. Plangebietes kann aus denkmalschutzrechtlicher Sicht zurzeit noch keine abschließende Stellungnahme abgegeben werden, da in dem Plangebiet Fundstellen bekannt sind.
- 8 Es sind weitere archäologische Untersuchungen notwendig, um Quantität und Qualität der Fundstellen herauszufinden. Danach kann erst die abschließende Stellungnahme erfolgen.
- In diesem Zusammenhang weisen wir auf die gesonderte Stellungnahme der hessenArchäologie vom 02.05.2018 zur weiteren Vorgehensweise an das Planungsbüro hin.

Mit freundlichen Grüßen



zu 4.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Lediglich der nördliche Bereich zur Landesstraße L 3285 ist derzeit noch als Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt, da erst im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung die Anbindung und Ausgestaltung geprüft und entsprechend mit Hessen Mobil abgestimmt wird.

zu 5.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in der Plankarte entsprechend ergänzt.



Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt werden in den Kreuzungspunkten der Straßen entsprechend ergänzt.

zu 6.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Gemeinde Lahnau hat nach Genehmigung des Abweichungsantrages den Grunderwerb für die vorliegenden Grundstücke im Plangebiet durchgeführt. Hier konnte lediglich ein Grundstück nicht erworben werden. Aus diesem Grund wurde dieses Grundstück nicht mit in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen.

Immissionsschutz

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

Untere Denkmalschutzbehörde

zu 8.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zum Entwurf des Bebauungsplanes werden weitere archäologische Untersuchungen durchgeführt. Das Landesamt für Denkmalpflege und hessenArchäologie hat in Ihrer Stellungnahme vom 02.05.2018 die Erstellung eines Archäologischen Gutachtens gemäß § 20 Abs. 1 Satz 2 HDSchG gefordert



Lahn|Dill|Kreis

Der Kreisausschuss
Abteilung Brandschutz, Rettungsdienst
und Katastrophenschutz

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

31 42C4 1B01 77 4000 0A1D
DV 04.18 0.70 Deutsche Post
K4000



Planungsbüro Holger Fischer
Stadt- und Umweltplanung

Konrad-Adenauer-Straße 16
35440 Linden

Bauleitplanung der Gemeinde Lahnau, Ortsteil Waldgirmes
Bebauungsplan "Vor dem Polstück IV"
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

1. Öffentlich rechtliche Verkehrswege (Verkehrsflächen) sind so auszubilden bzw. zu erhalten, dass für Feuerlösch- und Rettungsfahrzeuge ausreichende Zufahrtswege, Bewegungs- und Aufstellflächen zur Verfügung stehen. Insbesondere der im Plan dargestellte Wendekreis muss entsprechend Bild 57 (Flächenbedarf für einen Wendekreis für ein 2-achsiges Müllfahrzeug) der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) ausgeführt werden, um Feuerwehreinsatzfahrzeugen ein Wenden zu ermöglichen. Einzelheiten sind mit der zuständigen Brandschutzdienststelle im Rahmen der Erschließungsplanung abzustimmen.
2. Gemäß § 3 Abs.1 Nr. 4 des Hessischen Gesetzes über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (HBKG) ist es Aufgabe der Gemeinde eine den örtlichen Verhältnissen entsprechende Löschwasserversorgung zu gewährleisten. Die Löschwasserversorgung ist entsprechend den Vorgaben des Arbeitsblattes des DVGW Nr. W 405 "Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung" sicherzustellen. Für die Löschwasserentnahme aus der Sammelwasserversorgung sind nur Überflur- bzw. Unterflurhydranten zugelassen. Diese sind nach dem Arbeitsblatt des DVGW Nr. W 331 "Auswahl, Einbau und Betrieb von Hydranten" i.V.m. dem Arbeitsblatt W 400-1 "Technische Regeln Wasserverteilungsanlagen, Teil 1", auszuführen. Einzelheiten sind mit der zuständigen Brandschutzdienststelle im Rahmen der Erschließungsplanung abzustimmen.

Fachdienst
Gefahrenabwehr
und -bekämpfung

Datum: 11.04.2018
Unser Zeichen: 22.1-VB-1-0081
Ansprechpartner(in): Frau Westermann
Telefon Durchwahl: 06441 407-2879
Telefax Durchwahl: 06441 407-2902
Gebäude Zimmer-Nr.: 0.19
Telefonzentrale: 06441 407 - 0
E-Mail: anja.westermann@lahn-dill-kreis.de

Internet: <http://www.lahn-dill-kreis.de>
Ihr Schreiben vom: 15.03.2018

Ihr Zeichen:
Wolf/Anders

Hausanschrift:
Franz-Schubert-Str. 4
35578 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

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

Kreisausschuss des LDK, Brandschutz (11.04.2018)

Beschlussempfehlungen

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

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

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



3

3. Aufgrund der beabsichtigten Nutzung (Gewerbegebiete (GE) ist für den Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanes als Grundschutz eine Löschwassermenge von mindestens 3200 Ltr./Min. (entspricht 192 m³/h) erforderlich. Die erforderliche Löschwassermenge muss für eine Löszeit von zwei Stunden zur Verfügung stehen.
§ 45 (3) HBKG, § 38 (2) HBO, DVGW Arbeitsblatt Nr. W 405

4

4. In der Gemeinde Lahna steht für den Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanes ein Hubrettungsgerät nicht zur Verfügung. Es ist daher zu gewährleisten, dass Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr sichergestellt werden soll, nur errichtet werden dürfen, wenn eine maximale Brüstungshöhe von 8,00 m über der Geländeoberfläche bei den zum Anleiten bestimmten Fenstern nicht überschritten wird. Wird die maximal zulässige Brüstungshöhe von 8,00 m zur Sicherstellung des zweiten Rettungswegs bei den zum Anleiten bestimmten Fenstern überschritten, ist der zweite Rettungsweg durch geeignete Maßnahmen baulich durch den Bauherrn sicherzustellen (§ 13 HBO).

Sollten zu den v. g. Erläuterungen noch weitere Fragen bestehen, so stehen wir Ihnen gerne unter der oben angegebenen Rufnummer zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag



Westermann

371614
010382
5 5
00000000

Dieser Schriftsatz wurde mit der Unterstützung elektronischer Einrichtungen erstellt. Es wird darauf hingewiesen, dass dieser nach § 37 Abs. 5 Hessisches Verwaltungsverfahrensgesetz (HVwVfG) ohne Unterschrift gültig ist.

zu 3: Die nachfolgenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführt.

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

zu 4: Der Hinweis wird übernommen und textlich aufgeführt.

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

Pia Anders

Von: Fischer <fischer@fischer-plan.de>
Gesendet: Donnerstag, 29. März 2018 09:25
An: p.anders@fischer-plan.de
Betreff: WG: Beteiligungsverfahren BauGB

Kennzeichnung: Zur Nachverfolgung
Kennzeichnungsstatus: Gekennzeichnet

Von: Isabell Schmid [<mailto:isabell.schmid@lahn-dill-kreis.de>]
Gesendet: Donnerstag, 29. März 2018 09:23
An: fischer@fischer-plan.de; isabell.schmid@lahn-dill-kreis.de
Betreff: Beteiligungsverfahren BauGB

Folgende Nachricht wurde vom Formular von Fischer-Plan übermittelt:

Stadt: Lahnau
Ortsteil: Ortsteil Waldgirmes
Plan-Name: Lahnau: Bebauungsplan "Vor dem Polstück IV"
Name: Schmid
Vorname: Isabell
Dienststelle 1: Kreisausschuss Lahn-Dill-Kreis
Dienststelle 2: Gesundheitsamt
Strasse: Schlossstraße 20
PLZ / Ort: 35745 Herborn
Telefon: 06441 407 1618
E-Mail: isabell.schmid@lahn-dill-kreis.de

Kommentar:

Sehr geehrte Damen und Herren, nach Durchsicht der Planunterlagen vom 15.03.2018 bestehen seitens der Abteilung Gesundheit des Lahn-Dill-Kreises gegen den o.g. Bebauungsplan aus trinkwasserhygienischer Sicht keine Bedenken. Hinweis/Anmerkung: Aufgrund der Trinkwasserverordnung § 13 Abs. 4 (TrinkwV) sind Regenwassernutzungsanlagen der Abteilung Gesundheit anzuzeigen. Auf die Vorschriften zur Errichtung von Regenwassernutzungsanlagen (DIN 1989-1, DVGW W 555) wird hingewiesen. Die a.a.R.d.T zum Schutze des Trinkwassers, wie die DIN 1717 und 1988-100, sind zu beachten. Mit freundlichen Grüßen Isabell Schmid

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

Kreisausschuss des LDK, Gesundheitsamt (29.03.2018)

Beschlussempfehlungen

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

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

Die Hinweise beziehen sich auf die nachfolgende Entwässerungs- und Erschließungsplanung. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.



Lahn|Dill|Kreis

Der Kreisausschuss
Abteilung Umwelt, Natur und Wasser

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

Gemeindevorstand der Gemeinde Lahnau
Rathausstraße 1-3
35633 Lahnau

über:

Planungsbüro Holger Fischer
Konrad-Adenauer-Straße 16
35440 Linden

Bauvorhaben: Bauleitplanung der Gemeinde Lahnau, OT Waldgirmes -
Bebauungsplan 'Vor dem Polstück IV' sowie Änderung
des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich in Lahn-
au, Gemarkung Waldgirmes, Flur 19, Flurstück 230, 231,
232, 3/3, 3/4, 4/1, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17,
18, 19, 188/2, 188/6, 188/8, 188/9, 188/12, 188/20,
188/50, 191, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228,
229, 230/1, 230/2, 231/1, 234, 235/1, 235/2, 236, 237,
238, 239, 240, 241/1, 242/1, 244, 253, 253/1

Bauherr: Gemeinde Lahnau
Rathausstraße 1-3
35633 Lahnau

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Natur- und Landschaftsschutz:

An den Umweltbericht sind keine besonderen Anforderungen zu stellen.
Im Entwurf zum Bebauungsplan wird eine Abflussbahn für Kalt- und Frischluft
ausgewiesen, die von Bebauung freizuhalten ist. Abgesehen davon, dass nach §
9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) entspr. Abstände zur A 45 einzuhalten sind,
kann diese Fläche nicht als Ausgleichsfläche für Eingriffe in Natur und Landschaft
gelten, da lediglich ein Verlust an Kalt- und Frischluftfläche minimiert wird. Zu-
dem ist die vorgesehene Breite der Fläche von 40 Metern aus fachlicher Sicht für
eine Funktion als Wildkorridor nicht ausreichend.
Die Eingriff- und Ausgleichsplanung wird im Offenlegungsentwurf behandelt.

Im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag sind für Goldammer und Klappegrasmü-
cke Ersatzpflanzungen von Bäumen und Gehölzen vorgesehen. Um die Funk-
tion als Ersatzlebensraum zu erfüllen, müssen Bäume mit einer Höhe von min-
destens zwei Metern gepflanzt werden. Ansonsten kann den Darstellungen und
Bewertungen im Fachbeitrag gefolgt werden.

Planungsbüro Holger Fischer
Partnerschaftsgesellschaft mbH
Stadtplaner + Beratende Ingenieure
Eing.: 19. APR. 2018
Zur Bearbeitung:

Abteilung 26 Umwelt,
Natur und Wasser

Datum:
17.04.2018

Unser Zeichen:
26/2018-BE-15-001

Ansprechpartner(in):
Frau Schäfer

Telefon Durchwahl:
06441 407-1746

Telefax Durchwahl:
06441 407-10 65

Gebäude Zimmer-Nr.:
D 3.134

Telefonzentrale:
06441 407-0

E-Mail:
Andrea.Schaefer@Lahn-Dill-
Kreis.de

Internet:
http://www.lahn-dill-kreis.de

Ihr Schreiben vom:

Ihr Zeichen:

Hausanschrift:
Karl-Kellner-Ring 51
35576 Wetzlar

Servicezeiten:
Mo. – Mi.
07:30 – 12:30 Uhr

Do.
07:30 – 12:30 Uhr
13:30 – 18:00 Uhr

Fr.
07:30 – 12:30 Uhr
sowie nach Vereinbarung

Bankverbindungen:
Sparkasse Wetzlar
IBAN:
DE045155003500000000059

BIC: HELADEF1WET
Kto. 59
BLZ 515 500 35

Sparkasse Dillenburg
IBAN:
DE435165004500000000083

BIC: HELADEF1DIL
Kto. 83
BLZ 516 500 45

Postbank Frankfurt
IBAN:
DE65500100600003051601

BIC: PBNKDEFF
Kto. 3 051 601
BLZ 500 100 60

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

Kreisausschuss des LDK, Umwelt, Natur und Wasser (17.04.2018)

Beschlussempfehlungen

Natur- und Landschaftsschutz

zu 1.: Die Anregungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen und wie folgt berücksichtigt:

Die Ausweisung einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwick-
lung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel Extensivgrünland dient
als Ausgleichsfläche, da landwirtschaftliche Fläche in Grünland umgewandelt wird und
für Natur und Landschaft eine ökologische Aufwertung geschaffen wird. Der Wildtierkor-
ridor wird verbreitert, indem die Parzelle des landwirtschaftlichen Weges an die tatsäch-
lich vorhandene Größe des Weges in den Örtlichkeiten angepasst wird. Insgesamt ist die
Breite eines Wildtierkorridors für die Ausbreitung der Artenvielfalt entscheidend. Je brei-
ter der Wildtierkorridor ist, desto größer ist die Wahrscheinlichkeit, dass sich in seinem
Inneren eine ökologisch stabile Zone mit eigenen kleinklimatischen Verhältnissen und
wenigen Störungen von außen entwickeln kann.

zu 2.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Artenliste in den Textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan beinhaltet Laub-
bäume 2. Ordnung mit entsprechenden Angaben zur Höhenentwicklung. Bei der Pflan-
zung der Bäume ist darauf zu achten, dass diese eine Höhe von mindestens 2 Metern
haben.



3

Südlich des eigentlichen Plangebietes ist ein RRB geplant. Wir weisen darauf hin, dass das Flurstück 230 als Kompensationsfläche ausgewiesen ist und nicht ohne weiteres überplant werden kann

Wasser- und Bodenschutz:

Grundwasser

4

Für den Fall, dass im Zuge von Baumaßnahmen Grundwasser angetroffen wird, ist unter Ziffer 5.2, letzter Absatz der Begründung zum Bebauungsplan, eine geeignete Verhaltensanforderung enthalten.

Es ist erforderlich, dass diese Anforderungen auch in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen werden.

Wasserversorgung

5

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

Abwasserableitung (Schmutz- und Niederschlagswasser)

6

Wie aus der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen ist, soll die Entwässerung des Planungsgebietes im Trennsystem erfolgen.

Hinsichtlich der Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Abwasserentsorgung wird im Bebauungsplanentwurf auf ein beauftragtes Entwässerungskonzept verwiesen.

Die im Entwurf des Bebauungsplanes enthaltenen Ausführungen zur Abwasserentsorgung sind für die wasserwirtschaftliche Beurteilung bzw. als Nachweis der ordnungsgemäßen Abwasserentsorgung und auch im Hinblick auf die nach der ‚Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung‘ erforderlichen Angaben unzureichend.

7

Das beauftragte Entwässerungskonzept ist der unteren Wasserbehörde beim Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreis umgehend vorzulegen.

Bodenschutz

8

In dem Umweltbericht zum Entwurf des Bebauungsplanes sind Ausführungen zur Bodenbeschaffenheit und den Auswirkungen der geplanten Erschließung auf die Bodenfunktionen enthalten.

Diese Ausführungen bitten wir durch die ‚Ermittlung des Kompensationsbedarfes für das Schutzgut Boden‘ entsprechend der vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz mit Erlass vom 15. März 2018, Az.: III 8 – 089 e 06.01.08, eingeführten Arbeitshilfe „Kompensation des Schutzgutes Boden in der Bauleitplanung nach BauGB“ zu ergänzen.

Die unter Ziffer 2.1 des Umweltberichtes, vorletzter Absatz, Seite 11, angeführten Anforderungen (Spiegelpunkte) bitten wir in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes aufzunehmen.

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

zu 3.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

In Abstimmung mit dem RP Gießen (ONB) erfolgt auch aufgrund der Lage des Regenrückhaltebeckens im Landschaftsschutzgebiet die Aufnahme einer naturnahen Gestaltung des Regenrückhaltebeckens.

Wasser- und Bodenschutz

zu 4.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und ist bereits unter Kapitel 5.2 in der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführt.

zu 5.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

zu 6.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der Begründung zum Bebauungsplan werden weitere Hinweise zur Abwasserentsorgung aufgenommen.

Im Rahmen des Entwässerungskonzeptes werden in der Begründung zum Bebauungsplan weitere Hinweise zur Abwasserentsorgung aufgenommen.

zu 7.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Eine Abstimmung des Entwässerungskonzeptes erfolgt mit der Unteren Wasserbehörde beim Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreis.

zu 8.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und werden im Umweltbericht aufgeführt.

Die Ausführungen im Umweltbericht werden durch die eingeführte Arbeitshilfe „Kompensation des Schutzgutes Boden in der Bauleitplanung nach BauGB“ ergänzt. Die Hinweise aus dem Umweltbericht zum Schutzgut Boden sind im Rahmen der Erschließungsplanung und Bauausführung zu beachten.



Wasserschutzgebiete

- 9 Das Planungsgebiet liegt weder in einem festgesetzten bzw. geplanten Wasserschutzgebiet für Trinkwassergewinnungsanlagen noch in einem festgesetzten bzw. geplanten Heilquellenschutzgebiet.

Gewässer

- 10 Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Allerdings ist im nordwestlichen Teil des Plangebiets ein Gewässer (Längenbach) vorhanden. Dieses soll verlegt und renaturiert werden, allerdings ergibt sich nicht, aus welchem Grund ein so kleiner Abschnitt verlegt werden soll.
- 11 Im Außenbereich ist ein beidseitiger 10m breiter Gewässerrandstreifen einzuhalten. Hier dürfen nach §23 (2) Hessisches Wassergesetz (HWG) keine neuen Baugebiete ausgewiesen werden. Die Ausweisung kann ausnahmsweise durch die zuständige Behörde (hier Regierungspräsidium Gießen) genehmigt werden.
- 12 Wir weisen darauf hin, dass sich nach der Hochwassergefahrenkarte des Hochwasserrisikomanagementplans (HWRMP) Lahn ein kleiner Bereich des südöstlichen Gewerbegebiets sowie das vorgesehene RRB innerhalb der dort ermittelten potenziellen Überschwemmungsflächen befinden.
- 13 Dem Entwurf des Bebauungsplanes kann **vorerst nicht zugestimmt** werden.

Mit freundlichen Grüßen
i. A.



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

zu 9.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

zu 10.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der geplante Zuschnitt der Gewerbeflächen ist für die Verlegung maßgeblich.

zu 11.: Dem Hinweis wird entsprochen.

Zum vorhandenen Gewässer (Längenbach) ist im Bebauungsplan bereits ein Gewässerrandstreifen von 10 m ausgewiesen.

zu 12.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Im Rahmen der Gestaltung des RRB kann auch ein Ausgleich und die Renaturierung des angrenzenden Grabens mit genutzt werden.

zu 13.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die aufgeführten Anregungen und Hinweise unter 1.-12. werden zum Entwurf des Bebauungsplanes entsprechend abgearbeitet.

Planungsbüro Holger Fischer

Konrad-Adenauerstr. 16
35440 Linden

Aktenzeichen

| | |
|----------------|--------------------------------|
| BearbeiterIn | Dr. Sandra Sosnowski |
| Durchwahl | (0611) 6906-141 |
| Fax | (0611) 6906-137 |
| E-Mail | Sandra.Sosnowski@lfd-hessen.de |
| Ihr Zeichen | |
| Ihre Nachricht | 15. 03. 2018 |
| Datum | 02.05.2018 |

**Bauleitplanung der Gemeinde Lahnau, Ortsteil Waldgirmes
Bebauungsplan „Vor dem Polstück IV“ sowie Änderung des FNP in diesem Bereich
Beteiligung der Behörden und sonstiger TöB gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

1 Die vorliegende Planung wird vom Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, im derzeitigen Stadium abgelehnt, da nicht sichergestellt ist, dass die öffentlichen Belange des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB) hinreichend berücksichtigt werden. Für das Plangebiet liegt eine geomagnetische Messung aus dem Jahr 2004 vor. Die vorliegenden Unterlagen lassen auf das Vorhandensein von archäologischen Befundstrukturen im Plangebiet und dem unmittelbaren Umfeld schließen.

Es ist damit zu rechnen, dass durch die Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden.

2 Um Qualität und Quantität der archäologischen Befunde zu überprüfen und um später zu fundierten Stellungnahmen im Rahmen von bauordnungsrechtlichen oder denkmalschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren zu gelangen, ist ein archäologisches Gutachten, d. h. eine vorbereitende Untersuchung gemäß § 20 Abs. 1 Satz 2 HDSchG erforderlich, deren Kosten vom Plangeber in seiner Eigenschaft als Verursacher zu tragen sind.

3 Als vorbereitende Untersuchung sollten sobald wie möglich vor weiteren Planungsschritten innerhalb des beplanten Geländes in Abhängigkeit von der geplanten Bebauung Testschnitte durchgeführt werden, die Auskunft über die Befunderhaltung geben sollen, da von ihrem Ergebnis abhängig ist, inwieweit weitere archäologische Untersuchungen (keine Ausgrabung/weitere Teilausgrabung/Totalausgrabung) erforderlich sind. In einem beigefügten Plan sind die Vorgaben zu den vorzunehmenden Testschnitten zu entnehmen.

4 Eine Liste zu den Grabungs- und Prospektionsfirmen, die in Hessen zugelassen sind, wird vom Bundesverband freiberuflicher Kulturwissenschaftler e. V., Adenauerallee 10, 53 113 Bonn geführt. Unter <http://www.b-f-k.de/mg-listen/archaeologie-grabungsfirmen.php#list>, finden Sie den Link zu der pdf-Liste der **Archäologischen Grabungsfirmen, die in Hessen zugelassen sind**.

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

Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Archäologie (02.05.2018)

Beschlussempfehlungen

zu 1.: Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen und auf der Planseite und in der Begründung zum Bebauungsplan als Hinweis aufgeführt. 

zu 2.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Im Vorfeld des Bauantrages und im Zuge des weiteren Verfahrens (Entwurf) des Bebauungsplanes wird ein entsprechendes Archäologisches Gutachten beauftragt. Entsprechende Hinweise werden in der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführt.


zu 3.: Den Anregungen wird entsprochen.

Eine geophysikalische Prospektion wird vor weiteren Planungsschritten beauftragt und durchgeführt. Weitere Hinweise werden in der Begründung zum Bebauungsplan übernommen.

zu 4.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

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.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag


Dr. Sandra Sosnowski
Bezirksarchäologin

Magistrat der Stadt Wetzlar Postfach 2120 35573 Wetzlar
Amt für Stadtentwicklung

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

STADT WETZLAR



DER MAGISTRAT
Amt für Stadtentwicklung

Datum:
26.04.2018

Kontakt:
Herr Wunderlich

Zimmer:
244

Telefon:
06441 99-6105

Fax:
06441 99-6104

E-Mail:
grisca.wunderlich@wetzlar.de

Ihr Zeichen:
Wolff/Anders

Ihr Schreiben vom:
15.03.2018

Unser Zeichen:
6101-BLP-La-whg

Unsere Sprechzeiten:
Mo: 08.30-12.00 Uhr
14.00-16.00 Uhr
Di: 08.30-12.00 Uhr
14.00-17.00 Uhr
Fr: 08.30-12.00 Uhr

sowie nach Vereinbarung

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

Postanschrift:
Postfach 2120
35573 Wetzlar

Hausanschrift:
Ernst-Leitz-Str. 30
35578 Wetzlar
Telefon: 06441 99-0

www.wetzlar.de

Bankverbindung:
Sparkasse Wetzlar

BLZ 515 500 35
Kto. 11 005 006
SWIFT-BIC: HELADEF1WET
IBAN: DE36 5155 0035 0011 0050 06

und bei anderen
Banken in Wetzlar

Gläubiger-Ident-Nr.:
DE88ZZ00000055712

Bauleitplanung der Gemeinde Lahnau, Ortsteil Waldgirmes
Bebauungsplan „Vor dem Polstück IV“
Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes
- Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Die Stadt Wetzlar und die Gemeinde Lahnau haben 2010 gemeinsam einen Antrag auf Zulassung einer Abweichung von den Festlegungen des Regionalplan Mittelhessen 2010 gestellt. Ziel war die gemeinsame Planung eines interkommunalen Gewerbegebietes zwischen den Ortsteilen Naunheim und Waldgirmes, mit einem Gewerbegebietsteil auf Wetzlarer Stadtgebiet sowie einem Gewerbegebietsteil auf Lahnauer Gemeindegebiet. Die ursprüngliche Planung (s. das im Rahmen des Zielabweichungsantrags vorgelegte städtebauliche Entwicklungskonzept vom 31.08.2010) beinhaltete einen gemeinsamen Knotenpunkt an der L3285 zur Erschließung der beiden Gewerbegebietsteile. Diese wurden im Konzept durch eine am Verlauf des Längenbaches orientierte Grünachse voneinander getrennt.

Gemäß der Zielabweichungsentscheidung vom 08.03.2012 wurde eine Abweichung vom Regionalplan Mittelhessen 2010 ausschließlich für die auf Lahnauer

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

Magistrat der Stadt Wetzlar (15.03.2018)

Beschlussempfehlungen

zu 1.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

STADT WETZLAR



Gemeindegebiet geplanten gewerblichen Bauflächen als vertretbar erachtet. Infolgedessen wurde seitens der Stadt Wetzlar die Entwicklung des Wetzlarer Teils des Gewerbegebietes in der Priorisierung zu entwickelnder gewerblicher Bauflächen zurückgestellt. Vor dem Hintergrund der kaum noch verfügbaren gewerblichen Bauflächen in bestehenden Industrie- und Gewerbegebieten im Wetzlarer Stadtgebiet, ist es nach wie vor das Ziel der Stadt Wetzlar, das Gewerbegebiet in Naunheim mittel- bis langfristig zu entwickeln. Aus Sicht der Stadt Wetzlar ist es daher unentbehrlich, dass die Siedlungs- und Freiraumentwicklung zwischen den Ortsteilen Naunheim und Waldgirmes in abgestimmter Art und Weise erfolgt.

Das nun im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanung geplante Gewerbegebiet „Vor dem Polstück IV“ entspricht im Umfang in etwa dem im ursprünglichen städtebaulichen Entwicklungskonzept auf Lahnauer Gebiet liegenden Gewerbegebietsteil. Dieser wurde jedoch etwas nach Westen erweitert und dabei auch der Bachverlauf des Längenbachs nach Westen verlegt. Im Gegensatz zur ursprünglichen Planung wurde darüber hinaus der geplante Anschluss an die L3285 nach Osten verlagert.

Zur vorliegenden Planung möchten wir folgende Hinweise und Anregungen geben:

Erschließung:

Unter Würdigung der mittel- bis langfristigen Entwicklungsabsichten der Stadt Wetzlar bitten wir darum, einen potenziellen Knotenpunkt an der L3285 in Abstimmung mit Hessen Mobil so zu entwickeln, dass die Option einer Anbindung der beiden Gewerbegebietsteile in Wetzlar und Lahnau an die Landesstraße auch zukünftig erhalten bleibt. Wir schlagen entsprechend des Entwicklungskonzeptes vom 31.08.2010 eine gemeinsame Anbindung an die L3285 durch die Rückverlagerung des derzeit geplanten Knotenpunktes nach Westen vor, ggf. auch unter Einbeziehung von Flächen auf Wetzlarer Stadtgebiet. Wir bieten an, konkrete Möglichkeiten der Umsetzung unterschiedlicher Erschließungsvarianten gemeinsam eingehender zu eruieren, auch unter Berücksichtigung der langfristigen perspektivischen Option einer Anbindung an die BAB 45.

Freiraumentwicklung:

Laut Vorentwurf des Umweltberichtes soll ein Bereich zwischen dem geplanten Gewerbegebiet und der Trasse der BAB 45 als Wildtierkorridor gesichert werden. Der geplante Wildtierkorridor ist jedoch nur in Verbindung mit der Entwicklung und Sicherung eines zusammenhängenden Freiraumkorridors in Nord-Süd-Richtung sinnfälliger, der notwendigerweise auch Wetzlarer Stadtgebiet berührt. Aus den derzeitigen Planunterlagen geht der weitere Verlauf sowie die angestrebte Funktion und Breite des geplanten Wildtierkorridors nicht hervor. Im Rahmen der Zielabweichung wurde seitens der Oberen Naturschutzbehörde Bedenken vorgetragen hinsichtlich der Barrierewirkung der Antragsfläche, die den Austausch von Teilpopulationen von wanderungsgebundenen Tierarten unterbinden bzw. Teilpopulationen zum Erlöschen bringen könne. Aus Sicht der Stadt Wetzlar sollte, auch mit Blick auf die geplante Erweiterung des Gewerbegebietes „Vor dem Polstück IV“ nach Westen, sichergestellt werden, dass Belange des Freiraumschutzes nicht perspektivisch die Entwicklungsmöglichkeiten eines Wetzlarer Teils des vormaligen interkommunalen

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

zu 2.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

zu 3.: Die Anregungen und Hinweise werden bei der weiteren Planung wie folgt berücksichtigt:

In Form eines Verkehrsgutachtens wird die Anbindung und Ausgestaltung geprüft und entsprechend mit Hessen Mobil abgestimmt. Hier ist ein Abstimmungstermin mit der Gemeinde Lahnau und Hessen Mobil vorgesehen. Bezüglich der Entwicklungsabsichten der Stadt Wetzlar werden unterschiedliche Erschließungsvarianten erörtert.

zu 4.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Der Wildtierkorridor wird verbreitert, indem die Parzelle des landwirtschaftlichen Weges an die tatsächlich vorhandene Größe des Weges in den Örtlichkeiten angepasst wird. Insgesamt ist die Breite eines Wildtierkorridors für die Ausbreitung der Artenvielfalt entscheidend. Je breiter der Wildtierkorridor ist, desto größer ist die Wahrscheinlichkeit, dass sich in seinem Inneren eine ökologisch stabile Zone mit eigenen kleinklimatischen Verhältnissen und wenigen Störungen von außen entwickeln kann. Inwieweit die Belange des Freiraumcharakters nach Westen auf Wetzlarer Gemarkung erweitert werden kann, soll in Abstimmung mit der Stadt Wetzlar erörtert werden.

STADT WETZLAR



Gewerbegebietes einseitig einschränken. Wir bitten darum, die Stadt Wetzlar bei der weiteren Planung eines möglichen Wildtierkorridors/Biotopverbunds mit einzubeziehen.

5

Gegen den Vorentwurf des Bebauungsplanes „Vor dem Polstück IV“ sowie der geplanten Flächennutzungsplanänderung im diesem Bereich bestehen seitens der Stadt Wetzlar im Übrigen keine Bedenken.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



Jente
Amtsleitung

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



Naturschutzverbände

des Lahn-Dill-Kreises und der Stadt Wetzlar

Diese Stellungnahme / dieses Schreiben ergeht namens und im Auftrag der angeführten, anerkannten Naturschutzverbände.

Naturschutzverbände c/o Lavinia Dittmar, 35633 Lahnau-Dorlar, Pelzgasse 11

Stellungnahme zum Flächennutzungs-/Bebauungsplan "Vor dem Polstück IV"

Sehr geehrte Damen und Herren,

Durch die aktuelle Planung für das Gewerbegebiet Polstück IV wird der letzte verbliebene Korridor zwischen Lahnau und Wetzlar zum Wechsels der verschiedensten bodengebundenen Wildarten (Rotwild, Wildschweine, Rehwild, Wildkatze, Luchs u.a.m.) auf die Südseite der Lahn (und umgekehrt) nahezu geschlossen. Dies ist umso gravierender, als die Bauleitplanung der Gemeinde Lahnau vorsieht, einen weiteren Wanderkorridor mit der durchgehenden Wohnbebauung zwischen den Lahnauer Ortsteilen Dorlar und Waldgirmes zu schließen.

Insbesondere im Hinblick auf von der genetischen Verarmung betroffene Arten wie z.B. Rotwild¹, werden ausreichend breite Wanderwege benötigt. So führen die Wanderwege des Rotwildes aus dem Taunus in Richtung Krofdorfer Forst auch in diesem Bereich durch die Gemarkung Waldgirmes.

Auch führt die derzeitige Planung zu einer absehbaren Fragmentierung der Landschaft. Dies widerspricht dem Sinn und Zweck des §§ 21 BNatSchG, der eine Vernetzung der Biotope als dauerhafte Sicherung der Population wildlebender Tiere zum Ziel hat.

Als Biotope von überregionaler Bedeutung sind im direkten Umfeld des Planungsgebietes das NSG Oberwasen bei Naunheim, das NSG Würzberg bei Garbenheim, das LSG Alter Bahndamm und die Waldgebiete in den Gemarkungen Garbenheim, Naunheim und Waldgirmes zu nennen.

Wir fordern, dass ein mindestens 80m breiter Korridor für die Wanderung der Wildtiere belassen wird und der gesamte Bereich zwischen der A 45 und dem neuen Gewerbegebiet bis zur Lahn funktionsgerecht (z. B. durch Bepflanzung), als „Fernwanderweg“ für Tiere zu gestalten ist². Die geforderte Breite von mindestens 80

| |
|---|
| Absender dieses Schreibens und verantwortlich zeichnet Lavinia Dittmar Pelzgasse 11 35633 Lahnau - Dorlar mobil 0176-60035444 lavinia.dittmar@jagdverein-wetzlar.de |
| BUND Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e. V., Kreisverband Lahn-Dill |
| BVNH Botanische Vereinigung für Naturschutz in Hessen e. V. |
| DGWV Deutsche Gebirgs- und Wandervereine, Landesverband Hessen e.V. |
| HGON Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e. V., Arbeitskreis Lahn-Dill |
| LJV Landesjagdverband Hessen e. V., Kreisjagdvereine Wetzlar und Dillenburg |
| NABU Naturschutzbund Deutschland e. V., Kreisverband Lahn-Dill |
| SDW Schutzgemeinschaft Deutscher Wald e.V. |
| VHF Verband Hessischer Fischer e. V. |

¹ Siehe hierzu: https://www.uni-giessen.de/fbz/fb10/institute_klinikum/zentral/wildbiologie/projekte/Krofdorfer%20Forst

² Siehe hierzu BfN Skript 465/2017 Grünbrücken, Faunatunnel und Tierdurchlässe-Anforderungen an Querungshilfen

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

Naturschutzverbände des Lahn-Dill-Kreises und der Stadt Wetzlar

Beschlussempfehlungen

zu 1.: Die Anregungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die vorliegende Planung des Gewerbegebietes Polstück IV sieht im südwestlichen Planbereich eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft vor. Diese hat sowohl einen Zweck als Kalt- und Frischraumkorridor als auch als Wildtierkorridor zwischen Lahnau und Wetzlar.

Dieser Freihaltungsbereich beträgt 40 m und wird noch um die Wegeparzelle verbreitert, da diese in den Örtlichkeiten deutlich kleiner als die tatsächliche Parzelle in den Katastergrundlagen ist.

zu 2.: Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.

An der bisherigen Ausweisung des Wildtierkorridors wird bis auf eine kleinere Verbreiterung um die nicht in Anspruch genommene Wegeparzelle fest gehalten. Die Breite des Wildtierkorridors ist entscheidend für die Ausbreitung der Artenvielfalt. Je breiter der Wildtierkorridor ist, desto größer ist die Wahrscheinlichkeit, dass sich in seinem Inneren eine ökologisch stabile Zone mit eigenen kleinklimatischen Verhältnissen und wenigen Störungen von außen entwickeln kann. Inwieweit die Belange des Freiraumcharakters nach Westen auf Wetzlarer Gemarkung erweitert werden kann, soll in Abstimmung mit der Stadt Wetzlar erörtert werden.

m ist angelehnt an die bisherigen Erkenntnisse zur Breite von Querungshilfen für Wildtiere³.

Auch die Wildkatze kommt rund um das Planungsgebiet in den Gebieten Krodorfer Forst, Hohensolms, Stoppelberg, Großrechtenbach und Burgsolms vor⁴. Getrennt sind diese Gebiete durch B 49 und A 45.

Die derzeit ausgewiesenen 50m für den Korridor liegen zudem teilweise im Bereich der Bauverbotszone „Autobahn“. Diese als Fläche für Wildwechsel „absichtlich“ einzuplanen ist nicht sachgerecht, da der effektive Wechselbereich auf weniger als 20m begrenzt wird.

Da der gesamte Bereich süd- und südwestlich des Gewerbegebietes derzeit intensiv als Rad- und Spazierweg stark genutzt wird, besteht die Gefahr dass durch Hunde und Menschen eine Beunruhigung erfolgt und Wild in Richtung Autobahn getrieben wird. Hier fordern wir aus Gründen der Verkehrssicherheit einen massiven Zaun entlang der A 45 welcher das Wild von der Autobahn abhält und das Wild unter der A 45 hindurch in Richtung Lahn leitet.

Ein besonderes Hindernis ist das neu angelegte Auffangbecken für das Abwasser der A 45 südlich des geplanten Gewerbegebietes. Dieser Bereich ist bereits eingezäunt und leitet Wild in die Böschung der A 45.

Die Einbeziehung und damit einhergehende Renaturierung des Längbachs ist zu begrüßen muss aber in der Gestalt erfolgen, dass dies zum eine auf seiner gesamten Länge durchgeführt wird und auch in Abstimmung mit der Stadt Wetzlar erfolgt, da der Bach beide Gemeinden durchfließt. Quelle und Mündung liegen im Wetzlarer Gebiet, sein Verlauf liegt zu mehr als 80% in einem künstlichen Bett. Die im Bebauungsplan aufgeführte Verlegung nach Westen kann hier nicht als Maßnahme genügen.

Ein weiterer zu beachtender Aspekt ist die klimatische Bedeutung des Gebietes. Schon zum Zeitpunkt der Planung des Gebietes „Vor dem Polstück III“ war der vorgesehene Bereich im RRÖPM 1995 als „Regionaler Grünzug“ (begründet durch klimatische Bedeutung des Bereichs), Gebiet landwirtschaftlicher Nutzung und Pflege sowie Gebiet landwirtschaftlich wertvoller Böden dargestellt. Im RPM 2001 ist das Gebiet als Bereich für besondere Klimafunktionen gekennzeichnet. Es wurde im Zusammenhang mit dem damals in Auftrag gegebenen Gutachten zur Kaltluftentstehung und Kaltluftabfluss im Bereich des Längbachs eine Änderung des RRÖPM 1995 beantragt, um somit die gewerbliche Nutzung im Rahmen der Abwägung zuzulassen. Die Abweichung vom RRÖPM 1995 wurde zwar zugelassen, allerdings wurde die Fläche auf 2,5 ha begrenzt. Zudem wurde eine Bebauung nur östlich der Grenze der Kaltluftschneise zugelassen⁵.

Warum nunmehr eine nur noch 50m breite Schneise zur Erfüllung dieser Funktion ausreichend sein soll erschließt sich nicht.

Da der Grenzweg im Planungsbereich zwischen Lahnau und Wetzlar wallartig erhöht (ehemaliger Bachlauf des Längbachs) südlich der L 3285 verläuft, wird der bodennahe Kaltluftstrom im ostwärtigen Teil durch die geplante Bebauung im Abfluss in die tiefer gelegene Lahnau stark behindert. Eine weitere Folge wird die Bildung von bodennahen Kaltluftseen im Bereich der nördlich liegenden Landesstraße sein.

³ „Praxisbericht Wildtierkorridore & Waldaufwertung-Ergebnisse und Erfahrungen des Projekts „Wildkatzensprung“

⁴ http://www.bund-hessen.de/fileadmin/bundgruppen/bcsmv/hessen/01_themen_und_projekte/natur_und_artenschutz/wildkatze/wildkatzenwegeplan_gr.jpg

⁵ Quelle: Klimawandel und Regionalplanung in Hessen Evaluation regionalplanerischer Aussagen zu klimarelevanten Themen in ausgewählten hessischen Regionalplänen. Diplomarbeit von Frank Selle https://www.uni-giessen.de/fbz/fb07/fachgebiete/geographie/bereiche/raumstadtgeographie/dateien/da_frank_selle Aufgerufen am 09.04.2018

zu 3.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Für das vorliegende Plangebiet ist nur die Renaturierung des Längenbachs im Planbereich vorgesehen.

zu 4.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Gemeinde Lahnau hat bereits im Rahmen des Interkommunalen Gewerbegebietes Naunheimer Straße mit der Stadt Wetzlar ein Zielabweichungsantrag von den Zielen des Regionalplans Mittelhessens 2010 durchgeführt. Mit dem Ergebnis, dass der Gemeinde Lahnau die jetzt zur Beplanung vorliegende Fläche zugebilligt wurde.

Neben der grundsätzlichen Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Zuge der weiteren Planungen kann mit dem geplanten Standort im Zusammenhang mit den naturräumlichen und lokalklimatischen Gegebenheiten schließlich auch den Anforderungen an eine Bebauung innerhalb des Kaltluftentstehungsgebietes im Bereich des *Längenbachs* Rechnung getragen werden, da das geplante Gewerbegebiet hinsichtlich Lage und Umfang entsprechend der Ergebnisse eines Klimagutachtens¹ aus dem Jahr 2009 ausgestaltet werden soll und dabei insbesondere durch die Lage und Anordnung der geplanten Gewerbeflächen sowie die Ausweisung von ergänzenden Grünflächen eine Beeinträchtigung der lokalklimatischen Verhältnisse (Kaltluftentstehung und -abfluss) nicht erwarten lässt. Darüber hinaus erfolgte eine vertiefende umweltfachliche Bewertung im Rahmen des Umweltberichts zur Strategischen Umweltprüfung (SUP) zum Interkommunalen Gewerbegebiet Naunheimer Straße mit der Stadt Wetzlar.

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

Für eine persönliche Rücksprache stehe ich Ihnen unter 017660035444 oder Email gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Lavinia Dittmar

Regierungspräsidium Gießen



HESSEN



Regierungspräsidium Gießen • Postfach 10 08 51 • 35338 Gießen

Planungsbüro
Holger Fischer
Konrad-Adenauer-Straße 16

35440 Linden

Geschäftszeichen: RPGI-31-61a0100/142-2014/4
Dokument Nr.: 2018/132552

Bearbeiter/in: Astrid Josupeit
Telefon: +49 641 303-2352
Telefax: +49 641 303-2197
E-Mail: astrid.josupeit@rpgi.hessen.de
Ihr Zeichen: Woll/Anders
Ihre Nachricht vom: 15.03.2018

Datum 20. April 2018

Bauleitplanung der Gemeinde Lahnau
hier: Bebauungsplan „Vor dem Polstück IV“ im Ortsteil Waldgirmes

Verfahren nach § 4(1)BauGB

Ihr Schreiben vom 15.03.2018, hier eingegangen am 21.03.2018

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Obere Landesplanungsbehörde

Bearbeiter: Herr Bellof, Dez. 31, Tel. 0641/303-2429

Maßgeblich für die raumordnerische Beurteilung des Vorhabens sind die Vorgaben des Regionalplans Mittelhessen 2010 (RPM 2010).

Der Geltungsbereich wird im RPM 2010 als Vorranggebiet (VRG) für Landwirtschaft festgelegt, sodass die Planung dem Ziel 6.3-1 widerspricht. Mit der Entscheidung vom 08.03.2012 über einen gemeinsamen Zielabweichungsantrag der Stadt Wetzlar und der Gemeinde Lahnau vom 19.11.2010 wurde die Abweichung vom RPM 2010 teilweise und unter Maßgaben zugelassen. Der vorgelegte B-Plan-Entwurf betrifft ausschließlich den zugelassenen Teil der Zielabweichungsentscheidung (ZAE).

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

1.) Lt. Maßgabe Nr. 1 der ZAE sollte im FNP ein nordöstlich des Sport- und Festplatzes Dorlar als Gewerbefläche dargestellter Bereich „Am Römerlager/Beim

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. 08:30 - 12:00 Uhr
13:30 - 15:30 Uhr
Freitag 08:30 - 12:00 Uhr
oder nach Vereinbarung

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



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

Regierungspräsidium Gießen, Dez. 32 (20.04.2018)

Beschlussempfehlungen

Obere Landesplanungsbehörde

zu 1.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei der weiteren Planung wie folgt berücksichtigt:

Die aufgeführten Maßgaben des gemeinsamen Zielabweichungsverfahrens der Stadt Wetzlar und der Gemeinde Lahnau vom 08.03.2012 vom Regionalplan Mittelhessen 2010 werden in den Bebauungsplan aufgenommen.

zu 2.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren wie folgt beachtet:

Die ursprüngliche Tauschfläche nordöstlich des Sport- und Festplatzes in Dorlar wird im wirksamen FNP als Gewerbefläche dargestellt und ist im Rahmen des Bauleitplanverfahrens im Zuge der FNP-Änderung als landwirtschaftliche Fläche dargestellt gewesen. Allerdings ist die Fläche „Am Römerlager“ aufgrund der hohen Nachfrage der dort ansässigen Betriebe und der Alternativlosigkeit wieder erneut als gewerbliche Baufläche in Planung. Die bisherige Tauschregelung von Flächen muss daher mit dem Dez. 31 beim RP erneut abgestimmt werden.

Bebauungsplan „Vor dem Polstück IV“ im OT. Waldgirmes

Eberacker", Gemarkung Dorlar, Flur 2 als Tauschfläche wieder als landwirtschaftliche Fläche dargestellt werden.

Durch ein weiteres, zwischenzeitlich durchgeführtes Zielabweichungsverfahren (ZAV) „Am Römerlager“ (ZAE vom 31.01.2017) wurde diese Fläche allerdings durch eine gleichgroße Fläche im Westen von Dorlar ersetzt. Die dafür notwendige Änderung des FNP muss erst im noch ausstehenden Verfahren zu einem B-Plan „Am Römerlager“ erfolgen.

Diese Maßgabe ist somit für den vorliegenden Plan obsolet, aus Transparenzgründen sollte in der Begründung dieser Zusammenhang erläutert werden.

3

- 2.) Aus den Unterlagen ist nicht zu erkennen, dass im Vorfeld der Planung eine Abstimmung mit dem zuständigen Amt für Straßen- und Verkehrswesen erfolgt ist.

4

- 3.) In der Maßgabe zur ZAE wird explizit die Einhaltung einer Bauverbotszone im 10 m Puffer um das Fließgewässer „Längerbach“ vorgegeben. Darüber hinaus ist dieses Bauverbot auch in den Bereichen einzuhalten, in denen Aueböden vorkommen. Diese einschränkende Maßgabe resultiert aus den Bewertungen des Umweltberichtes zum ZAV, Büro Holger Fischer, (Stand 10/2010, Bearbeiter Pohl, Reif), Seite 7.

Der Plan-Entwurf sieht in der Nordwestspitze des Geltungsbereiches aber ein Baufenster vor, das lediglich 6,5 m Abstand zum Gewässerrand ausweist. In der Begründung als auch in der Plankarte wird die Ausgrenzung von Aueböden im Geltungsbereich des B-Planes überhaupt nicht mehr angesprochen oder dargestellt.

5

- 4.) Die Durchgrünung des Gebietes wird insbesondere durch die textlichen Festsetzungen unter Nr. 1.3, Nr. 1.5 und Nr. 2.4 grundsätzlich gewährleistet, sodass diese Maßgabe erfüllt wird. In der Chronologie der textlichen Festsetzungen fehlt offensichtlich eine Nr. 1.4 (?)

6

- 5.) In den textlichen Festsetzungen zum Planentwurf findet sich unter Nr. 4.2 der Hinweis auf die Informationspflicht der zuständigen Behörden bei Hinweisen auf Bodendenkmäler. Diese Maßgabe der ZAE ist damit erfüllt.

7

- 6.) Die Festsetzung zum Ausschluss des Einzelhandels im Gewerbegebiet mit Ausnahme einer „Selbstvermarktungsklausel“ fehlt bislang in den textlichen Festsetzungen zum Entwurf.

Folgenden Wortlaut empfehle ich in die Festsetzungen aufzunehmen:

„Im Gewerbegebiet/Im Industriegebiet sind Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Gewerbe- bzw. Industriebetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, nicht zugelassen. Ausnahmsweise zulässig sind nur solche Einzelhandelsbetriebe, die in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit produzierenden Gewerbe- bzw. Industriebetrieben stehen und nicht mehr als insgesamt 200 m² Verkaufs- und Ausstellungsfläche haben.“

Dabei stellt die formulierte Ausnahme (Selbstvermarktungsklausel) nach § 31 Abs. 1 BauGB eine Ermessensentscheidung dar. Die Größenbegrenzung auf 200 m² Verkaufs- bzw. Ausstellungsfläche dient nicht der Beschreibung eines Betriebstyps, sondern der Rechtsklarheit, in dem das Ermessen in eine bestimmte Richtung gelenkt wird und damit den Missbrauch des Ermessens durch die Zulassung übergroßer Geschäfte ausschließt.

Im Hinblick auf die erforderliche Begründung der Festsetzung verweise ich – neben der bestehenden grundsätzlichen Anpassungspflicht der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung – inhaltlich auf die regionalplanerische Begründung zu Ziel 5.4-10. In einem mehrfach bestätigten Urteil des Bundesverwaltungsgerichts (Urteil vom 30.06.1989, Az.: 4 C 16.88) wurde neben der o.g. Festsetzung auch deren Begründung bestätigt, die im Wesentlichen auf

zu 3.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

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

zu 4.: Die Anregungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei der weiteren Planung wie folgt berücksichtigt:

Das Baufenster wird im Bereich der Bauverbotszone zum Gewässer „Längerbach“ zurück genommen, sodass der Abstand 10 m beträgt. Zusätzlich wird das Bauverbot in den Bereichen in denen Aueböden vorkommen im Rahmen der Umweltprüfung geprüft.

zu 5.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und die Nummerierung der Textlichen Festsetzung wird redaktionell berichtigt.

zu 6.: Der Hinweis wird zustimmend zur Kenntnis genommen.

zu 7.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und die Selbstvermarktungsklausel wird in die Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen.

der Sicherung der vorhandenen gewerblichen Nutzung, dem Ausschluss von typische Gewerbenutzungen beeinträchtigende Nutzungen, sowie dem Schutz von städtebaulich integrierten Einzelhandelsnutzungen fußt.

8

Den Maßgaben der Zielabweichungsentscheidung ist vollständig nachzukommen. Die Planung ist z. Zt. noch nicht an die Erfordernisse der Raumordnung angepasst

Grundwasser, Wasserversorgung

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

9

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

Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz

Bearbeiter: Herr Waldeck, Dez. 41.2, Tel. 0641/303-4188

10

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

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

Kommunales Abwasser, Gewässergüte

Bearbeiterin: Frau Sanow, Dez. 41.3, Tel. 0641/303-4226

11

Die Zuständigkeit liegt beim Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises, Fachdienst 26.2 „Wasser- und Bodenschutz“ Wetzlar.

Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe, Grundwasserschadensfälle, Altlasten, Bodenschutz

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

Nachsorgender Bodenschutz:

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

12

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

Da die Erfassung der Grundstücke mit stillgelegten gewerblichen und militärischen Anlagen -soweit auf ihnen mit umweltrelevanten Stoffen umgegangen wurde (Altstandorte)- in Hessen zum Teil noch nicht flächendeckend erfolgt ist, sind die Daten in der AFD nicht vollständig. Deshalb empfehle ich Ihnen, weitere Informationen (z.B. Auskünfte zu Betriebsstilllegungen aus dem Gewerberegister) bei der Wasser- und Bodenbehörde des Lahn-Dill-Kreises und bei der Gemeinde Lahnaun einzuholen.

Hinweis:

Über die elektronische Datenschnittstelle DATUS mobile bzw. DATUS online steht den Kommunen ebenfalls FIS-AG (kommunal beschränkt) zur Verfügung. Nach § 8 Abs. 4 HAltBodSchG sind

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

zu 8: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und durch die Erfüllung der Maßgaben zum Entwurf entsprechend berücksichtigt.

Grundwasser, Wasserversorgung

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

Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz

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

Kommunales Abwasser, Gewässergüte

zu 11.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe, Grundwasserschadensfälle, Altlasten, Bodenschutz

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

zu 13.: Die Hinweise werden im Umweltbericht aufgeführt.

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

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 Bedienungsanweisungen 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 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.

Der Verlust an Bodenfunktionen ist bodenspezifisch zu kompensieren. Angemessene Kompensationsmaßnahmen und deren Bewertung finden sich in der Arbeitshilfe „Kompensation des Schutzguts Boden in der Bauleitplanung nach BauGB“ (HLNUG Heft 14, 2018)

Den Empfehlungen / Anweisungen zum Schutz des Bodens im Umweltbericht ist Folge zu leisten.

Kommunale Abfallentsorgung, Abfallentsorgungsanlagen

Bearbeiter: Herr Weller, Dez. 42.2, Tel. 0641/303- 4371

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine Abfallentsorgungsanlagen / Deponien im Sinne von § 35 Abs. 1, 2 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) betroffen.

Aus abfallwirtschaftlicher Sicht bestehen somit keine Bedenken gegen das bauleitplanerische Verfahren.

Bei Erdarbeiten zur Auffüllung der Fläche im Plangebiet darf nur Bodenaushub (AVV 17 05 04 – Boden und Steine mit Ausnahme derjenigen, die unter 17 05 03* fallen; AVV 20 02 02 – Boden und Steine) verwendet werden, welcher die Schadstoffgehalte bis Z 0 nach LAGA M 20 (Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen) einhält.

Im Falle der Verwertung zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht sind die bodenartspezifischen Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV) zu beachten.

Auf die Vorgaben im Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ (Baumerkblatt, Stand: 10.12.2015) der Regierungspräsidien in Hessen wird verwiesen (www.rp-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).

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

Kommunale Abfallentsorgung, Abfallentsorgungsanlagen

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

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

Immissionsschutz II

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

Folgende Ergänzungen zum Vorentwurf sind aus immissionsschutzrechtlicher Sicht erforderlich:

- 15 Der kleinste Abstand zwischen der Freileitung und der Bauverbotszone ist zu be-
maßen.

Um die Einwirkungen der Autobahn auf das Plangebiet beurteilen zu können ist eine Geräuschimmissionsprognose zu erstellen, da eine – ausnahmsweise – Wohnnutzung im Gewerbegebiet möglich ist.

Bergaufsicht

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

- 16 Der Geltungsbereich der o.g. Bauleitplanung liegt im Gebiet von einem angezeig-
ten Bergwerksfeld, in dem Bergbau umgegangen ist. Laut den mir vorliegenden
Unterlagen jedoch außerhalb des hier beplanten Bereichs.

Landwirtschaft

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

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

Obere Naturschutzbehörde

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

- 18 Der überwiegende Teil der Planung ist weder von einem Landschaftsschutzgebiet
oder Naturschutzgebiet betroffen. Das geplante Regenrückhaltebecken in der Flur
19, Flurstücke 230 – 232 liegt jedoch im Geltungsbereich der Landschaftsschutz-
verordnung „Auenverbund Lahn-Dill“ vom 06.12.1996 (StAnz. 52/53/1996 S. 4327)
in der derzeit gültigen Fassung.

Grundsätzlich besteht ein Widerspruch zwischen den Inhalten der Landschafts-
schutzgebietsverordnung und den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans.
Um diesen Widerspruch aufzulösen bedarf es entweder einer Entlassung der Flä-
chen aus dem LSG oder einer Ausnahmegenehmigung nach § 3 der Schutzge-
bietsverordnung.

Beide Verfahren bedürfen eines Antrages.

Ein Verfahren zur Entlassung der Fläche aus dem Landschaftsschutzgebiet liegt
mir zurzeit nicht vor und wird auch eher kritisch gesehen.

Für eine Ausnahmeregelung von der Landschaftsschutzgebietsverordnung bedarf
es ebenfalls eines Antragverfahrens welches bei der zuständigen unteren Natur-
schutzbehörde zu stellen ist.

Obere Forstbehörde

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

- 19 Beim derzeitigen Planungsstand werden durch den Bebauungsplan keine forstli-
chen Belange berührt.

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

Immissionsschutz II

zu 15.: Der Hinweis wird in der Plankarte ergänzt.

zu 16.: Der Hinweis wird zur Kenntnis und im weiteren Verfahren beachtet:

Es wird ein Immissionsgutachten beauftragt und die entsprechenden Hinweise bzw.
schallmindernde Maßnahmen werden mit in den Bebauungsplan aufgenommen

Bergaufsicht

zu 16.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Landwirtschaft

zu 17.: Die grundsätzliche Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.

Obere Naturschutzbehörde

zu 18.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

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

Die Planung wird dahingehend überarbeitet, dass im Bebauungsplan eine Festsetzung
zur naturnahen Gestaltung des Regenrückhaltebeckens aufgenommen wird.

Zum zweiten Verfahrensschritt (Entwurf) wird bei der Oberen Naturschutzbehörde des
RP Gießens ein entsprechender Antrag auf Entlassung oder Ausnahmegenehmigung
des Regenrückhaltebeckens aus dem Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Lahn-Dill“
gestellt.

Bauleitplanung

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

Aus planungsrechtlicher Sicht weise ich auf Folgendes hin:

Mit der Änderung des BauGB 2017 werden an die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB zusätzliche Anforderungen gestellt. Im Regelfall bleibt es bei der Auslegungsfrist von einem Monat, bei Vorliegen eines wichtigen Grundes ist eine angemessene längere Auslegungsfrist zu wählen.

- Nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nummer 2 Buchstabe d BauGB ist es für die Rechtswirksamkeit eines Bebauungsplanes unbeachtlich, wenn bei Vorliegen eines wichtigen Grundes nicht für die Dauer einer angemessenen längeren Frist ausgelegt worden ist und die Begründung für die Annahme des Nichtvorliegens eines wichtigen Grundes nachvollziehbar ist. Damit diese Planerhaltungsvorschrift ggf. zur Anwendung kommen kann, sollten die Gemeinden generell festhalten, ob und aus welchen Gründen aus ihrer Sicht kein wichtiger Grund vorliegt, der eine Verlängerung der Auslegung erfordert.
- Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachungen nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB und die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB auszulegenden Unterlagen sind neben der Einstellung in das Internet über ein zentrales Internetportal des Landes zugänglich zu machen. Der Verpflichtung zur Einstellung in das Internet ist genügt, wenn die auszulegenden Unterlagen, etwa über das Internetportal der Gemeinde, für die Öffentlichkeit auffindbar und abrufbar sind. Die Gemeinde sollte in geeigneter Weise dokumentieren, dass die Unterlagen über das Internet auffindbar und abrufbar waren. Hierfür kommen auch technische Möglichkeiten (z. B. Screenshots) in Betracht.
- Nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nummer 2 Buchstabe e BauGB ist es für die Rechtswirksamkeit des Bauleitplans unbeachtlich, wenn der Inhalt der Bekanntmachung und die auszulegenden Unterlagen zwar in das Internet eingestellt, aber nicht über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich ist. Ein Verstoß gegen die originär gemeindliche Verpflichtung zur Einstellung in das Internet führt damit zu einem beachtlichen Fehler.
- Setzt ein Bebauungsplan zum **Ausgleich** des planbedingten Eingriffs in Natur und Landschaft Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB an anderer Stelle fest, so gehören auch diese Ausgleichsflächen zum räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans. Aus der Bekanntmachung der Auslegung des Bebauungsplanentwurfs muss sich in solchen Fällen hinreichend deutlich das Vorhandensein und die Lage solcher Ausgleichsflächen ergeben, um die von § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB geforderte „Anstoßfunktion“ zu erreichen (Hess. VGH, Urteil v. 18.05.2017 – 4 C 2399/15.N -).

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Josupeit

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

Obere Forstbehörde

zu 19.: Die grundsätzliche Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen

Bauleitplanung

zu 20.: Die nachfolgenden Regelungen gemäß BauGB-Novelle 2017 werden bei der vorliegenden Bauleitplanung beachtet.