



Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr
Fontainengraben 200 • 53123 Bonn
Planungsbüro Fischer
Im Nordpark 1
35435 Wettenberg

Nur per E-Mail info@fischer-plan.de

Aktenzeichen	Ansprechperson	Telefon	E-Mail	Datum
45-60-00 / K-IV-1951-19	Frau Sebastian	0228 5504-4571	baludbwtoeb@bundeswehr.org	10.12.2019

Anforderung einer Stellungnahme;

BETREFF: Bebauungsplan "Gewerbegebiet Didierstraße" sowie FNP Änderung der Stadt Staufenberg

hier: Beteiligung als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4(1) BauGB

BEZUG: Ihr Schreiben vom 04.12.2019 - Ihr Zeichen: Licher/Anders

Sehr geehrte Damen und Herren,

1

durch die oben genannte und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr berührt, jedoch nicht beeinträchtigt.

Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Sebastian

Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.



REFERAT INFRA I 3

Fontainengraben 200
53123 Bonn
Postfach 29 63
53019 Bonn

Tel. + 49 (0) 228 5504-4571
Fax+ 49 (0) 228 55489-5763

WWW.BUNDESWEHR.DE

INFRASTRUKTUR

Bundesamt für Infrastruktur, Bundeswehr (10.12.2019)

Beschlussempfehlung

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

Laut Stellungnahme werden zwar die Belange der Bundeswehr berührt, aber nicht die Art der Beeinträchtigung aufgeführt.



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

Planungsbüro Fischer
Im Nordpark 1

35435 Wettlenberg

Deutsche Bahn AG
DB Immobilien
Region Mitte
C.R.R. 04-M(E)
Camberger Str. 10
60327 Frankfurt (M)
www.deutschebahn.com

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

TÖB-FFM-19-67662/FI

23.01.2020
Bebauungsplan „Gewerbegebiet Didierstraße“ der Stadt Staufenberg, Stadtteil Mainzlar sowie Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich
Ihr Schr. vom 04.12.19 – Licher/Anders -

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

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

Die Bahnstrecke 3705 ist derzeit betrieblich gesperrt. Aufgrund einer möglichen Reaktivierung der Bahnstrecke bitten wir jedoch die folgenden Punkte aufzunehmen.

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

↓
Straßen, Parkflächen und Zufahrten in direkter Angrenzungen zu Bahnanlagen
Zwischen Schienenweg und anderen Verkehrswegen (Straßen, Zufahrten, Parkplätze sowie Geh- und Radwege etc.) sind Mindestabstände und Schutzmaßnahmen erforderlich. Ein Abrollen zum Bahngelände hin ist durch geeignete Schutzmaßnahmen sicher zu verhindern. Die Schutzmaßnahmen sind in Abhängigkeit der Örtlichkeit festzulegen und ggf. mit Blendschutz zu planen.

Bei Parallellage zwischen Straße und Bahngleise sind Sicherheitsabstände entsprechend DS 800.001 Anlage 11 einzuhalten. Gesetzliche Vorgaben sowie die Richtlinien für passive Schutzeinrichtungen an Straßen (RPS) und das UIC Merkblatt 777-1 sind bei der Planung von Schutzmaßnahmen zu beachten.

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

Vorsitzender des
Aufsichtsrates:
Michael Odenwald

Vorstand:
Dr. Richard Lutz,
Vorsitzender

Berthold Huber
Prof. Dr. Sabina Jeschke
Dr. Sigrid Evelyn Nikutta
Ronald Pofalla
Martin Selter

Unser Anliegen:



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

Deutsche Bahn AG (23.01.2020)

Beschlussempfehlungen

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

Zu 2.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der Begründung aufgeführt.

Adressat für die Hinweise sind die nachfolgende Erschließungsplanung sowie die Baugenehmigungsebene und die Bauausführung, bei denen die Hinweise zu beachten sind.



2/2

3

Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen

Bei Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen (z.B. Baustellenbeleuchtung, Parkplatzbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art etc.) in der Nähe der Gleise oder von Bahnübergängen etc. hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.

Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer

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

Vorflutverhältnisse

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

Immissionen

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Es obliegt dem Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen.

Mit freundlichen Grüßen

Deutsche Bahn AG

23.01.2020
X
L.V.
Signiert von: Dennis Trobisch
Fischer

Zu 3.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der Begründung aufgeführt.

Adressat für die Hinweise sind die nachfolgende Erschließungsplanung sowie die Baugenehmigungsebene und die Bauausführung, bei denen die Hinweise zu beachten sind.

Pia Anders

Von: Bettina.Klose@telekom.de
Gesendet: Freitag, 17. Januar 2020 11:36
An: p.anders@fischer-plan.de
Betreff: Bauleitplanung der Stadt Staufenberg, ST Mainzlar, Bebauungsplan "Gewerbegebiet Didierstraße" sowie Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich
Anlagen: LAP Mainzlar, GWG Didierstrasse.pdf

Sehr geehrte Frau Anders,
sehr geehrte Frau Licher,

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

- 1 Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom zur Versorgung des Gebäudes Didierstraße 17 sowie entlang der Randzonen (s. Anlage).

Nach dem Planentwurf steht die bisherige Verkehrsfläche entlang der nördlichen Randzone, in der sich hochwertige Telekommunikationslinien befinden, künftig nicht mehr als öffentlicher Weg zur Verfügung.

- 2 Wir bitten Sie, für diese Flächen die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, mit folgendem Wortlaut zu veranlassen:

"Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Telekom Deutschland GmbH, Bonn, bestehend in dem Recht auf Errichtung, Betrieb, Änderung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien, verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung."

Zur Erstversorgung der neuen Gebäude wenden Sie sich an die Bauherrenberatung unter der kostenfreien Telefonnummer 0800 330 1903 oder unter www.telekom.de/umzug/bauherrenberatung.

Mit freundlichen Grüßen
Bettina Klose

Deutsche Telekom Technik GmbH
Technik Niederlassung Südwest

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

TECHN1K

SCHAFFEN, WAS VERBINDET.

Die gesetzlichen Pflichtangaben finden Sie unter: www.telekom.de/pflichtangaben-dttechnik

Deutsche Telekom AG (17.01.2020)

Beschlussempfehlungen

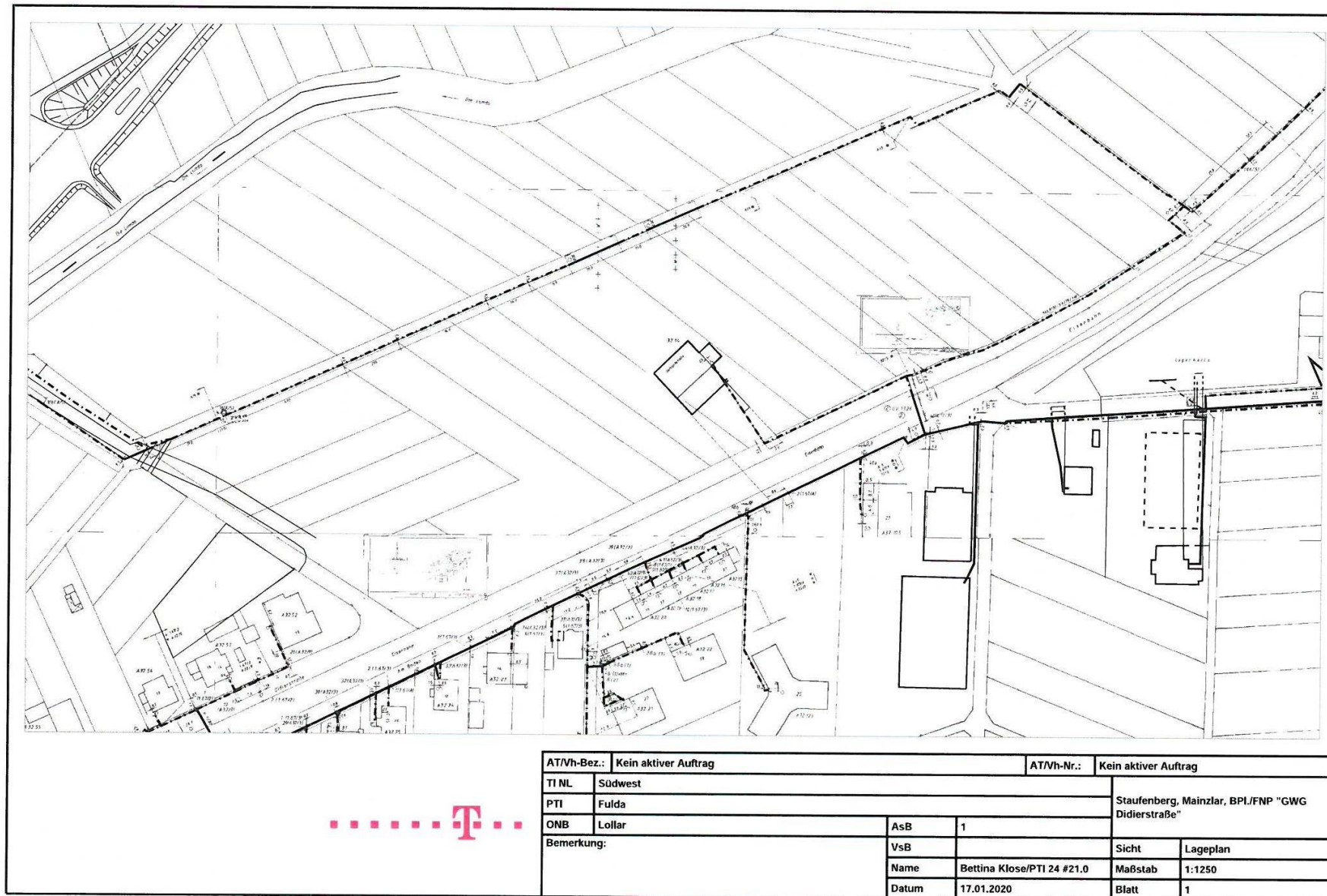
Zu 1.: Der Hinweis auf die im Plangebiet befindlichen Telekommunikationslinien wird gemäß § 9 Abs. 6 Baugesetzbuch nachrichtlich in die Plankarte übernommen und entsprechende Hinweise in der Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

Adressat für die Hinweise sind die nachfolgende Erschließungsplanung sowie die Baugenehmigungsebene und die Bauausführung, bei denen die Hinweise zu beachten sind.

Zu 2.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, treffen jedoch nicht auf die Planung zu.

Begründung:

Der nördliche Feldweg wird durch die Planung nicht tangiert, die dort verlaufenden Infrastrukturleitungen bleiben bestehen. Gleiches gilt für Leitungen in der Didierstraße. Adressat für die weiteren Hinweise sind die nachfolgende Erschließungsplanung sowie die Baugenehmigungsebene und die Bauausführung, bei denen die Hinweise zu beachten sind.



Anerkannter Verband nach § 29 Bundesnaturschutzgesetz
HGON, AK-Gießen, Hans-Friedrich Kopp, Weiherstr. 8, 35457 Lollar



Hessische
Gesellschaft für
Ornithologie und
Naturschutz e. V.

An das
Planungsbüro
Holger Fischer
Im Nordpark 1
35435 Wettenberg

**PLANUNGSBÜRO
FISCHER**

Eingang: 27. Dez. 2019

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

BP „Gewerbegebiet Didierstraße“ u. Änderung des FNP (Staufenberg - Mainlar)

Sehr geehrte Damen und Herren !

Die vorliegende Planung wird von uns abgelehnt.

Begründung:

Wie zu Recht im FNP festgestellt wird , liegt das Plangebiet in einem ökologisch wertvollen Bereich , und zwar überwiegend in der Aue der Lumda. Aus diesem Grund konnte die in dem Gebiet schon existierende Gewerbefläche nur durch eine massive Aufschüttung entstehen. Es handelt sich hier um eine eindeutige Fehlentwicklung.

Die Stadt Staufenberg will hier den Erschließungswahn der vergangenen Jahre fortsetzen und die Aue liquidieren. Man braucht keine Fantasie , um zu erkennen , dass nach der Zerstörung dieses Auenbereichs bald der nächste Abschnitt an der Reihe ist. Die Stadt Staufenberg tut so , als würde sie sich über ein riesiges Gebiet erstrecken. Sie sollte umgehend ihren Flächenfraß einstellen und ins – besondere den Auenbereich und die unmittelbar angrenzenden Flächen in Ruhe lassen. Die Stadt Staufenberg hat hier in der Vergangenheit schon genug kaputt gemacht.

Mittelfristig sollte die in dem Plangebiet bestehende Gewerbefläche entsiegelt und wieder in einen naturnahen Zustand zurückgeführt werden.

Hans-Friedrich Kopp

Datum
22/12/2019

Aktenzeichen

Absender
AK Gießen
Hans-Friedrich Kopp
Weiherstraße 8
35457 Lollar
☎ 06406-2992
e-mail: ko-ni@t-online.de

Vorsitzender
Oliver Konz
Stellv. Vorsitzende
W. Brauneis
R. Fippel
Dr. J. Tamm
Ehrenvorsitzender
Prof. H.-P. Goerlich

HGON-
Landesgeschäftsstelle
Lindenstr. 5
61209 Echzell
☎ 06008-1803
Fax 06008-7578
e-mail: info@hgon.de
Internet:
<http://www.hgon.de>

Konten

Sparkasse Oberhessen
(BLZ 518 500 79)
Konto 85 001 175

Sparkasse Oberhessen
>Beitragskonto<
(BLZ 518 500 79)
Konto 85 004 506

Sparkasse Oberhessen
>Spendenkonto<
(BLZ 518 500 79)
Konto 85 002 694

Spenden sind steuer-
lich abzugsfähig!

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

Hess. Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz (22.12.2019)

Beschlussempfehlungen

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

Der westliche Bereich des Plangebietes wird zurückgenommen. Auf der zurückgenommenen Fläche werden arten- und naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt, sofern die Stadt die Flächen erwerben kann.

An der Ausweisung der übrigen Gewerbefläche (einschließlich Bestand) hält die Stadt Staufenberg fest, da die Flächen bereits durch die Didierstraße erschlossen sind und eine Nachfrage von örtlichen Handwerksbetrieben gegeben ist. In der Begründung werden dann auch mögliche Alternativen und planerische Rahmenbedingungen aufgeführt und untersucht.

Hinweis:

Gemäß Stellungnahme der Oberen Landesplanungsbehörde ist ein Zielabweichungsverfahren zum Regionalplan Mittelhessen 2010 für den bisherigen Geltungsbereich des Vorentwurfes erforderlich. Durch die Reduzierung des Geltungsbereiches muss die Erforderlichkeit eines ZAV's überprüft werden. Bei weiterer Erforderlichkeit eines ZAV's werden die in der raumordnerischen Entscheidung getroffenen Festlegungen dann gemäß § 1 Abs.4 BauGB in den Entwurf des Bebauungsplanes aufgenommen (Anpassungspflicht).

In der weiteren Planung und im Abwägungsprozess sind die verschiedenen Belange, die zu der Planaufstellung führen, v.a. die Sicherung der Arbeitsplätze, der Immissionsschutz, der Arten- und Naturschutz, die Raumordnung, der Klimaschutz und die einseitig vorhandene Erschließung sowie die bereits genehmigten und vorhandenen gewerblichen Nutzungen zu berücksichtigen.

Hierzu gehören auch die städtebaulichen Vorgaben der besonderen Begründungspflicht für die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen, eine Alternativediskussion und die Betrachtung des Innenbereiches.

Zu 2.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Verwiesen wird auf die Ausführungen unter der Beschlussempfehlung zu 1.

Die Fläche befindet sich im Privateigentum, auf der sich genehmigte bauliche Anlagen und Nutzungen befinden. Insofern hat die Stadt keinen Zugriff auf die Fläche. Die Entschädigungskosten und die Kosten für den Rückbau stehen in keinem Verhältnis zu einer möglichen naturschutzrechtlichen Aufwertung der Fläche.

Eingang: 14. Jan. 2020

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



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

Planungsbüro Holger Fischer
Im Nordpark 1
35435 Wettenberg

Aktenzeichen BE 12.01.2 Pe - 34 c 1/2
Bearbeiter/in Dirk Peter
Telefon (02771) 840 234
Fax (02771) 840 450
E-Mail dirk.peter@mobil.hessen.de
Datum 10. Januar 2020

L 3146, Stadt Staufenberg, Stadtteil Mainzlar
Bebauungsplan "Gewerbegebiet Didierstraße"
mit Änderung des Flächennutzungsplans in diesem Bereich [Vorentwürfe 11/2019]
Beteiligung der Behörden - Unterrichtung [§ 4 (1) BauGB]

Ihr Schreiben vom 04.12.2019, Az.: Licher / Anders

Sehr geehrte Damen und Herren,

am Ostrand Mainzlar soll, in westlicher Nachbarschaft der Didier-Werke, ein rund 2,5 ha großes Gewerbegebiet auf ökologisch wertvollem Grünland in der Lumda-Aue ausgewiesen werden. Analog soll der Flächennutzungsplan geändert werden.

Stellungnahme aufgrund fachgesetzlicher Regelungen

Äußere verkehrliche Erschließung

a) Kraftfahrzeugverkehr

1 Die äußere verkehrliche Erschließung des Plangebietes für Kraftfahrzeuge ist über die Gemeindestraße *Im Brühl* an die freie Strecke der L 3146 grundsätzlich vorhanden.

b) Fußgänger, Radfahrer, Öffentlicher Personennahverkehr

2 Die geeignete Anbindung des Plangebietes an den öffentlichen Personennahverkehr sowie die sichere Erreichbarkeit für Fußgänger und Radfahrer sollten gewährleistet und in der Begründung berücksichtigt werden.

Leistungsfähigkeit und Sicherheit des Straßennetzes [§ 47 HStrG]

3 Art, Menge und Verteilung des künftigen Verkehrsaufkommens des Plangebietes sollen abgeschätzt und Angaben zur Spitzenstunde gemacht werden. Daraufhin ist die Leistungsfähigkeit am Knoten L 3146/ *Im Brühl* zu beurteilen. Werden infolge des Bebauungsplans dort zusätzliche Maßnahmen nötig, um Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu gewährleisten, hat die Stadt diese in einvernehmlicher Abstimmung mit mir zu ihren Lasten durchzuführen.



Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement Dillenburg (10.01.2020)

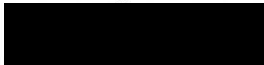
Beschlussempfehlungen

Zu 1.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zu 2.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in der Begründung aufgeführt.

Zu 3.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und die Begründung um weitere Aussagen zu den zu erwartenden Verkehrsaufkommen ergänzt.

Zusätzlich wird geprüft, inwieweit bei der Berechnung der Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes die bereits im Flächennutzungsplan dargestellten Erweiterungsflächen des Gewerbegebietes mitberücksichtigt wurden.

- 4 **Weitere Auflagen zur Verkehrssicherheit** (§ 47 HStrG)
Solar- und Photovoltaikanlagen, Fassadenoberflächen, Werbeanlagen und Außen- sowie Fahrzeugbeleuchtungen im Bereich des Plangebietes dürfen zu keiner Blendung oder Ablenkung der Verkehrsteilnehmer auf der L 3146 führen.
- 5 Private Hinweisschilder und Werbeanlagen sind an der freien Strecke der L 3146 und im Bereich des Knotens L 3146/ *Im Brühl* unzulässig.
- Nötige Wegweisung ist mit Zustimmung von Polizei und Straßenbaustatsträger aufgrund einer Anordnung der Verkehrsbehörde gemäß StVO auszuführen.
- Hinweise auf Planungen und sonstige Maßnahmen**
- 6 **Straßenplanungen**
Die Bauleitplanung steht meinen Planungen und Bauvorhaben nicht entgegen.
- Sonstige Informationen**
- 7 **Immissionsschutz**
Maßnahmen gegen Emissionen der L 3146 gehen zu Lasten der Stadt.
- 8 **Weiterer Hinweis**
Die L 3146, die Straße *Im Brühl* und das Gewässer *Lumda* sollen im Bebauungsplan bezeichnet werden.
- Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag
- 
Dirk Peter

Zu 4.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der Begründung aufgeführt.

Adressat für die Hinweise sind die nachfolgende Baugenehmigungsebene und die Bauausführung, bei denen die Hinweise zu beachten sind.

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

Adressat für die Hinweise sind die nachfolgende Erschließungsplanung sowie die Baugenehmigungsebene und die Bauausführung, bei denen die Hinweise zu beachten sind.

Zu 6.: Die grundsätzliche Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.

Zu 7.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in der Begründung aufgeführt.

Zu 8.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in die Plankarte entsprechend redaktionell ergänzt.

**Bauleitplanung der Stadt Staufenberg, Stadtteil Mainzlar
Bebauungsplan „Gewerbegebiet Didierstraße“ sowie Änderung des Flächennut-
zungsplanes in diesem Bereich
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB**

Sehr geehrte Frau Licher,
vielen Dank für das Zusenden der Planungsunterlagen in oben genannter Angelegenheit.
Hinsichtlich der durch uns zu vertretenden Belange der Wirtschaft haben wir keine
Bedenken. Wir begrüßen die Erweiterung der örtlichen Gewerbeflächen im Sinne der
Angebotsplanung, sowie insbesondere zur Schaffung von Expansionsflächen für
ansässige Unternehmen. Die Festsetzung der GRZ ist nachvollziehbar und entspricht im
GE 2 der Obergrenze nach § 17 BauNVO. Gemäß § 1a (2) Satz 1 BauGB regen wir an
die im Planungsgebiet zulässige GFZ anhand der GFZ-Obergrenze in Gewerbegebieten
von 2,4 zu überdenken und ggf. zu erhöhen. Im Zuge der Verlegung von
Infrastrukturleitungen regen wir an die Aspekte Glasfaser und Ladeinfrastruktur zu
beachten. Wir bitten darum, uns nach Abschluss der Prüfung eine Abwägungsmitteilung
zukommen zu lassen.

Mit freundlichen Grüßen

Christian Thiel

Industrie- und Handelskammer Gießen-Friedberg
Sitz und Geschäftsstelle Gießen

Postanschrift: IHK Gießen-Friedberg | Postfach 11 12 20 | 35357 Gießen
Hausanschrift: Lonystraße 7 | 35390 Gießen |
Tel. (0641) 7954-0 | Fax (0641) 75914 |

Geschäftsstelle Friedberg

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

E-Mail: zentrale@giessen-friedberg.ihk.de | Internet: www.giessen-friedberg.ihk.de |
Sparkasse Oberhessen | Konto 005 000 2810 | BLZ 518 500 79 | IBAN DE80 5185 0079 0050 0028 10 | BIC HELADEF1FR |
Volksbank Mittelhessen eG | Konto 302 902 | BLZ 513 900 00 | IBAN DE92 5139 0000 0000 3029 02 | BIC VBMHDE33 |

IHK Gießen-Friedberg (17.01.2020)

Beschlussempfehlungen

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

**Zu 2.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Aufgrund verschiedener rechtlicher Restriktionen und Belange werden Teilflä-
chen zurückgenommen, die GRZ für das Gewerbegebiet auf 0,7 und die GFZ
auf 1,4 gesenkt.**

In der Abwägung der verschiedenen Belange, die zu der Planaufstellung führen, sind
v.a. die Sicherung der Arbeitsplätze, der Immissionsschutz, der Arten- und Natur-
schutz, der Klimaschutz, die Raumordnung und die einseitig vorhandene Erschlie-
ßung sowie die bereits genehmigten und vorhandenen gewerblichen Nutzungen zu
berücksichtigen.

**Zu 3.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in der Begründung aufge-
führt.**

Adressat für die Hinweise sind die nachfolgende Erschließungsplanung sowie die
Baugenehmigungsebene und die Bauausführung, bei denen die Hinweise zu beach-
ten sind.



Planungsbüro Fischer
Im Nordpark 1
35435 Wetzlar-Krofdorf



Eingang: 10. Jan. 2020

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

**Bauleitplanung der Stadt Staufenberg, Stadtteil Mainzlar
Bebauungsplan "Gewerbegebiet Didierstraße" sowie Änderung des
Flächennutzungsplanes in diesem Bereich**

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4
Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

das geplante Gewerbegebiet Didierstraße befindet sich gemäß Regionalplan
Mittelhessen 2010 in einem Vorranggebiet für die Landwirtschaft. In Vorrang-
gebieten für die Landwirtschaft, hat die landwirtschaftliche Nutzung Vorrang vor
entgegenstehenden Nutzungsansprüchen. Die Agrarstruktur ist hier für eine
nachhaltige Landbewirtschaftung zu sichern und zu entwickeln.

1

Gemäß Regionalplan befindet sich ein „Vorranggebiet Gewerbe Planung“ süd-
lich der Straße „Am Boden“. Nach den Ausführungen in der Begründung zum
Bebauungsplan, ist die Gewerbeentwicklung in diesem Gebiet nicht möglich.
Vielmehr soll in einem Abweichungsverfahren zum Regionalplan das Vorrangge-
biet Gewerbe Planung durch ein Vorranggebiet Siedlung Planung ersetzt wer-
den. Gleichzeitig soll dann das Vorranggebiet Landwirtschaft der Gewerbege-
bietsausweisung „geopfert“ werden. Dieser Vorgehensweise kann aus landwirt-
schaftlicher Sicht nicht zugestimmt werden, der Bebauungsplan wird daher ab-
gelehnt.

Im Übrigen verweisen wir auf die Ausführungen im Regionalplan Mittelhessen
unter Punkt 5.3 „Flächen für Industrie und Gewerbe“ sowie 4.4-5 „Gewerbeblä-
chen-Pool“.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Bernd Kütke

Fachdienst
Landwirtschaft und
Forsten
Datum:
2020-01-09
Aktenzeichen:
24.1-30.06.1 - 30.06.2
Gewerbegebiet
Didierstraße
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-ldr@lahn-dill-kreis.de
Internet:
www.lahn-dill-kreis.de

Ihr Schreiben vom:
04.12.2019
Ihr Zeichen:
Licher/Anders

Hausanschrift:
Karl-Kellner-Ring 51
35576 Wetzlar

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

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

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

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

Kreisausschuss des LDK, Amt für den ländlichen Raum (09.01.2020)

Beschlussempfehlungen

Zu 1.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Gemäß Stellungnahme der Oberen Landesplanungsbehörde ist ein Zielabwei-
chungsverfahren zum Regionalplan Mittelhessen 2010 für den bisherigen Geltungs-
bereich (Vorentwurf) erforderlich. Die Erforderlichkeit wird jetzt aufgrund der deutli-
chen Reduzierung des Geltungsbereiches noch einmal überprüft und mit dem RP
abgestimmt.

Sofern eine raumordnerischen Entscheidung erforderlich wird, werden die dort ge-
troffenen Festlegungen gemäß § 1 Abs.4 BauGB in den Entwurf des Bebauungspla-
nes mit aufgenommen (Anpassungspflicht).

In der weiteren Planung und im Abwägungsprozess sind die verschiedenen Belange,
die zu der Planaufstellung führen, v.a. die Sicherung der Arbeitsplätze, der Immissi-
onsschutz, der Arten- und Naturschutz, die Raumordnung, der Klimaschutz, die ein-
seitig vorhandene Erschließung sowie die bereits genehmigten und vorhandenen
gewerblichen Nutzungen zu berücksichtigen.

Hierzu gehören auch die städtebaulichen Vorgaben der besonderen Begründungs-
pflicht für die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen, eine Alternativen-
diskussion und die Betrachtung des Innenbereiches.

Eingang: 13. Feb. 2020

Landkreis Gießen Der Kreisausschuss		Zur Bearbeitung: Planungsbüro Fischer PartG mbB Im Nordpark 135435 Wülfersberg	Gießen, den 30.01.2020
Fachbereich - 1 - SERVICE, SICHERHEIT UND ORDNUNG	Fachdienst 16 Gefahrenabwehr	• Brandschutz, • Katastrophenschutz, • Rettungsdienst und • Zivilschutz	
An den Fachdienst Bauaufsicht -71- Im Hause	Sachbearbeiter: Telefon: Fax: E-Mail: Gebäude: E	Horst Marquardt 0641/9390-1634 0641/37712 horst.marquardt@lkgi.de Zimmer: E021	

Ihr Schreiben vom
17.12.2019

Ihr Aktenzeichen
BLP19/74

Unser Aktenzeichen
1603/FWBLP-07419

**Bauleitplanung der Stadt/Gemeinde Staufenberg,
Stadt-/Ortsteil Mainzlar.
Bebauungsplan Gewerbegebiet Didierstraße; OT Mainzlar;**

brandschutztechnische Stellungnahme

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

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

1. Löschwasserversorgung

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

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

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

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

$$GE/GFZ = (> 1,2) = 192 \text{ m}^3 = (3200 \text{ l/Min})$$

Kreisausschuss des LK Gießen, FD Brandschutz (30.01.2020)

Beschlussempfehlungen

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

Zu 2.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der Begründung aufgeführt.

Adressat für die Hinweise sind die nachfolgende Erschließungsplanung sowie die Baugenehmigungsebene und die Bauausführung, bei denen die Hinweise zur Löschwasserversorgung zu beachten sind.

3

Hinweis:

Der v. g. Richtwert dient als Beschlussempfehlung zur Sicherstellung des Grundschutzes im Rahmen ihrer Planungshoheit.

Eine Kopie des Beschlusses erbitten wir für unsere Akte.

Tabelle 1

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

überwiegende Bauart

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

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

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

Zu 3.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der Begründung aufgeführt.

Adressat für die Hinweise sind die nachfolgende Erschließungsplanung sowie die Baugenehmigungsebene und die Bauausführung, bei denen die Hinweise zur Löschwasserversorgung zu beachten sind.

BLP

4



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

Anmerkung

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

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

5



2. **Sonstige Maßnahmen**
 - 2.1 Die Zufahrten sind so zu befestigen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer zulässigen Gesamtmasse von 16 t und einer Achslast von 10 t befahren werden können. Im Übrigen wird auf die „Muster- Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“ in der jeweils gültigen Fassung verwiesen.
 - 2.2 Die lichte Breite geradliniger Zufahrten muss mindestens 3 m betragen. Wird eine Zufahrt auf einer Länge von mehr als 12 m beidseitig durch Bauteile (z. B. Wände, Pfeiler) begrenzt, so muss die lichte Breite mindestens 3,5 m betragen.
 - 2.3 Gemäß § 13 Abs. 3 HBO dürfen Gebäude, bei denen der zweite Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt und bei denen die Oberkante der

Zu 4.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der Begründung aufgeführt.

Adressat für die Hinweise sind die nachfolgende Erschließungsplanung sowie die Baugenehmigungsebene und die Bauausführung, bei denen die Hinweise zur Löschwasserversorgung zu beachten sind.

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

Adressat für die Hinweise sind die nachfolgende Erschließungsplanung sowie die Baugenehmigungsebene und die Bauausführung, bei denen die Hinweise zu sonstigen Maßnahmen zu beachten sind.

BLP

6

Brüstungen von zum Anleitern bestimmter Fenster oder Stellen mehr als 8 m über der Geländeoberfläche liegt, nur errichtet werden, wenn die Feuerwehr über die erforderlichen Rettungsgeräte, wie Hubrettungsfahrzeuge, verfügt.

- 2.4 Aufstell- und Bewegungsflächen müssen für Feuerwehrfahrzeuge ausreichend befestigt und tragfähig sein; sie sind als solche zu kennzeichnen und ständig freizuhalten; die Kennzeichnung von Zufahrten muss von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar sein. Fahrzeuge dürfen auf diesen Flächen nicht abgestellt werden.
- 2.5 Die Kurvenradien sind so zu gestalten, dass Lösch- und Rettungsfahrzeuge ungehindert diese durchfahren können. Soweit für das Baugebiet die vorgenannte Ziffer 2.3 zutrifft, sind die Kurvenradien so auszulegen, dass diese auch von Hubrettungsfahrzeugen ohne Schwierigkeiten durchfahren werden können. Auf Abschnitt 4.2 der DIN 14090 wird verwiesen.
- 2.6 Bäume sind so anzupflanzen, dass das Astwerk nicht (auch nicht zu einem späteren Zeitpunkt) in die Fahrbahn hineinragt. Im Bereich von notwendigen Aufstellflächen für Hubrettungsfahrzeuge dürfen keine Bäume angepflanzt werden. Sträucher und Gehölz niedriger Wuchshöhe sind davon ausgenommen.
- 2.7 Bei der Bebauung der Grundstücke und der Gestaltung der Straßen sind insbesondere die Anforderungen der § 4 Abs. 1, sowie § 5 der HBO 2018 zu beachten.

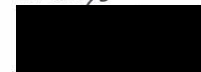
Zu Ziffer 2.3

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

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

Sofern für das o. g. Plangebiet ein Hubrettungsfahrzeug zur Sicherstellung des zweiten Rettungsweges in Ansatz gebracht werden soll, ist dieses im Bebauungsplan festzusetzen und durch den Magistrat/Gemeindevorstand schriftlich gegenüber der Brandschutzdienststelle (Kreisbrandinspektor) zu bestätigen. Das bedeutet, dass auch zukünftig für dieses Baugebiet die Kommune eine Drehleiter (selber oder über das Fahrzeugkonzept) vorhalten muss. Wird dieses seitens der Kommune nicht bestätigt, werden im Rahmen von Bauanträgen Hubrettungsfahrzeuge nicht in Ansatz gebracht. Bei Gebäuden über 8m Brüstungshöhe über der Geländeoberkante muss dann der 2. Rettungsweg immer baulich erbracht werden.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag



Horst Marquardt

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

Adressat für die Hinweise sind die nachfolgende Erschließungsplanung sowie die Baugenehmigungsebene und die Bauausführung, bei denen die Hinweise zu beachten sind.



Eingang: 13. Feb. 2020

BLP

Landkreis Gießen Der Kreisausschuss		Zur Bearbeitung Planungsbüro Fischer PartG mbH Im Nordpark 135415 Wittenburg	Gießen, den 30.01.2020
Fachbereich - 1 - SERVICE, SICHERHEIT UND ORDNUNG	Fachdienst 16 Gefahrenabwehr	• Brandschutz, • Katastrophenschutz, • Rettungsdienst und • Zivilschutz	
An den Fachdienst Bauaufsicht -71- Im Hause	Sachbearbeiter: Telefon: Fax: E-Mail: Gebäude: E	Horst Marquardt 0641/9390-1634 0641/37712 horst.marquardt@lkgi.de Zimmer: E021	

Ihr Schreiben vom
17.12.2019

Ihr Aktenzeichen
BLP19/75

Unser Aktenzeichen
1603/FWBLP-07519

**Bauleitplanung der Stadt/Gemeinde Staufenberg, Stadt-/Ortsteil Mainzlar.
Bebauungsplan Gewerbegebiet Didierstraße; OT Mainzlar;**

hier: Brandschutztechnische Stellungnahme

Sehr geehrte Damen und Herren,

1

für den o. g. Flächennutzungsplan gelten die Anforderungen zum gleichnamigen
Bebauungsplan vom 30.01.2019 entsprechend.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Horst Marquardt

Kreisausschuss des LK Gießen, FD Gefahrenabwehr

Beschlussempfehlung

FD 16 Gefahrenabwehr

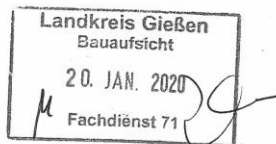
Zu 1.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Eingang: 13. Feb. 2020

Landkreis Gießen Der Kreisausschuss		Gießen, den 17.01.2020	
Fachbereich Bauordnung und Umwelt Fachdienst Naturschutz		Name:	Christian Jockenhövel
		Telefon:	0641-9390 1502
		Fax:	0641-9390 1508
		E-Mail:	christian.jockenhoevel@lkgi.de
		Gebäude:	Riversplatz 1-9 Haus B 35394 Gießen
		Raum:	B 206

Fachdienst 71
- Bauaufsicht -
Bauleitplanung

Im Hause



Ihr Zeichen
BLP19/74
BLP19/75

Ihre Nachricht vom
16.12.2019

Unser Zeichen
VII-360/301/17.02/20-0015
Jo

Bebauungsplan „Gewerbegebiet Didierstraße“ und Änderung des Flächennutzungsplans in diesem Bereich in Staufenberg, Mainzlar, Verfahren gem. § 4 (1) BauGB

Sehr geehrte Frau Burghardt,
sehr geehrte Damen und Herren,

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

Das rd. 2,6 ha große zur Ansiedlung von Gewerbe vorgesehene Plangebiet liegt direkt angrenzend an das Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Lahn-Dill“ und nimmt neben Auenböden verschiedene Grünlandbestände, Äcker sowie ein kleines vorhandenes Betriebsgelände in Anspruch.

- 1 Die vorgesehene Planung lässt aufgrund der Lage und der Naturlausstattung des Plangebietes sowie der Art der vorgesehenen Nutzung (Gewerbegebiet, zweigeschossig, hoher Versiegelungsgrad) erhebliche nachteilige Wirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild erwarten.
- 2 Neben der resultierenden Beeinträchtigung der Retentionsfunktion (Speicherung von Regenwasser und verzögerte Abgabe an das Grundwasser) des betroffenen Bereichs können aufgrund der Auenlage i.V.m. der geplanten intensiven Bebauung auch Be-

...2

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

Kreisausschuss des LK Gießen, FD Naturschutz (17.01.2020)

Beschlussempfehlungen

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

Der westliche Bereich des Plangebietes wird aus Gründen der Wasserwirtschaft (Überschwemmungsgebiet) und des Natur- und Artenschutzes (Anhang II und IV Art der FFH-Richtlinie, geschütztes LRT nach § 30 BNatSchG) aus dem Geltungsbereich herausgenommen. Auf der zurückgenommenen Fläche werden Möglichkeiten für arten- und naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen überprüft.

An der Ausweisung der übrigen Gewerbefläche (einschließlich Bestand) hält die Stadt Staufenberg fest, da die Flächen bereits durch die Didierstraße erschlossen sind und eine Nachfrage von örtlichen Handwerksbetrieben gegeben ist. In der Begründung werden dann auch mögliche Alternativen und planerische Rahmenbedingungen aufgeführt und untersucht.

Hinweis:

Gemäß Stellungnahme der Oberen Landesplanungsbehörde ist ein Zielabweichungsverfahren zum Regionalplan Mittelhessen 2010 für den bisherigen Geltungsbereich (Vorentwurf) erforderlich. Die Erforderlichkeit wird jetzt aufgrund der deutlichen Reduzierung des Geltungsbereiches noch einmal überprüft und mit dem RP abgestimmt.

Sofern eine raumordnerischen Entscheidung erforderlich wird, werden die dort getroffenen Festlegungen gemäß § 1 Abs.4 BauGB in den Entwurf des Bebauungsplanes mit aufgenommen (Anpassungspflicht).

In der weiteren Planung und im Abwägungsprozess sind die verschiedenen Belange, die zu der Planaufstellung führen, v.a. die Sicherung der Arbeitsplätze, der Immissionsschutz, der Arten- und Naturschutz, die Raumordnung, der Klimaschutz, die einseitig vorhandene Erschließung sowie die bereits genehmigten und vorhandenen gewerblichen Nutzungen zu berücksichtigen.

eintrüchtigungen der Klimafunktion als Kaltluftabflussbahn nicht ausgeschlossen werden.

3 Im Westen des Plangebietes erfolgt die Inanspruchnahme des im Regionalplan dargestellten Vorbehaltsgebietes für Natur und Landschaft. Dieser Bereich zeichnet sich durch Grünlandflächen frischer bis wechselfeuchter Standorte aus (Flurstücke 598 bis 603).

Die angegebene Vegetationsausstattung der Wiesen zeichnet sich durch eine Reihe an magerkeits- und wechselfeuchteanzeigenden Pflanzenarten aus. Es ist davon auszugehen, dass die Bestände zumindest in (ggf. größeren) Teilbereichen dem Lebensraumtyp LRT 6510 Magere Flachlandmähwiesen entsprechen und daher dem speziellen Schutz der FFH-Richtlinie und des BNatSchG (§ 19 BNatSchG) unterliegen. Vorrangig sollte geprüft werden, ob die Bestände nicht von der vorliegenden Planung ausgenommen werden können. Sofern keine Alternativen zur Verfügung stehen, ist der Ausgleich auf eine funktionale Kompensationslösung (Wiederherstellung des LRT an anderer Stelle) auszurichten.

4 Die bisherigen Begehungen zur Erhebung der betroffenen Biotop- und Nutzungstypen fanden mit April und Mai jahreszeitlich recht früh statt. Bei einer Kartierung zur Optimalzeit (für Grünland Anfang/Mitte Juni) sind daher weitere Artnachweise erwartbar.

5 Mit dem Acker-Löwenmäulchen (*Misopates orontium*) wurde eine gefährdete Ackerwildkrautart in den Äckern des Plangebietes festgestellt (Rote-Liste-Art mit dem Gefährdungsgrad 3, gefährdet).

Im Rahmen der Belange des Artenschutzes werden für das Plangebiet Vorkommen des Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings und der Zauneidechse erwähnt. Beide Arten unterliegen als FFH-Anhang IV-Arten dem speziellen Schutz der FFH-Richtlinie und des BNatSchG (§ 44 BNatSchG). Für beide Arten wird entsprechend ihres Schutzstatus die Herstellung vorlaufend funktionstüchtiger Ersatzhabitate erforderlich.

6 Ein Artenschutz-Fachbeitrag wird in den Unterlagen für die Entwurfsoffenlage angekündigt, wobei in 2019 erhobene Daten zu den Tiergruppen Vögel, Reptilien, Fledermäuse und Tagfalter einfließen sollen. Aufgrund des im Plangebiet vorhandenen kleinen Teichs sollte das Untersuchungsprogramm zudem noch um die Amphibien ergänzt werden.

7 Die für das Landschaftsbild zu erwartenden nachteiligen Wirkungen durch künftige Gewerbegebäude sollten – neben der geplanten Eingrünung und den Regelungen zur Dacheindeckung – durch eine Regelung einer möglichst dezenten landschaftsangepassten Farbgebung minimiert werden (z.B. graugrün, anthrazit).

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Christian Jockenhövel

Hierzu gehören auch die städtebaulichen Vorgaben der besonderen Begründungspflicht für die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen, eine Alternativediskussion und die Betrachtung des Innenbereiches.

Zu 2.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei der weiteren Planung in der Umweltprüfung und im Umweltbericht behandelt.

Zu 3.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei der weiteren Planung wie unter der Beschlussempfehlung zu 1 beschrieben behandelt.

Die Vegetationsausstattung wurde noch einmal in Hinblick auf den LRT vor Ort überprüft. Durch die Fortschreibung des Bundesnaturschutzgesetzes ist der betroffene Lebensraumtyp gemäß § 30 BNatSchG geschützt. Durch die Reduzierung des Geltungsbereiches ist der Lebensraumtyp aber nicht mehr betroffen.

Zu 4.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei der weiteren Planung wie folgt behandelt.

Die Vegetationsausstattung wurde noch einmal in Hinblick auf den LRT vor Ort überprüft (u.a. Juli / August 2020 und 2022) und führt nun zu einer Reduzierung des Geltungsbereiches.

Zu 5.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Vermutlich handelt es sich bei der Auflistung im Umweltbericht um einen redaktionellen Fehler. Die Arten auf dem Acker werden noch einmal vor Ort überprüft (Juni bis August 2020 und 2022).

Zu 6.: Die Hinweise zu den Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG werden zur Kenntnis genommen und bei der weiteren Planung wie folgt berücksichtigt: Der westliche Bereich des Plangebietes wird aus dem Geltungsbereich herausgenommen. Auf der zurückgenommenen Fläche wird überprüft, ob arten- und naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden können.

Falls geschützte Arten im verbleibenden Gebiet betroffen sind, werden entsprechende vorlaufende funktionstüchtige Ersatzhabitate geschaffen (CEF-Maßnahmen).

Die Planungen hierzu werden, sofern Arten betroffen sind, mit der UNB entsprechend abgestimmt und die Flächen und Maßnahmen in den Bebauungsplan mit aufgenommen.

Zu 7.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Neben der Reduzierung des Geltungsbereiches werden weitere gestalterische Festsetzungen mit in die Planung aufgenommen. Auch hier findet vor Ort eine Überprüfung der Örtlichkeiten statt. Zudem werden die Aspekte des Eingriffs in das Orts- und Landschaftsbild bei der weiteren Planung in der Umweltprüfung und im Umweltbericht behandelt.

Eingang: 13. Feb. 2020

Landkreis Gießen Der Kreisausschuss		Zur Bearbeitung: Planungsbüro Fischer PartG mbB im Nordpark 1 35435 Wetzlar	Gießen, den 16.01.2020
Fachbereich Bauordnung und Umwelt		Fachdienst Wasser und Bodenschutz 35396 Gießen, Riversplatz 1 - 9	
		Sachbearbeiter: Herr Halblaub Telefon: 0641 9390 1222 Fax: 0641 9390 1239 E-Mail: Thomas.Halblaub@lkgi.de Zimmer: 317, Gebäude B	
Az.: 73-4-142-31			

Fachdienst Bauaufsicht
- Bauleitplanung -

im Hause



Betreff: Bauleitplanung der Stadt Staufenberg, Stadtteil Mainlar;
hier: Vorentwurf zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Didierstraße“

Bezug: Ihr Stellungnahmeersuchen vom 16.12.2020, Az.: BLP 19/74

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem Vorentwurf des o.a. Bebauungsplanes nehmen wir aus wasserwirtschaftlicher und wasserrechtlicher wie folgt Stellung.

Grundwasserschutz

Amtlich festgesetzte Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiete werden durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht tangiert.

- 1 Das Planungsareal befindet sich in einem hydrogeologisch ungünstigen Gebiet (u.A. relevant für die Beurteilung von Erdwärmenutzungsanlagen).
- 2 Die Gewährleistung der Versorgungssicherheit mit Trink-, Brauch- und Löschwasser liegt, sofern keine nach Wasserrecht / UVP-Gesetz genehmigungspflichtigen Anlagen oder Anlagenteile betroffen sind, in der Eigenverantwortung des Erschließungsträgers bzw. Trägers der Bauleitplanung.
Nach der Begründung zum Bebauungsplanentwurf erfolgt die Wasserversorgung durch Anschluss an das vorhandene Versorgungsnetz.
- 3 Aus Sicht des Grundwasserschutzes bestehen keine Bedenken.
- 4 Die einschlägigen bodenschutzrechtlichen Bestimmungen sind bei der weitergehenden Planung und Umsetzung zu beachten.

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

Kreisausschuss des LK Gießen, FD Wasser und Bodenschutz (16.01.2020)

Beschlussempfehlungen

Grundwasserschutz

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

Zu 2.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der Begründung aufgeführt.

Adressat für die Hinweise sind die nachfolgende Erschließungsplanung sowie die Baugenehmigungsebene und die Bauausführung, bei denen die Hinweise zu beachten sind.

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

Zu 4.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren beachtet.

Abwasser

- 1 Die ordnungsgemäße abwassertechnische Erschließung liegt, sofern keine nach Wasserrecht / UVP-Gesetz genehmigungspflichtigen Anlagen oder Anlagenteile betroffen sind, in der Eigenverantwortung des Erschließungsträgers bzw. Trägers der Bauleitplanung.
Nach der Begründung zum Bebauungsplan ist die Gebietserschließung im Trennsystem vorgesehen.
- 2 Im Hinblick auf die abwassertechnische Zuordnung zur Kläranlage Lollar liegt die Zuständigkeit für die abschließende Beurteilung beim Regierungspräsidium Gießen als Obere Wasserbehörde.
- 3 Die gesetzlichen Regelungen nach § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i.V.m. § 37 Hessisches Wassergesetz (HWG) zur Niederschlagswasserverwertung / Niederschlagswasserversickerung / Niederschlagswasserableitung sind bei der weitergehenden Planung ausreichend zu berücksichtigen.
Ein entsprechender Hinweis ist im Text- und Planteil bereits aufgenommen.
- 4 Maßnahmen einer zielgerichteten Versickerung oder Einleitung von Niederschlagswasser in Fließgewässer sind im Hinblick auf die hierbei zu berücksichtigenden wasserwirtschaftlichen und wasserrechtlichen Anforderungen frühzeitig mit der zuständigen Wasserbehörde abzustimmen.

Oberflächengewässer

- 1 Gesetzliche und amtlich festgestellte Überschwemmungsgebiete, ausgewiesene Hochwasserrisikogebiete und überschwemmungsgefährdete Gebiete sind durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht unmittelbar betroffen.
- 2 Innerhalb des Planungsareals befinden sich im Bereich der bestehenden Bebauung Aufschüttungen, die einen Bestandteil der Hochwasserschutzeinrichtungen des Wasserverbandes Lumdatal darstellen. Hierbei handelt es sich um die Verlängerung des mit Planfeststellung vom 31.05.1976 / 27.06.1975 / 17.01.1972 genehmigten Hochwasserschutzdeiches. Die Zulassung für die Deichverlängerung erfolgte durch Plangenehmigungsbescheid des Regierungspräsidiums Gießen vom 08.05.1989.
- 3 Nach hiesigem Kenntnisstand war im Zusammenhang mit der Realisierung der Ortsumgehung Mainzlar ein Rückbau der o.a. Hochwasserschutzeinrichtung angedacht. Ob diese im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens zur Ortsumgehung Mainzlar konkretisiert / zugelassen / umgesetzt wurde, ist hier nicht bekannt. Die wasserwirtschaftlichen und wasserrechtlichen Belange im Rahmen des straßenbaurechtlichen Planfeststellungsverfahrens wurden durch die obere Wasserbehörde beim Regierungspräsidium Gießen vertreten.
Zur Festlegung der weiteren Vorgehensweise halten wir einen Abstimmungstermin mit den Wasserbehörden für zwingend erforderlich.
- 4 Östlich angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes verläuft das Gewässer „Sailbacher Graben“ (Flurstück 589). Nach derzeitigem Sach- und Kenntnis-

Abwasser

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

Adressat für die Hinweise sind die nachfolgende Erschließungsplanung sowie die Baugenehmigungsebene und die Bauausführung, bei denen die Hinweise zu beachten sind.

Zu 2.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme des RPs ist in die vorliegende Auswertung eingestellt.

Zu 3.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zu 4.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der Begründung aufgeführt.

Oberflächengewässer

Zu 1.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zu 2.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

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

Die Unterlagen zur Planfeststellung wurden beim RP angefordert, ausgewertet und mögliche Auswirkungen auf das vorliegende Verfahren mit den zuständigen Behörden auf einem Termin erörtert. Der Geltungsbereich wird daher um die westliche Fläche reduziert.

stand weist der Graben im betreffenden Bereich eine offene Führung auf, so dass die Verbotsregelung nach § 23 (2) Nr. 4 Hessisches Wassergesetz zu beachten ist.

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag

(Name)

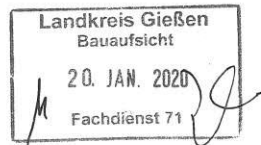
Zu 4.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in der Planung durch einen entsprechenden Abstand zum Gewässer gemäß § 23 HWG berücksichtigt.

Eingang: 13. Feb. 2020

Landkreis Gießen Der Kreisausschuss		Zur Bearbeitung: Planungsbüro Fischer PartG mbB Im Nordpark 1 35435 Wetzlar Gießen, den 16.01.2020	
Fachbereich Bauordnung und Umwelt		Fachdienst Wasser und Bodenschutz 35394 Gießen, Riversplatz 1-9 Gebäude B Sachbearbeiter: Herr Halblaub Telefon: 0641 9390 1222 Fax: 0641 9390 1239 E-Mail: Thomas.Halblaub@lkgi.de Zimmer 317	
Az.: 73-4-142-31			

Fachdienst Bauaufsicht
- Bauleitplanung -

im Hause



**Betreff: Bauleitplanung der Stadt Staufenberg, Stadtteil Mainzlar;
hier: Vorentwurf zur Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich
des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Diedierstraße“**

Bezug: Ihr Stellungnahmeersuchen vom 16.12.2019, Az.: BLP 19/75

Sehr geehrte Damen und Herren,

durch die beabsichtigte Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich des
Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Didierstraße“ ergeben sich Berührungspunkte zu
wasserwirtschaftlich und wasserrechtlich relevanten Sachverhalten.

Hierzu wird auf die Stellungnahme zum Vorentwurf des Bebauungsplanes verwiesen.

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag

(Halblaub)

Kreisausschuss des LK Gießen, FD Wasser und Bodenschutz (16.01.2020)

Beschlussempfehlung

Zu 1.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Verwiesen wird auf die Abwägung / Auswertung der Stellungnahme zum Bebauungsplan, siehe Seite 23-25.

Landkreis Gießen	
Die Landrätin	Eingang: 23. Jan. 2020
Zur Bearbeitung: Planungsbüro Fischer PartG mbB im Nordpark 1 35435 Wetzlar	
FACHBEREICH 7 Bauordnung, Umwelt und Verkehr	Fachdienst: 74.1 - Verkehr Sachbearbeiter: Frau Speier Telefon: 0641-9390 2213 Fax: 0641-9390 2252 E-Mail: Sina.speier@lkgi.de Gebäude: Bachweg 9 Zimmer: 102

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

-im Hause-



Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom	Mein Zeichen	Datum
BLP19/74	16.12.2019	74.1 121-08/Sp	18. Dezember 2019

Bauleitplanung der Stadt Staufenberg; OT Mainzlar
Bebauungsplan Nr. 74 Bebauungsplan „Gewerbegebiet Didierstraße“ und
Flächennutzungsplanänderung für das o.g. Gebiet
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4(1) BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrte Frau Burghardt,

- 1 gegen die Durchführung der o. g. Maßnahme bestehen aus straßenverkehrsbehördlicher Sicht vorbehaltlich der Zustimmung durch den Straßenbaulastträger und die Polizei grundsätzlich keine Bedenken.
- 2 Da es sich bei dem Vorhaben um eine Erweiterung des Gewerbegebiets handelt ist davon auszugehen, dass Lastkraftwagen das angedachte Gewerbe anfahren werden. Somit sollten Zufahrten mit Schleppkurven für LKW ausreichend dimensioniert sein. Zudem sollten Wendemöglichkeiten für die anliefernden LKW's auf dem Grundstück geschaffen werden.

Sollten Sie Fragen hierzu haben, können Sie sich gerne bei mir melden.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Speier

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

Landrat, LK Gießen, FD Verkehr (18.12.2019)

Beschlussempfehlungen

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

Zu 2.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei der weiteren Planung berücksichtigt bzw. entsprechende Hinweise in der Begründung aufgeführt.

WIR SCHAFFEN VERBINDUNG!



Mittelhessen Netz GmbH, Postfach 100 953, 35339 Gießen

Planungsbüro Fischer
Im Nordpark 1

35435 Wettenberg

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

PLANUNGSBÜRO
FISCHER
Eingang: 20. Dez. 2019
Zur Bearbeitung:
Planungsbüro Fischer PartG mbB
Im Nordpark 1 35435 Wettenberg

Ihr Zeichen: Licher/ Anders
Ihr Schreiben vom: 04.12.2019
18. Dezember 2019

**Bauleitplanung der Stadt Staufenberg, Stadtteil Mainzlar
Bebauungsplan „Gewerbegebiet Didierstraße“ sowie Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß
§ 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

- 1 wir bedanken uns für die Übersendung der oben genannten Planunterlagen. Gegen den Entwurf des Bebauungsplanes sowie der Änderung des Flächennutzungsplanes haben wir keine Einwände.
- 2 Im Bereich des Plangebietes werden von uns unterirdisch verlegte Stromleitungen betrieben. Bestandsauskunft hierzu erhalten Sie im Internet unter <http://planauskunft.stadtwerke-giessen.de>. Sollten unsere vorhandenen Trassen eine Veränderung in ihrer Lage erfahren, ist die Folgekostenregelung vor Festschreibung mit uns einvernehmlich zu klären.
- 3 Zur Versorgung des Gewerbegebietes mit elektrischer Energie, sind - nach Leistungsbedarf - Flächen für Transformatorenstationen (ca. 5,0mx5,0m (BxT)) einzuplanen.
- 4 Bei der Trassenplanung für Ver- und Entsorgungsleitungen ist nach DIN 1998 zu verfahren. Für eventuell vorgesehene Baumbepflanzungen bitten wir Sie, bei Ihren Planungen entsprechend dem "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen" zu verfahren.

Für eventuelle Fragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Mittelhessen Netz GmbH

Rüdiger Schwarz

Martin Hajdu

Geschäftsführung: Rüdiger Schwarz/
Haarschrift: Mittelhessen Netz GmbH, Lahnstraße 31, 35398 Gießen
Bankverbindung: Sparkasse Gießen, IBAN: DE85 5135 0025 0200 6430 02

Sitz: Gießen, AG Gießen, HRB 6439
Telefon: 0641 708-1616, Telefax: 0641 708-3350
BIC: SKGIDE33

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

Mittelhessen Netz GmbH (18.12.2019)

Beschlussempfehlungen

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

Zu 2.: Der Hinweis auf die unterirdisch verlegten Stromleitungen wird gemäß § 9 Abs. 6 Baugesetzbuch nachrichtlich in die Plankarte übernommen und in der Begründung aufgeführt.

Adressat für die Hinweise sind die nachfolgende Erschließungsplanung sowie die Baugenehmigungsebene und die Bauausführung, bei denen die Hinweise zu beachten sind.

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

Adressat für die Hinweise sind die nachfolgende Erschließungsplanung sowie die Baugenehmigungsebene und die Bauausführung, bei denen die Hinweise zu beachten sind. Da der Standort zum jetzigen Planungszeitpunkt noch nicht feststeht, ist eine Darstellung im BP nicht möglich.

Zu 4.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführt.

Adressat für die Hinweise sind die nachfolgende Erschließungsplanung sowie die Baugenehmigungsebene und die Bauausführung, bei denen die Hinweise zu beachten sind.

Eingang: 22. Jan. 2020

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

NABU Kreisverband Gießen - Am Lindenberg 1 - 35463 Fernwald

Planungsbüro Holger Fischer
Frau Franziska Licher
Im Nordpark 1

35435 Wettenberg

Stadt Staufenberg. Bebauungsplan „Gewerbegebiet Didierstraße“
hier: Beteiligungsverfahren gem. § 3 (1) i.V.m. § 4 (1) BauGB - Vorentwurf

Diese Stellungnahme ergeht im Auftrag und im Namen des Landesverbandes
Hessen des NABU (Naturschutzbund Deutschland) e.V. als rechtlich anerkannter
Naturschutzverband.

Sehr geehrte Frau Licher,
sehr geehrte Damen und Herren,

für die Übersendung der Planunterlagen zur Beteiligung am Verfahren bedanken
wir uns.
Diese Stellungnahme ersetzt die irrtümlich an Sie bereits gesendete Stellung-
nahme mit Datum vom 17.01.2020.

Zu „Bebauungsplan – Begründung“

1.1 Planerfordernis und -ziel

Das ursprüngliche Ziel, im seinerzeit ökologisch orientierten Gebiet „Staufenberg-
Süd“, der Zweckbestimmung nach, genügend Flächen für gewerblichen Bedarf
bereitzuhalten, ist durch teilweise Umwidmung verfehlt.

1 Somit stehen offensichtlich keine Vorratsflächen für eine gewerbliche Entwicklung
innerhalb der Stadt Staufenberg im bisher überplanten Gebiet mehr zur Verfü-
gung und daher sollen zusätzliche Flächen in Anspruch genommen werden.

2 Angaben über Anzahl von Nachfragenden, insbesondere mit deren Flächenbedarf
sowie Art des Gewerbes wurden nicht vorgelegt, die Flächenbedarfsprognose ist
nicht transparent. Auch gibt es keine Angaben über einen möglichen Zuwachs an
Arbeitsplätzen. Das Planerfordernis ist daher nicht begründet. Das Erfordernis
einer städtebaulichen Entwicklung ist nicht erkennbar. Die Planung widerspricht
daher § 1 Abs. 3 BauGB.

3 Um den kurzfristigen Bedarf zu decken, haben sich die Stadt Staufenberg, die
Stadt Marburg und die Gemeinde Ebsdorfergrund vertraglich festgelegt, ein ge-
meinsames Gewerbegebiet mit einer Fläche von 8 Hektar zu entwickeln, in dem
bereits Ende dieses Jahres, spätestens zu Beginn des Jahres 2021 eine erste
Bebauung möglich sein wird. Die Option auf Erweiterung um zusätzliche 8 Hektar
ist gegeben. Es ist daher zu beanstanden, dass diese Alternative offensichtlich
nicht in die Entscheidung über die vorliegende Planung eingeflossen ist.



Kontaktperson

Hans-Erich Wissner
Zahlgasse 4
35469 Allendorf

Telefon 06407 6369
hewissner@t-online.de

Allendorf, 21. Januar 2020

NABU
(Naturschutzbund Deutschland)
Kreisverband Gießen e.V.
Am Lindenberg 1
35463 Fernwald

specht@nabu-giessen.de

Vereinsregister
Nr. 1402
Amtsgericht Gießen

Der NABU ist ein staatlich anerkannter
Naturschutzverband (nach § 63 BNatSchG
und Partner von Birdlife International.
Spenden und Beiträge sind steuerlich
absetzbar. Erbschaften und Vermögenszuwächse
an den NABU sind steuerbefreit.

Naturschutzbund Deutschland (21.01.2020)

Beschlussempfehlungen

**Zu 1. und 2.: Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen und bei der weite-
ren Planung wie folgt berücksichtigt:**

**Der westliche Bereich des Plangebietes wird aus Gründen der Wasserwirt-
schaft (Überschwemmungsgebiet) und des Natur- und Artenschutzes (Anhang
II und IV Art der FFH-Richtlinie, geschütztes LRT nach § 30 BNatSchG) aus
dem Geltungsbereich herausgenommen. Auf der zurückgenommenen Fläche
werden Möglichkeiten für arten- und naturschutzrechtliche Ausgleichsmaß-
nahmen überprüft.**

An der Ausweisung der übrigen Gewerbefläche (einschließlich Bestand) hält die
Stadt Staufenberg fest, da die Flächen bereits durch die Didierstraße erschlossen
sind und eine Nachfrage von örtlichen Handwerksbetrieben gegeben ist. In der Be-
gründung werden dann auch mögliche Alternativen und planerische Rahmenbedin-
gungen aufgeführt und untersucht.

Hinweis:

Gemäß Stellungnahme der Oberen Landesplanungsbehörde ist ein Zielabwei-
chungsverfahren zum Regionalplan Mittelhessen 2010 für den bisherigen Geltungs-
bereich (Vorentwurf) erforderlich. Die Erforderlichkeit wird jetzt aufgrund der deutli-
chen Reduzierung des Geltungsbereiches noch einmal überprüft und mit dem RP
abgestimmt.

Sofern eine raumordnerischen Entscheidung erforderlich wird, werden die dort ge-
troffenen Festlegungen gemäß § 1 Abs.4 BauGB in den Entwurf des Bebauungspla-
nes mit aufgenommen (Anpassungspflicht).

In der weiteren Planung und im Abwägungsprozess sind die verschiedenen Belange,
die zu der Planaufstellung führen, v.a. die Sicherung der Arbeitsplätze, der Immissi-
onsschutz, der Arten- und Naturschutz, die Raumordnung, der Klimaschutz, die ein-
seitig vorhandene Erschließung sowie die bereits genehmigten und vorhandenen
gewerblichen Nutzungen zu berücksichtigen.



3



Gegenwärtig werden in Deutschland jeden Tag knapp 70 Hektar freie Landschaft durch Zersiedlung und Versiegelung verbaut oder von Verkehrswegen zerschnitten; das entspricht einer Fläche von 125 Fußballfeldern. Der größte Teil hiervon wird für neue Siedlungs- und Gewerbegebiete benötigt. Insofern sollte die gewerbliche Entwicklung zunächst im o.g. geplanten gemeinsamen Gewerbegebiet in Ebsdorfergrund stattfinden. Dies auch vor dem Hintergrund, dass die Flächen der vorliegenden Planung eine vergleichbar hohe Bedeutung für die Schutzgüter Fließgewässer (Lumdaue, Seilbacher Graben und angrenzendem Überschwemmungsgebiet), Arten (Vorkommen von Zauneidechse und Armeisenbläuling als europäisch geschützte Arten), Biotop (z. T. artenreiches Grünland), Landschaft und Klima (Auenbereich) aufweisen.

Die Bundesregierung hat sich Ziele, gesetzt den Flächenverbrauch zu verringern: Sie will im Rahmen ihrer Nachhaltigkeitsstrategie aus dem Jahr 2002 den Flächenverbrauch verringern. Die Neuauflage der Nachhaltigkeitsstrategie aus dem Jahr 2016 enthält eine, so laut Bundesumweltministerium, „verschärfte Festlegung“ von „unter 30 Hektar“ pro Tag bis zum Jahr 2030. Das integrierte Umweltprogramm 2030 des Umweltministeriums aus dem Jahr 2016 enthält ein Ziel von 20 Hektar pro Tag. Laut Klimaschutzplan 2050 vom November 2016, der den Weg zu einem treibhausgasneutralen Deutschland beschreibt, will die Bundesregierung einen Flächenverbrauch von Netto-Null (Flächenkreislaufwirtschaft) bis 2050, entsprechend einer Zielsetzung der Europäischen Kommission.

4

Der vorgesehene Bebauungsplan steht im krassen Gegensatz zum Stichwort „Klimaschutzziele“ und dessen Auswirkungen und ist unverhältnismäßig.

1.3 Regionalplanung

Die Fläche gilt als Vorranggebiet für Landwirtschaft, als Vorranggebiet Regionaler Grünzug, Vorbehaltsgebiet für Natur- und Landschaft sowie als Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen. Die vorliegende Bauleitplanung steht daher den Vorgaben des Regionalplans Mittelhessen entgegen. Sie ist nicht an die Ziele der Raumordnung angepasst und widerspricht damit der gesetzlichen Vorgabe des § 1 Abs. 4 BauGB.

5

1.4 Vorbereitende Bauplanung

Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Staufenberg weist das Gebiet als „ökologisch wertvolles Grünland“ aus. Dieser bestehende freie Raum ist auch nach den Vorgaben des Regionalplans zu sichern.

6

Die natürliche Leistungsfähigkeit und Regelungsfunktion der Böden und damit ein wesentlicher Teil des Naturhaushalts gehen mit Überbauung und Bodenverdichtung, mit Abgrabung und Ablagerung, unwiederbringlich verloren. Somit steht das geplante Vorhaben im krassen Gegensatz zu der Darstellung im FNP und der Ausweisung im Regionalplan.

7

1.5 Innenentwicklung und Bodenschutz

Es ist hier nicht ersichtlich, ob die Stadt Staufenberg Alternativen der Innenentwicklung untersucht hat und falls dies zutrifft, mit welchem Ergebnis.

8

2 Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Es fehlt die klare Festlegung zur Ableitung des Regenwassers, alternativ dieses zu nutzen.

Hierzu gehören auch die städtebaulichen Vorgaben der besonderen Begründungspflicht für die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen, eine Alternativediskussion und die Betrachtung des Innenbereiches.

zu 3.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren geprüft.

Der Bebauungsplan des Interkommunalen Gewerbegebietes im Ebsdorfergrund, an dem auch die Stadt Staufenberg beteiligt ist, ist rechtskräftig und befindet sich derzeit in der Vermarktung und Umsetzung. Die Grundstücke sind mittlerweile alle vermarktet. Im Rahmen eines möglichen Zielabweichungsverfahrens und in der Begründung zum Entwurf werden hierzu weitere Aussagen zu möglichen Alternativen aufgeführt. Verweisen wird auch auf die Ausführungen unter zu 1.

Das städtebauliche Erfordernis und die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen bedürfen einer besonderen Begründung gemäß § 1a Abs. 2 BauGB sowie gemäß § 1 Abs.3 BauGB und werden in der Begründung noch einmal vertiefend dargelegt.

Zu 4.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen

Aufgrund verschiedener rechtlicher Restriktionen und Belange werden Teilflächen zurückgenommen und die GRZ für das Gewerbegebiet auf 0,7 und die GFZ auf 1,4 gesenkt. Gleichzeitig wird die Grünflächengestaltung auf den Grundstücksfreiflächen erhöht.

In der Abwägung der verschiedenen Belange, die zu der Planaufstellung führen, sind v.a. die Sicherung der Arbeitsplätze, der Immissionsschutz, der Arten- und Naturschutz, aber auch der Klimaschutz, die Raumordnung, die einseitig vorhandene Erschließung sowie die bereits genehmigten und vorhandenen gewerblichen Nutzungen zu berücksichtigen. Durch die Flächenrücknahme, der Reduzierung der Versiegelung und Erhöhung des Freiflächenanteils werden die Belange des Klimaschutzes in den Planungsprozess eingestellt.

Zu 5.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und ein Zielabweichungsverfahren eingeleitet.

Gemäß Stellungnahme der Oberen Landesplanungsbehörde ist ein Zielabweichungsverfahren zum Regionalplan Mittelhessen 2010 für den bisherigen Geltungsbereich (Vorentwurf) erforderlich. Die Erforderlichkeit wird jetzt aufgrund der deutlichen Reduzierung des Geltungsbereiches noch einmal überprüft und mit dem RP abgestimmt.

Sofern eine raumordnerischen Entscheidung erforderlich wird, werden die dort getroffenen Festlegungen gemäß § 1 Abs.4 BauGB in den Entwurf des Bebauungsplanes mit aufgenommen (Anpassungspflicht).

Zu 6.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird der Flächennutzungsplan geändert.

Auch hier werden die unter den Beschlussempfehlungen zu 1.- 4. aufgeführten Änderungen, Flächenrücknahmen und verschiedenen Belange beachtet und in den Planungsprozess eingestellt.

Zu 7.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, verweisen wird auf die Beschlussempfehlungen zu 1. bis zu 3. und die dort aufgeführten Ausführungen.

Zu 8.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in der Begründung zum Entwurf mit aufgenommen.



- 9** 5.3 Artenschutzrechtliche Belange
Wir verweisen auf 2.3.2 zu „Umweltbericht“
- 10** 6.3 Oberflächengewässer/Gewässerrandstreifen
Die Darstellung, dass keine Oberflächengewässer vorhanden sind, ist falsch. Am östlichen Rand des Plangebietes befindet sich ein Teilstück des Seilbacher Grabens.
- 11** Zu „Umweltbericht“
1.2 Darstellung der für das Vorhaben festgesetzten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung
Die Fläche gilt, wie im Regionalplan Mittelhessen aufgeführt, als Vorranggebiet für Landwirtschaft, als Vorranggebiet Regionaler Grünzug, Vorbehaltsgebiet für Natur- und Landschaft sowie als Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen. Auch weist der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Staufenberg das Gebiet als „ökologisch wertvolles Grünland“ aus. Eine Abweichung, wie geplant, stellen leichtfertig diese Ziele in der Wertigkeit in den Hintergrund und stehen diesen naturschutzfachlichen Darlegungen entgegen. Dieser bestehende freie Raum ist deshalb zu sichern.
- 12** 1.8 Nutzung erneuerbarer Energien ...
Siehe Anmerkungen zu „Bebauungsplan – Begründung“ unter 11
- 13** 1.9 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden ...
Bei Realisierung des Planvorhabens wären die naturschutzfachlichen hochwertigen Grünlandflächen für immer verloren. Dies ist jedoch nicht im Sinne von Nachhaltigkeit. Zudem sind Alternativen mit geringeren Beeinträchtigungen zu prüfen.
- 14** 2.1 Boden und Wasser
hier: Wasser
Das am östlichen Rand des Plangebietes befindliche Teilstück des Gewässers „Seilbacher Graben“ ist im Plangebiet gegenüber den Ausführungen im Plangebiet nicht verrohrt. Eine Aussage zum Gebietsschutz dieses Gewässers und der Gewässersäume, auch mit artenschutzrechtlicher Relevanz dieses Teilstückes und möglicher Beeinträchtigungen fehlt. Unabhängig davon wäre bei einer Bebauung ein Abstand von mindestens 10 m (§ 23 HWG) einzuhalten.
- 15** hier: Eingriffsbewertung
Böden erfüllen vielfältige Funktionen im Naturhaushalt, sie sind eine unserer wesentlichen Existenzgrundlagen. Sie wirken als Filter und Puffer gegenüber Schadstoffeinträgen und schützen Gewässer und das Grundwasser. Sie sind Bestandteil der natürlichen Wasser- und Stoffkreisläufe und elementarer Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen.
- 16** Böden benötigen deshalb Schutz, um ihre Funktionen erfüllen zu können. Ein versiegelter Boden kann z.B. seine Funktion als Wasserspeicher nicht mehr oder nur stark reduziert erfüllen. Das Risiko von Hochwasser bei großen Niederschlagsmengen nimmt zu. Werden diese Böden versiegelt, abgegraben oder durch Verdichtung und Erosion geschädigt, sind die Folgen deutlich bemerkbar. Das Plangebiet liegt aus geohydrologischer Sicht im Auenbereich und ist daher grundsätzlich von Bebauung freizuhalten.

Zu 9.: Die Hinweise zu den Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag werden zur Kenntnis genommen und bei der weiteren Planung wie folgt berücksichtigt:
Der westliche Bereich des Plangebietes wird zurückgenommen. Auf der zurückgenommenen Fläche wird die Möglichkeit von arten- und naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen geprüft.
Für betroffenen Arten werden entsprechende vorlaufende funktionstüchtige Ersatzhabitate geschaffen (CEF-Maßnahmen).

Die Planungen hierzu werden, sofern erforderlich, mit der UNB entsprechend abgestimmt, die Flächen und Maßnahmen in den Bebauungsplan mit aufgenommen.

Zu 10.: Der Hinweis ist sachlich korrekt und wird in der Planung durch einen entsprechenden Abstand zum Gewässer gemäß § 23 HWG berücksichtigt und die Gewerbefläche zurückgenommen.

Zu 11.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, verwiesen wird auf die Beschlussempfehlungen zu 1. bis 4. und die dort aufgeführten Ausführungen.

Zu 12.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zu 13.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, verwiesen wird auf die Beschlussempfehlungen zu 1. bis 4. und zu 9. sowie die dort aufgeführten Ausführungen.

Zu 14.: Der Hinweis ist sachlich korrekt und wird in der Planung durch einen entsprechenden Abstand zum Gewässer gemäß § 23 HWG berücksichtigt und die Gewerbefläche zurückgenommen.

Die Begründung wird entsprechend geändert und der Umweltbericht bzw. die Umweltprüfung werden sich mit der Thematik der Gewässerparzelle fachlich auseinandersetzen.

Zu 15.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der Landschaftspflegerischen Bewertung berücksichtigt sowie im Umweltbericht behandelt.

Die Eingriffsbewertung in den Fachbeiträgen wird speziell für das Schutzgut Boden vertiefend behandelt.

Zu 16.: Die Bedenken und Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei der weiteren Planung im Hinblick auf das Schutzgut Boden wie folgt berücksichtigt:

Der westliche Bereich des Plangebietes wird zurück genommen.

An der Ausweisung der übrigen Gewerbefläche (einschließlich Bestand) hält die Stadt Staufenberg fest, da die Flächen bereits durch die Didierstraße erschlossen sind und eine Nachfrage von örtlichen Handwerksbetrieben gegeben ist. Allerdings ist hier die Abweichungsentscheidung zum Regionalplan Mittelhessen 2010, sofern erforderlich, abzuwarten.



17

2.2 Auswirkungen der Planung auf Klima und Luft ...

Das Plangebiet befindet sich im Auenbereich der Lumda, auch wenn es rechtlich nicht unter einem besonderen Schutzstatus ausgewiesen ist. Die Lumdaaue ist ihrer Struktur nach als einheitlicher Naturraum anzusehen und dient somit als natürlicher Rückhalteraum. Ein naturnaher Hochwasserschutz erfordert mehr Raum für das Hochwasser und entspricht damit den Zielen zur Minderung des Hochwasserrisikos.

Auch wenn bereits im oberen Verlauf der Lumda Renaturierungsmaßnahmen bzw. Hochwasserschutzmaßnahmen vorgenommen wurden, sind auch hier wie andernorts extreme, unvorhergesehene Hochwasserereignisse möglich, die sich aufgrund der Klimaveränderung als prägende Ereignisse lokal auswirken. Das bedeutet, die Hochwasserschadensrisiken nehmen durch unangepasste Landnutzung zu. Bei einer Bebauung des Plangebietes würde die Funktion dieses Landschaftsraums aufgrund des Landschaftsverbrauchs verloren gehen.

Im Hinblick auf das unmittelbar angrenzende ausgewiesene Überschwemmungsgebiet, das unmittelbar angrenzende ausgewiesene Trinkwasserschutzgebiet sowie das angrenzende Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Lahn-Dill“ (Lumda-Niederung) ist die geplante Maßnahme dem Flächenschutz und der Sicherung von Biotopverbünden abträglich.

Es ist zudem zu beachten, dass die Aue lumdaabwärts in der Ortslage Mainzlar aufgrund der vorhandenen Bebauung nur noch als schmaler Korridor vorhanden ist. Zusätzliche Flächenverluste in der Aue sollten daher vermieden werden.

Der Kaltluftabfluss wäre auch im Hinblick auf die fortschreitende Klimaerwärmung stark eingeschränkt. Die Erhaltung der Kaltluftströme hat eine wichtige Bedeutung für die Ortslage. Mögliche Beeinträchtigungen wären in einem Klimagutachten genauer zu behandeln.

18

2.3.1 Biotop- und Nutzungstypen

Bezüglich der Ausführung wie es heißt „tangiert ein teilweise verrohrtes Fließgewässer“ (= Seilbacher Graben), nehmen wir Bezug auf Punkt 2.1.

19

Laut Umweltbericht (Seite 17) werden Teile der Grünlandflächen im Plangebiet dem Lebensraumtyp 6510 „Magere Flachlandmähwiese“ zugeordnet. Es handelt sich hierbei um einen Lebensraumtyp des Anhangs I der Fauna-Flora-Habitatrichtlinie der Europäischen Gemeinschaft (FFH-Richtlinie, 92/43/EWG). Eine Überbauung dieses Lebensraumtyps würde eine Schädigung im Sinne des § 19 BNatSchG darstellen, deren Vermeidung ein besonders Gewicht in der planerischen Abwägung aufweist. Im Falle einer Beanspruchung ist im Sinne des § 19 BNatSchG ein funktionaler Ausgleich zu leisten.

Es sei darüber hinaus darauf hingewiesen, dass die EU-Kommission im Juli 2019 ein Vertragsverletzungsverfahren (Nr. 2019/2145) gegen Deutschland eingeleitet hat, aufgrund des ungünstigen bis schlechten Erhaltungszustandes des Lebensraumtyps 6510 mit weiterhin negativem Trend. Nach Auffassung der EU-Kommission werden in weiten Teilen Deutschlands nicht in ausreichendem Maße geeignete Maßnahmen ergriffen, um Verschlechterungen dieser natürlichen Lebensräume sowie der Habitats der hier vorkommenden Arten zu verhindern.

Grundsätzlich weisen Fließgewässerauen eine wichtige Funktion im Naturhaushalt auf. Sie beherbergen eine bemerkenswerte Vielfalt und Fülle von natürlichen Funktionen und Dienstleistungen, die in dieser Art und Weise von keinem ande-

Zu 17.: Die Bedenken und Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei der weiteren Planung im Hinblick auf das Schutzgut Klima und Hochwasserschutz wie folgt berücksichtigt:

Der westliche Bereich des Plangebietes wird zurückgenommen. Auf der zurückgenommenen westlichen Fläche wird die Möglichkeit von arten- und naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen geprüft. Dies berücksichtigt gleichzeitig die Belange des Klima-, Hochwasser-, Auen- und Bodenschutzes.

An der Ausweisung der übrigen Gewerbefläche (einschließlich Bestand) hält die Stadt Staufenberg fest, da die Flächen bereits durch die Didierstraße erschlossen sind und eine Nachfrage von Handwerksbetrieben gegeben ist. Allerdings ist hier die Abweichungsentscheidung zum Regionalplan Mittelhessen 2010, sofern sie erforderlich wird, abzuwarten.

Zu 18.: Der Hinweis unter 2.1 ist sachlich korrekt und wird in der Planung durch einen entsprechenden Abstand zum Gewässer gemäß § 23 HWG berücksichtigt und die Gewerbefläche zurückgenommen.

Die Begründung wird entsprechend geändert und der Umweltbericht bzw. die Umweltprüfung werden sich mit der Thematik der Gewässerparzelle fachlich auseinandersetzen.

Zu 19.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei der weiteren Planung wie unter zu 1 beschrieben behandelt. § 19 BNatSchG ist zu beachten.

Die Vegetationsausstattung wurde noch einmal in Hinblick auf den LRT im Juli / August vor Ort überprüft. Die Betroffenheit von der geschützten Lebensraumtypen ist gegeben, der Geltungsbereich wurde reduziert..



20 ren Ökosystemtyp geleistet werden. Neben der Hochwasserrückhaltung und der Bedeutung für das Grundwasser dienen sie (wie im vorliegenden Fall) als Lebensräume für zahlreiche Pflanzen- und Tierarten und weisen eine wichtige Funktion als Verbreitungskorridor auf. Daher sollten Auen grundsätzlich nicht verbaut werden.

21 **2.3.2 Artenschutzrechtliche Belange**
Die Falterart „Dunkler Wiesenknopf Ameisenbläuling“ (*Maculinea nausithous*) ist u.a. auch von örtlichen NABU-Mitgliedern festgestellt worden, zuletzt im Juli 2019. Diese Art ist aufgeführt im Anhang IV der FFH-Richtlinie und ist deshalb nach Bundesnaturschutzgesetz streng geschützt. Diese Falter hegen eine enge Beziehung zur im Plangebiet vorkommenden Wiesenpflanze „Großer Wiesenknopf“ (*Sanguisorba officinalis*).
Der strenge Schutz gilt auch für die in der Anlage IV aufgeführte Reptilienart „Zauneidechse“ (*Lacerta agilis*).
Für die Arten *Zauneidechse* und *Dunkler Wiesenknopf Ameisenbläuling* sind die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 in Verbindung mit Abs. 5 BNatSchG in der vorgelegten Planung zwingend zu beachten. Mit der Überbauung der Habitats dieser Arten können die Verbote, Exemplare der Arten zu töten, zu stören oder deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen, im Sinne des § 44 BNatSchG eintreten. Der vorgelegte Umweltbericht lässt nicht erkennen, dass die mit der Planung einhergehenden artenschutzrechtlichen Konflikte lösbar sind. Die Planung ist daher in der vorliegenden Fassung aus artenschutzrechtlichen Gründen nicht umsetzbar.
Aufgrund der artenschutzrechtlichen Betroffenheit ist der Vermeidungsgrundsatz zwingend zu beachten. Entsprechend ist bereits auf der Ebene des Flächennutzungsplans und des Bebauungsplans zu prüfen, inwieweit Flächen mit geringeren artenschutzrechtlichen Konflikten als gewerbliche Flächen entwickelt werden können. Diese Betrachtung fehlt in den vorgelegten Unterlagen.

Für die weiteren Planungsschritte ist zu beachten, dass im Falle einer unvermeidbaren Betroffenheit der o.g. Arten umfangreiche Maßnahmen zur Umsiedlung, Vergrämung und Neuschaffung von Ersatzlebensräumen auf geeigneten Flächen mit zeitlichem Vorlauf vor Baubeginn umgesetzt werden müssen.

Die Realisierung des Planvorhabens steht auch der Hessischen Biodiversitätsstrategie entgegen, die eine Verbesserung der Lebensräume anstrebt. Die zu verzeichnenden Artenverluste sind insbesondere durch den Flächenverbrauch bedingt.

22 **2.6 Landschaft**
Den Ausführungen nach kann hier ein Lückenschluss zur bereits vorhandenen gewerblichen Nutzung vollzogen werden. Ein Blick auf die Karten des Plangebietes jedoch genügt, um festzustellen, dass dieses eine gewerbliche Unternehmen nur eine relativ geringe Fläche zur geplanten in Anspruch nimmt. Deshalb ist von einem „Lückenschluss“ nicht zu sprechen. Das Plangebiet stellt vielmehr ein Teilgebiet des ortsnahe Erholungsraums dar.

23 **Schlussbemerkungen**
Die Ausführungen zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sind z. Z. noch nicht vorhanden.

Wir können der geplanten Maßnahme nicht zustimmen.

Zu 20.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, verwiesen wird auf die Beschlussempfehlungen zu 1. bis 19. und die dort aufgeführten Ausführungen.

Zu 21.: Die Hinweise zu den Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG werden zur Kenntnis genommen und bei der weiteren Planung wie folgt berücksichtigt: Der westliche Bereich des Plangebietes wird zurückgenommen. Auf der zurückgenommenen Fläche wird die Möglichkeit von arten- und naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen geprüft.

Für betroffene Arten werden entsprechende vorläufige funktionstüchtige Ersatzhabitate geschaffen (CEF-Maßnahmen).

Die Planungen hierzu werden, sofern erforderlich, mit der UNB entsprechend abgestimmt, die Flächen und Maßnahmen in den Bebauungsplan zum Entwurf mit aufgenommen.

Zu 22.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei der weiteren Planung wie folgt berücksichtigt: Der westliche Bereich des Plangebietes wird zurückgenommen.

Zu 23.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zum abschließenden Entwurf des Bebauungsplanes (Verfestigung des Planungskonzeptes) kann eine abschließende Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung vorgenommen werden.

Diese wird dann im Umweltbericht zum Entwurf aufgeführt.

Seite 6/6



24

Gestatten Sie uns noch einen Hinweis redaktioneller Art:
Wenn in den Planunterlagen mehrmals von „Lumbda“ die Rede ist, wissen sicherlich die Beteiligten, dass hiermit die „Lumda“ gemeint ist. Dies gilt auch für das FFH-Gebiet „Tränkbachniederung von Dauborn“, es muss natürlich heißen „Tränkbachniederung bei Daubringen“.

Mit freundlichen Grüßen
i.A.

Hans-Erich Wissner

Zu 24.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in den Textteilen der Planung redaktionell geändert.

Eingang: 28. Jan. 2020

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



Regierungspräsidium Gießen • Postfach 10 08 51 • 35338 Gießen

Planungsbüro Fischer
Im Nordpark 1

35435 Wettenberg

Geschäftszeichen: RPGI-31-61a0100/42-2014/24
Dokument Nr.: 2020/62958

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

Datum 22. Januar 2020

**Bauleitplanung der Stadt Staufenberg;
hier: Bebauungsplan „Gewerbegebiet Didierstraße“ im Stadtteil
Mainzlar**

Stellungnahme im Verfahren nach § 4 (1) BauGB

Ihr Schreiben vom 04.12.2019, Az.: Licher / Anders

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

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

Mit dem Planvorhaben soll auf einer Fläche im Umfang von insgesamt rd.
2,8 ha die Ausweisung eines Gewerbegebiets nördlich der Didierstraße
vorbereitet werden. Maßgeblich für die raumordnerische Beurteilung des
Vorhabens sind die Festlegungen des Regionalplans Mittelhessen 2010
(RPM 2010). Dieser stellt den geplanten Geltungsbereich als *Vorranggebiet*
(VRG) für Landwirtschaft dar, überlagert durch ein VRG Regionaler Grün-
zug und ein Vorbehaltsgebiet (VBG) für Natur und Landschaft sowie ein
VBG für besondere Klimafunktionen. Direkt angrenzend befindet sich das
amtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Lumda.

Dieses Planvorhaben war seit 2015 bereits Gegenstand mehrerer Ge-
sprächs- bzw. Erörterungstermine zwischen der Stadt Staufenberg und dem
Regierungspräsidium, u. a. am 21.05.2015 und am 21.03.2018, in denen

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

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

Die telefonische Vereinbarung eines
persönlichen Gesprächstermins wird
empfohlen.

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



RP Gießen Dez. 32 Bau- und Wohnungswesen (22.01.2020)

Beschlussempfehlungen

Obere Landesplanungsbehörde Dez. 31

**Zu 1.: Die Hinweise werden in der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführt
und im weiteren Verfahren berücksichtigt. Die Erforderlichkeit eines Zielabwei-
chungsverfahrens wird aufgrund der Reduzierung des Geltungsbereiches ge-
prüft und mit der Oberen Landesplanungsbehörde abgestimmt.**

Gemäß Stellungnahme der Oberen Landesplanungsbehörde zum Vorentwurf ist ein
Zielabweichungsverfahren zum Regionalplan Mittelhessen 2010 erforderlich. Die Er-
forderlichkeit wird jetzt aufgrund der deutlichen Reduzierung des Geltungsbereiches
noch einmal überprüft und mit dem RP abgestimmt.

Sofern eine raumordnerischen Entscheidung erforderlich wird, werden die dort ge-
troffenen Festlegungen gemäß § 1 Abs.4 BauGB in den Entwurf des Bebauungspla-
nes mit aufgenommen (Anpassungspflicht).

verschiedene Gesichtspunkte der Planung eingehend erörtert wurden (ich verweise hier auf die zugehörigen Vermerke). Die Ergebnisse dieser Besprechungen gelten weiterhin. Insbesondere die Festlegung im RPM 2010 als *Regionaler Grünzug* und der im Rahmen der Planfeststellung zur Umgehungsstraße neu geschaffene Retentionsraum sind zu beachten. Eine Kontaktaufnahme mit der Oberen Wasserbehörde wurde empfohlen. In der Begründung zum Bebauungsplan finden sich jedoch keine Ausführungen zu der aktuellen Überschwemmungsgefährdung der geplanten Flächen. Ein Zielabweichungsverfahren ist erforderlich. Darin sind auch fehlende Alternativen darzulegen.

2 In der Begründung zum Bebauungsplan wird zwar darauf verwiesen, dass die Stadt Staufenberg eine Abweichung von den Zielen der Raumordnung parallel zum Bauleitplanverfahren beantragt, ein entsprechender Antrag liegt der Oberen Landesplanungsbehörde jedoch bislang nicht vor.

3 Eine abschließende raumordnerische Stellungnahme ist aufgrund der derzeit vorliegenden Unterlagen daher nicht möglich.

Grundwasserschutz, Wasserversorgung

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

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

Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz

(Bearbeiter: Herr Deuster, Dez. 41.2, Tel.: 0641/303-4169)

1 Gegen die geplante Bebauung bestehen rechtliche Bedenken im Hinblick auf den geplanten Standort. Die Planung würde nach hiesiger Auffassung in einem als Retentionsraum mit festgestellten Gebiet Platz greifen. Mit Planfeststellungsbeschluss vom 26.04.2005 (Az.: V 2-A – 61 k 08 (2.323) hat das zuständige Hessische Ministerium für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung den Neubau der Ortsumgehung Staufenberg / Mainzlar in den Gemarkungen Staufenberg, Daubringen und Mainzlar der Stadt Staufenberg einschließlich der damit verbundenen Folgemaßnahmen festgestellt.

Der PF-Beschluss ist bestandskräftig. Damit sind auch seine Wirkungen nach wie vor rechtsgültig.

Als maßgeblich sind hier u.a. die Festsetzungen zum Retentionsraumverlust und -ausgleich zu sehen.

Im PF-Beschluss wird u.a. auf S. 96 festgestellt, dass mit dem Bau der Ortsumgehung Retentionsraumverluste von 3.600 m³ und 6.000 m³ einhergehen, denen durch die Eröffnung eines neuen Bereichs zur Retention durch das Abtragen des bisherigen Hochwasserdammes ein Gewinn von 25.200 m³ gegenübersteht, so dass im Ergebnis ca. 16.000 m³ gewonnen werden.

Zu 2.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Siehe Ausführungen zu 1.

Zu 3.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Grundwasserschutz, Wasserversorgung Dez. 41.1

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

Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz, Dez. 41.2

Zu 1.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren berücksichtigt.

- 1. Die Notwendigkeit eines Zielabweichungsverfahrens wird aufgrund der Reduzierung des Geltungsbereiches erneut überprüft und mit der Oberen Landesplanungsbehörde abgestimmt.**
- 2. Der mögliche Eingriff in planfestgestellte Flächen (Retentionsraum für die Ortsumgehung Mainzlar) wird durch die Rücknahme des Geltungsbereiches vermieden.**

Wenn an derselben Stelle bzw. auf denselben Flächen, die seinerzeit für den zusätzlichen Retentionsraum genannt wurden, nun Baumaßnahmen geplant werden, könnte damit ein Verstoß gegen § 75 Abs. 1 S. 2 HVwVfG gegeben sein.

Gemäß § 75 Abs. 1 S. 2 HVwVfG werden durch die Planfeststellung alle öffentlich-rechtlichen Beziehungen zwischen dem Träger des Vorhabens und den durch den Plan Betroffenen rechtsgestaltend geregelt (vgl. Kopp / Ramsauer, Komm. zum VwVfG, Rn. 5 ff). Dies bezieht sich auf das Vorhaben als solches wie auch auf alle notwendigen Folgemaßnahmen an anderen Anlagen. Flächen zur Durchführung von naturschutzrechtlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind als notwendige Folgemaßnahmen von der Rechtswirkung erfasst (vgl. Kopp / Ramsauer, § 75 Rn. 6a). Entsprechendes gilt für sonstige Folgemaßnahmen, wie hier Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für Retentionsraumverlust und -ausgleich.

Unter 9.8.7 auf S. 214 des Bescheides wird der Retentionsraum aufgegriffen und die Kompensation u.a. durch den Rückbau der vorhandenen Hochwasserschutzdämme festgestellt. Unter Punkt 8 auf S. 30 des Bescheides wird die Aufwertung des Gewässers durch die Deichrückverlegung beschrieben und dies auf S. 37 u. 38 nochmals positiv herausgestellt.

Daraus folgt, dass durch eine Bebauung im Retentionsraum gegen eine Rechtswirkung der Planfeststellung von 2005 verstoßen würde.

Das Vorhaben dürfte daher an dieser Stelle unzulässig sein.

Ergänzend weise ich auf Folgendes hin:

Seit der Entfernung bzw. dem Rückbau des vormaligen Hochwasserschutzdammes und der Wiederherstellung des natürlichen Retentionsraums der Lumda handelt es sich bei dem in Rede stehenden Gebiet wieder um ein Überschwemmungsgebiet im Sinne des § 76 Abs. 1 WHG. Dieses steht jedenfalls unter dem Schutz des § 77 WHG, d.h., auch danach ist das Gebiet in seiner Funktion als Rückhaltefläche zu erhalten. Die Beachtung von § 77 WHG ist durch die Bauleitplanung respektive die Gemeinden sicherzustellen.

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

Aus Sicht der von mir zu vertretenden Belange kann dem Bebauungsplan nur unter folgenden Bedingungen zugestimmt werden:

Das geplante Gewerbegebiet ist im Trennsystem zu entwässern.

Die Abwasserbeseitigung des im Gebiet anfallenden Trockenwetterabflusses muss gesichert sein.

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

Zu 2.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Laut dem Geoportal Hessenvierer liegt die Fläche außerhalb des Überschwemmungsgebietes.

Kommunales Abwasser, Gewässergüte Dez. 41.3

Zu 1.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführt.

Die Entwässerungsplanung wird zum Entwurf geprüft und weitere Aussagen mit in die Begründung aufgenommen. Sofern die Errichtung eines Regenrückhaltebeckens erforderlich werden sollte, wird dieses über den Bebauungsplan mit dargestellt und das erforderliche wasserrechtliche Genehmigungsverfahren beantragt.

-4-

Über die zu planende Regenrückhalteinlage darf nur der natürliche Abfluss von 3,0 l/(s·ha) in die Lumda abgeleitet werden. Es ist überschlägig mit ca. 330 m³ zu schaffendem Rückhaltevolumen für das Gewerbegebiet zu rechnen. Die für die Regenrückhaltung erforderliche Fläche ist im Bebauungsplan auszuweisen.

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

Die Trasse zur Ableitung des Niederschlagswassers aus der Regenrückhalteinlage bis zur Einleitstelle in die Lumda ist in die Geltungsbereichsgrenzen mit aufzunehmen, um eine zusätzliche Eingriffs- und Ausgleichsplanung für diese Fläche zu vermeiden.

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

Nachsorgender Bodenschutz

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

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

In den Planungsunterlagen wird indes auf Folgendes hingewiesen:

7 Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz

Altlasten

Der Stadt Staufenberg liegen zum jetzigen Planungsstand (Vorentwurf) Erkenntnisse über Altlasten oder Altstandorte angrenzend zum Plangebiet vor.

Baugrund

Aufgrund der Größe und Art der baulichen Nutzung wird den Bauherren empfohlen, im Rahmen des Bauantrages eine entsprechende Baugrunduntersuchung zu beauftragen, um unter anderem die Versickerungsfähigkeit des künftigen Bodens zu ermitteln.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 und Nr. 7 BauGB sind bei der **Aufstellung von Bauleitplänen** die allgemeinen Anforderungen an **gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse** und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung sowie die **Belange des Bodens** zu berücksichtigen. Bei der Aufstellung

Zu 2.: Dem Hinweis wird bei der Erforderlichkeit der Errichtung eines RRB entsprochen.

Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe, Grundwasserschadensfälle, Altlasten, Bodenschutz, Dez. 41.4

Nachsorgender Bodenschutz

Zu 1.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführt.

2



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

In der Altflächendatei als Teil des Bodeninformationssystems sind die den Bodenschutzbehörden bekannten Informationen zu Altstandorten, Altablagerungen, altlastverdächtigen Flächen, Altlasten und schädlichen Bodenveränderungen hinterlegt (§ 8 Abs. 1 HAltBodSchG). Altstandorte sind Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist. Altablagerungen sind stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen sowie Flächen auf denen Abfälle behandelt, gelagert oder abgelagert worden sind. Die Regierungspräsidien als obere Bodenschutzbehörden in Hessen sind für die Änderung und Aktualisierung der Altflächendatei zuständig (§ 2 Abs. 2 Altflächendateiverordnung). Die Vollständigkeit und Richtigkeit der Daten in der Altflächendatei ist jedoch nicht garantiert.

3



Nach § 8 Abs. 4 HAltBodSchG sind Gemeinden und öffentlich-rechtliche Entsorgungspflichtige verpflichtet, die ihnen vorliegenden Erkenntnisse zu Altflächen dem HLNUG so zu übermitteln, so dass die Daten im Bodeninformationssystem nach § 7 HAltBodSchG erfasst werden können. Dies hat in elektronischer Form zu erfolgen. Über die elektronische Datenschnittstelle DATUS online steht den Kommunen ebenfalls FIS-AG (kommunal beschränkt) zur Verfügung. Wenden Sie sich bitte an das HLNUG oder entnehmen Sie weitere Infos sowie Installations- und Bedienungshinweise unter:

<https://www.hlnug.de/themen/altlasten/datus.html>

Ich bitte daher um schriftliche Sachstandsmitteilung (E-Mail).

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.

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

Zu 3.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der Begründung zum Bebauungsplan umfangreiche Hinweise zum Vorsorgenden Bodenschutz mit aufgenommen.

Für das Vorhaben wird überwiegend Boden mit mittlerer Bodenfunktionsbewertung in Anspruch genommen. Aus Sicht des vorsorgenden Bodenschutzes wäre eine Lenkung der Flächeninanspruchnahme auf Böden mit geringem Bodenfunktionserfüllungsgrad hier begrüßenswerter. Wenn möglich ist dieser Aspekt erneut zu prüfen.

4

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.

5

Entsprechend § 2 Abs. 4 der Hessischen Kompensationsverordnung (KV) vom 26.10.2018, gültig ab 10.11.2018, soll soweit möglich eine **schutzgut-bezogene Kompensation auch hinsichtlich der Bodenfunktionsverluste** erfolgen. 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 in den vorgelegten Planunterlagen ist Folge zu leisten.

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

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

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

Boden – damit Ihr Garten funktioniert; Bodenschutz für Häuslebauer“ (https://umwelt.hessen.de/sites/default/files/media/hmuelv/hmuklv_boschubauen_haeuslebauer_textvorlage_01_180420.pdf)

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

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

1

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

2

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

3

Sofern die unter Ziff. 2 sowie Ziff. 6.4 der Begründung angegebene Auffüllung innerhalb des Plangebietes, d.h. außerhalb des angrenzenden Überschwemmungs- und Trinkwasserschutzgebietes, geplant ist, was den Planunterlagen nicht eindeutig zu entnehmen ist, darf bei Erdarbeiten zur Auffüllung der Fläche nur Bodenaushub (AVV 17 05 04 – Boden und Steine mit Ausnahme derjenigen, die unter 17 05 03* fallen; AVV 20 02 02 – Boden

Vorsorgender Bodenschutz Dez. 41.4

Zu 4.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführt bzw. in der Umweltprüfung und im Umweltbericht abgearbeitet.

zu 5.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Gemäß den gesetzlichen Vorgaben für Bebauungspläne besteht ein gesetzliches Erfordernis zum Ausgleich oder zur Berechnung eines Eingriffes über die Kompensationsverordnung nicht, es kann auch eine verbal-argumentative Ausgleichszuordnung erfolgen. Unabhängig davon sind gemäß den Vorgaben des § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB die Belange des Bodenschutzes in der Bauleitplanung abzuarbeiten und entsprechende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen durchzuführen.

Aufgrund der im Bebauungsplan vorgenommenen Festsetzungen wird der mögliche Bodenschutz auf Ebene des vorliegenden Bebauungsplanes beachtet. Die weiteren Hinweise werden in der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführt und sind vom späteren Vorhabenträger bzw. Bauherren im Rahmen der Umsetzung der Planung zu beachten.

Durch die Auflistung dieser Punkte in der Begründung bzw. im Umweltbericht sind praktische Empfehlungen für die Umsetzung der Planung aufgeführt, die durch die Bauausführenden dann entsprechend zu berücksichtigen sind. Die übrigen Vorgaben des Abfallkreislaufgesetzes sind zu berücksichtigen.

Kommunale Abfallwirtschaft, Abfallentsorgungsanlagen

Zu 1.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

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

-7-

und Steine) verwendet werden, welcher die Schadstoffgehalte des Zuordnungswert Z 1.1 nach LAGA M 20 einhält. Diese LAGA Mitteilung schreibt Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen fest.

Sofern am Standort hydrogeologisch günstige Verhältnisse nachgewiesen werden können, kann gemäß LAGA M20 auch der Einsatz von Material bis Z1.2 zulässig sein. Sofern der Abstand der Schüttkörperbasis zum höchsten zu erwartenden Grundwasserstand <1m ist, darf allerdings nur Material Z0 genutzt werden.

Im Falle der Verwertung zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht sind die bodenartsspezifischen Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV) zu beachten. Hierzu wird auf die Vorgaben im Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ (Baumerkblatt, Stand: 01.09.2018) der Regierungspräsidien in Hessen verwiesen (www.rp-giessen.hessen.de, Umwelt & Natur, Abfall, Bau- und Gewerbeabfall, Baustellenabfälle).

Downloadlink:

https://umwelt.hessen.de/sites/default/files/media/baumerkblatt_endfassung_2015-12-10.pdf

Immissionsschutz II

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

- 1 Nach Durchsicht der Planunterlagen zum Vorentwurf des o. g. Bebauungsplans wird zur Beurteilung der immissionsschutzrechtlichen Belange die Erstellung einer Schallimmissionsprognose erforderlich.

Das Plangebiet grenzt im Süden an bestehende Wohngebäude an. Es wird daher empfohlen, den Immissionsschutz bereits auf Planungsebene sicherzustellen. Ein geeignetes Mittel wäre beispielsweise die Festsetzung von maximal zulässigen Emissionskontingenten, insbesondere zur Nachtzeit.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich östlich des Plangebiets zwei nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz genehmigungsbedürftige Anlagen befinden (Didier-Werke AG), welche neben den sonstigen nichtgenehmigungsbedürftigen Anlagen bei der Betrachtung der Vorbelastung entsprechend zu berücksichtigen sind.

Immissionsschutz II

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

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

Bergaufsicht

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

Der Planungsraum liegt im Bergfreien.

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

Immissionsschutz II

Zu 1: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Zum Entwurf wird eine Schallimmissionsprognose erstellt und die Ergebnisse in den weiteren Planungs- und Abwägungsprozess integriert.

Aufgrund naturschutzfachlicher und wasserwirtschaftlicher Restriktionen ist eine Teilrücknahme von Flächen erforderlich, so dass die Ausweisung eines Gewerbegebietes im westlichen Bereich aus städtebaulicher Sicht keinen Sinn macht. Das verbleibende östliche Gewerbegebiet wird im Hinblick auf die im Südosten angrenzende Wohnnutzung untersucht.

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

Bergaufsicht, Dez. 44.1

Zu 1.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Landwirtschaft

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

Bezüglich der o.g. Bauleitplanung der Stadt Staufenberg zur Ausweisung eines Gewerbegebietes im Stadtteil Mainzlar nehme ich aus Sicht der Belange Landwirtschaft und Vorsorgender Bodenschutz wie folgt Stellung:

1

Auch wenn das Vorhaben im unmittelbaren Bereich bestehender Gewerbeflächen und am Rande einer Straßen- bzw. Bahntrasse realisiert werden soll und somit bereits Eingriffe in die örtliche Agrarstruktur vorgezeichnet sind, handelt es sich um einen Verlust landwirtschaftlicher Flächen. Diese sind auch aus landschaftspflegerischer Sicht kritisch zu beurteilen, da es sich um ökologisch wertvolle Grünlandstandorte handelt, die es zu erhalten gilt. Die Tatsache, dass es sich hier um Vorrangflächen für die Landwirtschaft gemäß Regionalplan Mittelhessen 2010 handelt, verstärkt meine fachliche Einschätzung umso mehr.

Die beabsichtigte Planung lässt erkennen, dass mit dieser Maßnahme ein erster Schritt einer gewerblichen Bebauung nördlich der Bahnlinie in den unmittelbaren Geltungsbereich des Auenverbundes Lahn-Dill an der Lumda vollzogen werden soll. Das Landschaftsbild wird daher sehr wohl erheblich beeinträchtigt.

Aus Sicht des Vorsorgenden Bodenschutzes kommt es zu einem Verlust landwirtschaftlich und landschaftsökologisch wertvoller Aueböden, der nicht ausgeglichen werden kann.

Aus den vorgenannten Gründen kann der Planung nicht zugestimmt werden.

Obere Naturschutzbehörde

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

1

Von der Planung werden keine nach §§ 23 und 26 BNatSchG ausgewiesenen oder geplanten Schutzgebiete berührt. Das LSG „Auenverbund Lahn-Dill“ grenzt nördlich und östlich an den Planungsraum an.

Bauleitplanung

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

Aus planungsrechtlicher und städtebaulicher Sicht weise ich auf folgendes hin:

1

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

Landwirtschaft, Dez. 51.1

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

Der westliche Bereich des Plangebietes wird aus Gründen der Wasserwirtschaft (Überschwemmungsgebiet) und des Natur- und Artenschutzes (Anhang II und IV Art der FFH-Richtlinie, geschütztes LRT nach § 30 BNatSchG) aus dem Geltungsbereich herausgenommen. Auf der zurückgenommenen Fläche werden Möglichkeiten für arten- und naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen überprüft.

An der Ausweisung der übrigen Gewerbefläche (einschließlich Bestand) hält die Stadt Staufenberg fest, da die Flächen bereits durch die Didierstraße erschlossen sind und eine Nachfrage von örtlichen Handwerksbetrieben gegeben ist. In der Begründung werden dann auch mögliche Alternativen und planerische Rahmenbedingungen aufgeführt und untersucht.

Hinweis:

Gemäß Stellungnahme der Oberen Landesplanungsbehörde ist ein Zielabweichungsverfahren zum Regionalplan Mittelhessen 2010 für den bisherigen Geltungsbereich (Vorentwurf) erforderlich. Die Erforderlichkeit wird jetzt aufgrund der deutlichen Reduzierung des Geltungsbereiches noch einmal überprüft und mit dem RP abgestimmt.

Sofern eine raumordnerischen Entscheidung erforderlich wird, werden die dort getroffenen Festlegungen gemäß § 1 Abs.4 BauGB in den Entwurf des Bebauungsplanes mit aufgenommen (Anpassungspflicht).

In der weiteren Planung und im Abwägungsprozess sind die verschiedenen Belange, die zu der Planaufstellung führen, v.a. die Sicherung der Arbeitsplätze, der Immissionsschutz, der Arten- und Naturschutz, die Raumordnung, der Klimaschutz, die einseitig vorhandene Erschließung sowie die bereits genehmigten und vorhandenen gewerblichen Nutzungen zu berücksichtigen. Hierzu gehören auch die städtebaulichen Vorgaben der besonderen Begründungspflicht für die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen, eine Alternativendiskussion und die Betrachtung des Innenbereiches.

Hierbei sollten insbesondere die Gründe für die konkrete Standortwahl (Standortanforderungen) näher erläutert und die **Prüfung von Standortalternativen** nachvollziehbar dokumentiert werden.

Entgegen der Ausführungen unter Ziff. 1.1 der Begründung ist nach dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Staufenberg (1990) im östlichen Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet „Pfungstweide“ eine „Gewerbliche Baufläche (Planung)“ dargestellt. Warum diese potentielle gewerbliche Baufläche nicht (zunächst) für die Deckung des kurzfristigen Bedarfs an Gewerbeflächen in Anspruch genommen werden soll, wird in der Begründung nicht thematisiert. Sofern in diesem Bereich zukünftig tatsächlich keine weitere gewerbliche Entwicklung erfolgen soll, sollte dies auch ggf. auf Flächennutzungsplanebene durch die Rücknahme der bisher hier dargestellten „Gewerblichen Baufläche (Planung)“ dokumentiert werden.

Auch im Hinblick auf die gesetzlichen Anforderungen nach **§ 1a Abs. 2 S. 4 BauGB** ist die Flächen-Neuinanspruchnahme substantiiert zu begründen. Die diesbezüglichen (allgemeinen) Ausführungen unter Ziff. 1.5 bzw. 1.1 der Begründung sollten daher um detailliertere Aussagen bzgl. vorhandener Baulücken (Baulücken-/Leerstandskataster?) sowie tatsächlich noch verfügbarer Bauflächen in den bestehenden Gewerbegebieten ergänzt werden.

- 2
- Im **Umweltbericht** ist gemäß Nr. 3b der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und §§ 2a, 4c BauGB das geplante Monitoring-Konzept zu beschreiben. Nach § 4c S. 1 2.Hs BauGB ist nunmehr Gegenstand der Überwachung auch die Durchführung von Darstellungen oder Festsetzungen nach § 1a Abs. 3 S. 2 BauGB und von Maßnahmen nach § 1a Abs. 3 S. 4 BauGB.

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

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Wagner

Obere Naturschutzbehörde, Dez. 53.1

Zu 1.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Umweltbericht entsprechend bewertet.

Bauleitplanung, Dez. 31

Zu 1.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Der westliche Bereich des Plangebietes wird aus Gründen der Wasserwirtschaft (Überschwemmungsgebiet) und des Natur- und Artenschutzes (Anhang II und IV Art der FFH-Richtlinie, geschütztes LRT nach § 30 BNatSchG) aus dem Geltungsbereich herausgenommen. Auf der zurückgenommenen Fläche werden Möglichkeiten für arten- und naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen überprüft.

An der Ausweisung der übrigen Gewerbefläche (einschließlich Bestand) hält die Stadt Staufenberg fest, da die Flächen bereits durch die Didierstraße erschlossen sind und eine Nachfrage von örtlichen Handwerksbetrieben gegeben ist. In der Begründung werden dann auch mögliche Alternativen und planerische Rahmenbedingungen aufgeführt und untersucht.

Hinweis:

Gemäß Stellungnahme der Oberen Landesplanungsbehörde ist ein Zielabweichungsverfahren zum Regionalplan Mittelhessen 2010 für den bisherigen Geltungsbereich (Vorentwurf) erforderlich. Die Erforderlichkeit wird jetzt aufgrund der deutlichen Reduzierung des Geltungsbereiches noch einmal überprüft und mit dem RP abgestimmt.

Sofern eine raumordnerischen Entscheidung erforderlich wird, werden die dort getroffenen Festlegungen gemäß § 1 Abs.4 BauGB in den Entwurf des Bebauungsplanes mit aufgenommen (Anpassungspflicht).

In der weiteren Planung und im Abwägungsprozess sind die verschiedenen Belange, die zu der Planaufstellung führen, v.a. die Sicherung der Arbeitsplätze, der Immissionsschutz, der Arten- und Naturschutz, die Raumordnung, der Klimaschutz, die einseitig vorhandene Erschließung sowie die bereits genehmigten und vorhandenen gewerblichen Nutzungen zu berücksichtigen.

Zu 2.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und der Umweltbericht um das geplante Monitoringkonzept ergänzt.

Pia Anders

Betreff: WG: Beteiligungsverfahren, Staufenberg, Gewerbegebiet Didierstraße
Anlagen: SB_Anhang_Mail_41.pdf; V_FNPAe_GE_Didierstrasse_27_11_2019.pdf; V2_BP_GE_Didierstrasse_oTfs_27_11_2019.pdf

Von: TenneT Bauleitplanung [mailto:bauleitplanung@tennet.eu]
Gesendet: Donnerstag, 5. Dezember 2019 05:41
An: 'p.anders@fischer-plan.de'
Betreff: WG: Beteiligungsverfahren, Staufenberg, Gewerbegebiet Didierstraße

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Überprüfung der uns zugesandten Unterlagen zum oben genannten Vorgang hat ergeben, dass in dem Bereich **keine** Anlagen der TenneT TSO GmbH vorhanden sind.

Belange unseres Unternehmens werden somit durch die geplante Maßnahme nicht berührt.

Da die Ausgleichsmaßnahmen noch nicht genau benannt sind, bitten wir Sie uns diese mitzuteilen, wenn die genaue Lage und Art der Maßnahmen bekannt sind.

Vielen Dank für die Beteiligung an dieser Anfrage.

Mit freundlichen Grüßen

Julian Paab
Grid Service Germany | Transmission Lines | Maintenance & Service Groups Bayreuth

T +49 (0) 921 50740 6115
F +49 (0) 921 50740 6596
E bauleitplanung@tennet.eu
www.tennet.eu

TenneT TSO GmbH
Bernecker Straße 70
95448 Bayreuth

Vorsitzende des Aufsichtsrats: Manon van Beek
Geschäftsführung: Otto Jäger, Tim Meyerjürgens, Bernardus Voorhorst
Sitz der Gesellschaft: Bayreuth **AG Bayreuth**: HRB 4923

Bitte denken Sie vor dem Ausdruck dieser E-mail an die Umwelt



TenneT TSO GmbH (05.12.2019)

Beschlussempfehlungen

Zu 1.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zu 2.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die TenneT wird auch bei der Entwurfsoffenlage mit den dargestellten Ausgleichsflächen beteiligt.

Pia Anders

Von: fischer@fischer-plan.de
Gesendet: Montag, 23. Dezember 2019 11:02
An: Pia Anders
Betreff: WG: Beteiligungsverfahren BauGB

Kennzeichnung: Zur Nachverfolgung
Kennzeichnungsstatus: Gekennzeichnet

FYI

Von: Jochen Becker <info@zls-lollar.de>
Gesendet: Montag, 23. Dezember 2019 09:47
An: fischer@fischer-plan.de; info@zls-lollar.de
Betreff: Beteiligungsverfahren BauGB

Folgende Nachricht wurde vom Formular von Fischer-Plan übermittelt:

Stadt: Staufenberg
Ortsteil: Stadtteil Mainzlar
Plan-Name: Staufenberg; Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Didierstraße"
Name: Becker
Vorname: Jochen
Dienststelle 1: Zweckverband Lollar-Staufenberg
Dienststelle 2:
Strasse: Sandweg 25
PLZ / Ort: 35457 Lollar
Telefon: 06406-91340
E-Mail: info@zls-lollar.de

Kommentar:

Betrieb Wasserversorgung: Der geplante Bereich kann über bestehende öffentliche Wasserversorgungsanlagen mit versorgt werden. Betrieb Abwasser: Die von den Planabsichten betroffene Fläche ist in den Ansätzen der SMUSI-Berechnung des Verbandsgebietes berücksichtigt. Die Trinkwasserversorgungs- und die Entwässerungsplanung sind vorab mit dem ZLS abzustimmen. Nach der Wasserversorgungssatzung und der Entwässerungssatzung werden für die Fläche Schaffensbeiträge (Wasser und Abwasser) erhoben.

Zweckverband Lollar-Staufenberg (23.12.2019)

Beschlussempfehlungen

Zu 1.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführt.

Adressat für die Hinweise sind die nachfolgende Erschließungsplanung sowie die Baugenehmigungsebene und die Bauausführung, bei denen die Hinweise zu beachten sind.

Eingang: **24. Jan. 2020**

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

Zweckverband Mittelhessische Wasserwerke, Postfach 11 14 20, 35359 Gießen

Planungsbüro Fischer
Im Nordpark 1
35435 Wetttenberg

Ihr Zeichen: Licher/Anders
Ihre Nachricht vom: 04.12.2019
Unser Zeichen: sm/ap

Auskunft erteilt: Rainer Schmidt
Telefon: 0641 9506-150
Telefax: 0641 9506-197
E-Mail: rschmidt@zmw.de

Datum: 22.01.2020

**Bauleitplanung der Stadt Staufenberg, Stadtteil Mainzlar
Bebauungsplan „Gewerbegebiet Didierstraße“ sowie
Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1
BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen des o. g. Bauleitplanverfahrens (Stand 22.10.2019) geben wir folgende Stellungnahme ab:

1

1. Gegen den Vorentwurf des Bebauungsplans, aufgestellt vom Planungsbüro Fischer, Wetttenberg, bestehen hinsichtlich der Wasserversorgung unsererseits keine Bedenken.

2

2. Im Bereich der örtlichen Wasserverteilung und -speicherung werden unsere Belange nicht berührt, da diese Aufgabe von der Stadt Staufenberg durchgeführt wird.

3

3. Im räumlichen Geltungsbereich des o. g. Bebauungsplans befinden sich unsere Fernleitung 1.1 DN 600 GGG sowie ein Fernmeldekabel 20 x 20 x 0,8 mm. Weiterhin ein Entleerungsbauwerk EN8213010 sowie stillgelegte und verfüllte Leitungen DN 600 und Fernmeldekabel. Auch eine Entleerungsleitung DN 300 GGG verläuft innerhalb des Geltungsbereiches.

4. Unsere überörtliche Trinkwasserhauptleitung ist bereits mit dem Planzeichen „unterirdische Hauptversorgungsleitung“ gemäß Abs. 8 einschl. Zweckbestimmung „Wasser“ gemäß Abs. 7 der Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) im Bebauungsplan dargestellt und in die Zeichenerklärung des Bebauungsplans aufgenommen.

5. Die Fläche, jeweils 4,0 m beiderseits der Wasserleitung, ist mit dem Planzeichen 15.5 der Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) **„Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen“** im Bebauungsplan eingetragen und in die Zeichenerklärung des Bebauungsplans aufgenommen.

...

Hausanschrift:
Teichweg 24
35399 Gießen
Telefon: 0641 9506-0
Telefax: 0641 9506-197

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

Verbandsvorsitzender:
Bürgermeister Christian Somogyi

Stellv. Verbandsvorsitzender:
Bürgermeister Wieland Stölzel

Handelsregister:
Amtsgericht Gießen
HRA 2484
Steuer-Nr.:
020 226 80117

Bankverbindung:
Sparkasse Gießen
IBAN: DE91 5135 0025 0200 5069 00
Sparkasse Marburg-Biedenkopf
IBAN: DE75 5335 0000 0000 0250 03

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

Zweckverband Mittelhessische Wasserwerke (22.01.2020)

Beschlussempfehlungen

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

Zu 2.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen und auf der Plankarte dargestellt und in der Begründung zum Bebauungsplan textlich aufgeführt.

Zu 3.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei der weiteren Planung beachtet.

4

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

Im Bereich des 8,0 m breiten Schutzstreifens der Fernwasserleitung des Zweckverbandes Mittelhessische Wasserwerke (jeweils 4,0 m beiderseits der Rohrachse) dürfen für die Dauer des Bestehens der Leitung keine Bebauung, Lagerung, Errichtung von massiven Einfriedungen, kein Aufstellen von Masten oder sonstigen Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand oder den Betrieb der Leitung gefährden. Das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern innerhalb des Schutzstreifens ist nicht zulässig. Im Bereich des vorgenannten Schutzstreifens darf kein Bodenabtrag oder Bodenauftrag ausgeführt werden. Geländeveränderungen sind nur mit Zustimmung des Leitungsbetreibers erlaubt.

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

5



7. Im 8,0 m breiten Schutzstreifen der Fernwasserleitung 1.1 DN 600 GGG darf keine zentrale Versickerung von gesammeltem Oberflächen- oder Drainagewasser durchgeführt werden.

8. Sollten stillgelegte, verfüllte Leitungen geplante Baumaßnahmen behindern, so können diese Leitungen auf Kosten des Veranlassers ausgebaut und entsorgt werden. Beim Verkauf der entsprechenden Grundstücke ist dies den Kaufinteressenten in geeigneter Form mitzuteilen.

6

9. Das Flurstück 607, der Flur 4 in der Gemarkung Mainzlar befindet sich im Eigentum des ZMW. Die darin verlaufende Fernwasserleitung verläuft darin nicht mittig, weshalb der Leitungsschutzstreifen teilweise auf dem Flurstück 608 verläuft. Dies erschwert die Nutzbarkeit des Flurstücks 608, zumal dort sehr wahrscheinlich Aufschüttungen und Geländeveränderungen vorgesehen sind. Wir stimmen dem Bebauungsplan nur unter der Bedingung zu, wenn das Flurstück 607 nach Osten verschoben und gedreht wird, sodass die Fernleitung mittig im Flurstück angeordnet ist. Dies kann im Umlegungsverfahren erfolgen. Eventuelle Bearbeitungskosten sind wir bereit zu übernehmen.

7

10. Für die Absicherung der Lage und Unterhaltung der Fernleitung 1.1 sind außerhalb öffentlicher Verkehrsflächen auf den betreffenden Flurstücken des o. g. Bebauungsplans zugunsten des ZMW beschränkt persönliche Dienstbarkeiten im Grundbuch einzutragen. Der Eintragungstext der Dienstbarkeiten ist rechtzeitig bei uns anzufordern.

8

11. Die Erschließungsplanung ist mit uns abzustimmen.

Ansonsten werden die Belange des ZMW durch die o. g. Bauleitplanung nicht berührt.

Eine Kopie dieser Stellungnahme hat mit gleicher Post der Magistrat der Stadt Staufenberg erhalten.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag



Rainer Schmidt
Planung-Ausführung-Dokumentation (PAD)

Anlage
Lageplankopie, M 1:1000

Zu 4.: Die Hinweise werden gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in die textlichen Festsetzungen in der Plankarte übernommen und entsprechende Hinweise in der Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

Adressat für die Hinweise sind die nachfolgende Erschließungsplanung sowie die Baugenehmigungsebene und die Bauausführung, bei denen die Hinweise zu beachten sind.

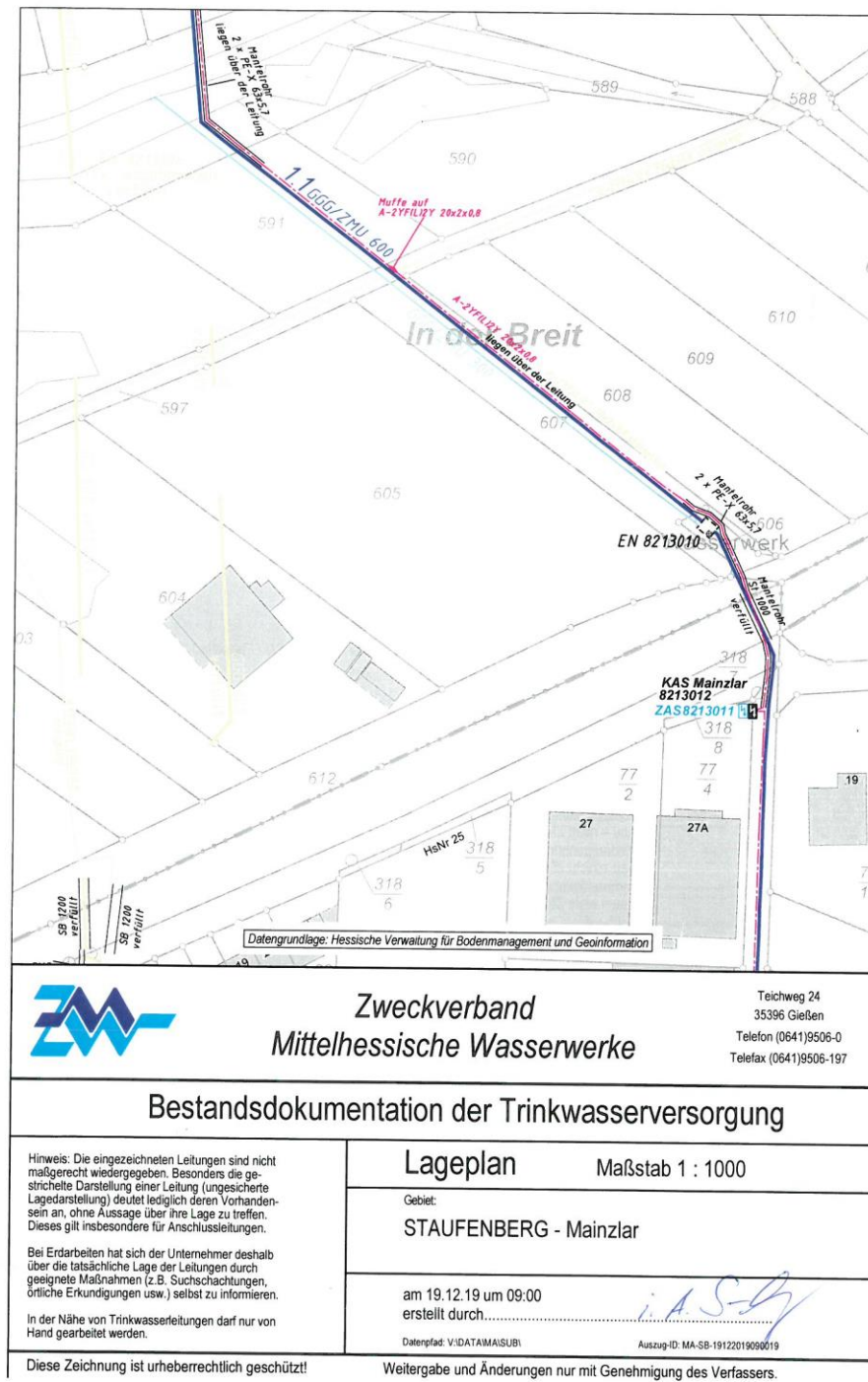
Zu 5.: Die Hinweise werden zu Kenntnis genommen und in die Begründung zum Bebauungsplan aufgeführt.

Adressat für die Hinweise sind die nachfolgende Erschließungsplanung sowie die Baugenehmigungsebene und die Bauausführung, bei denen die Hinweise zu beachten sind.

Zu 6.: Die Hinweise werden zu Kenntnis genommen und im Rahmen der Bodenordnung beachtet. Die Hinweise werden daher in der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführt.

Zu 7. und 8.: Die Hinweise werden zu Kenntnis genommen und in die Begründung zum Bebauungsplan aufgeführt.

Anlage ZMW



Zeichenerklärung

	überörtliche Trinkwasserleitung mit Leitungskennziffer		
	örtliche Trinkwasserleitung mit Rohrmaterial und -dimension		
	Unterflur-, Überflur- und Teleskophydrant mit Hydrantennummer		
	Be- und Entlüftungsventil		
	Streckenschieber, Zonentrennschieber, Absperrklappe mit Schiebernummer		
	Abzweig mit Absperrereinrichtung		
	Wasserzählerschacht mit weiterführender Fremdleitung		
	Nennweiten- und, oder Materialwechsel		
	längskraftschlüssige Muffenverbindung		
	Schachtbauwerk eckig, rund		
	Rohrende, Dichtschelle, Rohrende mit X		
	Mantelrohr		
	Entleerungsleitung mit Fließpfeil und Froschklappe		
	ungesicherte Lagedarstellung einer Trinkwasserleitung (ZMW / Fremdtlg.)		
	aus analogen Unterlagen übernommene, nicht kontrollierte Lagedarstellung einer Trinkwasserleitung (ZMW / Fremdtlg.)		
	Druckzonengrenze: Hochzone		
	Druckzonengrenze: Mittelzone		
	Druckzonengrenze: Tiefzone		
	unbekanntes Kabel		Kabelmuffe
	Hochspannungskabel (Hv) blau = nicht ZMW		Kabelring
	Niederspannungskabel (Ns) blau = nicht ZMW		Zähleranschlusssäule (ZAS)
	Femmeldekabel (Fm) blau = nicht ZMW		Kabelschrank (KAS) ZMW, nicht ZMW
	Lichtwellenleiter (Lwl) blau = nicht ZMW		KKS-Dauerbezugselektrode
	KKS-Kabel		KKS-Anodenfeld
	stillgelegte Trinkwasserleitung		KKS-Messkontaktstelle
	stillgelegtes Hochspannungskabel (Hv)		
	stillgelegtes Niederspannungskabel (Ns)		
	stillgelegtes Femmeldekabel (Fm)		
Grenze	Wasserschutzgebiet des ZMW, Zone I	Zone II	Zone III

Anlage ZMW

An:
Den Magistrat der Stadt Staufenberg
Tarjanplatz 1
35460 Staufenberg



Absender:



Staufenberg, 23.01.2020

Betreff: Anregungen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Didierstraße“ sowie Änderung des Flächennutzungsplanes

Sehr geehrte Damen und Herren,

folgende Gründe veranlassen uns, das geplante „Gewerbegebiet Didierstraße“ abzulehnen:

1.
1a
1b
2
3
1. Durch den Bau dieses Gewerbegebietes wird ein intaktes Tal- und Flussauengebiet, zudem „ökologisch besonders wertvoll“, teilweise zerstört (Stichwort Flächenverbrauch und Bodenversiegelung im Kontext des Klimawandels). Auf den Wiesen sieht man regelmäßig Weißstörche (auch ein Schwarzstorch wurde vor einiger Zeit auf Beutesuche gesichtet), Graureiher und verschiedene Gänsearten, wie sie fressen oder einfach nur Ruhe halten. Auch verschiedene Greifvögel, wie Falken, Bussarde oder Rotmilan sind häufig auf der Jagd zu beobachten. Ein näherer Blick auf die Flora wird bei diesen Magerwiesen bestimmt auch besondere Arten hervorbringen. Dies sind alles sichtbare Nachweise für ein intaktes und erhaltenswertes Ökosystem.
2. Beim Bau der neuen „Umgehungsstraße“ wurde der Hochwasserdamm südlich der Lumda entfernt. Es wurde zur Minderung der Hochwassergefahr ein neuer gebaut, die neue Verbindungsstraße von der Lumdabrücke zur Didierstraße. Das Gewerbegebiet wird einen großen Teil des gewonnenen Retentionsraumes und Hochwasserschutzgebietes wieder zerstören, was für die Anwohner der Didierstraße eine deutliche höhere Hochwassergefahr zur Folge hat.
3. Der 2012/2013 neu entstandene Retentionsraum und das neue Hochwasserschutzgebiet ist noch nicht in den derzeit verwendeten Karten (Stand von vor 2013) eingezeichnet, obwohl dies beim Bau der Umgehungsstraße eingeplant und umgesetzt wurde.

Bürger 1 (23.01.2020)

Beschlussempfehlungen

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

Der westliche Bereich des Plangebietes wird zurückgenommen. Auf der zurückgenommenen Fläche werden Möglichkeiten von arten- und naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen geprüft.

An der Ausweisung der übrigen Gewerbefläche (einschließlich Bestand) hält die Stadt Staufenberg fest, da die Flächen bereits durch die Didierstraße erschlossen sind und eine Nachfrage von örtlichen Handwerksbetrieben gegeben ist. In der Begründung werden dann auch mögliche Alternativen und planerische Rahmenbedingungen aufgeführt und untersucht. Das städtebauliche Erfordernis und die Begründung der Planung gemäß § 1 Abs. 3 BauGB werden in der Begründung noch einmal verdeutlicht.

Hinweis:

Gemäß Stellungnahme der Oberen Landesplanungsbehörde wäre ein Zielabweichungsverfahren zum Regionalplan Mittelhessen 2010 zum Vorentwurf erforderlich gewesen. Aufgrund der Reduzierung muss die Erforderlichkeit erneut überprüft werden. Sofern eine raumordnerische Entscheidung erforderlich ist, sind die getroffenen Festlegungen dann gemäß § 1 Abs.4 BauGB in den Entwurf des Bebauungsplanes aufzunehmen. (Anpassungspflicht).

In der weiteren Planung und im Abwägungsprozess sind die verschiedenen Belange, die zu der Planaufstellung führen, v.a. die Sicherung der Arbeitsplätze, der Immissionsschutz, der Arten- und Naturschutz, die Raumordnung, der Klimaschutz und die einseitig vorhandene Erschließung sowie die bereits genehmigten und vorhandenen gewerblichen Nutzungen zu berücksichtigen.

Zu 1a.: Die Hinweise zum Artenschutz und den damit verbundenen Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG werden zur Kenntnis genommen und bei der weiteren Planung wie folgt berücksichtigt:

Der westliche Bereich des Plangebietes wird zurückgenommen. Auf der zurückgenommenen Fläche wird die Möglichkeit von arten- und naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen geprüft.

Für betroffene Arten werden entsprechende vorlaufende funktionstüchtige Ersatzhabitate geschaffen (CEF-Maßnahmen).

Die Planungen hierzu werden, sofern erforderlich, mit der UNB entsprechend abgestimmt, die Flächen und Maßnahmen werden in den Bebauungsplan zum Entwurf mit aufgenommen.

Zu 1b.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei der weiteren Planung behandelt. § 19 BNatSchG ist zu beachten.

Die Vegetationsausstattung wurde noch einmal in Hinblick auf den LRT (Lebensraumtyp) im Juli / August 2021 und 2022 vor Ort überprüft. Die LRT's sind aufgrund der Reduzierung des Geltungsbereiches nicht mehr betroffen.

Zu 2.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren berücksichtigt.

Der mögliche Eingriff in planfestgestellte Flächen (Retentionsraum für die Ortsumgehung Mainzlar) wurde geprüft und mit dem zuständigen Dez. 41.2 beim Regierungspräsidium abgestimmt. Aufgrund der Betroffenheit wurde der Geltungsbereich reduziert.

Ein Beleg dafür ist der Kanal zur Oberflächenentwässerung, der unter dem Hochwasserdamm (Straße Lumdabrücke/Didierstraße) hindurch, in die Fläche des angedachten Gewerbegebietes mündet. Als Abschluss dieses Kanals wurde eine Rückstauklappe installiert. Diese schließt den Kanal im Falle eines Hochwassers ab und schützt somit die Anwohner „hinter“ dem Hochwasserdamm (Straße Lumdabrücke/Didierstraße) vor einer möglichen Überschwemmung. Dies zeigt, dass das angedachte Gewerbegebiet als Retentionsfläche geplant und umgesetzt wurde.

4

3. Da die Karten nicht aktuell sind, stellt sich die Frage, ob auf dieser Grundlage eine Planung rechtlich möglich ist.

Wir bitten unsere Anregungen in Ihre Überlegungen mit einzubeziehen.

Mit freundlichen Grüßen

[Redacted signature]

[Redacted text]

[Redacted text]

[Redacted text]

[Redacted text]

Zu 3.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei der weiteren Planung durch Darstellung der wasserrechtlichen Vorgaben (Überschwemmungsgebiet) berücksichtigt.

Zu 4.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und die Plangrundlage überprüft.