

Beteiligung Planungsbüro Fischer

Von: [REDACTED]
Gesendet: Mittwoch, 7. Mai 2025 12:18
An: Beteiligung Planungsbüro Fischer
Betreff: AW: Allendorf (Lumda): Bebauungsplan „Hinter dem Löhrbachsgraben“ und Änd.FNP
Anlagen: Allendorf Lumda.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

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 Ausbauentscheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten.

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.

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.

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.

Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:

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

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.

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.

Mit freundlichen Grüßen

Deutsche Telekom Technik GmbH
Technik Niederlassung Südwest

PTI24 Fulda
Team Breitband 2
Philipp-Reis-Str. 4, 35398 Gießen



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

**#GREEN
MAGENTA**

**#GOOD
MAGENTA**

Mehr Nachhaltigkeit und Teilhabe ermöglichen.

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



.....T.....

AT/Vh-Bez.:		Kein aktiver Auftrag			AT/Vh-Nr.:		Kein aktiver Auftrag		
TI NL		Südwest						Allendorf(Lumda) Hinter dem Löhrbachsgraben	
PTI		Fulda							
ONB		Rabenu		AsB	2				
Bemerkung:				VsB				Sicht	Lageplan
				Name		Ines Hartz/PTI 24#11.04.20		Maßstab	1:1000
				Datum		07.05.2025		Blatt	1



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

Planungsbüro Fischer
Im Nordpark 1
35435 Wettenberg

Aktenzeichen BV 12.3 Wa - 34 c

Bearbeiter/in

Telefon

Fax

E-Mail

Datum

15. Mai 2025

L 3146, Stadt Allendorf (Lumda), Kernstadt

Bebauungsplan „Hinter dem Löhrbachsgraben“ sowie Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich [Vorentwurf 03/2025]

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

Ihr Schreiben vom 08.04.2025

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit dem vorgelegten Bebauungsplan soll nordwestlich von Allendorf Gewerbe- und Mischgebiet ausgewiesen werden, um ein zusätzliches Angebot an Gewerbeflächen zu schaffen. Zudem werden Flächen für den Gemeinbedarf für einen Feuerwehrstandort sowie die Gemeindeverwaltung festgesetzt. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt parallel.

Die äußere verkehrliche Erschließung ist hauptsächlich über die städtische Straße *Am Gewerbepark* an die L 3146 vorgesehen. Aus den vorgelegten Unterlagen geht das infolge der Bauleitplanung zusätzlich verursachte Verkehrsaufkommen nicht hervor. Da der Knoten L 3146/ *Am Gewerbepark* bereits als Kreisverkehrsplatz ausgebaut ist, gehe nicht von einer Beeinträchtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs der L 3146 aus.

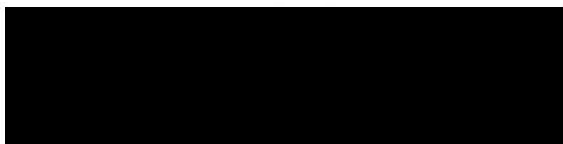
Zudem ist eine weitere Erschließung in nördliche Richtung über das städtische Straßennetz geplant.

Darüber hinaus werden meine Belange voraussichtlich nicht nachteilig betroffen.

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

Ich bitte um Zusendung der nach Verfahrensende gültigen Planfassung und der Begründung jeweils als PDF-Datei.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

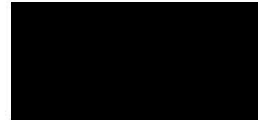


IHK Gießen-Friedberg / Postfach 11 12 20 / 35357 Gießen

Planungsbüro Fischer
Frau Sophia Will
Im Nordpark 1
35435 Wettenberg

Ihr Zeichen / Nachricht vom:
Will _ Nusch / 08.04.2025

Bearbeitet von:



E-Mail: bauleitplanung@
giessen-friedberg.ihk.de

Friedberg, 21. Mai 2025

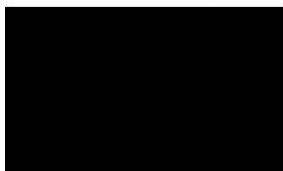
Bauleitplanung der Stadt Allendorf (Lumda)
Bebauungsplan „Hinter dem Löhrsbachgraben“, sowie Änderung des
Flächennutzungsplanes in diesem Bereich
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB

Sehr geehrte Frau Will,

vielen Dank für das Zusenden der Planungsunterlagen in der oben genannten Angelegenheit. Wir begrüßen die Ausweisung eines Gewerbegebietes zur und haben nach umfassender Prüfung hinsichtlich der durch uns zu vertretende Belange der Wirtschaft keine Bedenken haben. Im Zuge der Verlegung von Infrastrukturleitungen regen wir an die Aspekte Glasfaser und Ladeinfrastruktur zu beachten.

Wir bitten darum, uns nach Abschluss der Prüfung gemäß § 3 (2) Satz 4 BauGB eine Abwägungsmitteilung zukommen zu lassen.

Freundliche Grüße



Geschäftsbereich Standortpolitik

Industrie- und Handelskammer Gießen-Friedberg

Postanschrift: Postfach 11 12 20 / 35357 Gießen / Büroanschrift: Lonystraße 7 / 35390 Gießen

Tel.: 0641 7954-0 / Fax: 0641 7954-55000 / E-Mail: zentrale@giessen-friedberg.ihk.de /

Internet: www.giessen-friedberg.ihk.de

Sparkasse Oberhessen / IBAN: DE80 5185 0079 0050 0028 10 / BIC: HELADEF1FRI

VB-Mittelhessen / IBAN: DE92 5139 0000 0000 3029 02 / BIC: VBMHDE5F

Seite 1/1





Der Kreisausschuss

-Kreisbrandinspektor-

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

Planungsbüro Fischer
Im Nordpark 1
35435 Wettenberg

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



HESSENS MITTE • WISSEN
WIRTSCHAFT & KULTUR

**Gefahrenabwehrzentrum
Gießen**

Vorb. Brandschutz
Ralph Merseburg
1. Obergeschoss, Raum 104
Stolzenmorgen 19
35394 Gießen
Telefon 0641/79504-3301
Fax 0641/79504-3099
ralph.merseburg@lkgi.de
www.lkgi.de

Ihr Zeichen
Will/Nusch

Ihre Nachricht vom
10.04.2025

Unser Zeichen
1603/FWBLP-00725

Datum
24.04.2025

**Bauleitplanung der Stadt Allendorf (Lumda),
Stadtteil Allendorf (Lumda) Kernstadt.
Allendorf (Lumda): Bebauungsplan „Hinter dem Löhrbachsgraben“ sowie
Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich
Beteiligungsverfahren gem. § 3 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 1 BauGB - Vorentwurf;**

Brandschutztechnische Stellungnahme

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

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

1. Löschwasserversorgung

Gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 4 des Hessischen Gesetzes über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (HBKG) in der Fassung vom 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 (Grundschatz):

Nr.	Baugebiet	GFZ	Z	Löschwasserbedarf (m³/h)	Löschwasserbedarf (l/min)
1	Feuerwehr/ öffentliche Verwaltung			96	1600
2	MI	1,2	III	96	1600
3	MI	1,0	II	96	1600
4	GE	1,4	III	192	3200

Hinweis:

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

Eine Kopie des Beschlusses erbitten wir für unsere Akte.

Tabelle 1

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

überwiegende Bauart

a) feuerbeständige, hochfeuerhemmende oder feuerhemmende Umfassungen, harte Bedachung, ausreichende Abstandsflächen zwischen den Gebäuden;
b) Umfassungen nicht feuerbeständig oder feuerhemmend, harte Bedachung oder Umfassungen feuerbeständig oder feuerhemmend, weiche Bedachungen

c) Umfassungen nicht feuerbeständig oder nicht feuerhemmend, weiche Bedachungen, Umfassungen aus Holzfachwerk (ausgemauert). Stark behinderte Zugänglichkeit. Häufung von Feuerbrücken, usw.

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

- Die Wasserleitungen sind als Ringleitungen auszuführen. Die Löschwassermenge muss für mindestens 2 Std. zur Verfügung stehen.
- Hydranten sind so anzuordnen, dass sie die Wasserentnahme leicht ermöglichen.
- Die Löschwasserversorgung für den ersten Löschangriff zur Brandbekämpfung und zur Rettung von Personen muss in einer Entfernung von 75 m Lauflinie bis zum Zugang des Grundstücks von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichergestellt sein.
- Entnahmestellen mit 400 l/min (24 m³/h) sind vertretbar, wenn die gesamte Löschwassermenge des Grundschutzes in einem Umkreis (Radius) von 300 m aus maximal 2 Entnahmestellen sichergestellt werden kann.
- Die Abstände von Hydranten auf Leitungen in Ortsnetzen, die auch der Löschwasserversorgung (Grundschutz) dienen, dürfen 150 m nicht übersteigen. Größere Abstände von Hydranten bedürfen der Kompensation durch andere geeignete Löschwasserentnahmestellen.
- Der insgesamt benötigte Löschwasserbedarf ist in einem Umkreis (Radius) von 300 m nachzuweisen. Diese Regelung gilt nicht über unüberwindbare Hindernisse hinweg. Das sind z.B. Bahntrassen, mehrspurige Schnellstraßen sowie große, langgestreckte Gebäudekomplexe, die die tatsächliche Laufstrecke zu den Löschwasserentnahmestellen unverhältnismäßig verlängern.
- Bei maximaler Wasserentnahme aus Hydranten (Nennleistung) darf der Betriebsdruck 1,5 Bar nicht unterschreiten.
- Sofern die obigen Anforderungen an die Löschwasserversorgung nicht hinreichend erfüllt werden können, müssen andere Möglichkeiten, zum Beispiel durch unterirdische Löschwasserbehälter, -brunnen, -teiche bzw. bei zu großen Entfernungen weitere Hydranten erwogen werden.
- Die Abstimmung zur Ausführung und zur Kostenübernahme erfolgt im Bedarfsfall zwischen der Gemeinde und dem Wasserversorgungsunternehmen.

Anmerkung

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

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

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.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Ralph Merseburg



Der Kreisausschuss

Landkreis Gießen Der Kreisausschuss Postfach 11 07 60 - 35352 Gießen

Planungsbüro Fischer PartG mbB
z. Hd. Frau Sophia Will
Im Nordpark 1
35435 Wettenberg

Fachdienst 72 – Naturschutz
Rosina Weber

Postanschrift:
Riversplatz 1 – 9
35394 Gießen
Telefon 0641 9390-1944
Fax 0641 9390-1508
Mail rosina.weber@lkgi.de
Web www.lkgi.de

Sie erreichen uns:
EG 005
Ursulum 18b
35396 Gießen

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht vom
10.04.2025

Unser Zeichen
VII-360/301/01.01/25-0243
Wb

Datum
22.05.2025

Bebauungsplan „Hinter dem Löhrbachsgraben“ sowie Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich

Stellungnahme zur Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Sehr geehrte Frau Will, sehr geehrte Damen und Herren,

wir nehmen zum oben genannten Bebauungsplan mit Änderung des Flächennutzungsplanes Stellung gemäß den Kapiteln 1, 3, 4 und 5 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sowie des 1., 2. und 5. Teils des Hessischen Naturschutzgesetzes (HeNatG), jeweils entsprechend unserer Zuständigkeit.

Eine endgültige Stellungnahme können wir erst abgeben, wenn die Planung vollständig mit allen notwendigen Untersuchungen vorliegt.

Zum Entwurf sollten der artenschutzrechtliche- und der flächenhafte Ausgleich abgestimmt und geregelt sein, um die Durchführbarkeit des Bebauungsplanes nicht zu gefährden.

Zum Vorentwurf geben wir folgende Hinweise:

Artenschutz

(§§ 39 und 44 BNatSchG, §§ 35 und 37 HeNatG)

- Wir begrüßen die Festsetzungen zur Außenbeleuchtung und zum Vogelschlag.

...2

- Bitte ergänzen Sie die Festsetzungen zur Außenbeleuchtung dahingehend, dass Beleuchtung nur dorthin gerichtet wird, wo sie benötigt wird und nur so hell und so lang (z.B. nur während der Betriebszeiten) beleuchtet werden darf, wie nötig.
- Wir regen die Aufnahme von vergleichbaren Festsetzungen zur Regelung von beleuchteten oder selbstleuchtenden Werbeanlagen an.
- Wir bitten zum Entwurf hin um die Vervollständigung des Artenschutzfachbeitrags hinsichtlich der Dokumentation von Uhrzeit und Witterung bei den faunistischen Aufnahmen.
- Eine einzige Begehung für Rebhuhn und Wachtel innerhalb einer Saison reicht zum sicheren Nachweis/Ausschluss dieser Arten nicht aus.

Landschaftsbild

(§ 18 BNatSchG i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)

Eine verträgliche Höhenentwicklung zum bestehenden Ortsrand wurde sichergestellt, jedoch nicht zur freien Landschaft. Der Eingriff ins Landschaftsbild durch drei Vollgeschosse mit einer Gebäudeoberkante von 12 m lässt sich durch eine Hecke an der Westgrenze nicht ausreichend minimieren. Hier muss mit Fassadenbegrünung oder Fassadengestaltung gearbeitet werden, ggf. auch mit gestuften Gebäuden. Alternativ regen wir an, den Abstand zwischen dem bebaubaren Bereich und der Hecke zu erhöhen, so dass die Sichtachse aus dem Außenbereich in den Ort optimiert wird.

Bewältigung der Folgen der Klimaerwärmung und Eingriffsminimierung

(§ 2 HeNatG und § 18 BNatSchG i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)

- Wir regen an, die Festsetzung von Photovoltaiknutzung im Gebiet zu erhöhen. Auf Dachflächen ist auch bei 60 % Abdeckung mit Photovoltaikmodulen die Unterbringung technischer Anlagen etc. möglich. Die Festsetzung sollte zudem deutlicher definieren, was zur Gesamtfläche des Daches gehört und was nicht (z.B. Dachgauben).
- Wir bitten um die Aufnahme der Verpflichtung zur Installation von Photovoltaikanlagen auf Parkplätzen mit mehr als 50 Stellplätzen nach § 12 Hessisches Energiegesetz in die Hinweise.
- Im Sinne des verantwortungsvollen Umgangs mit Boden und Flächen, wäre auch eine Festsetzung für die Überdachung sämtlicher Parkflächen im Gebiet geboten, um den Gesamtflächenverbrauch zu reduzieren. Ein nicht ausgeschöpftes Potenzial für Photovoltaik auf bereits versiegelten Flächen in aktuellen Planungen erschwert die Begründung der Eingriffsnotwendigkeit für ggf. zukünftig geplante Freiflächenanlagen.
- Die Ausnahme in der Festsetzung 1.5.1 ermöglicht es, fast sämtliche Freiflächen wasserundurchlässig zu befestigen, da sich fast immer eine Begründung für die Notwendigkeit einer gelegentlichen Befahrung findet. Für die Ausnahme sollte eine Formulierung wie „intensive Befahrung“ gewählt werden, oder neben den Positivbeispielen auch Negativbeispiele definiert werden, für die diese Ausnahme nicht gilt (z.B. Parkplätze oder nur gelegentlich genutzte Ausweichflächen).

Schutz vor invasiven Arten und Bepflanzung

(§ 40a BNatSchG)

- *Polygonum aubertii* soll von der Pflanzliste entfernt werden, da die Art im Verdacht steht, sich invasiv zu verhalten und deshalb insbesondere am Ortsrand ein Risiko der unkontrollierbaren Ausbreitung besteht.
- Die Forsythie sollte von der Pflanzliste entfernt werden, da sie als ökologisch wertlose Art nicht explizit empfohlen werden sollte.

Gewässerrandstreifen

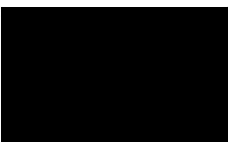
(§ 39 und 44 BNatSchG, § 18 BNatSchG i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)

Am östlichen Rand des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes verläuft in Nord-Süd-Richtung das Gewässer „Löhrbachsgraben“ (Gemarkung Allendorf/Lumda, Flur 3, Flurstück 264/3). Der Gewässerrandstreifen von 10 m ab Böschungsoberkante ist aus dem Wasserrecht heraus nicht bebaubar; dies gilt auch für Zäune. Es handelt sich aus ökologischer Sicht um die hochwertigste Struktur im Plangebiet.

Die praktische Erfahrung zeigt, dass der Verkauf von Flächen mit erheblichen Nutzungseinschränkungen für die Eigentümerinnen und Eigentümern üblicherweise zu unzulässigen Nutzungen der betroffenen Bereiche führt, die nur schwer zu unterbinden sind. Dies gilt auch, wenn der Bebauungsplan hinreichend bestimmte und genaue Vorgaben zur zulässigen Nutzung macht. Solche Vorgaben fehlen der vorliegenden Planung bisher.

Wir regen an, die Gewässerparzelle inkl. des 10m-Gewässerrandstreifens planerisch und textlich als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB darzustellen und die Fläche vollständig im Eigentum der Stadt zu behalten. Zudem sollte ein zur Gewässerunterhaltung, aber auch für den Freizeitbedarf nutzbarer Weg am Gewässer vorgehalten werden, um den Bach erlebnis- und erholungswirksam für die Bevölkerung zu erhalten und den Anreiz zur Ablagerung von Gartenabfällen zu verringern. Diese Planung würde voraussichtl. die artenschutzrechtlichen Ausgleichserfordernisse verringern, da die entstehende Grünstruktur für die meisten betroffenen Brutvogelarten als Lebensraum weiterhin nutzbar wäre und könnte ggf. auch als interne Kompensationsfläche herangezogen werden.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



Verteiler:

An den
Naturschutzbeirat des Landkreises Gießen
Vorsitzenden Herrn
Dr. Achim Zedler
Am Lindenberg 1
35463 Fernwald-Steinbach
achim.zedler@web.de

zur Kenntnis

An das
Regierungspräsidium Gießen
Abteilung Bauwesen
Postfach 10 08 51
35338 Gießen
Bauleitplanung@rpgi.hessen.de



Der Kreisausschuss

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

Planungsbüro Fischer
Partnerschaftsgesellschaft mbB

per Mail an:
beteiligung@fischer-plan.de



HESSENS MITTE • WISSEN
WIRTSCHAFT & KULTUR

Wasser- und Bodenschutz
Herr Dr. Sonderrmann
Raum 103
Ursulum 18 B
35396 Gießen
Telefon 0641 9390-1221
Fax 0641 9390-1239
martin.sonderrmann@lkgi.de
www.lkgi.de

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht vom

Unser Zeichen
73-4-142-31

Datum
05.05.2025

**Betreff: Bauleitplanung der Stadt Allendorf/Lumda, Stadtteil Allendorf;
hier: Vorentwurf zum Bebauungsplan „Hinter dem Löhrbachsgraben“ sowie Änderung des
Flächennutzungsplanes in diesem Bereich
Bezug: Ihr Stellungnahmeersuchen vom 10.04.2025**

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Grundwasserschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich vollständig innerhalb der Zone III B des Trinkwasserschutzgebietes für die Gewinnungsanlage Brunnen Mainzlar des Zweckverbandes Lollar – Staufenberg.

Die Festsetzung erfolgte mit Datum 23.04.1991, veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen, Nr. 22/1991, Seite 1380.

Die Regelungen der Schutzgebietsverordnung sind bei der weitergehenden Planung bzw. Umsetzung des Bebauungsplanes zu beachten.

Ein entsprechender Hinweis ist auch in den textlichen Regelungen zum Bebauungsplan aufgenommen.

Nach der Standortbeurteilung für Erdwärmennutzungen ist das Projektareal als hydrogeologisch ungünstig eingestuft.

Die Gewährleistung der Versorgungssicherheit mit Trink-, Brauch- und Löschwasser liegt, sofern für einzelne Anlagen oder Anlagenteile keine Zulassungspflicht nach dem HWG / UVPB besteht, in der Eigenverantwortung des Erschließungsträgers bzw. Trägers der Bauleitplanung.

...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



Abwasser

Die ordnungsgemäße abwassertechnische Erschließung liegt grundsätzlich in der Eigenverantwortung des Erschließungsträgers bzw. Trägers der Bauleitplanung, sofern für einzelne Anlagen oder Anlagenteile keine Zulassungspflicht nach dem Hessischen Wassergesetz / UVPG besteht.

Nach der Begründung zum Bebauungsplan ist die abwassertechnische Erschließung des Gebietes im Trennsystem vorgesehen.

Die Schmutzwasserableitung erfolgt zur Kläranlage Allendorf/Lumda.

Die gesetzlichen Regelungen nach § 55 (2) Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i.V.m. § 37(4) Hessisches Wassergesetz (HWG) zur Niederschlagswasserverwertung sind bei der weitergehenden Planung zu berücksichtigen.

Ein entsprechender Hinweis ist unter Ziffer 3. der textlichen Regelungen zum Bebauungsplan bereits aufgenommen.

Die SMUSI Betrachtung ist im Hinblick auf die Berücksichtigung des neuen Baugebietes zu prüfen und ggf. zu aktualisieren.

Im Hinblick auf die wasserwirtschaftlichen und wasserrechtlichen Anforderungen ist eine kurzfristige Abstimmung des Entwässerungskonzeptes mit dem Fachdienst Wasser- und Bodenschutz dringend erforderlich, um ggf. hieraus resultierende Vorgaben (z.B. Ausweisung von „Vorrangflächen Wasserwirtschaft“ für Maßnahmen zur Niederschlagswasserrückhaltung) noch in der Entwurfsfassung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen.

Oberflächengewässer

Am östlichen Rand des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes verläuft in Nord-Süd-Richtung das Gewässer „Löhrbachsgraben“ (Gemarkung Allendorf/Lumda, Flur 3, Flurstück 264/3).

Nach der Begründung zum Bebauungsplan ist das Projektareal aktuell dem Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB zugeordnet. Der Geltungsbereich umfasst somit das Gewässer sowie den gesetzlichen Gewässerrandstreifen nach § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i.V.m. § 23 Hessisches Wassergesetz (HWG) in einer Breite von 10 m landseits der Böschungsoberkante.

Bauliche Anlagen (wie z.B. Einfriedungen durch Zäune, Gartenhütten) sind innerhalb des Gewässerrandstreifens verboten. Dies gilt auch für Abgrabungen oder Aufschüttungen oder die Anlage standortfremder Gehölze (z.B. Hecken). Sämtliche Verbotstatbestände sind in den oben angeführten Paragraphen des Wasserhaushaltsgesetzes und Hessischen Wassergesetzes aufgeführt. In der Vergangenheit hat sich gezeigt, dass hier deutliches Konfliktpotenzial mit privaten Eigentümern besteht, da erhebliche Nutzungseinschränkungen bestehen – insbesondere dann, wenn die Eigentümer zuvor die Fläche im Gewässerrandstreifen zu Baulandpreisen erworben haben. Hinzu kommt, dass mit einer Bebauung links und rechts von Gewässern die Gewässerpflege und Gewässerunterhaltung für die Kommune durch mangelnde Zugänglichkeit deutlich erschwert wird. Das Entfernen von Abflusshindernissen im Gewässer (z.B. Totholz) zum Hochwasserschutz und das erforderliche maschinelle Räumen von Anlandungen auf der Gewässersohle wird so verkompliziert.

Der Bebauungsplan sollte daher am gesetzlichen Gewässerrandstreifen enden.

Sofern die Gewässerparzelle weiterhin Bestandteil des Bauleitplans bleiben soll, so sollten folgende Punkte dringend für die Fortschreibung des Bauleitplans beachtet werden:

1. Der gesetzliche Gewässerrandstreifen sollte im Hinblick auf seine wasserwirtschaftliche Funktion und die bestehenden Restriktionen für sonstige Nutzungen im Eigentum der Kommune stehen.
2. Der Gewässerrandstreifen ist im Bebauungsplan deutlich zu kennzeichnen.
3. Zur Sicherung des Gewässerrandstreifens ist dieser kartographisch und textlich in den Planunterlagen einheitlich gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB für die „Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern“ darzustellen und entsprechend festzusetzen.
4. Wir empfehlen alternativ die Verortung des ggf. erforderlichen naturschutzfachlichen Ausgleichs innerhalb des Gewässerrandstreifens als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB.
5. Es ist deutlich zu beschreiben, welche Einschränkungen innerhalb des Gewässerrandstreifens gelten. Den späteren Eigentümern muss bewusst sein, dass Sie auf dieser Fläche erheblich eingeschränkt sind, noch nicht einmal einen Zaun errichtet werden kann und der Garten somit effektiv sehr kürzer ist.

Änderung Flächennutzungsplan

Hinsichtlich gegen die beabsichtigte Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich des Bebauungsplanes „Hinter dem Löhrbachsgraben“ bestehen aus Sicht des Fachdienstes Wasser- und Bodenschutz keine grundsätzlichen Bedenken.

Im Weiteren wird auf die o.a. Stellungnahme verwiesen.

Dieses Schreiben wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Dr. Sondermann

Lahn-Dill-Kreis | Postfach 19 40 | 35529 Wetzlar

Planungsbüro Fischer
Im Nordpark 1
35435 Wettenberg-Krofdorf

Der Kreisausschuss

Abteilung für den ländlichen Raum

Fachdienst Landwirtschaft und Forsten

Datum: 29.04.2025

Aktenz.: 2025/002361 BP Allendorf Lda Hinter dem Löhrbachsgraben

Kontakt: Bernd Kütke

Telefon: 06441 407-1777

Raum-Nr.: D 4.082

E-Mail: Bernd Kütke@lahn-dill-kreis.de

Standort: Karl-Kellner-Ring 51, 35576 Wetzlar

Servicezeiten:

Mo. – Fr. 07:30 – 12:30 Uhr

Do. 13:30 – 18:00 Uhr

und nach Vereinbarung

Bauleitplanung der Stadt Allendorf Lda., Kernstadt Bebauungsplan „Hinter dem Löhrbachsgraben“ sowie Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Fläche befinden sich in einem „Vorranggebiet für die Landwirtschaft“. In den Vorranggebieten für Landwirtschaft hat die landwirtschaftliche Nutzung Vorrang vor entgegenstehenden Nutzungsansprüchen. Die Agrarstruktur ist hier für eine nachhaltige Landbewirtschaftung zu sichern und zu entwickeln. Das Vorranggebiet für die Landwirtschaft wurde in dem in Rede stehenden Bereich gewählt, da dort die besten Voraussetzungen für die landwirtschaftliche Bodenbewirtschaftung bestehen. So weist auch der Agrarplan Hessen sämtliche Flächen in dem Bereich als 1a Flächen aus. Also, als Flächen mit der höchsten Bedeutung für die landwirtschaftlich Nutzung.

Gemäß §1a Abs. 2 BauGB ist mit Grund und Boden sparsam umzugehen; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen, die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen.

Die Ausführungen in der Begründung zum Bebauungsplan: „Es liegen einzelne Baulücken im Innenbereich vor, die jedoch nicht ausreichen, um die gegenwärtige Nachfrage nach Flächen sowie den entsprechenden Nutzungen decken zu können“, sind wohl kaum ausreichend, um die rechtlichen Vorgaben zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden zu erfüllen. Hier ist eine differenzierte Betrachtung der Möglichkeiten zur Nachverdichtung oder Umnutzung erforderlich.

Bei der Umsetzung erforderlicher Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind landwirtschaftliche Flächen zu schonen.

Landesamt für Denkmalpflege Hessen Schloss Biebrich 65203 Wiesbaden

Planungsbüro Fischer

Aktenzeichen

Bearbeiter/in	Dr. Sandra Sosnowski
Durchwahl	(0611) 6906-141
Fax	(0611) 6906-137
E-Mail	Sandra.Sosnowski@lfd-hessen.de
Ihr Zeichen	
Ihre Nachricht	
Datum	27.05.2025

**Bauleitplanung der Stadt Allendorf, Lumda. Kernstadt
BP „Hinter dem Löhrbachsgraben“ sowie Änderung FNP
Hier: Beteiligung TöB gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

Die vorliegende Planung wird vom Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, im derzeitigen Stadium abgelehnt, da nicht sichergestellt ist, dass die öffentlichen Belange des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB) hinreichend berücksichtigt werden. Im Plangebiet und dem unmittelbaren Umfeld befinden sich Bodendenkmäler unterschiedlicher Zeitstellung.

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

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

Als vorbereitende Untersuchung sollte sobald wie möglich vor weiteren Planungsschritten eine geophysikalische Prospektion des beplanten Geländes durchgeführt werden, da von ihrem Ergebnis abhängig ist, inwieweit weitere archäologische Untersuchungen (keine Ausgrabung/ weitere Teilausgrabung/ Totalausgrabung) erforderlich sind.

Nach Durchführung der vorbereitenden Untersuchung einer geophysikalischen Prospektion werden als weiteres Teilgutachten Prospektionsschnitte gefordert, die Auskunft über die Befunderhaltung der im Messbild deutlich gemachten Anomalien geben sollen. Nach dem

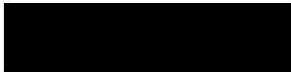
Ergebnis kann entschieden werden, ob eine weitere archäologische Untersuchung (keine Ausgrabung/ weitere Teilausgrabung/ Totalausgrabung) erforderlich sind.

Eine Liste zu den Grabungs- und Prospektionsfirmen, die in Hessen zugelassen sind, wird vom Bundesverband freiberuflicher Kulturwissenschaftler e. V., Adenauerallee 10, 53 113 Bonn geführt.

Unter <http://www.b-f-k.de/mg-listen/archaeologie-grabungsfirmen.php#list>, finden Sie den Link zu der pdf-Liste der **Archäologischen Grabungsfirmen, die in Hessen zugelassen sind.**

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

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag



Dr. Sandra Sosnowski
Bezirksarchäologin

Beteiligung Planungsbüro Fischer

Von: Funktionspostfach Allg. Verkehrsbehörde <Verkehrsbehoerde@lkgi.de>
Gesendet: Donnerstag, 15. Mai 2025 14:37
An: Beteiligung Planungsbüro Fischer
Betreff: AW: Allendorf (Lumda): Bebauungsplan „Hinter dem Löhrbachsgraben“ sowie Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich

Sehr geehrte Damen und Herren,
vielen Dank für Ihre Anhörung.

Können Sie mir bitte mitteilen, ob mit den 8 Metern Breite für die Erschließungsstraße die gesamte Fahrbahnbreite einschließlich des Gehweges gemeint ist?

Zudem empfehle ich, bei der Anbindung des Wirtschaftsweges westlich des Totenhäuser Weges die Mindestbreite von 6 m für die Fahrbahn zu berücksichtigen.

Für den Schwerlastverkehr sollten die Wendemöglichkeiten im Bereich der Erschließungsstraße auch nutzbar sein. Außerdem ist zu beachten, dass die Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr jederzeit die Straße befahren können.

Ansonsten bestehen seitens meiner Straßenverkehrsbehörde keine Bedenken.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Tristan Fremdt

Landkreis Gießen
Die Landrätin
Fachbereich 7 - Bauordnung, Umwelt und Verkehr
Fachdienst: 74 - Verkehr
Allgemeine Verkehrsangelegenheiten
Raum 102
Bachweg 9
35398 Gießen

Tel.: 0641/9390-2252
Fax: 0641/9390-2259

E-Mail: T.Fremdt@LkGi.de
Internet: www.LkGi.de

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: Beteiligung Planungsbüro Fischer <beteiligung@fischer-plan.de>
Gesendet: Donnerstag, 10. April 2025 09:33
An: Funktionspostfach Allg. Verkehrsbehörde <Verkehrsbehoerde@lkgi.de>
Betreff: Allendorf (Lumda): Bebauungsplan „Hinter dem Löhrbachsgraben“ sowie Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich

WIR SCHAFFEN VERBINDUNG!



Ein Unternehmen der Stadtwerke Gießen AG

Mittelhessen Netz GmbH, Postfach 100 953, 35339 Gießen

Planungsbüro Fischer
Im Nordpark 1

35435 Wettenberg

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

Ihr Zeichen: Nusch/Will
Ihr Schreiben vom: 08.14.2025

24. April 2025

**Bauleitplanung der Stadt Allendorf/Lumda, Kernstadt
Bebauungsplan „Hinter dem Löhrbachsgraben“ sowie Änderung des Flächen-
nutzungsplanes in diesem Bereich.
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß
§ 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Im Bereich des Plangebietes werden von uns Stromversorgungskabel sowie eine 20-kV-Freileitung - die das komplette Plangebiet quert - betrieben. Bestandsauskunft hierzu erhalten Sie im Internet unter <https://www.swg-konzern.de>. Sollten unsere vorhandenen Trassen eine Veränderung in ihrer Lage erfahren, ist die Folgekostenregelung vor Festschreibung mit uns einvernehmlich zu klären.

Bei der Trassenplanung für Ver- und Entsorgungsleitungen ist nach DIN 1998 zu verfahren. Für eventuell vorgesehene Baumbepflanzungen bitten wir Sie, bei Ihren Planungen entsprechend dem "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen", Ausgabe 2013 zu verfahren.

Für eventuelle Fragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Mittelhessen Netz GmbH

Martin Hajdu

Wolfgang Döring

Geschäftsführung
Haupteinschrift
Bankverbindung:

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

Sitz: Gießen, AG Gießen, HRB 6439
Telefon: 0641 708-1616, Telefax: 0641 708-3350
BIC: SKGIDE5F

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- A 962-2025
Ihr Zeichen:	Frau Tanja Nusch
Ihre Nachricht vom:	10.04.2025
Ihr Ansprechpartner:	Katharina Krause
Zimmernummer:	0.23
Telefon/ Fax:	06151 12 65 09 / 12 5133
E-Mail:	Katharina.Krause@rpda.hessen.de
Kampfmittelräumdienst:	kmr@rpda.hessen.de
Datum:	13.05.2025

Allendorf (Lumda),

"Hinter dem Löhrbachsgraben"

**Bauleitplanung; Bebauungsplan sowie Änderung des Flächennutzungsplanes
Kampfmittelbelastung und -räumung**

Sehr geehrte Damen und Herren,

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 Flächenabsuche nicht erforderlich.

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

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

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

gez. 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



Regierungspräsidium Gießen • Postfach 10 08 51 • 35338 Gießen

Planungsbüro Fischer PartG mbB
Im Nordpark 1

35435 Wettenberg

Geschäftszeichen: 1060-31-61-a-0100-01-00205#2014-00004

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

Datum: 21. Mai 2025

**Bauleitplanung der Stadt Allendorf (Lumda);
Bebauungsplan „Hinter dem Löhrbachsgraben“ in Allendorf
Stellungnahme im Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB**

Ihr Schreiben vom 08.04.2025, Projektleiterin: Frau Will

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 sollen auf einer Fläche von ca. 6,8 ha die Voraussetzungen für die Ausweisung einer Fläche für den Gemeinbedarf (Zweckbestimmung Feuerwehr und Öffentliche Verwaltung), eines Mischgebiets sowie eines Gewerbegebiets geschaffen werden.

Das Plangebiet ist im gültigen Regionalplan Mittelhessen 2010 (RPM 2010) als *Vorranggebiet (VRG) für Landwirtschaft*, überlagert von einem *Vorbehaltsgebiet (VBG) für den Grundwasserschutz* festgelegt.

In den VRG für Landwirtschaft hat die landwirtschaftliche Nutzung Vorrang vor entgegenstehenden Nutzungsansprüchen (vgl. Ziel 6.3-1 des RPM 2010). Die VBG für den Grundwasserschutz sollen in besonderem Maße

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.

HESSEN

1000 Arbeitgeber
Möglichkeiten
REGIERUNGSPRÄSIDIUM
GIESSEN

dem Schutz des Grundwassers in quantitativer und qualitativer Hinsicht dienen (vgl. Grundsatz 6.1.4-12 des RPM 2010).

Zwar wird der Planbereich im Entwurf des Regionalplans als VRG Siedlung Planung dargestellt, dieser befindet sich jedoch erst in der 2. Offenlage und besitzt somit noch keine Rechtskraft.

Ziel 6.3-1 des RPM 2010 steht der Planung somit entgegen, ein Zielabweichungsverfahren (ZAV) ist erforderlich. In der Begründung wird dargestellt, dass im weiteren Verfahrensverlauf das Ergebnis des ZAV in die Planunterlagen eingearbeitet werden soll. Ein entsprechender Antrag auf Abweichung von den Zielen der Raumordnung liegt hier jedoch bisher nicht vor.

Zudem wird in den Planunterlagen darauf hingewiesen, dass sich der südlich angrenzende Bebauungsplan „Löhrbachsgraben“ im Verfahren zur 1. Änderung befindet. Unterlagen hierzu liegen der Oberen Landesplanungsbehörde bisher ebenfalls nicht vor. Wie in mehreren Gesprächen bereits dargelegt, ist aufgrund der vorgesehenen Nutzungen (Einzelhandel) auch für diesen Bereich ein Zielabweichungsverfahren erforderlich; ein Antrag liegt bisher nicht vor. In den Vorgesprächen wurde der Stadt eine Verknüpfung dieser beiden Zielabweichungsverfahren empfohlen.

Eine Beurteilung ist anhand der vorliegenden Unterlagen somit nicht möglich; die Planung ist nicht an die Ziele der Raumordnung angepasst.

Grundwasser, Wasserversorgung

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

Der Planungsraum liegt innerhalb der Schutzzone IIIB des Trinkwasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen Brunnen 1 und 2 des Zweckverbandes Lollar-Staufenberg in der Gemarkung Mainzlar der Stadt Staufenberg. Die entsprechenden Verbote der Schutzgebietsverordnung vom 23.04.1991 (StAnz. 22/91 S. 1380), geändert durch Verordnung vom 01.09.2020, sind zu beachten.

Städten und Gemeinden ist es untersagt, in einem Bebauungsplan Festsetzungen zu treffen, die die Regelungen der Wasserschutzgebietsverordnung (teilweise) ersetzen oder sich mit diesen widersprechen. Grundsätzlich sind die Ver- und Gebote bindend. Steht eine Festsetzung im Bebauungsplan einem Verbot im Schutzgebiet entgegen, ist eine Umplanung erforderlich. Sofern der Konflikt durch eine Umplanung nicht behoben werden kann, sind Minderungsmaßnahmen darzulegen, auf deren Grundlage eine wasserrechtliche Befreiung nach § 52 WHG ausgesprochen werden könnte. Hinweis: DVGW W 1001 (M) Risikomanagement in Trinkwassereinzugsgebieten.

Vorgesehene Straßenbaumaßnahmen sind in Anlehnung an die Richtlinie für Straßen in Wasserschutzgebieten (RiStWag) auszuführen.

Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz

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

Amtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiete werden durch das o. g. Vorhaben nicht berührt.

Am östlichen Rand des Plangebietes verläuft das Fließgewässer „Löhrbachsgraben“ (in Flurstück 264/3) in Nord-Süd-Richtung.

Der Gewässerrandstreifen ist gemäß § 23 Abs. 1 HWG im Außenbereich zehn Meter breit und im Innenbereich im Sinne der §§ 30 und 34 BauGB fünf Meter breit (§ 23 HWG). Er umfasst das Ufer und den Bereich, der an das Gewässer angrenzt. Der Gewässerrandstreifen bemisst sich ab der Linie des Mittelwasserstandes, bei Gewässern mit ausgeprägter Böschungsoberkante ab der Böschungsoberkante (§ 38 Abs. 2 WHG). In Gewässerrandstreifen dürfen gem. § 23 Abs. 2 Satz 1 Nr. 4 HWG durch Bauleitpläne oder sonstige Satzungen nach dem Baugesetzbuch keine Baugebiete ausgewiesen werden; ausgenommen sind Bauleitpläne für Häfen und Werften. Dieses Verbot gilt absolut. Eine Befreiung nach § 23 Abs. 3 HWG ist nicht möglich.

Neben dem Verbot der Bauleitplanung ist im Gewässerrandstreifen ohnehin die Errichtung oder wesentliche Änderung von baulichen und sonstigen Anlagen verboten, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind (§ 23 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 HWG). Dieses Verbot gilt nicht, soweit das Grundstück im Innenbereich liegt und im Bereich des Gewässerrandstreifens bereits am 05.06.2018 rechtmäßig bebaut ist.

Der gesetzliche Gewässerrandstreifen mit einer Breite von 10 Metern zum Löhrbachsgraben wird laut Planunterlagen eingehalten und wurde in die textlichen Festsetzungen übernommen (unter 4.1).

Auf das Thema „Starkregen“ wird in den Planunterlagen eingegangen (sehr hohe bis extrem hohe Erosionsgefährdung, mittel bis schwacher Starkregen-Index, nicht erhöhte Vulnerabilität) und auch auf mögliche Fließpfade Bezug genommen.

Auf den verstärkten hydraulischen Stress des unmittelbar östlich verlaufenden Löhrbachsgraben wird hingewiesen; diesem Sachverhalt muss bei der Planung Rechnung getragen werden.

Es bestehen somit aus meiner Sicht keine Bedenken gegen das Vorhaben.

Kommunales Abwasser, Gewässergüte

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

Die Zuständigkeit liegt beim Kreisausschuss des Landkreises Gießen, Fachdienst 73 Wasser- und Bodenschutz.

Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe, Grundwasserschadensfälle, Altlasten, Bodenschutz

Nachsorgender Bodenschutz / Altlasten

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

Aus altlasten- und bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen keine Einwände gegen die Planung.

Begründung

In der Altflächendatei als Teil des Bodeninformationssystems sind die den

Bodenschutzbehörden bekannten Informationen zu Altstandorten, Altablagerungen, altlastverdächtigen Flächen, Altlasten und schädlichen Bodenveränderungen hinterlegt (§ 8 Abs. 1 HAltBodSchG). Die Daten werden von den Kommunen, den Unteren Bodenschutzbehörden (UBB), den Oberen Bodenschutzbehörden (RP) und dem Hessischen Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) erfasst, gemeldet und ggf. aktualisiert.

Für den vorliegenden Planungsraum liegt derzeit kein Eintrag vor.

Hinweise

1. Werden im Zuge der Bauarbeiten Anhaltspunkte für das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen oder Altlasten wahrgenommen, sind nach § 4 Abs. 1 und 2 HAltBodSchG die Bauarbeiten an dieser Stelle abubrechen und der Sachstand unverzüglich dem Regierungspräsidium Gießen, Dezernat 41.4, zur Prüfung anzuzeigen.
2. Die Vollständigkeit und Richtigkeit der Daten in der Altflächendatei ist nicht garantiert. Deshalb empfehle ich Ihnen, weitere Informationen (z. B. Auskünfte zu Betriebsstillegungen aus dem Gewerberegister, bisher nicht erfasste ehemalige Deponien) bei der zuständigen Kommune und bei der zuständigen Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde des Landkreises einzuholen.
3. Nach § 8 Abs. 4 HAltBodSchG sind Kommunen dazu verpflichtet, dem HLNUG die ihnen vorliegenden Erkenntnisse zu Altflächen zu übermitteln. Geht die Kommune Anhaltspunkten für Bodenbelastungen nicht nach oder kommt ihrer Informationspflicht nicht nach, haben Eigentümer, Bauwillige und andere Betroffene ggf. Anspruch auf Schadenersatz.

Vorsorgender Bodenschutz

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

Erosion:

Die hohe Erosionsgefährdung der Böden im Plangebiet und die dadurch drohende schädliche Bodenveränderung (Erosion) ist durch **individuelle Schutzmaßnahmen** und vor allem Aufklärung der zukünftigen Bauherren über den Sachverhalt der starken Erosionsgefährdung ihrer Freiflächen einzudämmen.

Aufgrund der topographischen Lage der an das Planungsgebiet angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen kann eine unangepasste Bewirtschaftung dort zu signifikanter Bodenerosion und somit zu schädlichen Bodenveränderungen führen. Der durch Wassererosion abgeschwemmte Boden kann erheblichen Schaden auf angrenzenden Flurstücken verursachen.

Zur Erosionsvermeidung bei unmittelbar angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen empfehle ich grundsätzlich eine landwirtschaftliche Beratung / Erosionsberatung für die betroffenen Landwirte, verbunden mit der Umsetzung von individuellen Schutzmaßnahmen. Einen wirksamen Schutz bieten z. B. u.a. Erosionsschutzstreifen auf Ackerflächen. Eine Anleitung sowie anschauliche Beispiele für das Anlegen von Erosionsschutzstreifen

bietet die Broschüre „Anlage von Erosionsschutzstreifen“ des HMUKLV. Wirkungsvolle und an den Standort angepasste Erosionsschutzmaßnahmen können auch Eingang in die bodenschutzfachliche Kompensation finden.

Bodenkompensation:

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

Aufgrund der Größe des Planungsraumes von ca. 6,8 ha ist ein separates Bodengutachten erforderlich.

Bodenkundliche Baubegleitung:

Aufgrund der Größe des Planungsraumes von ca. 6,8 ha ist die Beauftragung einer Bodenkundlichen Baubegleitung erforderlich. Diese ist bereits in die Bauleitplanung einzubinden, um ein an das Vorhaben angepasstes Schutzkonzept auszuarbeiten. Die Bodenkundliche Baubegleitung muss die erforderliche Sachkunde aufweisen, um den Bodenschutz auf der Baustelle gewährleisten zu können.

Die Bodenkundliche Baubegleitung ist vorliegend zur Wahrung des gesetzlich verankerten Bodenschutzes nach § 4 i.V.m. § 10 BBodSchG sowie § 4 Abs. 3, 4 und 5 BBodSchV erforderlich (sowie weiterhin §§ 1 und 7 BBodSchG; §§ 3 bis 9 BBodSchV; § 1 HAItBodSchG; §§ 1, 7 und 15 BNatSchG; §§ 1a und 202 BauGB sowie DIN 19731 und 19639).

Werden einschlägige Bodenschutz- und Eingriffsminderungsmaßnahmen während der Bauausführungen nicht berücksichtigt, so sind Bodenfunktionen wie u.a. Regulierung des Wasserhaushaltes, Verdunstungskühlung und auch Lebensraum für Pflanzen/ Ertragspotenzial (für Gärten und Grünanlagen) bis hin zum gänzlichen Funktionsausfall, gefährdet.

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

Nach meiner Aktenlage sind im Plangebiet keine betriebenen Abfallentsorgungsanlagen/Deponien im Sinne von § 35 Abs. 1, 2 Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG - betroffen. In diese Prüfung sind Altablagerungen/Altstandorte im Sinne des Bodenschutzrechtes nicht eingeschlossen. Diese unterliegen der Bewertung durch die zuständige Bodenschutzbehörde.

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

Bei Bau-, Abriss- und Erdarbeiten im Plangebiet sind die Vorgaben im Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ (Baumerkblatt, Stand: 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-darmstadt.hessen.de/sites/rp-darmstadt.hessen.de/files/2022-03/abfall_baumerkblatt_2018-09-01.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.

Hinweis:

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

Nach Durchsicht der Planunterlagen zum Vorentwurf des o. g. Bebauungsplans sind immissionsschutzrechtliche Konflikte nicht ausgeschlossen:

Aus den vorgelegten Planungsunterlagen ist nicht erkennbar, wie mit der vorhandenen, nicht näher spezifizierten Freileitung (sog. Niederfrequenzanlage) verfahren werden soll. – Sollte diese als Freileitung erhalten bleiben,

so schlage ich die Einzeichnung im Bebauungsplan vor und weise vorsorglich auf die einzuhaltenden Schutzabstände für Freileitungen hin:

In Anlehnung an Nr. II.3.1 und II.3.2 der Hinweise zur Durchführung der Verordnung über elektromagnetische Felder (26. BImSchV) der Länder Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI), dürfen im Einwirkungsbereich der Freileitungen (siehe beigefügte Tabelle aus den LAI Hinweisen), keine Nutzungen zugelassen werden, die dem nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Personen dienen. – Der „vorübergehende Aufenthalt“ wird ebenfalls in den LAI-Hinweisen definiert.

Alternativ ist nachzuweisen, dass die Grenzwerte der Verordnung über elektromagnetische Felder (26. BImSchV) für die elektrische Feldstärke (kV/m) und die magnetische Flussdichte (μT) sicher eingehalten werden.

Der Einwirkungsbereich von Niederfrequenzanlagen ist in Nr. II.3.1 der o. g. Durchführungshinweise genannt:

• Freileitungen	Breite des jeweils an den ruhenden äußeren Leiter angrenzenden Streifens:	380 kV	20 m
		220 kV	15 m
		110 kV	10 m
		unter 110 kV	5 m
• Erdkabel	Bereich im Radius um das Kabel:		1 m
• Bahnüberleitungen	Breite der jeweils zu beiden Seiten an das elektrifizierte Gleis angrenzenden Streifen, von Gleismitte:		10 m
• Umspannanlagen / Unterwerke	Breite des jeweils an die Anlage angrenzenden Streifens		5 m
• Ortsnetzstationen / Netzstationen	Breite des jeweils an die Einhausung angrenzenden Streifens:		1 m

Tabelle 1: Einwirkungsbereich von Niederfrequenzanlagen (Quelle: LAI Hinweise zur Durchführung der 26. BImSchV).

Die Hinweise zur Durchführung der Verordnung über elektromagnetische Felder der LAI sind über das Internet frei zugänglich einsehbar.

Bergaufsicht

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

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

Der Geltungsbereich liegt im Gebiet von zwei erloschenen Bergwerksfeldern, in denen das Rohstoffvorkommen nachgewiesen wurde. Informationen über Art und örtliche Lage der Nachweise liegen hier nicht vor.

Landwirtschaft

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

Der Planungsbereich befindet sich in einem Vorranggebiet für Landwirtschaft. In diesen Gebieten hat die landwirtschaftliche Nutzung Vorrang vor entgegenstehenden Nutzungsansprüchen. Hier ist die Agrarstruktur für eine nachhaltige Landbewirtschaftung zu sichern und zu entwickeln. Das Vorranggebiet wurde in dem in Rede stehenden Bereich gewählt, da dort die

besten Voraussetzungen für die landwirtschaftliche Bodenbewirtschaftung bestehen. So stuft auch der Agrarplan Mittelhessen sämtliche Flächen in diesem Bereich als 1a-Flächen ein. Das bedeutet, dass es sich um Flächen mit der höchsten Bedeutung für die landwirtschaftliche Nutzung handelt.

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist mit Grund und Boden sparsam umzugehen. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde, insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung, zu nutzen. Hier ist eine differenzierte Betrachtung der Möglichkeiten zur Nachverdichtung oder Umnutzung erforderlich.

Für die weitere Planung möchte ich unter Hinweis auf § 2 Abs. 7 der Kompensationsverordnung und § 15 Abs. 3 des Bundesnaturschutzgesetzes anregen, 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.

In der Planung fehlt eine tiefgreifende Auseinandersetzung mit dem Belang Landwirtschaft, zumal für die Gemarkung Allendorf (Lumda) eine hohe Funktion für die landwirtschaftliche Produktion und Wertschöpfung feststellbar ist. In Anbetracht der entgegenstehenden Vorgaben aus dem Regionalplan, der hohen Bedeutung der Fläche für die Landwirtschaft und der Tatsache, dass im Norden noch ein Vorranggebiet Siedlung Planung vorhanden ist, kann aus Sicht des öffentlichen Belangs Landwirtschaft nicht zugestimmt werden.

Obere Forstbehörde

(Bearbeiter: Herr Oßowski, Dez. 53.1, Tel.: 0641/303-5541)

Forstliche Belange sind von der o. g. Bauleitplanung nicht betroffen.

Obere Naturschutzbehörde

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

Von der Planung werden keine nach §§ 23 und 26 BNatSchG ausgewiesenen oder geplanten Schutzgebiete berührt. In ca. 80 m Entfernung südlich des Planungsraumes befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Lahn-Dill“.

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

Bauleitplanung

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

Aus planungsrechtlicher und städtebaulicher Sicht weise ich auf folgendes hin:

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).

Planziel der Bauleitplanung ist die städtebauliche Erweiterung bzw. Fortführung der am westlichen Ortsrand der Kernstadt bestehenden baulichen Nutzungen (Gewerbe, Wohnen, Einzelhandel) im Bereich „Löhrbachsgraben“ (Bebauungsplan 2008). Damit soll dem *anhaltenden Bedarf* nach gewerblichen Bauflächen sowie gemischten Bauflächen (für kleinere Gewerbebetriebe und Wohnnutzungen) Rechnung getragen werden; zudem sei für die Feuerwehr und Verwaltung ein den aktuellen Anforderungen entsprechender Neubau erforderlich.

In der Begründung sollten näheren Erläuterungen zum tatsächlichen **Bedarf** an weiteren gewerblichen Bauflächen bzw. Bauflächen für eine gemischte Nutzung (Gewerbe, Wohnen) erfolgen. Die diesbezüglichen Ausführungen sind nur pauschal formuliert. Danach besteht ein *„anhaltender Bedarf für gewerbliche Bauflächen sowie Anfragen für kleinere Gewerbebetriebe, die im Mischgebiet angesiedelt werden sollen; ergänzend besteht die Nachfrage nach Wohnbauplätzen“*. Es erfolgen jedoch keine detaillierteren Erläuterungen bzgl. des jeweils konkreten Bedarfs bzw. der aktuellen Nachfragesituation (Interessenten-/Bewerberlisten?). Auch die Aussage, dass das Plangebiet *„bereits jetzt für gewerbliche Anfragen (im Gewerbe- und Mischgebiet) überzeichnet ist“*, ist somit nicht nachvollziehbar.

In der Begründung erfolgt bisher auch keine ausreichende **Auseinandersetzung mit den vorhandenen Flächenreserven bzw. Innenentwicklungsmöglichkeiten** in der Kernstadt. Es wird lediglich pauschal formuliert, dass *„die Kernstadt kaum Baulücken aufweist“* bzw. *„nur einzelne Baulücken im Innenbereich vorliegen, die nicht ausreichen, um die gegenwärtige Nachfrage ... zu decken.“* Im Rahmen der dargelegten „Alternativendiskussion“ werden überwiegend Außenbereichsflächen in Ortsrandlage betrachtet, lediglich eine Fläche innerhalb des Siedlungsbereiches (Fläche 6) wird dabei berücksichtigt. Es erfolgen jedoch insbesondere keine Aussagen im Hinblick auf die Überprüfung von potenziell verfügbaren Bauflächen im Bereich rechtskräftiger Bebauungspläne (Innenentwicklungspotenziale).

Nach dem Luftbild sind z. B. im südlich angrenzenden Bereich „Löhrbachsgraben“ noch verfügbare Flächen im Bereich des Mischgebietes vorhanden. Die hier bisher im westlichen Bereich ausgewiesene Gewerbefläche soll nun zukünftig, nach den Angaben in der Begründung, für Einzelhandel genutzt und der Bebauungsplan entsprechend geändert werden; Unterlagen zu diesem Bauleitplanverfahren liegen bisher nicht vor. Auch im Bereich „Bei der Futterwiese“ (Bebauungsplan 2016) ist nach dem Luftbild noch eine unbebaute Fläche im Mischgebiet vorhanden; zudem ist in diesem Bereich aktuell auch eine Erweiterung des Mischgebietes geplant (lfd. Bauleitplanverfahren „Bei der Futterwiese – 1. Änderung und Erweiterung“). Im Bereich des Bebauungsplanes „In der Hege II“ (*Fläche 5* der Alternativendiskussion) sind nach dem Luftbild noch freie (unbebaute) Grundstücke für eine Wohnbebauung verfügbar.

Zur Klarstellung möchte ich im Hinblick auf die in der Alternativendiskussion betrachtete „*Fläche 4*“ auf Folgendes hinweisen: Die Fläche am nordöstlichen Ortsrand der Kernstadt ist – entgegen der Ausführungen in der Begründung – nach dem wirksamen Flächennutzungsplan 2009 tatsächlich

nicht als „Gewerbliche Baufläche (Planung)“ ausgewiesen. Der betreffende Bereich wurde seinerzeit von der Genehmigung des Flächennutzungsplanes ausgenommen (und daher in der Plankarte „rot umrandet“!); ich verweise hierzu auf die Genehmigung vom 05.03.2009. Sofern in diesem Bereich zukünftig großflächiges Gewerbe angesiedelt werden soll, ist der Flächennutzungsplan entsprechend zu ändern.

Auch wenn die geplante Siedlungsentwicklung „Hinter dem Löhrbachsgraben“ eine aus städtebaulicher Sicht sinnvolle Erweiterung bzw. Fortführung der im Westen der Kernstadt bereits bestehenden baulichen Nutzungen (bei entsprechendem Bedarf) darstellt, sind dennoch detailliertere Ausführungen zum konkreten Bedarf sowie zur Überprüfung von Innenentwicklungsmöglichkeiten erforderlich, um die hier geplante Flächen-Neuinanspruchnahme im bisherigen planungsrechtlichen Außenbereich zu begründen. Die diesbezüglichen Ausführungen in der Begründung sind im weiteren Verfahren zu ergänzen.

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.

Beteiligung Planungsbüro Fischer

Von: Beteiligung Planungsbüro Fischer
Gesendet: Montag, 26. Mai 2025 14:18
An: Sophia Will
Betreff: WG: Beteiligung Bauleitplanung in Allendorf (Lda.) "Hinter dem Löhrbachsgraben", hier: Ergänzung der Stellungnahme

Von: Maximilian.Deuster@rpgi.hessen.de <Maximilian.Deuster@rpgi.hessen.de>
Gesendet: Montag, 26. Mai 2025 13:55
An: Beteiligung Planungsbüro Fischer <beteiligung@fischer-plan.de>
Cc: hilmar.koch@rpgi.hessen.de; Karin.Wagner@rpgi.hessen.de; SarahChristin.Uschmann@rpgi.hessen.de
Betreff: Beteiligung Bauleitplanung in Allendorf (Lda.) "Hinter dem Löhrbachsgraben", hier: Ergänzung der Stellungnahme

Hallo,

mir ist bekannt, dass Sie die koordinierte Stellungnahme schon erhalten haben. Ich habe die SN zu ergänzen, aufgrund einer Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Gießen.

Gibt es die Möglichkeit, die Stellungnahme von mir (Dez. 41.2 „Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz“) noch um folgenden Passus zu ergänzen? Frau Wagner sagte mir, dass ich mich direkt an Sie wenden kann.

„Es wird vorgeschlagen, die Mischgebietsfläche für den Bereich des Gewässerrandstreifens zurückzunehmen und den Gewässerrandstreifen in das Eigentum der Kommune zu übernehmen um die Gewässerunterhaltung zu erleichtern.“

Die Passage kann am besten vor dem Bezug auf das Thema „Starkregen“ eingefügt werden.

Ich bedanke mich und bitte wegen der verspäteten Mitteilung um Entschuldigung.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Maximilian Deuster

Dezernat 41.2



Unsere Stellenangebote finden Sie [hier](#)

Regierungspräsidium Gießen
Marburger Straße 91
35390 Gießen

Beteiligung Planungsbüro Fischer

Von: Jan Philipp Koerber <jan.philipp.koerber@zls-lollar.de>
Gesendet: Donnerstag, 10. April 2025 16:32
An: Beteiligung Planungsbüro Fischer
Betreff: Allendorf (Lumda): Bebauungsplan „Hinter dem Löhrbachsgraben“ sowie Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich

Sehr geehrte Frau Will,

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

1. **Betrieb Wasserversorgung:**
Die Geltungsbereiche des o. g. Verfahrens befinden sich innerhalb der Zone III B des Trinkwasserschutzgebietes unserer Gewinnungsanlagen Brunnen I und Brunnen II in Staufenberg-Mainzlar. Die Festsetzung des Schutzgebietes erfolgte mit Datum vom 23.04.1997, veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen Nr. 22/1991, Seite 1380. Die für das Schutzgebiet geltenden Verbote der Festsetzungsverordnung sind einzuhalten.
2. **Betrieb Abwasser:**
Belange unseres Betriebes Abwasser werden nicht berührt.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichem Gruß
Im Auftrag

Jan Philipp Körber
Geschäftsführer

Zweckverband Lollar-Staufenberg
Sandweg 25
35457 Lollar

Telefon: (06406) 9134-30
Telefax: (06406) 9134-34
Mobil: (0151) 51000174
Email: jan.philipp.koerber@zls-lollar.de
Internet: www.zls-lollar.de



Aktualitätsnachweis
gültig bis Ende 2026
Dipl.-Ing. (FH)
Jan Philipp Körber
ZKB®-Identifikations-Nr.: ID 21157

Beteiligung Planungsbüro Fischer

Von: Ines.Hartz@telekom.de
Gesendet: Mittwoch, 7. Mai 2025 12:21
An: Beteiligung Planungsbüro Fischer
Betreff: AW: Allendorf (Lumda „Hinter dem Löhrbachsgraben“ Änd.FNP
Anlagen: Allendorf Lumda.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:

Im Planbereich befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom. Die Belange der Telekom - z. B. das Eigentum der Telekom, die ungestörte Nutzung ihres Netzes sowie ihre Vermögensinteressen - sind nicht betroffen.

Für zukünftige Erweiterung des Telekommunikationsnetzes sind in allen Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen

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)*

PTI24 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

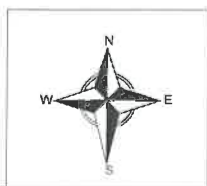
**#GREEN
MAGENTA**

**#GOOD
MAGENTA**

Mehr Nachhaltigkeit und Teilhabe ermöglichen.

Weitere Informationen zur Nachhaltigkeitsinitiative der Telekom:

<https://www.telekom.com/de/verantwortung/nachhaltig-leben/nachhaltigkeitslabel>



.....T.....

AT/Vh-Bez.: Kein aktiver Auftrag		AT/Vh-Nr.: Kein aktiver Auftrag	
TI NL	Südwest	Allendorf(Lumda) Hinter dem Löhrrachsgraben	
PTI	Fulda		
ONB	Rabenu	AsB	2
Bemerkung:		VsB	
		Name	Ines Hartz/PTI 24#11.04.20
		Datum	07.05.2025
		Sticht	Lageplan
		Maßstab	1:1000
		Blatt	1



Der Kreisausschuss

-Kreisbrandinspektor-

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

**Planungsbüro Fischer
Im Nordpark 1
35435 Wettenberg**

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



HESSENS MITTE • WISSEN
WIRTSCHAFT & KULTUR

**Gefahrenabwehrzentrum
Gießen**

Vorb. Brandschutz
Ralph Merseburg
1. Obergeschoss, Raum 104
Stolzenmorgen 19
35394 Gießen
Telefon 0641/79504-3301
Fax 0641/79504-3099
ralph.merseburg@lkgi.de
www.lkgi.de

Ihr Zeichen
Will/Nusch

Ihre Nachricht vom
10.04.2025

Unser Zeichen
1603/FWBLP-00825

Datum
24.04.2025

**Bauleitplanung der Stadt Allendorf (Lumda), Stadtteil Allendorf (Lumda) Kernstadt
Bebauungsplan „Hinter dem Löhrbachsgraben“ sowie Änderung des
Flächennutzungsplanes in diesem Bereich
Beteiligungsverfahren gem. § 3 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 1 BauGB - Vorentwurf;**

Brandschutztechnische Stellungnahme

Sehr geehrte Damen und Herren,

für den o. g. Flächennutzungsplan gelten die Anforderungen zum gleichnamigen
Bebauungsplan vom **24.04.2025** entsprechend.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Ralph Merseburg



Regierungspräsidium Gießen • Postfach 10 08 51 • 35338 Gießen

Planungsbüro Fischer PartG mbB
Im Nordpark 1

35435 Wettenberg

Geschäftszeichen: 1060-31-61-a-0100-01-00188#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: 21. Mai 2025

**Bauleitplanung der Stadt Allendorf (Lumda);
Flächennutzungsplanänderung für den Bereich „Hinter dem Löhrbachsgraben“ in Allendorf**

Stellungnahme im Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB

Ihr Schreiben vom 08.04.2025, Projektleiterin: Frau Will

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 sollen auf einer Fläche von ca. 6,8 ha die Voraussetzungen für die Darstellung einer Fläche für den Gemeinbedarf (Zweckbestimmung Feuerwehr und Öffentliche Verwaltung), einer Gemischten Baufläche sowie einer Gewerblichen Baufläche geschaffen werden.

Das Plangebiet ist im gültigen Regionalplan Mittelhessen 2010 (RPM 2010) als *Vorranggebiet (VRG) für Landwirtschaft*, überlagert von einem *Vorbehaltsgebiet (VBG) für den Grundwasserschutz* festgelegt.

In den VRG für Landwirtschaft hat die landwirtschaftliche Nutzung Vorrang vor entgegenstehenden Nutzungsansprüchen (vgl. Ziel 6.3-1 des RPM 2010). Die VBG für den Grundwasserschutz sollen in besonderem Maße

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.

HESSEN

1 Arbeitgeber
1000 Möglichkeiten
REGIERUNGSPRÄSIDIUM
GIESSEN

dem Schutz des Grundwassers in quantitativer und qualitativer Hinsicht dienen (vgl. Grundsatz 6.1.4-12 des RPM 2010).

Zwar wird der Planbereich im Entwurf des Regionalplans als VRG Siedlung Planung dargestellt, dieser befindet sich jedoch erst in der 2. Offenlage und besitzt somit noch keine Rechtskraft.

Ziel 6.3-1 des RPM 2010 steht der Planung somit entgegen, ein Zielabweichungsverfahren (ZAV) ist erforderlich. In der Begründung wird dargestellt, dass im weiteren Verfahrensverlauf das Ergebnis des ZAV in die Planunterlagen eingearbeitet werden soll. Ein entsprechender Antrag auf Abweichung von den Zielen der Raumordnung liegt hier jedoch bisher nicht vor.

Zudem wird in den Planunterlagen darauf hingewiesen, dass sich der südlich angrenzende Bebauungsplan „Löhrbachsgraben“ im Verfahren zur 1. Änderung befindet. Unterlagen hierzu liegen der Oberen Landesplanungsbehörde bisher ebenfalls nicht vor. Wie in mehreren Gesprächen bereits dargelegt, ist aufgrund der vorgesehenen Nutzungen (Einzelhandel) auch für diesen Bereich ein Zielabweichungsverfahren erforderlich; ein Antrag liegt bisher nicht vor. In den Vorgesprächen wurde der Stadt eine Verknüpfung dieser beiden Zielabweichungsverfahren empfohlen.

Eine Beurteilung ist anhand der vorliegenden Unterlagen somit nicht möglich; die Planung ist nicht an die Ziele der Raumordnung angepasst.

Grundwasser, Wasserversorgung

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

Der Planungsraum liegt innerhalb der Schutzzone IIIB des Trinkwasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen Brunnen 1 und 2 des Zweckverbandes Lollar-Staufenberg in der Gemarkung Mainzlar der Stadt Staufenberg. Die entsprechenden Verbote der Schutzgebietsverordnung vom 23.04.1991 (StAnz. 22/91 S. 1380), geändert durch Verordnung vom 01.09.2020, sind zu beachten.

Städten und Gemeinden ist es untersagt, in einem Bebauungsplan Festsetzungen zu treffen, die die Regelungen der Wasserschutzgebietsverordnung (teilweise) ersetzen oder sich mit diesen widersprechen. Grundsätzlich sind die Ver- und Gebote bindend. Steht eine Festsetzung im Bebauungsplan einem Verbot im Schutzgebiet entgegen, ist eine Umplanung erforderlich. Sofern der Konflikt durch eine Umplanung nicht behoben werden kann, sind Minderungsmaßnahmen darzulegen, auf deren Grundlage eine wasserrechtliche Befreiung nach § 52 WHG ausgesprochen werden könnte. Hinweis: DVGW W 1001 (M) Risikomanagement in Trinkwassereinzugsgebieten.

Vorgesehene Straßenbaumaßnahmen sind in Anlehnung an die Richtlinie für Straßen in Wasserschutzgebieten (RiStWag) auszuführen.

Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz

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

Amtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiete werden durch das o. g. Vorhaben nicht berührt.

Am östlichen Rand des Plangebietes verläuft das Fließgewässer „Löhrbachsgraben“ (in Flurstück 264/3) in Nord-Süd-Richtung.

Der Gewässerrandstreifen ist gemäß § 23 Abs. 1 HWG im Außenbereich zehn Meter breit und im Innenbereich im Sinne der §§ 30 und 34 BauGB fünf Meter breit (§ 23 HWG). Er umfasst das Ufer und den Bereich, der an das Gewässer angrenzt. Der Gewässerrandstreifen bemisst sich ab der Linie des Mittelwasserstandes, bei Gewässern mit ausgeprägter Böschungsoberkante ab der Böschungsoberkante (§ 38 Abs. 2 WHG). In Gewässerrandstreifen dürfen gem. § 23 Abs. 2 Satz 1 Nr. 4 HWG durch Bauleitpläne oder sonstige Satzungen nach dem Baugesetzbuch keine Baugebiete ausgewiesen werden; ausgenommen sind Bauleitpläne für Häfen und Werften. Dieses Verbot gilt absolut. Eine Befreiung nach § 23 Abs. 3 HWG ist nicht möglich.

Neben dem Verbot der Bauleitplanung ist im Gewässerrandstreifen ohnehin die Errichtung oder wesentliche Änderung von baulichen und sonstigen Anlagen verboten, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind (§ 23 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 HWG). Dieses Verbot gilt nicht, soweit das Grundstück im Innenbereich liegt und im Bereich des Gewässerrandstreifens bereits am 05.06.2018 rechtmäßig bebaut ist.

Der gesetzliche Gewässerrandstreifen mit einer Breite von 10 Metern zum Löhrbachsgraben wird laut Planunterlagen eingehalten und wurde in die textlichen Festsetzungen übernommen (unter 4.1).

Auf das Thema „Starkregen“ wird in den Planunterlagen eingegangen (sehr hohe bis extrem hohe Erosionsgefährdung, mittel bis schwacher Starkregen-Index, nicht erhöhte Vulnerabilität) und auch auf mögliche Fließpfade Bezug genommen.

Auf den verstärkten hydraulischen Stress des unmittelbar östlich verlaufenden Löhrbachsgraben wird hingewiesen; diesem Sachverhalt muss bei der Planung Rechnung getragen werden.

Es bestehen somit aus meiner Sicht keine Bedenken gegen das Vorhaben.

Kommunales Abwasser, Gewässergüte

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

Die Zuständigkeit liegt beim Kreisausschuss des Landkreises Gießen, Fachdienst 73 Wasser- und Bodenschutz.

Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe, Grundwasserschadensfälle, Altlasten, Bodenschutz

Nachsorgender Bodenschutz / Altlasten

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

Aus altlasten- und bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen keine Einwände gegen die Planung.

Begründung

In der Altflächendatei als Teil des Bodeninformationssystems sind die den

Bodenschutzbehörden bekannten Informationen zu Altstandorten, Alttablagerungen, altlastverdächtigen Flächen, Altlasten und schädlichen Bodenveränderungen hinterlegt (§ 8 Abs. 1 HAltBodSchG). Die Daten werden von den Kommunen, den Unteren Bodenschutzbehörden (UBB), den Oberen Bodenschutzbehörden (RP) und dem Hessischen Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) erfasst, gemeldet und ggf. aktualisiert.

Für den vorliegenden Planungsraum liegt derzeit kein Eintrag vor.

Hinweise

1. Werden im Zuge der Bauarbeiten Anhaltspunkte für das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen oder Altlasten wahrgenommen, sind nach § 4 Abs. 1 und 2 HAltBodSchG die Bauarbeiten an dieser Stelle abzubrechen und der Sachstand unverzüglich dem Regierungspräsidium Gießen, Dezernat 41.4, zur Prüfung anzuzeigen.
2. Die Vollständigkeit und Richtigkeit der Daten in der Altflächendatei ist nicht garantiert. Deshalb empfehle ich Ihnen, weitere Informationen (z. B. Auskünfte zu Betriebsstillegungen aus dem Gewerberegister, bisher nicht erfasste ehemalige Deponien) bei der zuständigen Kommune und bei der zuständigen Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde des Landkreises einzuholen.
3. Nach § 8 Abs. 4 HAltBodSchG sind Kommunen dazu verpflichtet, dem HLNUG die ihnen vorliegenden Erkenntnisse zu Altflächen zu übermitteln. Geht die Kommune Anhaltspunkten für Bodenbelastungen nicht nach oder kommt ihrer Informationspflicht nicht nach, haben Eigentümer, Bauwillige und andere Betroffene ggf. Anspruch auf Schadenersatz.

Vorsorgender Bodenschutz

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

Erosion:

Die hohe Erosionsgefährdung der Böden im Plangebiet und die dadurch drohende schädliche Bodenveränderung (Erosion) ist durch **individuelle Schutzmaßnahmen** und vor allem Aufklärung der zukünftigen Bauherren über den Sachverhalt der starken Erosionsgefährdung ihrer Freiflächen einzudämmen.

Aufgrund der topographischen Lage der an das Planungsgebiet angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen kann eine unangepasste Bewirtschaftung dort zu signifikanter Bodenerosion und somit zu schädlichen Bodenveränderungen führen. Der durch Wassererosion abgeschwemmte Boden kann erheblichen Schaden auf angrenzenden Flurstücken verursachen.

Zur Erosionsvermeidung bei unmittelbar angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen empfehle ich grundsätzlich eine landwirtschaftliche Beratung / Erosionsberatung für die betroffenen Landwirte, verbunden mit der Umsetzung von individuellen Schutzmaßnahmen. Einen wirksamen Schutz bieten z. B. u.a. Erosionsschutzstreifen auf Ackerflächen. Eine Anleitung sowie anschauliche Beispiele für das Anlegen von Erosionsschutzstreifen

bietet die Broschüre „Anlage von Erosionsschutzstreifen“ des HMUKLV. Wirkungsvolle und an den Standort angepasste Erosionsschutzmaßnahmen können auch Eingang in die bodenschutzfachliche Kompensation finden.

Bodenkompensation:

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

Aufgrund der Größe des Planungsraumes von ca. 6,8 ha ist ein separates Bodengutachten erforderlich.

Bodenkundliche Baubegleitung:

Aufgrund der Größe des Planungsraumes von ca. 6,8 ha ist die Beauftragung einer Bodenkundlichen Baubegleitung erforderlich. Diese ist bereits in die Bauleitplanung einzubinden, um ein an das Vorhaben angepasstes Schutzkonzept auszuarbeiten. Die Bodenkundliche Baubegleitung muss die erforderliche Sachkunde aufweisen, um den Bodenschutz auf der Baustelle gewährleisten zu können.

Die Bodenkundliche Baubegleitung ist vorliegend zur Wahrung des gesetzlich verankerten Bodenschutzes nach § 4 i.V.m. § 10 BBodSchG sowie § 4 Abs. 3, 4 und 5 BBodSchV erforderlich (sowie weiterhin §§ 1 und 7 BBodSchG; §§ 3 bis 9 BBodSchV; § 1 HAltBodSchG; §§ 1, 7 und 15 BNatSchG; §§ 1a und 202 BauGB sowie DIN 19731 und 19639).

Werden einschlägige Bodenschutz- und Eingriffsminderungsmaßnahmen während der Bauausführungen nicht berücksichtigt, so sind Bodenfunktionen wie u.a. Regulierung des Wasserhaushaltes, Verdunstungskühlung und auch Lebensraum für Pflanzen/ Ertragspotenzial (für Gärten und Grünanlagen) bis hin zum gänzlichen Funktionsausfall, gefährdet.

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

Nach meiner Aktenlage sind im Plangebiet keine betriebenen Abfallentsorgungsanlagen/Deponien im Sinne von § 35 Abs. 1, 2 Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG - betroffen. In diese Prüfung sind Altablagerungen/Altstandorte im Sinne des Bodenschutzrechtes nicht eingeschlossen. Diese unterliegen der Bewertung durch die zuständige Bodenschutzbehörde.

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

Bei Bau-, Abriss- und Erdarbeiten im Plangebiet sind die Vorgaben im Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ (Baumerkblatt, Stand: 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-darmstadt.hessen.de/sites/rp-darmstadt.hessen.de/files/2022-03/abfall_baumerkblatt_2018-09-01.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.

Hinweis:

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

Nach Durchsicht der Planunterlagen bestehen aus immissionsschutzrechtlicher Sicht auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes in dem o. g. Bereich. Es wird jedoch auf die Stellungnahme zum Vorentwurf des Bebauungsplans verwiesen, da das Plangebiet von einer Freileitung (sog. Niederfrequenzanlage) durchquert wird.

Bergaufsicht

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

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

Der Geltungsbereich liegt im Gebiet von zwei erloschenen Bergwerksfeldern, in denen das Rohstoffvorkommen nachgewiesen wurde. Informationen über Art und örtliche Lage der Nachweise liegen hier nicht vor.

Landwirtschaft

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

Der Planungsbereich befindet sich in einem Vorranggebiet für Landwirtschaft. In diesen Gebieten hat die landwirtschaftliche Nutzung Vorrang vor entgegenstehenden Nutzungsansprüchen. Hier ist die Agrarstruktur für eine nachhaltige Landbewirtschaftung zu sichern und zu entwickeln. Das Vorranggebiet wurde in dem in Rede stehenden Bereich gewählt, da dort die besten Voraussetzungen für die landwirtschaftliche Bodenbewirtschaftung bestehen. So stuft auch der Agrarplan Mittelhessen sämtliche Flächen in diesem Bereich als 1a-Flächen ein. Das bedeutet, dass es sich um Flächen mit der höchsten Bedeutung für die landwirtschaftliche Nutzung handelt.

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist mit Grund und Boden sparsam umzugehen. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde, insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung, zu nutzen. Hier ist eine differenzierte Betrachtung der Möglichkeiten zur Nachverdichtung oder Umnutzung erforderlich.

Für die weitere Planung möchte ich unter Hinweis auf § 2 Abs. 7 der Kompensationsverordnung und § 15 Abs. 3 des Bundesnaturschutzgesetzes anregen, 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.

In der Planung fehlt eine tiefgreifende Auseinandersetzung mit dem Belang Landwirtschaft, zumal für die Gemarkung Allendorf (Lumda) eine hohe Funktion für die landwirtschaftliche Produktion und Wertschöpfung feststellbar ist. In Anbetracht der entgegenstehenden Vorgaben aus dem Regionalplan, der hohen Bedeutung der Fläche für die Landwirtschaft und der Tatsache, dass im Norden noch ein Vorranggebiet Siedlung Planung vorhanden ist, kann aus Sicht des öffentlichen Belangs Landwirtschaft nicht zugestimmt werden.

Obere Forstbehörde

(Bearbeiter: Herr Oßowski, Dez. 53.1, Tel.: 0641/303-5541)

Forstliche Belange sind von der o. g. Bauleitplanung nicht betroffen.

Obere Naturschutzbehörde

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

Von der Planung werden keine nach §§ 23 und 26 BNatSchG ausgewiesenen oder geplanten Schutzgebiete berührt. In ca. 80 m Entfernung südlich des Planungsraumes befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Lahn-Dill“.

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

Bauleitplanung

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

Aus planungsrechtlicher und städtebaulicher Sicht weise ich auf folgendes hin:

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**).

Planziel der Bauleitplanung ist die städtebauliche Erweiterung bzw. Fortführung der am westlichen Ortsrand der Kernstadt bestehenden baulichen Nutzungen (Gewerbe, Wohnen, Einzelhandel) im Bereich „Löhrbachsgraben“ (Bebauungsplan 2008). Damit soll dem *anhaltenden Bedarf* nach gewerblichen Bauflächen sowie gemischten Bauflächen (für kleinere Gewerbebetriebe und Wohnnutzungen) Rechnung getragen werden; zudem sei für die Feuerwehr und Verwaltung ein den aktuellen Anforderungen entsprechender Neubau erforderlich.

In der Begründung sollten näheren Erläuterungen zum tatsächlichen **Bedarf** an weiteren gewerblichen Bauflächen bzw. Bauflächen für eine gemischte Nutzung (Gewerbe, Wohnen) erfolgen. Die diesbezüglichen Ausführungen sind nur pauschal formuliert. Danach besteht ein *„anhaltender Bedarf für gewerbliche Bauflächen sowie Anfragen für kleinere Gewerbebetriebe, die im Mischgebiet angesiedelt werden sollen; ergänzend besteht die Nachfrage nach Wohnbauplätzen“*. Es erfolgen jedoch keine detaillierteren Erläuterungen bzgl. des jeweils konkreten Bedarfs bzw. der aktuellen Nachfragesituation (Interessenten-/Bewerberlisten?). Auch die Aussage, dass das Plangebiet *„bereits jetzt für gewerbliche Anfragen (im Gewerbe- und Mischgebiet) überzeichnet ist“*, ist somit nicht nachvollziehbar.

In der Begründung erfolgt bisher auch keine ausreichende **Auseinandersetzung mit den vorhandenen Flächenreserven bzw. Innenentwicklungsmöglichkeiten** in der Kernstadt. Es wird lediglich pauschal formuliert, dass *„die Kernstadt kaum Baulücken aufweist“* bzw. *„nur einzelne Baulücken im Innenbereich vorliegen, die nicht ausreichen, um die gegenwärtige Nachfrage ... zu decken.“* Im Rahmen der dargelegten „Alternativendiskussion“ werden überwiegend Außenbereichsflächen in Ortsrandlage betrachtet, lediglich eine Fläche innerhalb des Siedlungsbereiches (Fläche 6) wird dabei berücksichtigt. Es erfolgen jedoch insbesondere keine Aussagen im

Hinblick auf die Überprüfung von potenziell verfügbaren Bauflächen im Bereich rechtskräftiger Bebauungspläne (Innenentwicklungspotenziale). Nach dem Luftbild sind z. B. im südlich angrenzenden Bereich „Löhrbachsgraben“ noch verfügbare Flächen im Bereich des Mischgebietes vorhanden. Die hier bisher im westlichen Bereich ausgewiesene Gewerbefläche soll nun zukünftig, nach den Angaben in der Begründung, für Einzelhandel genutzt und der Bebauungsplan entsprechend geändert werden; Unterlagen zu diesem Bauleitplanverfahren liegen bisher nicht vor. Auch im Bereich „Bei der Futterwiese“ (Bebauungsplan 2016) ist nach dem Luftbild noch eine unbebaute Fläche im Mischgebiet vorhanden; zudem ist in diesem Bereich aktuell auch eine Erweiterung des Mischgebietes geplant (lfd. Bauleitplanverfahren „Bei der Futterwiese – 1. Änderung und Erweiterung). Im Bereich des Bebauungsplanes „In der Hege II“ (*Fläche 5* der Alternativendiskussion) sind nach dem Luftbild noch freie (unbebaute) Grundstücke für eine Wohnbebauung verfügbar.

Zur Klarstellung möchte ich im Hinblick auf die in der Alternativendiskussion betrachtete „*Fläche 4*“ auf Folgendes hinweisen: Die Fläche am nordöstlichen Ortsrand der Kernstadt ist – entgegen der Ausführungen in der Begründung – nach dem wirksamen Flächennutzungsplan 2009 tatsächlich nicht als „Gewerbliche Baufläche (Planung)“ ausgewiesen. Der betreffende Bereich wurde seinerzeit von der Genehmigung des Flächennutzungsplanes ausgenommen (und daher in der Plankarte „rot umrandet“!); ich verweise hierzu auf die Genehmigung vom 05.03.2009. Sofern in diesem Bereich zukünftig großflächiges Gewerbe angesiedelt werden soll, ist der Flächennutzungsplan entsprechend zu ändern.

Auch wenn die geplante Siedlungsentwicklung „Hinter dem Löhrbachsgraben“ eine aus städtebaulicher Sicht sinnvolle Erweiterung bzw. Fortführung der im Westen der Kernstadt bereits bestehenden baulichen Nutzungen (bei entsprechendem Bedarf) darstellt, sind dennoch detailliertere Ausführungen zum konkreten Bedarf sowie zur Überprüfung von Innenentwicklungsmöglichkeiten erforderlich, um die hier geplante Flächen-Neuinanspruchnahme im bisherigen planungsrechtlichen Außenbereich zu begründen. Die diesbezüglichen Ausführungen in der Begründung sind im weiteren Verfahren zu ergänzen.

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.