



DB AG - DB Immobilien
Karlstraße 6 | 60329 Frankfurt am Main

Planungsbüro Fischer PartG mbB
Im Nordpark 1

35435 Wetttenberg

Per E-Mail an:
beteiligung@fischer-plan.de

DB AG - DB Immobilien
Baurecht I
CR.R 31
Karlstraße 6
60329 Frankfurt am Main
www.deutschebahn.com/Eigentumsmanagement
baurecht-mitte@deutschebahn.com

www.deutschebahn.com/Eigentumsmanagement
baurecht-mitte@deutschebahn.com

Zeichen: TÖB-HE-25-215336-215337/GO

05.09.2025

Bauleitplanung der Stadt Staufenberg, Stadtteil Mainlar

Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Wohn- und Gewerbecampus Alte Schreinerei Mainlar“ sowie Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich

Hier: Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB
Ihr Schr. vom 22.08.25

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Bei der o.g. Bauleitplanung bitten wir um Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Stellungnahme:

Immissionen

- 1 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.

- 2 Bei Wohnbauplanungen in der Nähe von lärmintensiven Verkehrswegen wird auf die Verpflichtung des kommunalen Planungsträgers hingewiesen, aktive (z.B. Errichtung Schallschutzwände) und passive (z.B. Riegelbebauung) Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen und festzusetzen.

Deutsche Bahn AG | Sitz: Berlin | Registergericht: Berlin-Charlottenburg
HRB 50 000 | USt-IdNr.: DE 811569869 | Vorsitz des Aufsichtsrats: Werner Gatzert
Vorstand: Dr. Richard Lutz (Vorsitz), Berthold Huber, Dr. Daniela Gerd tom Markotten, Dr. Sigrd Evelyn Nikutta, Evelyn Palla, Dr. Michael Peterson, Martin Seller



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

Seite 1 / 2

Deutsche Bahn AG (05.09.2025)

Beschlussempfehlungen

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

Die Bahnstrecke liegt ca. 320 Meter vom Plangebiet entfernt und wird aktuell nur als Zubringergleis für das RHI-Gelände genutzt. Allerdings ist der Firmenstandort still gelegt. Inwieweit bei einer Überplanung und Neuvermarktung das Gleis benötigt wird, kann nicht beurteilt werden. Die Reaktivierung der Lumdatalbahn ist aktuell nicht zu erwarten. Aus immissionsschutzrechtlichen Gründen besteht hier kein weiterer Handlungsbedarf, zumal die südliche geplante Nutzung als Gewerbegebiet ausgewiesen wird. Die nördlich angrenzende Wohnnutzung hat einen Abstand dann von 350-380 Meter, so dass auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung kein weiterer Handlungsbedarf besteht.

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

Für die Planung wurde ein Lärmschutzgutachten beauftragt. Ein städtebaulicher Konflikt zwischen der Bahnstrecke und der geplanten Wohnbebauung wurde nicht festgestellt.



3

Je weiter die Orientierungswerte der DIN 18005-1:2023-07 überschritten werden, d.h. je stärker der Lärm das Wohnen beeinträchtigt, desto gewichtiger müssen die für die Wohnbauplanung sprechenden städtebaulichen Gründe sein und umso mehr hat die Gemeinde die baulichen und technischen Möglichkeiten auszuschöpfen, die ihr zu Gebote stehen, um diese Auswirkung zu verhindern.

Abwägungsfehler bei der Abwägung der Belange des Immissionsschutzes und insb. der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in Ansehung der Emissionen aus dem Bahnbetrieb sind erheblich i.S.d. § 214 BauGB und führen zur Unwirksamkeit des Bebauungsplans (Urteil VGH Kassel vom 29.03.2012, Az.: 4 C 694/10.N).

Eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen gegen diese Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb sind gegebenenfalls im Bebauungsplan festzusetzen.

Mit freundlichen Grüßen
DB AG - DB Immobilien

Martin
i.V. Stephan

Digital unterschrieben von Martin
Stephan
Datum: 2025.09.08 08:11:42 +0200

Gerd
i.A. Oehmichen

Digital unterschrieben
von Gerd Oehmichen
Datum: 2025.09.05
15:48:13 +0200

*** Datenschutzhinweis: Aus aktuellem Anlass möchten wir Sie darauf hinweisen, dass die in Stellungnahmen des DB Konzerns enthaltenen personenbezogenen Daten von DB Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern (Vor- und Nachname, Unterschriften, Telefon, E-Mail-Adresse, Postanschrift) vor der öffentlichen Auslegung (insbesondere im Internet) geschwärzt werden müssen. ***

Chatbot Petra steht Ihnen bei allgemeinen Fragen rund um immobilienrelevante Angelegenheiten gerne zur Verfügung. Nutzen Sie dafür folgenden Link oder den QR-Code: <https://chatbot-petra.tech.deutschebahn.com/>



zu 3.: Die Anregungen und Hinweise zur Bahnstrecke werden zur Kenntnis genommen. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

Die geplante Bahnstrecke liegt ca. 320 Meter vom Plangebiet entfernt, so dass aus immissionsschutzrechtlichen Gründen hier kein weiterer Handlungsbedarf besteht, zumal die südlich geplante Nutzung als Gewerbegebiet ausgewiesen wird. Die nördlich angrenzende Wohnnutzung hat einen Abstand dann von 350-380 Meter, so dass auf Ebene verbindlicher Bauleitplanung kein weiterer Handlungsbedarf besteht.

Beteiligung Planungsbüro Fischer

Von: Ines.Hartz@telekom.de
Gesendet: Montag, 1. September 2025 08:35
An: Beteiligung Planungsbüro Fischer
Betreff: AW: Staufenberg_vBPL.Wohn- und Gewerbecampus Alte Schreinerei Mainzlar + FNP
Anlagen: Staufenberg-Mainzlar.pdf; Kabelschutzanw.pdf; Stand 20170618.pdf; Merkblatt Bäume, Stand 2017.pdf

Sehr geehrte Damen und Herren,

zunächst vielen Dank für Ihre Nachricht.

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

Aktuelle Bestandsunterlagen erhalten Sie über unser Web Portal

<https://trassenauskunftkabel.telekom.de/start.html> oder per E-Mail bei planauskunft.mitte@telekom.de

- 1 Im Planbereich befinden sich teilweise hochwertige Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind.
- 2 Zur Versorgung des neuen Baugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und ggf. auch außerhalb des Plangebietes erforderlich.
Die Telekom prüft derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentcheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten.
- 3 Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit den Erschließungs- und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der in der Signatur genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 4 Monate vor Baubeginn der Erschließungsarbeiten schriftlich angezeigt werden sowie um Mitteilung, sobald der Bebauungsplan seine Rechtsgültigkeit erlangt hat.
- 4 Wir erlauben uns in diesem Zusammenhang auch den Hinweis auf Telekommunikationsgesetz §146 Abs. 2 (TKG), i. V. m. „Gesetz zur Erleichterung des Ausbaus digitaler Hochgeschwindigkeitsnetze“ (DigiNetzG):
Im Rahmen von ganz oder teilweise aus öffentlichen Mitteln finanzierten Bauarbeiten für die Bereitstellung von Verkehrsdiensten, deren anfänglich geplante Dauer acht Wochen überschreitet, ist sicherzustellen, dass geeignete passive Netzinfrastrukturen für ein Netz mit sehr hoher Kapazität bedarfsgerecht mitverlegt werden, um den Betrieb eines Netzes mit sehr hoher Kapazität durch Betreiber öffentlicher Telekommunikationsnetze zu ermöglichen. Im Rahmen der Erschließung von Neubaugebieten ist stets sicherzustellen, dass geeignete passive Netzinfrastrukturen für ein Netz mit sehr hoher Kapazität mitverlegt werden.

Deutsche Telekom AG (01.09.2025)

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.

zu 2.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

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 aufgeführt.

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

zu 4.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Es besteht auch die Möglichkeit die Daten des Neubaugebiet über unser Web Portal einzugeben.

Somit geht alles Prozesskonform mit allen Daten bei der Deutschen Telekom AG ein.

www.telekom.de/email-kontakt/neubaugebiete-melden

Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:

- 5 In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.
- 6 Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.
- 7 Sobald Ihre Vergabeentscheidung getroffen ist, bitten wir Sie, uns Ihren Auftragnehmer zu benennen, damit wir zwecks Vergabe unserer Leistungen an diesen herantreten können. Rein vorsorglich und lediglich der guten Ordnung halber weisen wir darauf hin, dass -sollten unsere Verhandlungen mit der Firma erfolglos verlaufen-, von Ihrer Seite gemeinsam abgestimmte Bauzeitenfenster zur Verlegung der Telekommunikationslinie, während der Erschließungsmaßnahme einzuplanen sind, innerhalb deren wir unsere Anlagen mit einem Auftragnehmer unserer Wahl behinderungsfrei ausbauen können. Diese Bauzeitenfenster würden in den Koordinierungsgesprächen festzulegen sein.
- 8 Diese Stellungnahme gilt sinngemäß auf für die Änderung des Flächennutzungsplanes. Gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes haben wir keine Einwände.

Mit freundlichen Grüßen
Ines Hartz

Deutsche Telekom Technik GmbH
Technik Niederlassung Südwest
Ines Hartz (Grün heißt "Du!"; man darf mich gerne mit meinem Vornamen ansprechen)
PT124 Fulda
Team Breitband 2
Philipp-Reis-Str. 4, 35398 Gießen
(Tel.) +49 641 963-7070
E-Mail: ines.hartz@telekom.de



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



Mehr Nachhaltigkeit und Teilhabe ermöglichen.

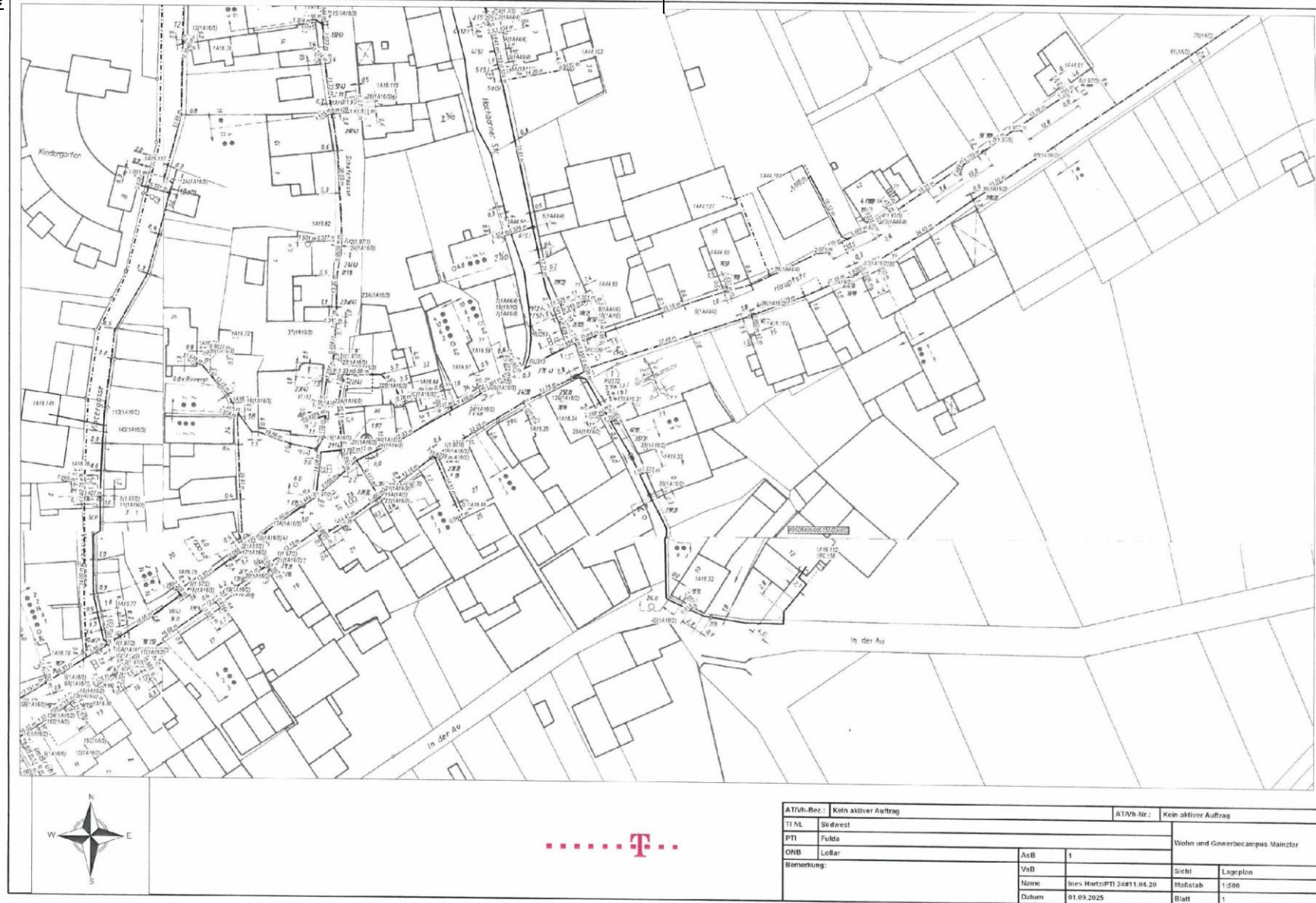
Weitere Informationen zur Nachhaltigkeitsinitiative der Telekom:
<https://www.telekom.com/de/verantwortung/nachhaltig-leben/nachhaltigkeitslabel>

Zu 5.-7.: 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 8.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Anlage





Hessen Mobil – Straßen- und Verkehrsmanagement
Moritzstraße 16, 35683 Dillenburg

Planungsbüro Fischer PartG mbB
Im Nordpark 1
35435 Wettenberg

Aktenzeichen BV 12.3 Wa - 34 c

Bearbeiter/in
Telefon
Fax
E-Mail

Datum 26. September 2025

L 3146, Stadt Staufenberg, Stadtteil Mainzlar

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Wohn- und Gewerbecampus Alte Schreinerei Mainzlar“ sowie Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich [Vorentwurf 08/2025]

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

Ihr Schreiben vom 22.08.2025

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit dem vorgelegten Bebauungsplan sollen am östlichen Ortsrand von Mainzlar die Voraussetzungen für Wohnbebauung und gewerbliche Bauungen geschaffen werden. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt parallel.

Straßenrechtliche und fachgesetzliche Stellungnahme

Erschließung

1 Die äußere verkehrliche Erschließung der Wohnbebauung im nördlichen Teilbereich des Plangebietes wird über die städtische *Treiser Straße* und weiter an die L 3146 ausreichend gegeben sein.

2 Die Erschließung der gewerblichen Nutzungen im südlichen Teilbereich ist über den vorhandenen Wirtschaftsweg an die städtische Straße *Im Brühl* vorgesehen. Diese mündet in unmittelbarer Nähe in die Freie Strecke der L 3146. Aus den vorgelegten Unterlagen geht das in Folge der Bauleitplanung zusätzlich verursachte Verkehrsaufkommen nicht hervor. Zum Entwurf des Bebauungsplans sind Aussagen hierzu zu treffen. Durch die Bauleitplanung darf es zu keiner Gefährdung des Verkehrs auf der Landesstraße kommen.

Anbauverbot

3 Entlang der freien Strecke der L 3146 gilt ab dem befestigten Fahrbahnrand in einem 20,00 m breiten Streifen die straßenrechtliche Bauverbotszone sowie die 40,00 m breite straßenrechtliche Baubeschränkungszone. Beide Zonen sind im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt.

4 Die Bauverbotszone ist von Hochbauten, Aufschüttungen, Abgrabungen, Außenwerbung sowie ober- und unterirdischen Ver- und Entsorgungsanlagen Dritter freizuhalten. Zu Hochbauten in

Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement Dillenburg (26.09.2025)

Beschlussempfehlungen

zu 1.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

zu 2.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und die Begründung um weitere Aussagen zu dem zu erwartenden Verkehrsaufkommen ergänzt.

Gleichzeitig wird die Leistungsfähigkeit der Anbindung *im Brühl* an die freie Strecke der L3146 untersucht und die Ergebnisse in der Begründung zum Bebauungsplan, und sofern erforderlich, in der Plankarte des Bebauungsplanes aufgenommen.

zu 3.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

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

1. Im Baufenster 4 wird die Baugrenze aus der Bauverbotszone zurückgenommen und im Gegenzug das Baufenster im Südwesten vergrößert.

2. Für den Bereich 5 (geplante Bäckerei) wird die Stadt Staufenberg eine Ausnahme gemäß § 23 Abs. 8 Hessisches Straßengesetz für das südliche Baufenster bei Hessen Mobil beantragen. Für die Ausnahmegenehmigung gibt es mehrere Gründe, die dann in der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführt werden. Aufgrund der Planungsart (vorhabenbezogener Bebauungsplan) ist die Ausweisung des Gebietes und der Bauflächen auf konkrete Vorhaben ausgerichtet, so dass für die Grundstücksaufteilung relativ wenig Handlungsspielraum besteht.

↓ diesem Sinne zählen auch Nebenanlagen wie Umfahrungen, Überdachung, Stellplätze und Lagerflächen.
Für die neu ausgewiesenen Baufenster Nr. 4 und Nr. 5 kann ich der Reduzierung nicht zustimmen, da eine Begründung fehlt. Sollte an der jetzigen Planung festgehalten werden, ist vor Offenlage der

5 2. Beteiligung eine entsprechende Begründung, die mir eine Ausnahme gem. § 23 (8) HStRG ermöglicht, vorzulegen.

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

Eigene Straßenplanungen

7 Ich plane den künftig als Erschließungsstraße vorgesehenen Wirtschaftsweg im Bestand für den Radweg Staufenberg-Staufenberg/Treis a. d. Lumda zu nutzen. Die Planung ist der Stadt Staufenberg bekannt. Bei der Gestaltung der Erschließungsstraße sind die Belange des Radverkehrs zu berücksichtigen.

8 Verkehrssicherheit

Von Schadenersatzansprüchen durch einen nicht vorhersehbaren Abfluss ungesammelten Oberflächenwassers der L 3146 in das Plangebiet, sind der Straßenbaulastträger sowie Hessen Mobil samt Bediensteten freizustellen.

9 Die Beleuchtung, Werbung sowie Fahrzeugbewegungen im Bereich des Plangebietes dürfen zu keiner Blendung der Verkehrsteilnehmer auf der L 3146 führen.

Anmerkungen und Hinweise

10 Maßnahmen gegen Emissionen der L 3146 gehen nicht zu Lasten des Straßenbaulastträgers.

11 Der Veröffentlichung meiner personenbezogenen Daten widerspreche ich hiermit ausdrücklich. Bei einer Veröffentlichung meiner Stellungnahme sind diese zu schwärzen.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Datum: 2025.09.26
11:21:49 +02'00'

zu 5.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, siehe zu 4.

Zu 6.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und auf der Plankarte 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 7.: 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 8.-10: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der Begründung aufgeführt.

zu 11.: Dem Hinweis wird entsprochen.



Der Kreisausschuss

Landkreis Gießen · Der Kreisausschuss · Postfach 11 07 60 · 35352 Gießen

Planungsbüro Fischer

Per Mail:
beteiligung@fischer-plan.de



Wasser- und Bodenschutz
Frau Bender
1.OG, Raum 104
Ursulum 18 B
35396 Gießen
Telefon 0641 9390-1225
Fax 0641 9390-1239
l.bender@lkgi.de
www.lkgi.de
73-4-142-31
29.09.2025

**Betreff: Bauleitplanung der Stadt Staufenberg, Stadtteil Mainzlar;
hier: Vorentwurf des Bebauungsplanes „Wohn- und Gewerbecampus Alte
Schreinerei Mainzlar“ sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes in
diesem Bereich
Bezug: Ihr Stellungnahmeersuchen vom 22.08.2025**

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Grundwasserschutz

- 1 Amtlich festgesetzte Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiete sind durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht betroffen.
- 2 Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb eines hydrogeologisch sensiblen Gebietes (relevant für die Beurteilung von Erdwärmenutzung).
- 3 Die Gewährleistung der Versorgungssicherheit mit Trink-, Brauch- und Löschwasser liegt, sofern keine nach Wasserrecht oder UVPG genehmigungspflichtigen Anlagen oder Anlagenteile betroffen sind, in der Eigenverantwortung des Erschließungsträgers bzw. Trägers der Bauleitplanung.

Abwasser

- 4 Die ordnungsgemäße abwassertechnische Erschließung liegt, sofern keine nach Wasserrecht oder UVPG genehmigungspflichtigen Anlagen, Anlagenteile oder

...2

Landkreis Gießen
Der Kreisausschuss
Postfach 11 07 60
35352 Gießen

Telefon 0641 9390-0
Fax 0641 33448
E-Mail info@lkgi.de
Internet www.lkgi.de

Konten der Kreiskasse Gießen
Sparkasse Gießen IBAN DE34 5135 0025 0200 5033 67
Volksbank Mittelhessen IBAN DE74 5139 0000 0000 1068 01



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

Kreisausschuss des LK Gießen, FD Wasser und Bodenschutz (29.09.2025)

Beschlussempfehlungen

zu 1.: Die Hinweise werden 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.

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

zu 4.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

- ↓ Benutzungen betroffen sind, in der Eigenverantwortung des Erschließungsträgers bzw. Trägers der Bauleitplanung.
- 5 Die Begründung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes enthält keine aussagekräftigen Informationen zur abwassertechnischen Erschließung des Planungsareals.
- 6 Im Hinblick auf die abwassertechnische Zuordnung zur Kläranlage Lollar liegt die Zuständigkeit für die abschließende Beurteilung beim Regierungspräsidium Gießen als Obere Wasserbehörde.
- 7 Die gesetzlichen Regelungen nach § 55 Wasserhaushaltsgesetz i.V.m. § 37 Hess. Wassergesetz sind bei der weitergehenden Planung bzw. Umsetzung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen.
Entsprechende Hinweise sind im Text- und Planteil bereits aufgenommen.

Oberflächengewässer:

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

Flächennutzungsplanänderung

- 9 Gegen den Vorentwurf der geplanten Flächennutzungsplanänderung für den Bereich des Bebauungsplanes „Wohn- und Gewerbecampus Alte Schreinerei Mainlar“ bestehen aus Sicht des Fachdienstes Wasser- und Bodenschutz keine grundsätzlichen Bedenken.
- 10 Im Weiteren wird auf die Stellungnahme zum Vorentwurf des Bebauungsplanes verwiesen.

Dieses Schreiben wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Bender

zu 5.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und die Begründung um weitere Aussagen zu der abwassertechnischen Erschließung ergänzt.

Parallel zum vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplan erarbeitet das Büro HS-Ingenieure derzeit auch die Entwässerungsplanung für das gesamte Baugebiet. Die Ergebnisse und Konsequenzen werden, sofern auf Ebene verbindlicher Bauleitplanung erforderlich, in der Plankarte sowie in den textlichen Festsetzungen und in der Begründung mit aufgeführt.

zu 6.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen

und an das zuständige Ingenieurbüro HS-Ingenieure weitergegeben. Im Zuge der parallel zur erstellenden Erschließungsplanung (auch Entwässerungsplanung) erfolgt die Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Gießen (Obere Wasserbehörde). Weitere Aussagen hierzu werden in der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführt.

zu 7.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

zu 8.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

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

zu 10.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Beteiligung Planungsbüro Fischer

Von: Helm, Corinna <Corinna.Helm@lkgi.de>
Gesendet: Donnerstag, 4. September 2025 14:03
An: Beteiligung Planungsbüro Fischer
Betreff: AW: Staufenberg: Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Wohn- und Gewerbecampus Alte Schreinerei Mainzlar“ sowie Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich

Sehr geehrte Damen und Herren,

1 hinsichtlich des begonnen Bauleitplanverfahrens haben wir festgestellt, dass im Planteil, insbesondere in der Nutzungsschablone, die Art der baulichen Nutzung scheinbar nicht festgelegt wurde.

Ist dies so beabsichtigt?

Mit freundlichen Grüßen

Corinna Helm

Landkreis Gießen
Der Kreisausschuss
Fachdienst Bauaufsicht
Haus E – Zimmer 002
Riversplatz 1-9
35394 Gießen

Tel.: (0641) 9390-1441
Fax: (0641) 9390-1585
eMail: corinna.helm@lkgi.de
www.facebook.com/LandkreisGießen

Zum Schutz unserer IT-Netzwerke nehmen wir keine alten Office-Dokumente mehr entgegen. Dies betrifft folgende Dateiformate: doc, docm, xls, xlsx, ppt, pptm und pub. PDF-Dokumente sowie Office-Dokumente im neuen Dateiformat können Sie uns wie gewohnt weiterhin zusenden. Weitere Informationen finden Sie auf unserer Homepage (<https://www.lkgi.de/kontakt>).

Von: Funktionspostfach Bauaufsicht <Bauaufsicht@lkgi.de>
Gesendet: Montag, 25. August 2025 07:20
An: Deissmann, Kai-Uwe <Kai-Uwe.Deissmann@lkgi.de>; Helm, Corinna <Corinna.Helm@lkgi.de>; Seipel, Paul <Paul.Seipel@lkgi.de>; Thiele, Marcus <Marcus.Thiele@lkgi.de>
Cc: Burghardt, Berit <Berit.Burghardt@lkgi.de>

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

Kreisausschuss des LK Gießen, FD Bauaufsicht (04.09.2025)

Beschlussempfehlung

zu 1.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Gemäß § 12 Abs.3a BauGB kann bei einem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Festsetzung eines Baugebietes aufgrund der Baunutzungsverordnung **oder** auf sonstige Weise im Bebauungsplan festgesetzt werden. Hierzu erfolgen noch weitere Hinweise in der Begründung zum Bebauungsplan.



Der Kreisausschuss

Kreisbrandinspektor-

Landkreis Gießen Der Kreisausschuss Postfach 11 07 60 35352 Gießen

Planungsbüro Fischer
Im Nordpark 1
35435 Wettenberg

Per Mail an beteiligung@fischer-plan.de

Ihr Zeichen
24-2893

Ihre Nachricht vom
22.08.2025

Unser Zeichen
1603/FWBLP-03125

Datum
22.09.2025

**Bauleitplanung der Stadt Staufenberg, Stadtteil Mainzlar;
Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Wohn- und Gewerbecampus Alte Schreinerei
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.

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

1. Löschwasserversorgung

Gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 4 des Hessischen Gesetzes über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (HBKG) in der Fassung vom 14. Januar 2014 zuletzt geändert durch Gesetz vom 30. September 2021 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):



Landkreis
Gießen

HESSENS MITTE • WISSEN
WIRTSCHAFT & KULTUR

Gefahrenabwehrzentrum
Gießen
Vorb. Brandschutz
Saskia Hühn
1. Obergeschoss, Raum 103
Stolzenmorgen 19
35394 Gießen
Telefon 0641/79504-3303
Fax 0641/79504-3099
saskia.huehn@lkgi.de
www.lkgi.de

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

Kreisausschuss des LK Gießen, FD Brandschutz (22.09.2025)

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.

$$GFZ = (0,6 - 1,2) = 96 \text{ m}^3 = (1600 \text{ l/Min})$$

Hinweis:

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

Eine Kopie des Beschlusses erbitten wir für unsere Akte.

Tabelle 1

Bauliche Nutzung nach §17 der Baunutzungsverordnung	Reine Wohngebiete (WR), allg. Wohngebiete (WA), besondere Wohngebiete (WB), Mischgebiete (MI), Dorfgebiete (MD)		Gewerbegebiete (GE)			Industriegebiete (GI)
				Kerngebiete (MK)		
Zahl der Vollgeschosse (N)	N ≤ 3	N > 3	N ≤ 3	N = 1	N > 1	-
Geschossflächenzahl (GFZ)	0,3 ≤ GFZ ≤ 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.

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

- Die Wasserleitungen sind als Ringleitungen auszuführen. Die Löschwassermenge muss für mindestens 2 Std. zur Verfügung stehen.

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.

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 zu beachten sind.

- 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.
- Entnahmestellen mit 400 l/min (24 m³/h) sind vertretbar, wenn die gesamte Löschwassermenge des Grundschatzes 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 (Grundschatz) 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 Grundschatzes abweichen. Eine Verpflichtung von Eigentümerinnen und/oder Eigentümern nach § 45 HBKG zur Deckung von Fehlmengen im Rahmen des Grundschatzes für geplante Gebiete indes ist unzulässig. (Siehe auch Urteil des Hessischen Verwaltungsgerichtshofs vom 07.08.2019, Az.: 4 A 410/19).

...4

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 § 36 Abs. 3 HBO dürfen Gebäude, bei denen der zweite Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt und bei denen die Oberkante der Brüstungen von zum Anleitern bestimmter Fenster oder Stellen mehr als 8 m über der Geländeoberfläche liegt, nur errichtet werden, wenn die Feuerwehr über die erforderlichen Rettungsgeräte, wie Hubrettungsfahrzeuge, verfügt.
- 2.4 Aufstell- und Bewegungsflächen müssen für Feuerwehrfahrzeuge ausreichend befestigt und tragfähig sein; sie sind als solche zu kennzeichnen und ständig freizuhalten; die Kennzeichnung von Zufahrten muss von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar sein. Fahrzeuge dürfen auf diesen Flächen nicht abgestellt werden.
- 2.5 Die Kurvenradien sind so zu gestalten, dass Lösch- und Rettungsfahrzeuge ungehindert diese durchfahren können. Soweit für das Baugebiet die vorgenannte Ziffer 2.3 zutrifft, sind die Kurvenradien so auszulegen, dass diese auch von Hubrettungsfahrzeugen ohne Schwierigkeiten durchfahren werden können. Auf Abschnitt 4.2 der DIN 14090 wird verwiesen.
- 2.6 Bäume sind so anzupflanzen, dass das Astwerk nicht (auch nicht zu einem späteren Zeitpunkt) in die Fahrbahn hineinragt. Im Bereich von notwendigen Aufstellflächen für Hubrettungsfahrzeuge dürfen keine Bäume angepflanzt werden. Sträucher und Gehölz niedriger Wuchshöhe sind davon ausgenommen.
- 2.7 Bei der Bebauung der Grundstücke und der Gestaltung der Straßen sind insbesondere die Anforderungen der § 4 Abs. 1, sowie § 5 der HBO 2018 zu beachten.

Zu Ziffer 2.3

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

- 6 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).
- 7 Sofern für das o. g. Plangebiet ein Hubrettungsfahrzeug zur Sicherstellung des zweiten Rettungsweges in Ansatz gebracht werden soll, ist dieses im Bebauungsplan

...5

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 Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zu 7.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

festzusetzten 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

Saskia Hühn



Landkreis Gießen · Der Kreisausschuss · Postfach 11 07 60 35352 Gießen

Planungsbüro Fischer
Im Nordpark 1
35435 Wettenberg

PLANUNGSBÜRO
Eingang: 14. Okt. 2025
Zur Bearbeitung:
Planungsbüro Fischer PartG mbB
Im Nordpark 1 35435 Wetzlar



Fachdienst 72 - Naturschutz
Name: Christian Jockenhövel
Postanschrift:
Riversplatz 1 - 9, 35394 Gießen
Telefon 0641 9390-1502
Fax 0641 9390-1508
Christian.Jockenhoewel@lkgi.de
www.lkgi.de

Besucheranschrift
EG, Zimmer E 010
Ursulum 18 b
35396 Gießen

Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom	Unser Zeichen	Datum
		VII-360-301/17.02/25-0586	06.10.2025
		Jo	

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Wohn- und Gewerbecampus
Alte Schreinerei Mainzlar“ und Änderung des
Flächennutzungsplans in diesem Bereich in Staufenberg, Mainzlar,
Verfahren gem. § 4 (1) BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

- 1 Das Plangebiet liegt bis auf die bestehende Bebauung im Nordwesten des Geltungsbereichs vollständig innerhalb des Landschaftsschutzgebietes Auenverbund Lahn-Dill. Zweck der Unterschutzstellung ist die Erhaltung und Entwicklung des typischen Charakters der Talauen von Lahn und Dill mit ihren Nebenbächen in ihren Funktionen als Lebensstätte auentypischer Tier- und Pflanzenarten und deren Lebensgemeinschaften sowie als Überflutungsgebiet. Als besonders erhaltungswürdig werden u.a. die Wiesen, Weiden und Grünlandbrachen aufgeführt.

2 Gemäß Landschaftsplan der Stadt Staufenberg handelt es sich bei dem im Plangebiet betroffenen Grünland überwiegend um „Grünland mit Wechselfeuchtezeigern“ (Flurstücke

...2

Landkreis Gießen
Der Kreisausschuss
Postfach 11 07 60
35352 Gießen

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

Bankverbindungen
Sparkasse Gießen
Volksbank Mittelhessen
Postbank Frankfurt

(BLZ)
IBAN DE34 513 500 25
IBAN DE74 513 900 00
IBAN DE82 500 100 60

(Kontonummer)
0200 5033 67
0000 1068 01
0032 8786 01

BIC SKGIDE5F
BIC VBMHDE5F
BIC PBNKDEFF



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

Kreisausschuss des LK Gießen, FD Naturschutz (06.10.2025)

Beschlussempfehlungen

Zu 1.: Die Anregungen und Hinweise zum Landschaftsschutzgebiet werden zur Kenntnis genommen, entsprechen jedoch nicht der aktuellen Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes.

Die Abgrenzung des Auenverbundes Lahn-Dill erfolgt südlich der Landesstraße. Hierzu wird auf die Stellungnahme der Oberen Naturschutzbehörde vom 10.10.2025 verwiesen (siehe nachfolgenden Ausschnitt). Auf Ebene der vorliegenden Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

Obere Naturschutzbehörde

(Bearbeiter: Herr J. Kraus, Dez. 53.2, Tel.: 0641/303-5596)

§ 26 Landschaftsschutzgebiete BNatSchG

Der Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen o. g. Bebauungsplans tangiert nicht den Geltungsbereich des angrenzenden Landschaftsschutzgebiets „Auenverbund Lahn-Dill“ vom 6.12.1996.

An Am 12.04.2016 trat die 12. Verordnung zur Änderung über das o. g. Landschaftsschutzgebiet in Kraft (StAnz. 15/2016 S. 408), in diesem Zuge ehemalige Teilbereiche des LSG im Stadtteil Mainzlar ausgliedert worden sind. In dem betroffenen Bereich orientiert sich die derzeit gültige LSG-Grenze an der L3146, wobei der Straßenkörper selbst kein Bestandteil der Gebietskulisse darstellt.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Wohncampus Alte Schreinerei“

- 450, 455, 464, 468 und 469). Dies kann nach eigener Begehung bestätigt werden, findet sich jedoch in der vorgelegten Grünlanderfassung nicht wieder. Diese bildet bisher keine geeignete Bestandsaufnahme und lässt eine abschließende Bestands- und Eingriffsbewertung des überplanten Grünlands leider nicht zu. So gehört der bisher als „Intensivweide“ eingestufte Bestand eher dem wechselfeuchten Grünland an (zahlreich Sumpfschachtelhalm, Sumpf-Hornklee, vereinzelt Großer Wiesenknopf) und die „Extensivweide“ eher dem wechselfeuchten bis feuchten Grünland (zahlreich Sumpfschachtelhalm, regelmäßig Binsen und Seggen, vereinzelt Sumpf-Hornklee und Kuckucks-Lichtnelke). Flurstück 464 wird überwiegend von ruderalem Grünland statt der in der Bestandskarte dargestellten Ruderalvegetation eingenommen. Bei der Festlegung auf Biotoptypen der hessischen Kompensationsverordnung (KV) muss voraussichtlich mit verschiedenen Interpolationen gearbeitet werden, um die Bestände und Wertigkeiten plausibel abzubilden. Die Bestandserfassung der betroffenen Grünländer ist in der nächsten Vegetationsperiode zur optimalen Erfassungszeit (Ende Mai bis Mitte Juni) zunächst zu vervollständigen.
- Wir bitten zu prüfen, ob ggf. naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen des Planfeststellungsverfahrens zur Ortsumfahrung (OU) Staufenberg-Mainzlar (Landesstraße 3146), welche vor rd. 10 Jahren realisiert wurde, betroffen sein könnten. Bei Flurstück 464 (östlicher Teil) handelt es sich nach Angaben des Landschaftsplans der Stadt Staufenberg um eine entsprechende planfestgestellte Ausgleichsfläche.
- Das Plangebiet ist bis auf seinen nördlichen Rand Teil der Lumdaue und wird gemäß Bodenviewer Hessen von Auengleyen mit Nassgleyen eingenommen. Zudem ist es gemäß Landschaftsplan ein „potenzieller Retentionsraum für den Hochwasserschutz“.
- Im Landschaftsplan wird mit dem Kürzel LD 11 auf den das Plangebiet von Ost nach West querenden „kulturhistorisch wertvollen Landschaftsbestandteil“ *Betriebsgraben der Mühle Mainzlar* hingewiesen (siehe Karte 5.1 Kategorien des Flächen- und Objektschutzes). Die beiden großen im Plangebiet befindlichen Eichen (Stammdurchmesser jeweils 145 cm) stehen mit dieser ehem. linearen Struktur vermutlich in Beziehung. In Abb. 12 der Begründung ist der ehemalige Verlauf anhand des historischen Katasters noch nachvollziehbar (südlicher Bereich der heutigen Kleingartenparzellen).
- Im Bereich der Flurstücke 455 und 465 sind mit einer Esche (Stammdurchmesser 110 cm), Linde (Stammdurchmesser 110 cm) und Walnuss (Stammdurchmesser 100 cm) weitere alte Bäume betroffen.
- Im Hinblick auf die artenschutzrechtlichen Belange ist aus unserer Sicht ein Vorkommen der Zauneidechse als streng geschützter Tierart nicht auszuschließen (z.B. im Übergangsbereich der Kleingärten zur Treiser Straße), weshalb der artenschutzrechtliche Fachbeitrag nicht vollständig ist. Eine Erhebung der Reptilien in der kommenden Vegetationsperiode ist zu seiner Vervollständigung durchzuführen. Desweiteren sollten die wechselfeuchten Grün-

...3

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

Aufgrund des Alters des Landschaftsplanes der Stadt Staufenberg ist im vorliegenden Bauleitplanverfahren eine aktuelle Aufnahme der Biotop- und Nutzungstypen im Plangebiet vorgenommen worden. Die Bestandsaufnahme sowie die Bewertung des Eingriffs erfolgt im Umweltbericht. Die in der Stellungnahme aufgeführten Bewertungen werden fachlich noch einmal vom Umweltplaner überprüft. Dies erfolgt auch durch weitere Vegetationsaufnahmen im Frühjahr 2026. Die Ergebnisse werden dann im weiteren Umweltbericht und bei der Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt.

zu 4.: Die Anregungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Nach Überprüfung seitens der Stadt Staufenberg sind keine naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen des Planfeststellungsverfahrens für die Ortsumgehung Staufenberg-Mainzlar betroffen. Auch Hessen Mobil hat keine Hinweise auf naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen in diesem Bereich in der Stellungnahme vom 26.09.2025 aufgeführt. Im Plangebiet befinden sich auch keine Flächen, die im Besitz des Landes sind.

zu 5.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Stadt Staufenberg hat von der Erweiterung des Gebietes nach Osten hin auf die Parzelle 459, 460 und 461 verzichtet, da diese Bereiche theoretisch überschwemmt werden könnten. Auf der Parzelle 463 und 461 (im Osten außerhalb des Geltungsbereiches) befindet sich eine Verwallung sowie eine Verrohrung unterhalb der Landesstraße zum Auenbereich. Die Verwallung verhindert eine Überschwemmung der westlich zum Wall angrenzenden Flächen (Plangebiet). Insofern sind die Aussagen des Landschaftsplanes zum Hochwasserschutz aufgrund seines Alters und aufgrund der aktuellen örtlichen Gegebenheiten nicht mehr fachlich korrekt. Auch das amtlich festgestellte Überschwemmungsgebiet der Lumda ragt nicht über die Landesstraße nach Norden hinaus.

zu 6.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Sowohl in den Örtlichkeiten wie auch in den Katastergrundlagen deutet zum jetzigen Planungszeitpunkt nichts mehr auf den Betriebsgraben der Mühle Mainzlar hin.

Zum Entwurf erfolgen hier nochmal entsprechende Erläuterungen in der Begründung zum Bebauungsplan.

zu 7.: Die Anregungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Ortsbild prägenden Laubbäume werden vor Ort eingemessen und sofern sie sich außerhalb der Baufenster befinden, zum Erhalt festgesetzt.

zu 8.: Die Anregungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen und entsprechend an den Gutachter des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages weitergegeben.

Nach einer ersten Bewertung und Begehung des Gebietes wurde die Erweiterung des Plangebietes vorgenommen, so dass die faunistischen Erhebungen zur Zauneidechse um die östlichen Flächen ergänzt werden müssen. Der Fachgutachter ist bereits informiert.

Für die Forderung der Erhebung der Tagfalterart Dunkler Wiesenknopf Ameisenbläuling kann aufgeführt werden, dass im Planungsgebiet keine geeigneten Lebensraumbedingungen für die obligatorische Wirtsameisen, auf die der Tagfalter und seine Larven angewiesen sind, vor Ort vorhanden sind. Nasse, teilweise staunasse Bodenformen (Überschwemmungsgebiet und starke Bodenverdichtung) machen das Vorkommen der spezifischen Ameisenart höchst unwahrscheinlich. Zum Entwurf des Bebauungsplanes erfolgen hierzu weitere Aussagen im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag.

landbereiche, in denen Vorkommen des Großen Wiesenknopfs zu verzeichnen sind (s.o.), auf ein mögliches Vorkommen der Wiesenknopf-Ameisenbläulinge (*Maculinea spec.*) untersucht werden.

- 9 Für den von der Planung betroffenen Gartenrotschwanz sieht der Artenschutz-Fachbeitrag eine vorläufig funktionstüchtig herzustellende Ausgleichsmaßnahme durch Aufwertung und Sicherung von Ersatzlebensräumen (Streuobstbestände) auf 1 ha Fläche vor. Zudem soll die nur noch in schlechtem Erhaltungszustand befindliche Art durch Anbringen von fünf künstlichen Nisthilfen an langfristig zu sichernden Standorten (z.B. Nisthöhle 2GR-WBS der Fa. Schwegler) gefördert werden. Zur Sicherung der Maßnahmen werden neben entsprechenden Festsetzungen im Entwurf entsprechende vertragliche Regelungen nötig.
- 10 Für die Flurstücke 450 und 468 ist zu berücksichtigen, dass sie zwar Teil eines rechtskräftigen Bebauungsplans sind, jedoch nur als außerhalb der festgesetzten Baugrenzen gelegene Freiflächen.
- 11 Insgesamt ist die Planung noch nicht abschließend bewertbar und steht unter dem Vorbehalt der Lage im Landschaftsschutzgebiet.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Christian Jockenhövel

zu 9.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei der weiteren Planung durch Aufnahme einer Ausgleichsfläche berücksichtigt.

Die Aufwertung und Sicherung von Streuobstflächen o.ä. von ca. 1 ha Größe für den Gartenrotschwanz wird in die Planung mit aufgenommen.

zu 10.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, treffen jedoch nicht ganz zu. Für das Flurstück 450 sind in Teilbereichen Baugrenzen mit überbaubaren Flächen dargestellt.

In der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wird das noch einmal differenziert betrachtet.

zu 11.: Die Anregungen und Hinweise zum Landschaftsschutzgebiet werden zur Kenntnis genommen, entsprechen jedoch nicht der aktuellen Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes.

Verwiesen wird auf die Ausführungen unter zu 1.

Verteiler:

Naturschutzbeirat des
Landkreises Gießen
Vorsitzenden Herrn
Dr. Achim Zedler
Am Lindenberg 1
35463 Fernwald-Steinbach

zur Kenntnis

Lahn-Dill-Kreis
Der Kreisausschuss
Abteilung für den ländlichen Raum
Karl-Kellner-Ring 51
35576 Wetzlar

zur Kenntnis

Regierungspräsidium Gießen
Abteilung V, Ländlicher Raum, Forsten,
Natur- u. Verbraucherschutz
Schanzenfeldstraße 8
35578 Wetzlar

zur Kenntnis

An das
Regierungspräsidium Gießen
Abteilung Bauwesen
Postfach 10 08 51
35338 Gießen

zur Kenntnis

Planungsbüro Fischer PartG mbB
Im Nordpark 1
35435 Wettenberg

Aktenzeichen

Bearbeiter/in	Dr. Sandra Sosnowski
Durchwahl	(0611) 6906-141
Fax	(0611) 6906-137
E-Mail	Sandra.Sosnowski@lfd-hessen.de
Ihr Zeichen	
Ihre Nachricht	22.08.2025
Datum	27.08.2025

**Bauleitplanung der Stadt Staufenberg, Stadtteil Mainzlar
Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Wohn- und Gewerbecampus Alte Schreinerei
Mainzlar“ sowie Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich**

**Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1)
BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

- 1 gegen den vorgesehenen Bebauungsplan mit Flächennutzungsplanänderung werden seitens der Denkmalfachbehörde keine grundsätzlichen Bedenken oder Änderungswünsche vorgebracht.
- 2 Die Hinweise zur Sicherung von Bodendenkmälern auf § 21 HDSchG sind korrekt.
- 3 **Hinweis: Die vorliegende Stellungnahme verhält sich ausschließlich zu den öffentlichen Belangen des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege. Eine gesonderte Stellungnahme zu den Belangen des Baudenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege behält sich die Denkmalfachbehörde vor.**

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Dr. Sandra Sosnowski
Bezirksarchäologin

Landesamt für Denkmalpflege, Archäologie (27.08.2025)

Beschlussempfehlungen

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

zu 2.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

zu 3.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Denkmalfachbehörde wurde ebenfalls im Verfahren beteiligt.

WIR SCHAFFEN VERBINDUNG!



Mittelhessen Netz GmbH, Postfach 100 953, 35339 Gießen

Planungsbüro Holger Fischer
Im Nordpark 1

35435 Wettenberg

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

Ansprechpartner: Tanja Nusch
Projektleiter/in: Mathias Wolf
Schreiben vom: 22.08.2025

26. September 2025

**Bauleitplanung der Stadt Staufenberg, Stadtteil Mainzlar
Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Wohn- und Gewerbecampus Alte Schreiner-
nerei Mainzlar“ sowie Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich**

**Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß
§ 4 Abs. 1 BauGB**

Hier Stellungnahme Stromversorgung/Gasversorgung

Sehr geehrte Damen und Herren,

- 1 wir bedanken uns für die Übersendung der oben genannten Planunterlagen.
Gegen die Aufstellung des oben genannten Bebauungsplanes haben wir keine Einwände.

- 2 Wir weisen darauf hin, dass im Plangebiet Stromversorgungsleitungen von uns betrieben werden. Die Gasversorgungsleitungen enden in der Treiser Straße in Höhe des geplanten Campus. Bestandsauskunft hierzu erhalten Sie im Internet unter www.swg-konzern.de. Sollten unsere vorhandenen Trassen eine Veränderung in ihrer Lage erfahren, ist die Folgekostenregelung vor Festschreibung mit uns einvernehmlich zu klären.

Für eventuelle Fragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Mittelhessen Netz GmbH

Martin Hajdu

Bernd Debus

Geschäftsführung: Rüdiger Schwarz
Hausanschluss: Mittelhessen Netz GmbH, Lahmstraße 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: SKGID333

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

Mittelhessen Netz GmbH (26.09.2025)

Beschlussempfehlungen

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

Zu 2.: Der Hinweis auf die verlegten Stromleitungen wird gemäß § 9 Abs. 6 BauGB 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.



Netzauskunft

PLEdoc GmbH · Gladbecker Straße 404 · 45326 Essen

Telefon 0201/36 59 - 500
E-Mail netzauskunft@pledoc.de

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Mathias Wolf
Im Nordpark 1
35435 Wettenberg

zuständig Wittler, Wencke
Durchwahl 0201/3659-449

Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom 22.08.2025	Anfrage an PLEdoc	unser Zeichen 20250805503	Datum 27.08.2025
-------------	----------------------------------	----------------------	------------------------------	---------------------

Bauleitplanung der Stadt Staufenberg, Stadtteil Mainzlar Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Wohn- und Gewerbecampus Alte Schreinerei Mainzlar“ sowie Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich; hier: Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir beziehen uns auf Ihre o.g. Maßnahme und teilen Ihnen hierzu mit, dass von uns verwaltete Versorgungsanlagen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber von der geplanten Maßnahme **nicht betroffen** werden:

- OGE (Open Grid Europe GmbH), Essen
- Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen
- Ferngas Netzgesellschaft mbH (FG), Netzgebiet Nordbayern, Schwaig bei Nürnberg
- Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen
- Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen
- Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund
- Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen
- Uniper Energy Storage GmbH, Düsseldorf: Erdgasspeicher Epe, Eschenfelden, Krummhörn

Hinsichtlich der Maßnahmen zum Ausgleich und zum Ersatz der Eingriffsfolgen entnehmen wir den Unterlagen, dass die Kompensationsmaßnahmen erst im weiteren Verfahren festgelegt werden bzw. keine Erwähnung finden.

Wir weisen darauf hin, dass durch die Festsetzung planexterner Ausgleichsflächen eine Betroffenheit von uns verwalteter Versorgungseinrichtungen nicht auszuschließen ist. Wir bitten um Mitteilung der planexternen Flächen bzw. um weitere Beteiligung an diesem Verfahren.

Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht.

Geschäftsführer: Marc-André Wegener
PLEdoc GmbH · Gladbecker Straße 404 · 45326 Essen
Telefon 0201 / 36 59-0 · Internet: www.pledoc.de
Amtsgericht Essen - Handelsregister B 9864 · USt-IdNr. DE 176738401

Zertifizierungsnummer
40328/10-02



Zertifiziert nach
DIN EN ISO 9001:2015

PLEdoc GmbH (27.08.2025)

Beschlussempfehlungen

Zu 1.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zu 2.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Aussagen zur Eingriffs- Ausgleichsplanung werden zum Entwurf ergänzt, die PLE-DOC werden im weiteren Verfahren beteiligt.

Zu 3.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.



↓
Achtung: Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns.

Mit freundlichen Grüßen
PLEdoc GmbH

-Dieses Schreiben ist ohne Unterschrift gültig-

Anlage(n)
Übersichtskarte (© NavLog/GeoBasis-DE / BKG 2020 / geoGLIS OHG (p) by Intergraph)

Datenschutzhinweis:

Im Rahmen der Netzauskunft, werden die von Ihnen angegebenen personenbezogenen Daten zum Zweck der Bearbeitung Ihres Anliegens und zur Kontaktaufnahme mit Ihnen verarbeitet. Rechtsgrundlage der Verarbeitung ist Art. 6 Abs. 1 lit. c DSGVO. Die Aufbewahrungs- bzw. Lösungsfrist beträgt 10 Jahre, sofern nicht bei einer von uns jährlich durchgeführten Überprüfung ein Zweckfortfall der Aufbewahrung festgestellt wird.

Sie haben das Recht auf Auskunft, Berichtigung, Löschung oder Einschränkung und Übertragbarkeit der Sie betreffenden personenbezogenen Daten. Zudem haben Sie das Recht auf Widerspruch gegen die Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten.



Regierungspräsidium Darmstadt, 64278 Darmstadt

Elektronische Post

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

Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen

Unser Zeichen: I 18 KMRD- 6b 06/05-
St 711-2025
Ihr Zeichen: Frau Tanja Nusch
Ihre Nachricht vom: 22.08.2025
Ihr Ansprechpartner: Katharina Krause
Zimmernummer: 0.23
Telefon/ Fax: 06151 12 65 09 / 12 5133
E-Mail: Katharina.Krause@rpda.hessen.de
Kampfmittelräumdienst: kmrd@rpda.hessen.de
Datum: 16.09.2025

Staufenberg, Stadtteil Mainzlar

"Wohn- und Gewerbecampus Alte Schreinerei Mainzlar"

Bauleitplanung; vorhabenbezogener Bebauungsplan sowie Änderung des
Flächennutzungsplanes

Kampfmittelbelastung und -räumung

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

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

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

Sie werden gebeten, diese Stellungnahme in allen Schritten des Bauleit- bzw. Planfeststel-
lungsverfahrens zu verwenden, sofern sich keine wesentlichen Flächenänderungen erge-
ben.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

gez. Katharina Krause

Regierungspräsidium Darmstadt
Luisenplatz 2, Kollegiengebäude
64283 Darmstadt

Internet:
www.rp-darmstadt.hessen.de

Servicezeiten:
Mo. - Do.
Freitag
8:00 bis 16:30 Uhr
8:00 bis 15:00 Uhr
Telefon: 06151 12 0 (Zentrale)
Telefax: 06151 12 6347 (allgemein)

Fristenbriefkasten:
Luisenplatz 2
64283 Darmstadt
Öffentliche Verkehrsmittel:
Haltestelle Luisenplatz

RP Darmstadt, Kampfmittelräumdienst (16.09.2025)

Beschlussempfehlung

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.



Regierungspräsidium Gießen • Postfach 10 08 51 • 35338 Gießen

Planungsbüro Fischer PartG mbB
Im Nordpark 1

35435 Wettenberg

Geschäftszeichen: 1060-31-61-a-0100-01-00161#2025-00001

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

Datum: 10. Oktober 2025

**Bauleitplanung der Stadt Staufenberg;
Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Wohn- und Gewerbecampus
Alte Schreinerei Mainzlar“ im Stadtteil Mainzlar**

Stellungnahme im Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB

Ihr Schreiben vom 22.08.2025, Projektleiter: Mathias Wolf

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

**Obere Landesplanungsbehörde
(Bearbeiter: Herr Paulsen, Dez. 31, Tel.: 0641/303-2425)**

Mit dem Vorhaben soll auf einer Fläche von ca. 1,5 ha ein ehemaliges Schreinerei-Gelände umgenutzt werden, um Wohn- und Gewerbenutzungen sowie eine Bäckereifiliale und Parkplätze für angrenzende Gewerbebetriebe zu etablieren.

- 1 Das Plangebiet ist im gültigen Regionalplan Mittelhessen 2010 zu ca. 0,9 ha als *Vorranggebiet (VRG) für Landwirtschaft*, überlagert von einem *Vorbehaltsgebiet (VBG) für Natur und Landschaft* festgelegt. Westlich und südlich wird hier zu ca. 0,2 ha ein *VRG Siedlung Bestand* sowie zu ca. 0,3 ha ein *VBG für Landwirtschaft bzw. VRG für Natur und Landschaft* festgelegt. Das Plangebiet wird insgesamt von einem *VRG Regionaler Grünzug* sowie

Hausanschrift:
35394 Gießen • Colemanstraße 5
Postanschrift:
35338 Gießen • Postfach 10 08 51
Fristenbriefkasten:
35390 Gießen • Landgraf-Philipp-Platz 1 – 7
Telefonzentrale: 0641 303-0
Zentrales Telefax: 0641 303-2197
Zentrale E-Mail: poststelle@rpgi.hessen.de
Internet: <https://rp-giessen.hessen.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.



RP Gießen Dez. 31 Bauleitplanung (10.10.2025)

Beschlussempfehlungen

Obere Landesplanungsbehörde Dez 31

zu 1.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

- 2 -

- ↓
einem VBG für besondere Klimafunktionen überlagert. Im aktuellen Regionalplanentwurf (Stand 2. Offenlage 2025) wird für das Plangebiet überwiegend ein VBG für Landwirtschaft festgelegt.
- 2 Die in der Plankarte als Flächen für Siedlungszwecke ausgewiesenen VRG Siedlung Bestand und Planung umfassen die bestehenden Siedlungen und Standorte für notwendige neue Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen, kleinere gewerbliche Bauflächen, Sonderbauflächen und Flächen für den Gemeinbedarf sowie die für diese Flächen aus städtebaulicher Sicht notwendigen ergänzenden Grünflächen (vgl. Ziel 5.2-1 des RPM 2010). Die Planung entspricht im westlichen Teil diesem Ziel.
 - 3 In den VRG für Landwirtschaft hat die landwirtschaftliche Nutzung Vorrang vor entgegenstehenden Nutzungsansprüchen (vgl. Ziel 6.3-1 des RPM 2010). In den VBG für Landwirtschaft soll die Offenhaltung der Landschaft durch landwirtschaftliche Bewirtschaftung gesichert werden. In der Abwägung ist dem Erhalt einer landwirtschaftlichen Nutzung ein besonderes Gewicht beizumessen (vgl. Grundsatz 6.3-2 des RPM 2010). Eine Flächeninanspruchnahme in den VBG für Landwirtschaft ist im Anschluss an bebaute Ortslagen für die Eigenentwicklung bis zu 5 ha möglich (vgl. Ziel 6.3-3 des RPM 2010). Aus der Begründung geht hervor, dass für das Plangebiet überwiegend ein geringer bis mittlerer Bodenerfüllungsgrad gilt. Es wird erwähnt, dass die in Anspruch genommen Flächen bisher als Weideflächen und Kleingärten genutzt wurden. Eine weitere Auseinandersetzung mit den landwirtschaftlichen Belangen bleibt aus.
 - 4 Die VRG für Natur und Landschaft sind als wesentliche Bestandteile eines überörtlichen Biotopverbundsystems zu sichern und zu entwickeln (vgl. Ziel 6.1.1-1 des RPM 2010). Die VBG für Natur und Landschaft sollen als ergänzende Bestandteile eines überörtlichen Biotopverbundsystems gesichert und entwickelt werden (vgl. Grundsatz 6.1.1-2 des RPM 2010). Laut Begründung ist das Plangebiet aufgrund der bisherigen Nutzung als Weidefläche und Kleingärten anthropogen vorgeprägt. Eine weitere Auseinandersetzung mit den Belangen von Natur und Landschaft bleibt aus. Ich weise darauf hin, dass die Gebietsabgrenzungen des Landschaftsschutzgebiets (LSG) „Auenverbund Lahn-Dill“ 2016 angepasst und im Bereich der Planung zurückgenommen wurden (vgl. Staatsanzeiger für das Land Hessen, 11. April 2016). Demnach besteht hier keine Betroffenheit des LSG mehr.
 - 5 In den VRG Regionaler Grünzug hat die Sicherung und Entwicklung des Freiraums und der Freiraumfunktionen Vorrang vor anderen Raumansprüchen (vgl. Ziel 6.1.2-1 des RPM 2010). Eine Inanspruchnahme eines VRG Regionaler Grünzug ist ausnahmsweise möglich, wenn andere Gründe des Wohls der Allgemeinheit überwiegen und die Grundzüge der Planung dadurch nicht berührt werden (vgl. Ziel 6.1.2-2 des RPM 2010). Für das Plangebiet wird die Festlegung des VRG Regionaler Grünzug im künftigen Regionalplan aufgrund angepasster Systematiken vollständig zurückgenommen, noch gilt jedoch die Festlegung des RPM 2010. Aufgrund der verschiedenen Funktionen, die der Regionale Grünzug übernimmt (Klimafunktion, Erholungsfunktion, Freiraumschutz, Biotopschutz, ...) reicht die Festsetzung grünordnerischer Maßnahmen nicht aus. Es ist sich ausführlich mit den Belangen des Regionalen Grünzugs auseinanderzusetzen und die Inanspruchnahme ist entsprechend ausführlich zu begründen.

zu 2.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

zu 3.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Zum Entwurf wird sich die Begründung weiter mit den landwirtschaftlichen Belangen auseinandersetzen und weitere Ausführungen zur Agrarstruktur aufführen.

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

Zum Entwurf wird sich die Begründung bzw. der Umweltbericht weiter mit den natur-schutzfachlichen Belangen auseinandersetzen und weitere Ausführungen aufführen.

zu 5.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und die Begründung um weitere Aussagen zum Regionalen Grünzug ergänzt.

Zudem ist die Regionalplan-Fortschreibung 2025 abgeschlossen und befindet sich derzeit in der Auswertung der Stellungnahmen. Der abschließende Beschluss zur Regionalplan-Fortschreibung wird im Frühjahr/Sommer 2026 erwartet, so dass zum jetzigen Planungszeitpunkt davon auszugehen ist, dass keine voraussichtlichen Ziele der Raumordnung durch die vorgelegte Planung berührt werden. Hierzu erfolgt nochmal eine Abstimmung seitens der Stadt Staufenberg mit der Oberen Landesplanungsbehörde.

- 3 -

- 6** In den VBG für besondere Klimafunktionen sollen die Kalt- und Frischluftentstehung sowie der Kalt- und Frischluftabfluss gesichert und, soweit erforderlich, wiederhergestellt werden. Diese Gebiete sollen von Bebauung und anderen Maßnahmen, die die Produktionen und der Transport frischer und kühler Luft behindern können, freigehalten werden. Planungen und Maßnahmen in diesen Gebieten, die die Durchlüftung von klimatisch bzw. lufthygienisch belasteten Ortslagen verschlechtern können, soll vermieden werden. Der Ausstoß luftunhygienisch bedenklicher Stoffe soll reduziert, zusätzlich Luftschadstoffemittenten sollen nicht zugelassen werden (vgl. Grundsatz 6.1.3-1 des RPM 2010). Für das Plangebiet werden Festsetzungen zum Erhalt und zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen getroffen. Außerdem werden Festsetzungen zur Dach- und Fassadenbegrünung getroffen. Aufgrund dieser Maßnahmen und dem unmittelbaren Anschluss des Plangebiets an die Ortslage, sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der klimatischen Belange zu erwarten.
- 7** Vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen durch die Gemeinden ist der Bedarf an Siedlungsflächen vorrangig in den VRG Siedlung Bestand durch Verdichtung der Bebauung (Nachverdichtung) und durch Umnutzung von bereits bebauten Flächen zu decken. Dazu sind die vorhandenen Flächenreserven in Bebauungsplänen (§ 30 BauGB) und in den „unbeplanten Innenbereichen“ (§ 34 BauGB) darzustellen sowie ihre Verfügbarkeit und Entwicklungsfähigkeit aufzuzeigen. Dieser Nachweis ist durch die planende Gemeinde auch bei Flächeninanspruchnahme innerhalb der VRG Siedlung Planung zu erbringen (vgl. Ziel 5.2-5 des RPM 2010). In den Planunterlagen wird lediglich erwähnt, dass der Stadt die Flächenpotenziale fehlen und dass die wenigen vorhandenen Baulücken sich entweder im Privatbesitz befinden oder der Erweiterung umliegender Gewerbebetriebe vorbehalten sind. Weitere Hinweise zur Verfügbarkeit von Baulücken bspw. in Form eines Baulückenkatasters für den Stadtteil Mainzar gibt es nicht. Auch geht aus der Begründung nicht hervor, welche Maßnahmen die Stadt unternommen hat bzw. unternimmt um das Flächenpotenzial zu aktivieren (z. B. durch regelmäßige Abfrage der Verkaufsbereitschaft der privaten Eigentümer). Ferner ist nicht zu erkennen, weshalb sich nicht mit den südlich gelegenen VRG Siedlung Planung und VRG Industrie und Gewerbe Planung auseinandergesetzt wurde.
- 8** Bevor die Planung abschließend beurteilt werden kann, ist sich ausführlich mit den betroffenen regionalplanerischen Belangen und mit den vorhandenen Flächenpotenzialen im Stadtteil auseinanderzusetzen und nachvollziehbar zu begründen, weshalb die VRG Siedlung Planung und VRG Industrie und Gewerbe Planung nicht zuerst für die Planung in Anspruch genommen werden.
- Hinweis:
9 Der Einzelhandelsausschluss wurde gem. Ziel 5.4-10 des RPM 2010 in den Planunterlagen festgesetzt.
- Grundwasser, Wasserversorgung
(Bearbeiterin: Frau Zaladeh, Dez. 41.1, Tel.: 0641/303-4147)
- 1** Gegen das geplante Vorhaben bestehen aus Sicht der von mir zu vertretenden Belange keine Bedenken. Das Plangebiet befindet sich außerhalb eines amtlich festgesetzten Wasserschutzgebietes.

zu 6.: Die Hinweise werden zustimmend zur Kenntnis genommen.

zu 7.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und die Begründung um weitere Aussagen zu möglichen Alternativen, Innenbereichsentwicklung und Leerstand ergänzt.

Die Stadt Staufenberg wird sich noch einmal intensiv mit Alternativflächen sowie mit dem unbeplanten Innenbereich auseinandersetzen und die Verfügbarkeit und Entwicklungsfähigkeit in der Begründung aufzeigen. Hierzu erfolgt noch eine weitere Diskussion über die Vorranggebiete-Siedlung-Planung bzw. Vorranggebiete Industrie- und Gewerbe-Planung bzw. die neuen Darstellungen in der Fortschreibung des Regionalplanes 2025. Die Ergebnisse werden mit der Oberen Landesplanungsbehörde auf einem gemeinsamen Ortstermin erörtert.

zu 8.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

zu 9.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Grundwasserschutz, Wasserversorgung Dez. 41.1

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

2 Sofern für das Vorhaben eine Grundwasserhaltung erforderlich wird, oder durch die Tiefbauarbeiten ein Aufstauen, Absenken und Umleiten des Grundwassers bewirkt wird, ist hierfür ggf. eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die zuständige Wasserbehörde erforderlich

3 Sofern im Rahmen der Verwirklichung des Planes Erdaufschlüsse hergestellt werden, die sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können, ist die Anzeigepflicht nach § 49 Abs. 1 WHG zu beachten.

4 Sofern im Rahmen der Verwirklichung des Planes Grundwasser unbeabsichtigt erschlossen wird, ist dies der zuständigen Behörde gemäß § 49 Abs. 2 WHG unverzüglich anzuzeigen.

5 Ich bitte Sie diese Aspekte als Hinweise in den Textteil des Bebauungsplans aufzunehmen, bzw. diesen entsprechend anzupassen.

6 Allerdings möchte ich Sie in diesem Zusammenhang auf die Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung V 1.1 vom Oktober 2023 (abrufbar über den Link: https://rp-giessen.hessen.de/sites/rp-giessen.hessen.de/files/2023-11/231020-arbeitshilfe-wawi_belange_bauleitplanung-v1.1_1.pdf) hinweisen. Ich bitte, diese bei zukünftigen Planungen allumfassend anzuwenden. Insbesondere bedarf es konkreter Dokumentation in Bezug auf Bedarfsermittlung, Wassersparnachweis, Deckungsnachweis etc.

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

1 Gewässer, deren Gewässerrandstreifen sowie amtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiete werden durch das o. g. Vorhaben nicht berührt (das Überschwemmungsgebiet der Lumda grenzt aber direkt an). Es bestehen somit aus meiner Sicht für die zu vertretenden Belange keine Bedenken gegen das Vorhaben.

2 Auf das Thema „Starkregen“ wurde auf den Seiten 33 und 34 der Begründung, sowie den Seiten 20, 21 und 22 des Umweltberichtes eingegangen (hoher Starkregen-Index und nicht erhöhte Vulnerabilität).

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

1 Aus Sicht der von mir vertretenen Belange sind die Ausführungen zur geplanten Entwässerung des Plangebietes zu unkonkret und entsprechen nicht den Anforderungen der „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung“ von Oktober 2023 (https://rp-giessen.hessen.de/sites/rp-giessen.hessen.de/files/2023-11/231020-arbeitshilfe-wawi_belange_bauleitplanung-v1.1_1.pdf).

Es ist insbesondere nicht dargestellt, dass die bestehenden Abwasseranlagen (Mischwasserentlastungsanlagen) für die zusätzlichen Abwassermengen und -frachten des Plangebiets ausreichend bemessen sind, bzw.

zu 2.-4.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in den textlichen Festsetzungen unter den Hinweisen sowie 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 5.: Dem Hinweis wird entsprochen.

zu 6.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Arbeitshilfe wurde beim vorliegenden Bauleitplanverfahren bereits vollständig angewendet. Es erfolgen daher weitere zusätzliche Informationen unter den einzelnen Kapiteln (Kapitel 9), die in der Begründung aufgeführt sind.

Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz, Dez. 41.2

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

zu 2.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Kommunales Abwasser, Gewässergüte Dez. 41.3

zu 1.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und die Begründung um weitere Aussagen ergänzt.

Für das Projekt wurde bereits die Entwässerungsplanung beauftragt. Die zum Zeitpunkt der Entwurfsoffenlage feststehenden Informationen werden in die Begründung übernommen.

- 5 -

welche Neubauten oder Ertüchtigungen und Erweiterungen der vorhandenen Abwasseranlagen bis zur Erschließung des Plangebiets erforderlich sind.

Da somit nicht beurteilt werden kann, ob eine gesicherte Erschließung hinsichtlich einer geordneten und gesetzeskonformen Abwasserbeseitigung gewährleistet ist, kann keine qualifizierte Stellungnahme abgegeben werden. Soweit erforderliche Abwasseranlagen nicht errichtet oder erweitert oder erforderliche Maßnahmen für eine gesicherte Erschließung nicht umgesetzt sind, könnte dies zu einer Vollzugsunfähigkeit des Bauleitplanes und damit zu dessen Unwirksamkeit führen.

2

Neue Baugebiete sind grundsätzlich gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) im Trennsystem zu entwässern. Die Lumda befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet. Grundsätzlich wäre also eine Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers in die Lumda möglich (Anforderungen siehe unten).

Nur wenn der Entwässerung im Trennsystem wasserrechtliche oder sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen, kann davon abgewichen werden. Die Gründe sind dann entsprechend darzulegen. Ebenso ist in diesem Fall mit dem Kanalnetzbetreiber, dem Zweckverband Lollar-Staufenberg, abzustimmen, ob die Kanäle ausreichend hydraulisch leistungsfähig sind, um die zusätzlichen Mischwasserwassermengen aufnehmen zu können sowie mittels einer Schmutzfrachtberechnung darzustellen, wie sich der Anschluss des Plangebietes auf das Entlastungsverhalten der betreffenden Entlastungsanlagen auswirkt. Voraussichtlich müssten die Einleitungserlaubnisse (siehe unten) der Entlastungsanlagen B 11 und R 19 geändert werden (Anforderungen siehe unten).

3

Die Einleitung von Misch- oder Niederschlagswasser in ein Gewässer stellt eine Gewässerbenutzung dar (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 WHG) und bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach § 8 Abs. 1, 10 WHG. Zuständige Wasserbehörde zur Erteilung der Erlaubnis kommunaler Einleitungen ist das Regierungspräsidium Gießen. Zwingende Voraussetzung für die Erteilung einer Erlaubnis ist die Einhaltung der Anforderungen nach § 57 Abs. 1 WHG. Demnach hat die Einleitung nach dem Stand der Technik zu erfolgen, sie muss mit den Anforderungen an die Gewässereigenschaften und sonstigen rechtlichen Anforderungen vereinbar sein und die dafür erforderlichen Abwasseranlagen sowie sonstigen Einrichtungen müssen errichtet und betrieben werden. Um die Einhaltung dieser Anforderungen zu gewährleisten, ist eine frühzeitige Abstimmung erforderlich.

4

Im vorliegenden Fall ist vor der Einleitung von Niederschlagswasser in die Lumda eine Regenrückhaltung zum Schutz vor hydraulischer Belastung vorzusehen. Die Bemessungsgrundlagen (Überschreitungshäufigkeit, Drosselabflusspende der Rückhalteinlage usw.) sind mit der Wasserbehörde frühzeitig abzustimmen. Außerdem ist das Niederschlagswasser vor der Einleitung entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik, insbesondere den Anforderungen nach dem DWA-A 102-2, stofflich zu behandeln. D.h. entsprechend müssen eine oder mehrere Behandlungsanlagen vorgesehen werden. Potenziell belastete Flächen (z. B. Verkehrsflächen > 300 Kfz/24h) dürfen gemäß den allgemein anerkannten Regeln der

zu 2.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Parallel zur vorliegenden Bauleitplanung wurde ein Ingenieurbüro mit der Entwässerungsplanung beauftragt. Die Ergebnisse dieser Planung werden, sofern erforderlich, in das vorliegende Bauleitplanverfahren integriert (z.B. bei der Erforderlichkeit eines Regenrückhaltebeckens). Der Bebauungsplan würde in dem Fall dann auch Bauplanungsrecht für das Regenrückhaltebecken schaffen. Die weiteren Hinweise werden an das zuständige Ingenieurbüro weitergegeben und sind dann im Zuge der nachfolgenden Planung zu berücksichtigen.

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

Adressat für die Informationen ist das zuständige Ingenieurbüro, das derzeit die Entwässerungsplanung für das Plangebiet erarbeitet.

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

Adressat für die Informationen ist das zuständige Ingenieurbüro, das derzeit die Entwässerungsplanung für das Plangebiet erarbeitet.

- 6 -

Technik nicht wasserdurchlässig gestaltet werden. Ich möchte insbesondere darauf hinweisen, dass LKW-Stellplätze zu den besonders stofflich belasteten Flächen zählen können. Gemäß dem Arbeitsblatt DWA-A 102-2 soll eine Vermischung von Niederschlagswasser unterschiedlicher Belastungskategorien vermieden werden. Niedrig und mäßig belastetes Niederschlagswasser soll nach ggf. erforderlicher Behandlung versickert oder in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden. Stark belastetes Niederschlagswasser kann anstelle einer Behandlung und Einleitung in ein Gewässer hingegen auch an einen Mischwasserkanal angeschlossen und zur Kläranlage abgeleitet werden. Die getrennte Behandlung bzw. Ableitung von unterschiedlich stark verschmutztem Niederschlagswasser ist bei der Entwässerungsplanung zu berücksichtigen.

- 5 Es wird dringend empfohlen, die erforderlichen Flächen zur Niederschlagswasserrückhaltung bzw. -behandlung im Bebauungsplan festzusetzen, um eine gesicherte Erschließung bzgl. der Abwasserbeseitigung zu gewährleisten. Das impliziert insbesondere, dass über eine überschlägige Ermittlung des erforderlichen Rückhaltevolumens (abzustimmende Bemessungsgrundlagen siehe oben) der Flächenbedarf der Regenrückhalteanlage zu ermitteln ist und auch eine Ableitung bis zum Gewässer im Freispiegelgefälle überschlägig geprüft wurde. Zudem wird empfohlen, die Trasse zur Ableitung des Niederschlagswassers bis zur Einleitstelle am Gewässer mit in den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufzunehmen.

- 6 Ich möchte darauf hinweisen, dass das Plangebiet noch nicht in der Schmutzfrachtberechnung berücksichtigt ist. Es ist bei der Aktualisierung der Schmutzfrachtberechnung aufzunehmen.

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

Nachsorgender Bodenschutz / Altlasten

- 1 Aus altlasten- und bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen Einwände gegen die Planung. Die vorliegenden Planunterlagen sind diesbezüglich unvollständig und entsprechend der Begründung nachzuarbeiten.

Begründung

- 2 In den Planungsunterlagen wird eine **ehemalige Schreinerei** genannt, die niedergelegt werden soll, das heißt die bestehenden Gebäude des Betriebes werden abgerissen. Für den Fall, dass durch den Betrieb der Schreinerei Kontaminationen des Bodens verursacht wurden (z.B. Holzschutzmittel), sollte eine Gefährdungsabschätzung hinsichtlich der neuen Nutzung des ehemaligen Betriebsgeländes erfolgen. Hierzu können im Vorfeld ggf. Bodenuntersuchungen notwendig sein. Aus altlasten- und bodenschutzrechtlicher Sicht wird ein **Flächenrecycling** grundsätzlich begrüßt. Die ehemalige Nutzung als Schreinerei wird im FIS AG der Branchenklasse 3 zugeordnet, woraus ein geringes bis mäßiges (Klasse 1-3) Gefährdungspotential resultiert. Die Bewertung einer möglichen Nutzungsgefährdung bzw. Umweltgefährdung ist mangels weiterer Informationen derzeit nicht möglich. Meine fachtechnische Stellungnahme zum nachsorgenden Bodenschutz kann erst nach Vorlage und Prüfung der ergänzenden Angaben zu den Altflächen erfolgen.

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

Adressat für die Informationen ist das zuständige Ingenieurbüro, das derzeit die Entwässerungsplanung für das Plangebiet erarbeitet.

Zu 6.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und an das zuständige Ingenieurbüro bzw. an die Stadtverwaltung Staufenberg weitergegeben.

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

Zu 1.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zu 2.: Die Hinweise zu der ehemaligen Schreinerei werden zur Kenntnis genommen und in der weiteren Begründung vertiefend bewertet.

- 7 -

3

Neben der **vollständigen Erfassung der hier betroffenen Altfläche in DATUS online** ist eine **Historische Erkundung und erste Bewertung hinsichtlich des Gefährdungspotentials (nutzungsbezogene Bewertung)** durch einen in **Altlastenfragen und Bodenschutz** qualifizierten Fachgutachter durchzuführen. Soweit möglich, sind die Angaben dazu in die Altflächen-datei elektronisch einzupflegen (DATUS online).

Eine **Historische Erkundung** dient dem Ziel, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast festzustellen oder auf Grund fundierter Recherchen ausschließen zu können. Diese hat nach den Maßgaben des Handbuchs Altlasten, Band 3, Teil 1, des Hessischen Landesamts für Umwelt und Geologie (in der aktuell gültigen Fassung) zu erfolgen und muss mindestens Folgendes enthalten:

- **nutzungsbezogene Gefährdungsabschätzung** mit entsprechender Begründung
- daraus abgeleitete **gutachterliche Handlungsempfehlungen**

Beprobungen und Analysen werden in diesem Schritt noch nicht durchgeführt. Zur weiteren Sachverhaltsaufklärung ist das **Gutachten über die Historische Erkundung** dem Regierungspräsidium Gießen (Dez. 41.4) zur altlastenfachlichen Prüfung digital vorzulegen. Im Anschluss wird über das weitere Vorgehen bzw. die Anpassung des Eintrags in der Altflächen-datei entschieden.

4

Erfassung von Altflächen über DATUS

Nach § 8 Abs. 4 HAltBodSchG sind Kommunen und öffentlich-rechtliche Entsorgungspflichtige verpflichtet, die ihnen vorliegenden Erkenntnisse zu Altflächen dem Hessischen Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) so zu übermitteln, dass die Daten im Bodeninformationssystem (FIS-AG) nach § 7 erfasst werden können. Dies hat in elektronischer Form zu erfolgen.

Geht die Kommune Anhaltspunkten für Bodenbelastungen nicht nach oder kommt ihrer Informationspflicht nicht nach, haben Eigentümer, Bauwillige und andere Betroffene ggf. **Anspruch auf Schadensersatz**.

Das HLNUG legt jährlich eine Statistik über die Nutzung von DATUS und entsprechende Datenlieferungen durch die Kommunen vor. Die Stadt Stau-fenberg hat hiernach (Stand Juli 2025) zuletzt im Oktober 2021 Daten in FIS AG eingelesen und für 2022 Fehlanzeige gemeldet. Die ehemalige Schreinerei hätte hierbei gemeldet werden müssen.

Dazu bietet das HLNUG seit 2012 das Datenübertragungssystem DATUS zum Datenaustausch an. Zwei alternative Instrumente stehen zur Verfügung:

1. die Anwendung DATUS online,
2. eine offene xml-Schnittstelle zu FIS AG.

Nähere Informationen hierzu finden Sie auf der Homepage des HLNUG unter Themen / Altlasten / DATUS ([Link](#))

5

Vorsorgender Bodenschutz

Aus bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen keine Einwände gegen die Planung.

Zu 3.: Die Hinweise zu der ehemaligen Schreinerei und zur historischen Erkundung werden zur Kenntnis genommen und in der weiteren Begründung vertiefend bewertet und ergänzt.

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

Die Informationen sind für die nachfolgende Planungsebene von Relevanz.

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

- 8 -

6

In Bezug auf die Größe der Eingriffsfläche ist die **Bauftragung einer bodenkundlichen Baubegleitung als Vermeidungs- und Minderungsmaßnahme zusätzlich in die textlichen Festsetzungen mit aufzunehmen**. Darüber hinaus sind die eingriffsminimierenden Maßnahmen (Umweltbericht S. 15) und die Empfehlungen zum vorsorgenden Bodenschutz (Umweltbericht S. 16) ebenfalls **durch verbindliche Hinweise in den textlichen Festsetzungen zu verankern**.

Begründung

In den vorliegenden Unterlagen werden die Belange des Bodenschutzes sowie die vorliegende Bodenfunktionsbewertung dargestellt. Es wird zur Versiegelung von Boden kommen, was zu einem Totalverlust der Bodenfunktionen an dieser Stelle führt. 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**. Hierzu werden sowohl im Umweltbericht (Seiten 15 und 16) sinnvolle Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen aufgeführt.

Bodenkundliche Baubegleitung (Vermeidung und Minderung)

Zur Sicherstellung der ausreichenden Berücksichtigung des Schutzgutes Boden ist eine Bodenkundliche Baubegleitung (BBB) zu beauftragen. Diese ist zur Lenkung der Flächeninanspruchnahme innerhalb des Planungsraumes idealerweise bereits in die Planungsphase einzubeziehen. Die Maßnahmen zum Vorsorgenden Bodenschutz dienen insbesondere dem Schutz des Bodens und seiner natürlichen Funktionen vor vermeidbaren Beeinträchtigungen, wie insbesondere physikalischen Beeinträchtigungen durch Verdichtung und Erosion. Die Bodenkundliche Baubegleitung (BBB) stellt sicher, dass bei der Baudurchführung eine Person anwesend ist, die die Bauarbeiten und die Einwirkungen auf den Boden fachkundig beurteilen kann, so dass vermeidbare Eingriffe unterlassen werden. Des Weiteren wird durch die BBB sichergestellt, dass es nicht zu einer ungeplanten Inanspruchnahme von Flächen kommt, sei es durch Nutzung als unmittelbare Baufläche, als Lagerfläche oder durch Befahrung. Hierdurch wird die Inanspruchnahme und somit der Eingriff in den Boden auf das erforderliche Maß beschränkt und somit dem Eingriffsminimierungsgebot Rechnung getragen. Die Bodenkundliche Baubegleitung muss die erforderliche Sachkunde aufweisen, um den Bodenschutz auf der Baustelle gewährleisten zu können. Dies entbindet die Gemeinde selbstverständlich nicht von ihrer Überwachungspflicht nach § 4c BauGB einschließlich erforderlicher Vor-Ort-Kontrollen.

Nähere Informationen zur bodenkundlichen Baubegleitung siehe:

- Kapitel 4.5 Anforderungen an die bodenkundliche Baubegleitung, Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen – HMKLV, Stand März 2017“:
<https://umwelt.hessen.de/infomaterial/Rekultivierung-von-Tagebau-und-sonstigen-Abgrabungsflaechen>
- DIN 19639 „Bodenschutz bei der Planung und Durchführung von Bauvorhaben“, Stand September 2019

Zu 6.: Der Hinweis auf die bodenkundliche Baubegleitung als Vermeidungs- und Minderungsmaßnahme wird zur Kenntnis genommen und als Hinweis auf der Plankarte sowie in der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführt. Die weiteren Informationen werden in der Begründung zum Bebauungsplan zum Thema Bodenschutz aufgeführt.

- 9 -

Bodenbezogene Kompensation

- 7 Für die Neuinanspruchnahme von Flächen sind die einschlägigen Bodenschutz- und Eingriffsminderungsmaßnahmen zu beachten. Im Rahmen der Bauleitplanung sind Eingriffe in bislang natürliche Bodenprofile zu beschreiben, bodenfunktional zu bewerten und **auszugleichen**. Dazu empfehle ich die Arbeitshilfe „Kompensation des Schutzguts Boden in Planungs- und Genehmigungsverfahren - Arbeitshilfe zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden in Hessen und Rheinland-Pfalz“ (Böden und Bodenschutz in Hessen, Heft 16, 2023) und das dazugehörige Excel-Berechnungswerkzeug.
https://www.hlnug.de/fileadmin/shop/publikationen/boden/boeden_bodenschutz/Schriften_Boden_768_BBH16_2023.pdf

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

- 1 Nach meiner Aktenlage sind im Plangebiet keine betriebenen Abfallentsorgungsanlagen/Deponien im Sinne von § 35 Abs. 1, 2 Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWVG - betroffen.
In diese Prüfung sind Altablagerungen/Altstandorte im Sinne des Bodenschutzrechtes nicht eingeschlossen. Diese unterliegen der Bewertung durch die zuständige Bodenschutzbehörde.
- 2 Aus abfallbehördlicher Sicht bestehen somit keine Bedenken gegen das bauleitplanerische Vorhaben.
- 3 Bei Bau-, Abriss- und Erdarbeiten im Plangebiet sind die Vorgaben im Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ (Baumerkblatt, Stand: 05.03.2025) der Regierungspräsidien in Hessen zu beachten (www.rp-giessen.hessen.de, Umwelt, Abfall, Bau- und Gewerbeabfall, Bau- und Abbruchabfälle). Das Baumerkblatt enthält Informationen im Hinblick auf eine ordnungsgemäße Abfalleinstufung, Beprobung, Trennung und Verwertung/Beseitigung von Bauabfällen (z. B. Bauschutt und Bodenaushubmaterial sowie gefährliche Bauabfälle, wie z. B. Asbestzementplatten).
Downloadlink: https://rp-giessen.hessen.de/sites/rp-giessen.hessen.de/files/2025-03/abfall_baumerkblatt_2025-03-05_8.pdf
- Im Hinblick auf die ordnungsgemäße Abfallentsorgung für mineralische Abfälle wird auf die Vorgaben der seit 01.08.2023 geltenden Ersatzbaustoffverordnung (EBV) vom 09.07.2021 (BGBl I S. 2598) hingewiesen. Die EBV enthält u. a. die Anforderungen an die getrennte Sammlung von mineralischen Abfällen aus technischen Bauwerken sowie die Anforderungen an den Einbau von zulässigen mineralischen Ersatzbaustoffen in technischen Bauwerken (z. B. Errichtung eines Walles mit Bodenmaterial bzw. Erdaushub) und sonstige Verpflichtungen (z. B. Anzeigepflichten). Hierzu wird auf die Infoblätter der Regierungspräsidien zur Ersatzbaustoffverordnung unter folgendem Link: <https://rp-giessen.hessen.de/umwelt/abfall/abfallnews/ersatzbaustoffverordnung> (Abfall -> Abfallnews -> Ersatzbaustoffe) verwiesen.

Hinweise:

Am 01.08.2023 ist die neue Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) als Teil der sog. Mantelverordnung in Kraft getreten.

zu 7.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren geprüft.

Inwieweit eine bodenfunktionale Kompensation des Eingriffes in den Boden erforderlich wird, hängt unmittelbar von der möglichen Anwendung der Kompensationsverordnung des Landes Hessen ab.

Kommunale Abfallwirtschaft, Abfallentsorgungsanlagen

Zu 1.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

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

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.

- 10 -

Als eine der wesentlichen Neuerungen sind die Regelungen zum Auf- und Einbringen von Bodenmaterial (z. B. Erdaushub) neu gefasst und der bisherige Anwendungsbereich zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht um den Anwendungsbereich unterhalb oder außerhalb dieser sowie um die Verfüllung von Abgrabungen und Tagebauen erweitert worden. Die materiellen Anforderungen an das Auf- und Einbringen vom Bodenmaterial sind in den §§ 6 – 8 BBodSchV enthalten und von der zuständigen Bodenschutzbehörde festzulegen und zu überwachen.

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei einer Auffüllung nur dann um eine Verwertungsmaßnahme von Abfällen (hier: Erdaushub) im Sinne von § 7 Abs. 3 KrWG handelt, wenn nur so viel Erd- bzw. Bodenmaterial eingebracht wird, wie für die Profilierung zur Erstellung der benötigten Geländekubatur unbedingt benötigt wird. Sofern darüber hinaus weiteres Bodenmaterial eingebracht werden sollte, würde es sich um eine unzulässige Abfallablagerung (Beseitigungsmaßnahme) handeln. Bauschutt oder andere Abfälle dürfen grundsätzlich nicht zur Auffüllung verwendet werden.

Immissionsschutz II

(Bearbeiter: Herr Tybussek, Dez. 43.2, Tel.: 0641/303-4395)

- 1 Nach Durchsicht der Planunterlagen zum Vorentwurf des o. g. Bebauungsplans sind immissionsschutzrechtliche Konflikte nicht ausgeschlossen:
- 2 Immissionen durch Lärm:
Die Belastung des Plangebietes mit Immissionen durch den Verkehr auf der südlich verlaufenden L 3146 sowie durch die angrenzenden Gewerbebetriebe (Bestand und Planung) sollten prognostisch ermittelt und dargestellt werden. Besonders der östliche Teil des Baufensters 1 ist durch fehlende Abschirmung von Verkehrslärm der L 3146 betroffen; die Orientierungswerte der DIN 18005 werden laut des Lärmviewers des HLNUG vermutlich überschritten.
Eine gewerbliche Nutzung mit angrenzender Wohnnutzung ist grundsätzlich zwar möglich, das Gebiet muss aber besonders sorgfältig dafür vorbereitet werden. – Zunächst sollten die vorgesehenen Gebietskategorien im Bebauungsplan festgesetzt werden. Bei der beabsichtigten Wohnnutzung in den Baufenstern 1 – 3 als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) in direkter Nachbarschaft zum geplanten Gewerbegebiet (GE) in Baufenster 4 kann dem Trennungsgrundsatz laut § 50 BImSchG nicht genüge getan werden. – Hier ist aus Sicht des Immissionsschutzes generell die Frage zu stellen, ob es sich überhaupt um einen „Vorhabenbezogenen Bebauungsplan“ handeln kann, wenn die Palette der möglichen Nutzungen laut BauGB in Verbindung mit BauNVO kaum eingeschränkt wird? Dies gilt zumindest für das für Gewerbebetriebe vorgesehene Baufenster 4.
- 3 Darüber hinaus muss außerdem sichergestellt werden können, dass die „heranrückende Wohnbebauung“ das bestehende, westliche Gewerbe in Form eines Transportunternehmens in seinem Betrieb nicht einschränkt.
- 4 Eine belastbare immissionsschutzrechtliche Beurteilung ist somit aufgrund der noch zu unkonkreten Planung (Vorhabenbezug in Baufenster 4 fraglich) und dem Fehlen einer dafür benötigten Lärmimmissionsprognose zum jetzigen Zeitpunkt nicht möglich.

Immissionsschutz II

Zu 1.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zu 2.: Die vorgetragenen Anregungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen und durch den Gutachter überprüft. Die weiteren Ergebnisse werden dann in den Festsetzungen des Bebauungsplanes und in der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführt.

Im Vorfeld des Bauleitplanverfahrens wurde eine Schalltechnische Beurteilung zu dem geplanten Vorhaben durchgeführt, inwieweit die grundsätzliche Verträglichkeit der geplanten Nutzung mit den vor Ort bestehenden Nutzungen vereinbar ist. Untersucht wurde der Gewerbelärm des westlich angrenzenden Betriebes sowie mögliche Lärmbeeinträchtigungen, die von der südlich angrenzenden Landesstraße ausgehen. Die ersten Ergebnisse haben aufgezeigt, dass die Entwicklung von Wohnen und Gewerbe im Plangebiet grundsätzlich möglich ist. Zum Entwurf soll das städtebauliche Konzept weiter finalisiert werden, das dann erneut durch schalltechnische Untersuchungen überprüft wird, so dass sich dann konkrete Festsetzungen zum Entwurf ergeben können, die dann als textliche Festsetzungen in den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit aufgenommen werden. Somit kann dann zum einen gewährleistet werden, dass die bestehende gewerbliche Nutzung nicht eingeschränkt und gleichzeitig die geplante Wohnnutzung in den geplanten Gebäuden nicht beeinträchtigt wird.

Zu 3.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Im Zuge der Planung ist der westlich angrenzende Gewerbebetrieb mit involviert worden und es werden entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan mit aufgenommen, die verhindern, dass das westlich angrenzende Gewerbegebiet in irgendeiner Form eingeschränkt wird. Hier wird auf die Festsetzung des Bebauungsplanes sowie auf die umfangreiche Begründung und die Begutachtung verwiesen.

Zu 4.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Verwiesen wird auf die Ausführungen unter zu 1-3.

Bergaufsicht

(Bearbeiter: Herr Bork, Dez. 44.1, Tel.: 0641/303-4511)

- 1 Gegen den o. g. Bebauungsplan bestehen aus Sicht der von mir zu vertretenden Belange keine Bedenken.
 - 2 Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Bergfreien. Dies bedeutet, dass in diesem Bereich keine Bergwerksfelder verliehen wurden und somit, nach den hier vorhandenen Unterlagen, in diesem Bereich keine bergbaulichen Aktivitäten stattgefunden haben.
 - 3 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen keine aktiven Bergbaubetriebe oder Lagerstätten.
- ↓
- Eine Betroffenheit bergbaulicher Belange liegt somit nicht vor.

Landwirtschaft

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

- 1 Aus Sicht der Landwirtschaft ist der Verlust von landwirtschaftlicher Fläche innerhalb eines Vorranggebietes (VRG) für Landwirtschaft besonders kritisch zu sehen. Dies vor allem, wenn man die VRG für Siedlung Planung und die VRG für Industrie und Gewerbe und Planung in der näheren Umgebung betrachtet.
Die Vorgaben des Regionalplans stehen damit bereits der vorliegenden Planung entgegen. Denn in den Vorranggebieten für Landwirtschaft hat die landwirtschaftliche Nutzung Vorrang vor entgegenstehenden Nutzungsansprüchen. Hier ist die Agrarstruktur für eine nachhaltige Landbewirtschaftung zu sichern und zu entwickeln.
- ↓ Für die weitere Planung ist eine ausführliche Alternativenprüfung erforderlich.
- 2 Unter Hinweis auf § 2 Abs. 7 der Kompensationsverordnung und § 15 Abs. 3 des Bundesnaturschutzgesetzes rege ich an, für die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen keine zusätzliche Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen vorzusehen. Diese Kompensationsmaßnahmen können beispielsweise an Gewässern, auf nicht landwirtschaftlich genutzten Flächen und/oder durch Ergänzung und Aufwertung bestehender Maßnahmen erreicht werden.

Obere Forstbehörde

(Bearbeiter: Herr Rinn, Dez. 53.1, Tel.: 0641/303-5591)

- 1 Bei der o. g. Bauleitplanung sind forstliche Belange nicht betroffen.

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 direkt berührt.

Bergaufsicht, Dez. 44.1

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

Zu 2.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und die Begründung um weitere Aussagen ergänzt.

Zu 3.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Landwirtschaft, Dez. 51.1

Zu 1.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der weiteren Begründung um ergänzende Aussagen zum Thema Baulücken, Alternativflächen und Agrarstruktur ergänzt. Auch der Bedarfsnachweis, welche Firmen an dieser Stelle angesiedelt werden sollen, wird in der Begründung zum Bebauungsplan mit aufgenommen.

Zu 2.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im weiteren Planungsprozess geprüft.

Zum einen besteht die Möglichkeit Ausgleichsflächen durch funktionale Ausgleichsmaßnahmen im Außenbereich festzusetzen. Alternativ können aber auch durch die Ermittlung des Eingriffsdefizites Ökokontomaßnahmen zur Verfügung gestellt werden, um die weitere Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Nutzflächen zu verhindern. Grundsätzlich strebt die Stadt Staufenberg die Zuordnung von Ökopunkten an, jedoch muss anhand der noch durchzuführenden vegetationskundlichen Aufnahmen und artenschutzrechtlichen Aufnahmen im Frühjahr 2026 abschließend entschieden werden, ob funktionale Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden oder nicht.

Obere Forstbehörde, Dez. 53.1

Zu 1.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Obere Naturschutzbehörde, Dez. 53.1

Zu 1.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

2 In südlicher Entfernung zum Planungsraum befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Lahn-Dill“. Ich verweise hierzu auf die Stellungnahme des Dezernates 53.3.

3 Ich weise darauf hin, dass für weitere naturschutzrechtliche und -fachliche Belange die Zuständigkeit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Gießen gegeben ist.

Obere Naturschutzbehörde

(Bearbeiter: Herr J. Kraus, Dez. 53.2, Tel.: 0641/303-5596)

§ 26 Landschaftsschutzgebiete BNatSchG

1 Der Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen o. g. Bebauungsplans tangiert nicht den Geltungsbereich des angrenzenden Landschaftsschutzgebiets „Auenverbund Lahn-Dill“ vom 6.12.1996.

2 Am 12.04.2016 trat die 12. Verordnung zur Änderung über das o. g. Landschaftsschutzgebiet in Kraft (StAnz. 15/2016 S. 408), in diesem Zuge ehemalige Teilbereiche des LSG im Stadtteil Mainzlar ausgegliedert worden sind. In dem betroffenen Bereich orientiert sich die derzeit gültige LSG-Grenze an der L3146, wobei der Straßenkörper selbst kein Bestandteil der Gebietskulisse darstellt.

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 Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Gemäß § 1 Abs. 5 S. 3 BauGB soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden (§ 1a Abs. 2 S. 4 BauGB). Um diesen gesetzlichen Anforderungen angemessen Rechnung zu tragen, sind daher grundsätzlich nachvollziehbare Ausführungen hinsichtlich des Bedarfs an weiteren Wohn- bzw. gewerblichen Bauflächen sowie der Überprüfung von Innenentwicklungsmöglichkeiten in der Begründung zur Bauleitplanung erforderlich.

Planziel der Bauleitplanung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung sowie gewerbliche Nutzungen im Osten der Ortslage des Stadtteils Mainzlar, wobei u. a. im Bereich der Fläche des ehemaligen Schreinerei-Geländes (Leerstand) eine städtebauliche Folgenutzung (Wiedernutzbarmachung) ermöglicht werden soll.

Aus planungsrechtlicher und städtebaulicher Sicht ist eine nachfrageorientierte bauliche Entwicklung (zur Eigenentwicklung der ortsansässigen Bevölkerung) im räumlichen Anschluss an die bebaute Ortslage des Stadtteils Mainzlar – unter Einbeziehung einer Gewerbebrache (Wiedernutzbarmachung von Flächen der ehem. Schreinerei) – zur Erweiterung

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

Zu 3.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Obere Naturschutzbehörde, Dez. 53.2

Zu 1.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

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

Bauleitplanung, Dez. 31

Zu 1.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und die Begründung um weitere Aussagen zu möglichen Alternativen, Innenbereichsentwicklung und Leerstand ergänzt.

Die Stadt Staufenberg wird sich noch einmal intensiv mit Alternativflächen sowie mit dem unbeplanten Innenbereich auseinandersetzen und die Verfügbarkeit und Entwicklungsfähigkeit in der Begründung aufzeigen. Hierzu erfolgt noch eine weitere Diskussion über die Vorranggebiete-Siedlung-Planung bzw. Vorranggebiete-Industrie- und Gewerbe-Planung bzw. die neuen Darstellungen in der Fortschreibung des Regionalplanes 2025. Die Ergebnisse werden auch mit der Oberen Landesplanungsbehörde auf einem gemeinsamen Ortstermin erörtert.

- 13 -

bzw. Fortführung der am Ortsrand des Stadtteils bestehenden baulichen Nutzungen (Wohnen, Gewerbe) sowie zur finalen städtebaulichen Abrundung der östlichen Ortslage grundsätzlich vertretbar. Allerdings werden bei der o. g. Bauleitplanung nicht nur bereits baulich genutzte Flächen im Bereich der Ortslage sowie im Bereich des ehem. Schreinerei-Geländes überplant. Der (süd-)östliche Teil des Plangebietes wird aktuell nicht bzw. nur untergeordnet baulich genutzt (Weideflächen, Kleingärten) und ist planungsrechtlich als Außenbereich zu beurteilen. Die betreffenden Bereiche sind entsprechend im wirksamen Flächennutzungsplan auch überwiegend als „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt.

Insbesondere zur Begründung der geplanten Flächen-Neuinanspruchnahme im bisherigen planungsrechtlichen Außenbereich ist somit eine nachvollziehbare Auseinandersetzung mit den vorhandenen Flächenreserven und Innenentwicklungsmöglichkeiten im Stadtteil Mainzlar erforderlich. Die Begründung enthält diesbezüglich nur die pauschalen Aussagen, dass *im Stadtteil nur wenige Baulücken lokalisiert werden konnten, von denen die meisten in privater Hand liegen, und auch für die Gewerbenutzung in Staufenberg keine Alternativflächen vorliegen*. Inwieweit hierbei eine tatsächliche Überprüfung der Innenentwicklungsmöglichkeiten im Bereich der Ortslage bzw. im Bereich rechtskräftiger Bebauungspläne (z. B. Bebauungsplan „Auf der Schautanz“, 2018) erfolgt ist, wird nicht dargelegt. Zudem werden auch weitere aktuell laufende Bauleitplanungen insbesondere für gewerbliche Nutzungen („Gewerbegebiet Didierstraße“, geplante Ausweisung eines Gewerbegebietes im Umfang von ca. 1,4 ha) nicht thematisiert.

Auch wenn die geplante Siedlungsentwicklung – bei entsprechendem Bedarf an weiteren Wohnbau- und Gewerbeflächen – eine aus städtebaulicher Sicht vertretbare Weiterentwicklung und Abrundung der östlichen Ortslage des Stadtteils Mainzlar darstellt, sind dennoch detailliertere Erläuterungen zur Überprüfung von Innenentwicklungsmöglichkeiten erforderlich, um die Flächen-Neuinanspruchnahme im bisherigen planungsrechtlichen Außenbereich aus planungsrechtlicher und städtebaulicher Sicht nachvollziehbar zu begründen. Die diesbezüglichen Ausführungen in der Begründung sind im weiteren Verfahren zu ergänzen.

- 2
- Die Ausführungen unter Ziff. 1.4 „Vorbereitende Bauleitplanung“ in der Begründung sollten zur Klarstellung entsprechend der tatsächlichen Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes 1990 für das Plangebiet überarbeitet werden. Ich verweise hierzu auf meinen planungsrechtlichen Hinweis in der Stellungnahme zur parallel durchgeführten Flächennutzungsplanänderung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

gez.

Wagner

Dieses Dokument habe ich in der Hessischen eDokumentenverwaltung (DMS 4.0) elektronisch schlussgezeichnet.
Es ist deshalb auch ohne meine handschriftliche Unterschrift gültig.

Zu 2.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und die Begründung entsprechend redaktionell geändert.

Anlage

Seite 406

Staatsanzeiger für das Land Hessen – 11. April 2016

Nr. 15

326

Vorhaben des Wasserverbandes Nidder-Seemenbach, Friedberg: Renaturierung des Stadtwehres in Ortenberg;
hier: Öffentliche Bekanntmachung nach § 3a UVPG

Der Wasserverband Nidder-Seemenbach, Friedberg, hat einen Antrag auf Erteilung einer Plangenehmigung nach § 68 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushaltes (WHG) für die Renaturierung des Stadtwehres in Ortenberg gestellt.

Der ca. 100 m lange Abschnitt soll naturnah umgestaltet und stärker in das rechtsseitige Gelände eingebunden werden. Durch die Umgestaltung in Form eines Raugerinnes mit Störsteinen kann die Wasserspiegeldifferenz für auf- und absteigende Arten überwunden werden. Ein ca. 9 km langer Gewässerabschnitt wird durch die Wiederherstellung der Passierbarkeit aufgewertet. Im Bereich des Raugerinnes werden Strukturelemente geschaffen wie zum Beispiel Gumpen, Störsteine und einer Rausche. Die natürliche Ufervegetation wird entwickelt durch Anpflanzung und Sukzession.

Für dieses Vorhaben war nach § 3c des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 25. Juli 2013 (BGBl. I S. 2749, 2756), zu prüfen, ob die möglichen Umweltauswirkungen des Vorhabens die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung notwendig machen.

Die Vorprüfung des Einzelfalls ergab, dass keine Verpflichtung besteht, eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen. Diese Feststellung ist nicht selbständig anfechtbar.

Frankfurt am Main, den 29. März 2016

Regierungspräsidium Darmstadt
Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt
IV/F 41.2 – 79 106

StAnz. 15/2016 S. 408

327

Genehmigung der Änderung des Stiftungszwecks der Abisag Tüllmann Stiftung mit Sitz in Frankfurt am Main

Nach § 9 des Hessischen Stiftungsgesetzes vom 4. April 1966, zuletzt geändert durch Gesetz vom 27. September 2012 (GVBl. S. 290), habe ich heute die Änderung des Stiftungszwecks der Abisag Tüllmann Stiftung mit Sitz in Frankfurt am Main genehmigt.

Darmstadt, den 29. März 2016

Regierungspräsidium Darmstadt
I 13 – 25d 04/11 – (12) – 648

StAnz. 15/2016 S. 408

328

GIESSEN

Zwölfte Verordnung zur Änderung der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Lahn-Dill“

Vom 15. März 2016

Aufgrund des § 22 Abs. 2 und des § 26 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 421 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474), in Verbindung mit § 12 des Hessischen Ausführungsgesetzes zum Bundesnaturschutzgesetz vom 20. Dezember 2010 (GVBl. I S. 629), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17. Dezember 2015 (GVBl. S. 607), wird nach Beteiligung der anerkannten Naturschutzvereinigungen im Sinne der §§ 63 Abs. 2 und 74 Abs. 3 des Bundesnaturschutzgesetzes verordnet:

Artikel 1

(1) Die Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Lahn-Dill“ vom 6. Dezember 1996 (StAnz. S. 4327), zuletzt geändert durch Verordnung vom 11. Dezember 2014 (StAnz. 2015 S. 61), wird für die in den Karten im Maßstab 1:3.500 mit Schraffur und blauer Farbhinterlegung kenntlich gemachten Flächen werden in dieses Landschaftsschutzgebiet integriert (Anlage 1, Karten 1 bis 5). Auf die Flächen wird jeweils mit einem schwarzen Pfeil hingewiesen. Die Karten sind Bestandteil dieser Verordnung.

nung. Sie werden vom Regierungspräsidium Gießen, obere Naturschutzbehörde, Georg-Friedrich-Händel-Straße 3, 35578 Wetzlar, archivmäßig verwahrt. Mehrausfertigungen dieser Karten befinden sich bei

dem Kreisausschuss des Landkreises Gießen,
untere Naturschutzbehörde,
Riversplatz 1-9,
35394 Gießen;

dem Kreisausschuss des Landkreises Limburg-Weilburg,
untere Naturschutzbehörde,
Schiede 43
65549 Limburg a. d. Lahn;

dem Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises,
untere Naturschutzbehörde,
Karl-Kellner-Ring 51,
35576 Wetzlar;

dem Magistrat der Stadt Gießen,
untere Naturschutzbehörde,
Berliner Platz 1
35390 Gießen

und dem Magistrat der Stadt Wetzlar,
untere Naturschutzbehörde,
Ernst-Leitz-Straße 30,
35578 Wetzlar.

Die Karten können dort während der Dienststunden von jeder Person eingesehen werden.

(2) Die örtliche Lage der aus dem Landschaftsschutz entlassenen und hinzukommenden Bereiche ergibt sich aus den als Anlage 2 (Karten 1 bis 5) zu dieser Verordnung veröffentlichten Übersichtskarten im Maßstab 1:50.000, auf denen die Gebiete durch einen Kreis gekennzeichnet sind.

Artikel 2

Diese Verordnung tritt am Tage nach der Verkündung im Staatsanzeiger für das Land Hessen in Kraft.

Gießen, den 15. März 2016

Regierungspräsidium Gießen

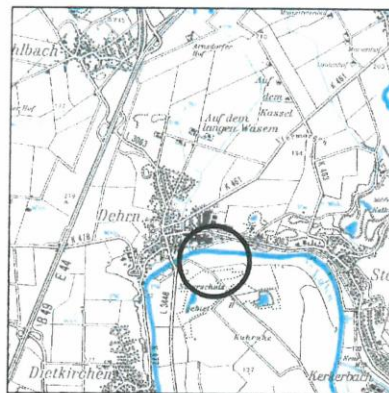
In Vertretung

gez. Kneip

Regierungspräsident

StAnz. 15/2016 S. 408

Karte 1



Anlage 2, Übersichtskarte als Bestandteil der 12. Verordnung zur Änderung der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Lahn-Dill“

Kartengrundlage: Topographische Karte 1 : 50.000, Blatt 5514 mit Genehmigung des Hessischen Landesamtes für Bodenmanagement und Geoinformation

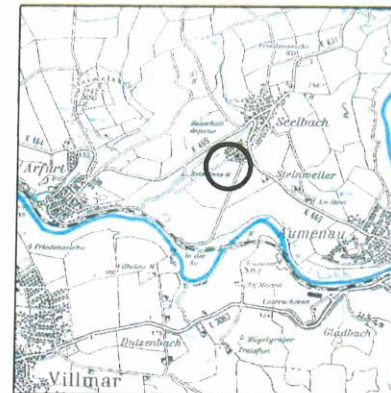
Stadt Runkel, Gemarkung Dehrn

Nr. 15

Staatsanzeiger für das Land Hessen – 11. April 2016

Seite 409

Karte 2

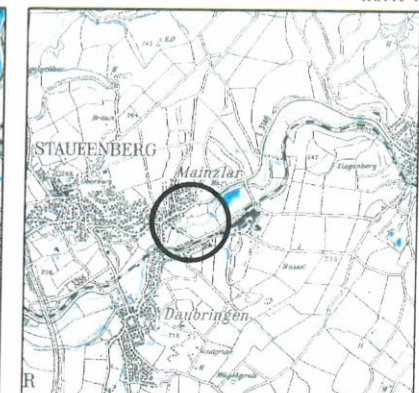


Anlage 2, Übersichtskarte als Bestandteil der 12. Verordnung zur Änderung der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Lahn-Dill“

Kartengrundlage: Topographische Karte 1 : 50.000, Blätter 5514 und 5714 mit Genehmigung des Hessischen Landesamtes für Bodenmanagement und Geoinformation

Gemeinde Villmar, Gemarkung Seelbach

Karte 4

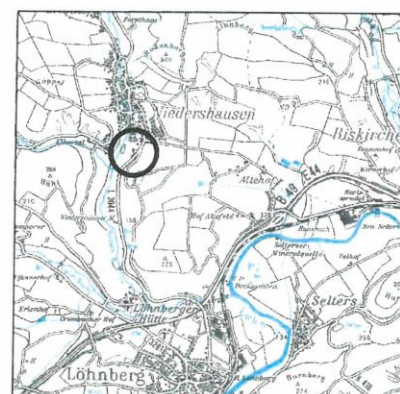


Anlage 2, Übersichtskarte als Bestandteil der 12. Verordnung zur Änderung der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Lahn-Dill“

Kartengrundlage: Topographische Karte 1 : 50.000, Blatt 5318 mit Genehmigung des Hessischen Landesamtes für Bodenmanagement und Geoinformation

Stadt Staufenberg, Gemarkung Mainlar

Karte 3

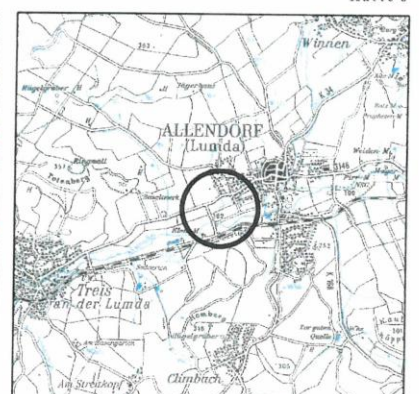


Anlage 2, Übersichtskarte als Bestandteil der 12. Verordnung zur Änderung der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Lahn-Dill“

Kartengrundlage: Topographische Karte 1 : 50.000, Blätter 5514 und 5516 mit Genehmigung des Hessischen Landesamtes für Bodenmanagement und Geoinformation

Gemeinde Löhnberg, Gemarkung Niedershausen

Karte 5

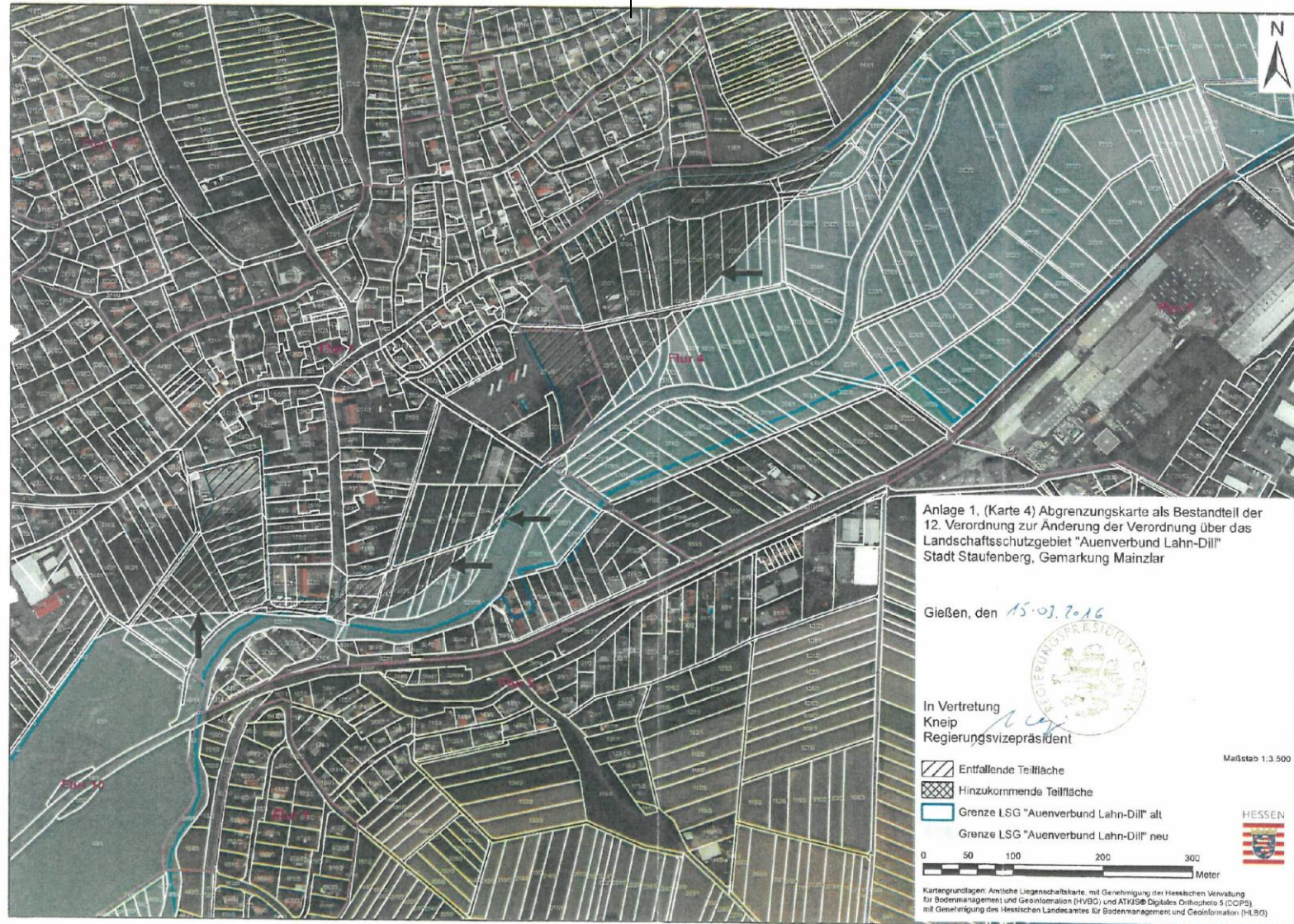


Anlage 2, Übersichtskarte als Bestandteil der 12. Verordnung zur Änderung der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Lahn-Dill“

Kartengrundlage: Topographische Karte 1 : 50.000, Blatt 5318 mit Genehmigung des Hessischen Landesamtes für Bodenmanagement und Geoinformation

Stadt Allendorf/Lunda, Gemarkung Allendorf

Anlage



Lisa Schaefers

Von: ND, ZentralePlanung, Vodafone <ZentralePlanung.ND@Vodafone.com>
Gesendet: Freitag, 12. September 2025 13:15
An: Beteiligung Planungsbüro Fischer
Betreff: Stellungnahme OEG-32620, Vodafone West GmbH, Staufenberg:
Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Wohn- und Gewerbecampus Alte
Schreinerei Mainzlar“ sowie Änderung des Flächennutzungsplanes in
diesem Bereich

Vodafone West GmbH | Ferdinand-Braun-Platz 1 | D-40549
Düsseldorf

E-Mail: ZentralePlanung.ND@vodafone.com
Vorgangsnummer: OEG-32620

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB
Im Nordpark 1
35435 Wettenberg-Krofdorf

Datum 12.09.2025

Staufenberg: Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Wohn- und Gewerbecampus Alte Schreinerei Mainzlar“ **sowie Änderung
des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 22.08.2025.

- 1** Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone-Gesellschaft(en) gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht. In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.
Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere obenstehende Vorgangsnummer an.
- 2** **Bitte beachten Sie:**
Bei einer Stellungnahme, z.B. wegen Umverlegung, Mitverlegung, Baufeldfreimachung, etc. oder eine Koordinierung/Abstimmung zum weiteren Vorgehen, dass die verschiedenen Vodafone-Gesellschaften trotz der Fusion hier noch separat Stellung nehmen. Demnach gelten weiterhin die bisherigen Kommunikationswege. Wir bitten dies für die nächsten Monate zu bedenken und zu entschuldigen.

Mit freundlichen Grüßen

Vodafone West GmbH
Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

Vodafone GmbH (12.09.2025)

Beschlussempfehlungen

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

Zu 2.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Beteiligung Planungsbüro Fischer

Von: Jan Philipp Koerber <jan.philipp.koerber@zls-lollar.de>
Gesendet: Mittwoch, 3. September 2025 15:44
An: Beteiligung Planungsbüro Fischer
Betreff: Staufenberg: Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Wohn- und Gewerbecampus Alte Schreinerei Mainzlar“ sowie Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich

Sehr geehrter Herr Wolf,

hiermit erhalten Sie unsere Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange:

1. Betrieb Wasserversorgung:
Der geplante Bereich kann an die bestehenden öffentlichen Wasserversorgungsanlagen von der „Treiser Straße“ aus angeschlossen und von dort mitversorgt werden. Die Löschwasserversorgung wurde am 28.02.2025 durch den ZLS geprüft. Der Grundschutz mit mindestens 1.600 l/min kann mit einer tatsächlichen Leistungsfähigkeit in Höhe von 2.243 l/min über den UHY in der „Treiser Straße“ sichergestellt werden. Die Auslagen für die Ausliterung sind dem ZLS im Rahmen einer Vereinbarung eines Städtebaulichen Vertrags und Erschließungsvertrags durch den Vorhabenträger zu erstatten. Für die interne Erschließung der Nummern 4 und 5 der Nutzungsschablone ist eine Trassierung von der „Treiser Straße“ vorzusehen, die mit entsprechenden Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten des ZLS bauleitplanerisch auszustatten ist. Mit dem Bauleitplanverfahren und dem Anschluss an die öffentlichen Wasserversorgungsanlagen wachsen diese Flächen in die Beitragspflicht für den Schaffensbeitrag Wasser. Die Ablösung des Beitrags sowie die Schaffung der baulichen Anlagen sind in einem Städtebaulichen Vertrag und Erschließungsvertrag vertraglich zu regeln.
2. Betrieb Abwasser:
Das geplante Vorhaben liegt außerhalb des Geltungsbereichs der aktuellen Schmutzfrachtsimulationsberechnung. Zur ordnungsgemäßen Abwasserableitung ist der stoffliche Nachweis zu erbringen, dass durch die Gewerbe- und Wohnflächen die geltenden Grenzwerte eingehalten werden. Eine Abwasserableitung der Nummern 1–3 der Nutzungsschablone kann je nach Höheneinstellung der Gebäude im Freispiegel über separate Anschlussleitungen in die „Treiser Straße“ im Mischsystem erfolgen. Es wird auf die satzungsrechtliche Vorgabe, „pro Grundstück eine Anschlussleitung“ verwiesen. Für die Abwasserableitung der Nummern 4 und 5 der Nutzungsschablone ist eine Netzerweiterung der öffentlichen Abwasserableitung aus der Straße „Im Brühl“ im Trennsystem erforderlich. Mithin ist in der weiteren Erschließungsplanung zu prüfen, ob der Regenwassereinlauf Nr. 8213N175 aufgrund seiner Tiefenlage überhaupt zur Ableitung des Regenwassers herangezogen werden kann. Unter Umständen hat die Regenwasserableitung ebenfalls aus der Straße „Im Brühl“ zu erfolgen. Überdies ist hydraulisch nachzuweisen, ob das bestehende Netz die Abwassermenge ohne Einleitbeschränkung aufnehmen kann oder ob im Rahmen des Bauleitplanverfahrens bereits von einem $q_{dr} = 3,0 \text{ l/(s·ha)}$ ausgegangen werden muss. Mit dem Bauleitplanverfahren und dem Anschluss an die öffentliche Abwasserableitung wachsen diese Flächen in die Beitragspflicht für den Schaffensbeitrag Abwasser. Die Ablösung des Beitrags sowie die Schaffung der baulichen Anlagen sind in einem Städtebaulichen Vertrag und Erschließungsvertrag vertraglich zu regeln.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichem Gruß
Im Auftrag

Jan Philipp Körber
Geschäftsführer

Zweckverband Lollar-Staufenberg (03.09.2025)

Beschlussempfehlung

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

Zu 2.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und die Begründung um weitere Aussagen zu der abwassertechnischen Erschließung ergänzt.

Parallel zum vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplan erarbeitet das Büro HS-Ingenieure derzeit auch die Entwässerungsplanung für das gesamte Baugebiet. Die Ergebnisse und Konsequenzen werden, sofern auf Ebene verbindlicher Bauleitplanung erforderlich, in der Plankarte sowie in den textlichen Festsetzungen und in der Begründung mit aufgeführt.

Anlage

Beteiligung Planungsbüro Fischer

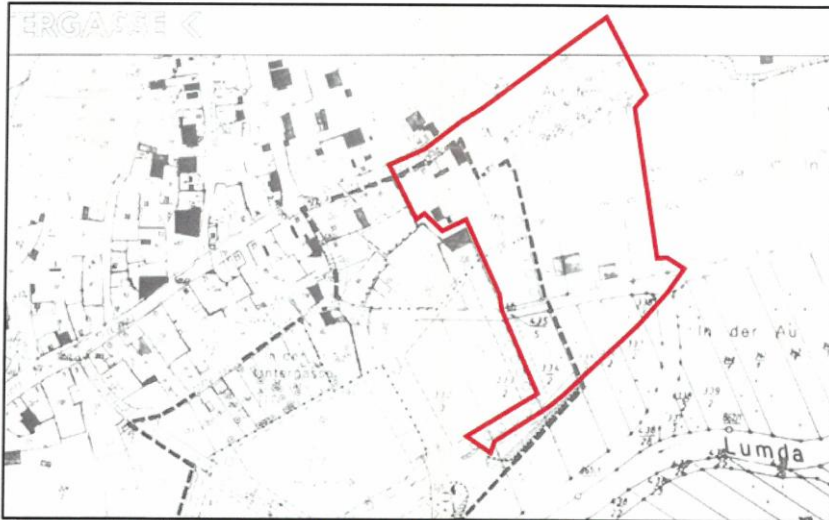
Von: Jan Philipp Koerber <jan.philipp.koerber@zls-lollar.de>
Gesendet: Mittwoch, 3. September 2025 15:49
An: Beteiligung Planungsbüro Fischer
Betreff: AW: Staufenberg: Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Wohn- und Gewerbecampus Alte Schreinerei Mainzlar“ sowie Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit bitten wir um Übersendung des nachstehenden Kartenausschnittes im dwg/dxf-Format mit der georeferenzierten Überlagerung des B-Plans Nr. 36 und des VB-Plans.

Begründung, Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Wohn- und Gewerbecampus Alte Schreinerei Mainzlar“

Abb. 12: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 36 „Untergasse“



Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in Rot eingezeichnet.

Vorab vielen Dank!

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichem Gruß
Im Auftrag

Anlage



Magistrat der Stadt Staufenberg – Bauleitplanung –
35396 Staufenberg

Staufenberg, den 23.09.2025

Stellungnahme nach § 3 Abs. 2 BauGB

Verfahren: Bebauungsplan „Wohn- und Gewerbecampus Alte Schreinerei Mainzlar“
Ortsteil: Mainzlar, Stadt Staufenberg

Sehr geehrte Damen und Herren,

23.09.2025

hiermit nehmen wir im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fristgerecht Stellung zum Entwurf des Bebauungsplans „Wohn- und Gewerbecampus Alte Schreinerei Mainzlar“. Unsere Anregungen erfolgen unter Berücksichtigung der nach § 1 Abs. 6 BauGB gebotenen Abwägung der privaten Belange der Anwohnerschaft.

1. Gebäudehöhe und Ortsbild

Das Plangebiet wird erstmal in Gänze bauplanerisch erfasst und somit weitete sich die Bebauung auf bisher unbebaute Flächen aus, welche näher an der bereits bestehenden Wohnbebauung liegen. Somit ist die vorgesehene Gebäudehöhe von 11,5 m (bzw. 12,5 m im Gewerbebereich) für das Ortsbild von Mainzlar überdimensioniert und führt zu erheblichen Beeinträchtigungen für die bestehende Anwohnerschaft.

Die umliegende Wohnbebauung weist überwiegend zwei bis drei Vollgeschosse auf und bleibt damit in der Regel unter einer Gesamthöhe von 10 m. Höhere Gebäude im neuen Quartier würden in der direkten Nachbarschaft massiv wirken und könnten unter anderem zu Schattenwurf und fehlender Belichtung der bestehenden Wohnhäuser führen.

Wir fordern daher, die maximale Gebäudehöhe auf 9–10 m zu begrenzen.

Bürger 1 (23.09.2025)

Beschlussempfehlungen

Zu 1.: Der Hinweis auf die Höhenentwicklung wird zur Kenntnis genommen und die Planung diesbezüglich nochmal überprüft, inwieweit eine Reduzierung der Gebäudehöhen vorgenommen werden kann.

Neben der Architektenplanung werden auch nochmal die umliegenden Gebäude entlang der *Treiser Straße* in der Höhenentwicklung geprüft, inwieweit sich die künftige Planung in das Ortsbild des Ortseinganges von Mainzlar integriert.

Die gesetzliche Auflage wird über den § 1a Abs. 2 BauGB vorgegeben (flächensparender Umgang mit Grund und Boden). Dies bedeutet im Umkehrschluss, dass die Gebäude nicht in die Fläche sondern eher in der Höhe so dimensioniert werden sollen, um ausreichend Wohnraum zu schaffen. Zu dieser Vorgabe muss jedoch auch die städtebauliche Integration des geplanten Baukörpers in die Örtlichkeiten beachtet werden. Die Stadt Staufenberg prüft daher den Einwand der Gebäudehöhe. Die Thematik der möglichen Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes wird auch im Umweltbericht abgearbeitet, wobei hier aufgeführt werden muss, dass bereits zum Vorentwurf zahlreiche Bäume zum Erhalt festgesetzt worden bzw. Neuanpflanzungen in der Plankarte festgesetzt sind. Auch der im Osten des Plangebietes befindliche Gehölzzug wird durch die vorliegende Planung nicht tangiert und grünt das Plangebiet bereits von Osten her komplett ein. Im südlichen Bereich ist die Anpflanzung großwüchsiger Bäume nicht möglich, da hier innerhalb der Bauverbotszone und den Eimündungsbereichen der Erschließungsstraße größere Baumpflanzungen nicht zulässig sind. Dies kann jedoch kompensiert werden durch die Anpflanzung von Bäumen im Bereich der Grundstücksfreiflächen bzw. im Parkplatzbereich im Westen des Geltungsbereiches.

2. Gewerbliche Nutzung und Immissionen

Das im Süden geplante Gewerbegebiet birgt die Gefahr störender Nutzungen durch Lärm, Anlieferungen oder Beleuchtung. Um eine Verträglichkeit zwischen der Gewerbenutzung und der Wohngebiete sicherzustellen, muss eine deutlich definiertere Einschränkung vorgenommen werden.

Wir fordern, das Gewerbegebiet auf ein eingeschränktes Gewerbegebiet zu begrenzen, sodass ausschließlich nicht wesentlich störende Betriebe zugelassen werden. Darüber hinaus sind verbindliche aktive Lärmschutzmaßnahmen (z. B. Lärmschutzwand, klare Betriebszeitregelungen, und weitere) festzuschreiben.

3. Verkehr und Erschließung

Die vorgesehene Erschließung ausschließlich über die Treiser Straße führt zu einer erheblichen und unnötigen Mehrbelastung der dortigen Anwohnerschaft. Dies betrifft sowohl das Verkehrsaufkommen als auch die Parksituation.

Wir fordern, die Wohnbebauung hauptsächlich über die Landesstraße L 3146 anzubinden und diese Alternative planerisch zu berücksichtigen. Nur so lässt sich die Belastung der Treiser Straße wirksam reduzieren. Die Eignung der Landstraße L 3146 als geeignete Alternative geht bereits aus den Planungsunterlagen hervor.

Außerdem fordern wir die Verlängerung des bestehenden Tempo-30-Bereichs in der Treiser Straße in südöstlicher Richtung (Richtung Treis) - indem das Ortsschild versetzt und die Tempo-30-Beschränkung fortgeführt wird, um die Verkehrssicherheit und den Lärmschutz zu verbessern. Dies dient sowohl dem Wohl der bestehenden Wohnbevölkerung als auch den zukünftigen Bewohnern.

4. Bäume, Begrünung und Gestaltung

Die vorhandenen Bäume im Plangebiet sind ein prägender Bestandteil und tragen erheblich zur Wohnqualität bei.

Wir fordern, so viele Bestandsbäume wie möglich dauerhaft zu erhalten und diese während der Bauphase konsequent zu schützen. Außerdem ist unterhalb der Treiser Straße eine durchgehende, standortgerechte Begrünung mit Bäumen und Sträuchern festzuschreiben, die eine optische Abschirmung des Gewerbegebiets gewährleistet. Die Begrünung muss im Vordergrund stehen und nicht die gewerblichen Hallen. Nur so ist eine wohnverträgliche

2

Zu 2.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Stadt Staufenberg hält an der Ausweisung eines Gewerbegebietes im Sinne des § 8 Baunutzungsverordnung fest und hat auch die möglichen Immissionen, die durch das geplante Gewerbe verursacht werden, im Hinblick auf die nördlich angrenzende Wohnnutzung durch ein entsprechendes Lärmschutzgutachten untersucht.

Die weiteren Ergebnisse des Lärmschutzgutachtens werden in der Plankarte und der Begründung entsprechend eingearbeitet und aufgeführt. Die Festsetzung einer Lärmschutzwand ist sowohl nach Norden hin in Richtung *Treiser Straße*, wie auch nach Westen hin zu dem bestehenden Gewerbegebiet nicht erforderlich. Klare Betriebszeitenregelungen können über einen Bebauungsplan nicht festgelegt werden, da dies verhaltensbezogene Regelungen sind, die über den Festsetzungskatalog des § 9 Baugesetzbuch nicht erfasst werden. Hier besteht aber grundsätzlich die Möglichkeit über einen städtebaulichen Vertrag Betriebszeitenregelungen vorzusehen, wobei die Anordnung der gewerblichen Gebäude im Süden des Plangebietes so vorgenommen werden sollten, dass die Gewerbegebäude nach Norden hin eine Abschirmung (in Form einer Lärmschutzwand) darstellen. Hierzu erfolgen in der Begründung zum Bebauungsplan weitere Ausführungen.

Zu 3.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, ist jedoch fachlich gesehen nicht ganz korrekt.

Über die *Treiser Straße* wird lediglich die nördliche Bauzeile der Wohnnutzung erschlossen, die übrigen Bereiche in der Mitte und Süden des Plangebietes werden von Süden her über die Straße *Im Brühl* bzw. einem auszubauenden Feldweg erschlossen. Insofern erfolgt keine gravierende Mehrbelastung der Anwohnerschaft in der *Treiser Straße*. In der Begründung zum Bebauungsplan wird zur Erschließung der einzelnen Quartiere nochmal eine vertiefende Aussagen mit aufgeführt.

Zu 4.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Auf Ebene verbindlicher Bauleitplanung besteht jedoch kein Handlungsbedarf. Im Zuge der Umsetzung der Planung kann über die Versetzung des Ortsschildes bzw. die Verlängerung der bestehenden Tempo 30 Zone seitens der Stadtverwaltung in Verbindung mit den zuständigen Behörden entschieden werden.

Zu 5.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die prägenden Laubbäume sind bereits eingemessen und werden im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzt, jedoch können nicht alle Bäume erhalten werden, da der vorhabenbezogene Bebauungsplan eine konkrete Bebauung dieses Geländes vorsieht.

Hier wird auf den Umweltbericht des Bebauungsplanes verwiesen, der eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung vornimmt und entsprechend die Nichterhaltung von Laubbäumen bewertet und Ausgleichsmaßnahmen dafür vorsieht.

Zu 6.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Auch Seitens des Vorhabenträgers besteht Interesse so viele Bestandsbäume wie möglich dauerhaft zu erhalten.

- 7 gewerbliche Nutzung des Gebietes möglich. Die Gehölze sind im Bebauungsplan festzusetzen und nachzupflanzen, falls Gehölze abgängig sind.

5. Artenschutz

- 8 Neben den CEF-Maßnahmen für den Gartenrotschwanz müssen auch habitatverbessernde Maßnahmen für gebäudebrütende Arten vorgesehen werden. Wir fordern daher, im Bebauungsplan verbindlich festzusetzen, dass an den geplanten Gebäuden Niststeine und Fassadenkästen zu integrieren sind. Auf diese Weise können Arten wie Mehlschwalbe, Mauersegler, Haussperling, Turmfalke und Hausrotschwanz (die ebenfalls im Plangebiet bzw. daran direkt angrenzend vorkommen) dauerhaft gefördert werden. Durch eine textliche Festsetzung im Bebauungsplan ist sichergestellt, dass die geplante Bebauung einen aktiven Beitrag zum Schutz gebäudebrütender Arten leistet.

Zusammenfassung und Antrag

- 9 Die derzeitige Planung weist in zentralen Punkten erhebliche Defizite auf. Überhöhte Gebäude, ein uneingeschränktes Gewerbegebiet, die alleinige Erschließung über die Treiser Straße, unzureichende Vorgaben zum Erhalt von Bäumen führen zu deutlichen Beeinträchtigungen für die Anwohnerschaft und das Ortsbild. Wir fordern deshalb eine Reduzierung der maximalen Gebäudehöhen auf 9–10 m, die Ausweisung des Gewerbegebiets als eingeschränktes Gewerbegebiet mit verbindlichen Lärmschutzauflagen, die vorrangige Anbindung der Wohnbebauung über die L 3146 und die Verlängerung des Tempo-30-Bereichs in der Treiser Straße sowie die Versetzung des Ortsschildes. Darüber hinaus ist der dauerhafte Schutz und die Nachpflanzung vorhandener Bäume sowie eine verbindliche, durchgehende Begrünung entlang der Treiser Straße erforderlich, um eine wirksame Abschirmung des Gewerbegebiets sicherzustellen. Ebenso ist die verbindliche Integration von Niststeinen und Fassadenkästen für gebäudebrütende Arten in den Neubauten festzuschreiben.

Erst die Umsetzung dieser Maßnahmen gewährleistet eine städtebaulich verträgliche, ökologisch verantwortbare und für die Anwohnerschaft zumutbare Entwicklung.

Wir bitten um schriftliche Mitteilung, wie unsere Forderungen in der Abwägung berücksichtigt werden.

Mit freundlichen Grüßen



Zu 7.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und über entsprechende textliche Festsetzungen entsprochen.

Zu 8.: Die Anregungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Im Frühjahr 2026 werden noch weitere artenschutzrechtliche Untersuchungen durchgeführt und die entsprechenden Ergebnisse dann im weiteren Entwurf des Bebauungsplanes festgesetzt.

Hierzu gehören auch artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen. Es wird daher auf den Umweltbericht und den Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zum Entwurf verwiesen.

Zu 9.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Siehe dazu die Ausführungen zu 1.-8.