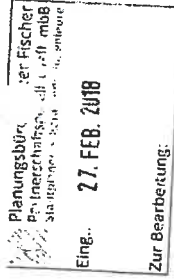


Umweltrelevante Stellungnahmen zum Bebauungsplan



Hessen Mobil – Straßen- und Verkehrsmanagement
Postfach 1443, 35684 Dillenburg

Planungsbüro Holger Fischer
Konrad-Adenauer-Straße 16
35440 Linden

Altzeichen BE 12.01.2 Ps - 34 c 12
Bearbeiterin
Telefon (02771) 840 234
Fax (02771) 840 450
E-Mail
Datum 26. Februar 2018

A 45, L 3129, Stadt Linden, Stadtteil Großen-Linden
Bebauungsplan Nr. 52 "Am Wetzlarer Weg/ Brückenhohl"
1. Änderung und Erweiterung
mit Änderung des Flächennutzungsplans in diesem Bereich [Vorentwürfe 01/2018]
Beteiligung der Behörden - Unterrichtung [§ 4 (1) BauGB]

Ihr Schreiben vom 24.01.2018, Az.: Licher/Anders

Sehr geehrte Damen und Herren,

1. in der Außenlage westlich Großen-Linden, jenseits der A 485, sollen Lager-, Aufbereitungs-, Verkaufs- und Stellflächen (Fahrzeuge, Maschinen) der Firma Wagner GmbH baurechtlich gesichert werden. Sie dienen der gewerblichen Aufbereitung von Boden- und Biomassen sowie der Landwirtschaft. Neben der Erweiterung dieser Flächen soll die Errichtung baulicher Anlagen (u.a. Überdachung, Karbonisierungs-Anlage) ermöglicht werden. Die parallele Änderung des Flächennutzungsplans sieht die dementsprechende Umwidmung von Flächen für die Landwirtschaft vor.

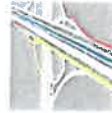
Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit

2. Die äußere Erschließung im Kfz-Verkehr [§§ 1, 123 BauGB] über die vorhandene Einmündung des Wirtschaftsweges Gemarkung Großen-Linden, Flur 3, Flurstück 76 in die freie Strecke der L 3129 bei km 1,614 zu erfolgen (siehe beigefügte Feldkarte). Der Weg erschließt die rückwärtigen landwirtschaftlichen Flächen und dient gleichzeitig als Betriebszufahrt für die Firma Wagner GmbH (Fima).

3. Leistungsfähigkeit des Straßennetzes [§ 47 HStrG]¹
Erläuterungen zu den verkehrlichen Auswirkungen der geplanten Nutzungen fehlen. Wird mir mit Angaben zum erwarteten Verkehr (Art, Menge, Verteilung, Spitzenstunde) dar-

¹ Hessisches Straßenpreisgesetz in der Fassung vom 08.08.2003 - GVBl. I, Nr. 10/2003, S. 166 ff., zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28. Juni 2015 (GVBl. S. 254)

Hessen Mobil
Kortzstraße 16
35683 Dillenburg
www.mobil.hessen.de
Telefon: (02771) 840 0
Fax: (02771) 840 300
BIC: HELADEF333
Landesbank Hessen-Thüringen
Zählungen: HCC-Hessen Mobil
USI-KIN: DE81700237
IBAN-Nr.: DE 87 500 500 00000 1000 512
Kto. Nr.: 1000 512
BLZ: 500 500 00
SL-Nr.: 04322603001
EOR-Nr.: DE165347



Beschlussesempfehlungen

zu 1.: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

zu 2.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die äußere verkehrliche Anbindung der Fa. Wagner erfolgt künftig ausschließlich über die nördliche Zufahrt (Flurstück 76). Die rückwärtigen landwirtschaftlichen Flächen werden über die nördliche Zufahrt und den landwirtschaftlichen Weg (Flurstück 123) erschlossen.

zu 3.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

In der Begründung werden Erläuterungen ergänzt, dass nicht mit einem relevanten Mehrverkehr zu rechnen ist.

gelegt, dass die Umsetzung des Bebauungsplans voraussichtlich zu keinem wesentlich höheren oder andersartigen Verkehrsaufkommen auf der L 3129 führt, sind weitergehende verkehrliche Nachteile entbehrlich.

4. Werden an der Einmündung des Wirtschaftsweges (Fl. 3, Flst. 76) zusätzliche verkehrliche oder bauliche Maßnahmen für die Sicherheit und die Leichtigkeit des Verkehrs auf der L 3129 nötig, hat die Stadt diese in einvernehmlicher Abstimmung mit mir zu ihren Lasten durchzuführen.

Zugangs- und Zufahrtsverbot (§ 19 HStG, §§ 1, 2 PlanZV)

5. Aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, sind Zufahrten zu den freien Strecken von Bundes-, Landes- und Kreisstraßen auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Im vorliegenden Fall tritt zu den Nachteilen durch Ein- und Abbiegevorgänge hinzu, dass immer wieder Verschmutzungen der Landesstraße durch Fahrzeuge aus dem Plangebiet zu beklagen sind.

6. Wie in vergleichbaren Fällen gewerblicher Flächennutzungen, ist der Firma zuzumuten, eine zweckdienliche innere Erschließung ihrer Betriebsfläche einzurichten, die bisher überwiegend fehlt. Dieser Mangel darf nicht durch weitere Zufahrten zur freien Strecke der L 3129 ausgeglichen werden, welche vorrangig eine Verbindungs- und keine Erschließungsfunktion hat. Die Anbindung des Plangebietes an die L 3129 hat daher künftig ausschließlich über den Wirtschaftsweg (Fl. 3, Flst. 76) zu erfolgen.

7. Auf dem Straßengrundstück der L 3129 vollständig zurückzubauen ist die Zufahrt bei km 1,332. Die Verrichtung im Straßenseitengraben ist dabei herauszunehmen.

8. Vom Brückenbauwerk der A 45 bis circa km 1,570 haben sich Sedimente im Straßenseitengraben abgesetzt, die von der Betriebsfläche der Firma dorthin abgeschwemmt wurden. Der Graben ist zu reprofiliert, überschüssiges Bankettmaterial ist abzutragen (siehe auch unten zu Zufahrten bei km 1,398 und circa km 1,560).

Diese Arbeiten sind unter rechtzeitiger Beteiligung der Straßenmeisterei Alten-Buseck (Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement, Straßenmeisterei Alten-Buseck, Reiberg 2, 35418 Buseck, Tel.: 06408 9005-0) auszuführen. Ihren Weisungen ist Folge zu leisten. Hessen Mobil dürfen keine Kosten entstehen.

9. Die Signatur „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ ist westlich entlang der Straßenverkehrsfläche *Landwirtschaftlicher Weg* (Fl. 3, Flst 123) bis zur südlichen Grenze des Geländebereichs fortzuführen.

10. Die unbedingte Notwendigkeit des Erhalts der Einmündung des Wirtschaftsweges (Fl. 3, Flst 123) in die L 3129 bei km 1,398 für die Andienung der rückwärtigen landwirtschaftlichen Flächen soll überprüft werden. Ist sie nicht mehr gegeben, soll auch diese Anbindung an die L 3129 rückgebaut werden (s.o.).

11. Muss die Einmündung der Wegesparzelle (Fl. 3, Flst 123) für den rein landwirtschaftlichen Verkehr offengehalten werden, hat die Stadt mit geeigneten Maßnahmen dauerhaft zu gewährleisten, dass hierüber keine Ziel- und Quellverkehre des Plangebiets von und zur freien Strecke der L 3129 erfolgen. Die Maßnahmen sind mir nachzuweisen.

12. Die Signatur „Straßenverkehrsfläche *Landwirtschaftlicher Weg*“ ist dann auf den Einmündungsbereich des Wirtschaftsweges (Fl. 3, Flst 123) in die L 3129 auszudehnen, zulasten der nicht überbaubaren Grundstücksfläche des Baugebiets MB 1.

zu 4.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

zu 5.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

zu 6.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die äußere verkehrliche Anbindung der Fa. Wagner erfolgt künftig ausschließlich über die nördliche Zufahrt (Flurstück 76). Die rückwärtigen landwirtschaftlichen Flächen werden über die nördliche Zufahrt und den landwirtschaftlichen Weg (Flurstück 123) erschlossen.

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

Die Zufahrt ist nicht mehr vorgesehen im Bebauungsplan. Zur Sicherung werden hier Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Im Zuge der nachfolgenden Erschließungsplanung und Bauausführung sind die Hinweise entsprechend zu beachten.

zu 8.: Die nachfolgenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführt.

Im Zuge der nachfolgenden Erschließungsplanung und Bauausführung sind die Hinweise entsprechend zu beachten.

zu 9.: Der Anregung wird entsprochen.

13. Die Signatur „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ entlang der L 3129, soll um die südliche Eckausrundung der Einmündung des nördlichen Wirtschaftsweges (Fl. 3, Flst. 76) ergänzt werden.
14. **Bauverbot** [§ 9 FStrG², § 23 HStrG, §§ 1, 2 PlacZV]
Entlang der freien Strecke der A 45 bzw. der L 3129 gilt in einem 40,00 m bzw. 20,00 m breiten Streifen ab dem befestigten Fahrbahnrand³ die straßenrechtliche Bauverbotszone, der sich die 60,00 m bzw. 20,00 m breite straßenrechtliche Bauverbotszone anschließt.
Die Bauverbotszone ist von Hochbauten, Aufschüttungen, Abgrabungen, Außenwerbung und Nebenanlagen (u.a. Umfahrt, Überdachung, Stellplatz, Garage, Lager) sowie ober- und unterirdischen Ver- und Entsorgungsanlagen Dritter freizuhalten. Sie ist im Bebauungsplan jeweils gekennzeichnet. Regelmäßig bestehende und genehmigte bauliche Anlagen und Nebenanlagen genießen Bestandsschutz.
Die Baugrenze ist auf die Bauverbotszone abgestimmt.
Zu genehmigungs- und anzeigepflichtigen baulichen Anlagen innerhalb der Bauverbotszone ist meine Zustimmung einzuholen, in allen anderen Fällen meine Genehmigung zu beantragen. Daher soll auch die Baubeschränkungszone entlang der L 3129 nachrichtlich dargestellt werden.
15. Eine Berücksichtigung in Plan (Signatur, Text) und Begründung ist erforderlich.
16. In der Legende des Bebauungsplans sollten die Bezeichnungen der Bauverbots- und der Baubeschränkungszone um die Angaben „gemäß § 9 (1) FStrG bzw. § 23 (1) HStrG“ und „gemäß § 9 (2) FStrG bzw. § 23 (2) HStrG“ ergänzt werden.
17. **Verkehrssicherheit** [§ 4 FStrG, § 47 HStrG]
An der Einmündung des Weges (Fl. 3, Flst. 76) in die L 3129 sind mir die erforderlichen Sichtfelder gemäß den RA⁴ sowie die Befahrbarkeit der Eckausrundungen, gemäß der Schlepplinien⁵ für die Fahrzeugbeziehungen des Bemessungsfahrzeuges Lastzug, nachzuweisen (Lagepläne M 1:200). Sie sind bei Bedarf herzustellen und dauerhaft zu gewährleisten. Die Gegenfahrstreifen dürfen beim Ein-/Ausfahren nicht benutzt werden.
- Über die genannte Einmündung hinaus, hat die Firma jegliche Zufahrten von ihrem Betriebsgelände zur Landesstraße zu unterbinden. Dies betrifft auch die in Höhe der nördlichen Halle offenbar hauptsächlich von Pkw genutzte illegale Zufahrt zur L 3129 bei circa km 1,580. Geeignet sind z.B. Hecken, die gleichzeitig Sicht- und Staubschutz bieten und kein Aufprallhindernis (z.B. Fiedlinge, Poller) darstellen.
18. Pflanzenaufwuchs, Böschungen und Ausstattungselemente des Plangebietes dürfen Sichtbeziehungen und Lichtraumprofile der L 3129 nicht einschränken. Sie sind bei Bedarf zurückzunehmen.
- 19.

² Bundesstraßengesetz, in der Fassung vom 28.06.2007 (BGBl. I Nr. 29/2007, S. 1206), zuletzt geändert durch Artikel 468 der Verordnung vom 31.03.2015 (BGBl. I S. 474)

³ Maßgebend ist der tatsächliche Fahrbahnrand – bei der A 45 die Außenkante des Standstreifens

⁴ Richtlinien für die Anlage von Landstraßen, Ausgabe 2012

⁵ Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Köln, FGSV 201 mit ARS 06/2013 vom 16.05.2013 BVMBS und Eisele vom 27.05.2014 HWMVW, ergänzt für Bundesfern- und Landesstraßen und empfohlen für Straßen anderer Bauzustufen

⁶ Bemessungsfahrzeuge und Schlepplinien zur Überprüfung der Beleuchtungs- und Sichtweiten für Straßen- und Verkehrsweesen e. V., Köln, FGSV 787, Kenn:12/2005 (B. 2, Tab. 1)

zu 10.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Die Einmündung ist erforderlich, um die hinterliegenden landwirtschaftlichen Flächen zu erschließen. Ein Rückbau erfolgt nicht.

zu 11.: Die nachfolgenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführt.

Im Zuge der nachfolgenden Erschließungsplanung und Bauausführung sind die Hinweise entsprechend zu beachten. Es besteht kein weiterer Handlungsbedarf im Zuge der Bauleitplanung

zu 12.: Der Anregung wird entsprochen.

zu 13.: Der Anregung wird entsprochen.

zu 14.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

zu 15.: Der Anregung wird entsprochen.

Bauverbots- und Baubeschränkungszone werden nachrichtlich auf der Plankarte dargestellt. Die Hinweise werden in der Begründung aufgeführt.

zu 16.: Der Anregung wird entsprochen.

Baumpflanzungen entlang der L 3129 außerhalb des Straßengrundstückes sollen so erfolgen, dass Schutzmaßnahmen gemäß der RPS⁵ entbehrlich sind. Ansonsten hat die Stadt dafür anfallende Kosten zu tragen.

Oberflächenwasser und Sedimente aus dem Plangebiet dürfen nicht auf die Straßenparzelle oder in Entwässerungsanlagen der L 3129 gelangen. Die Entwässerung des Betriebsgeländes ist so einzurichten, dass dies auch bei Starkregenereignissen gewährleistet ist. Die Vorkehrungen sind mir zu dokumentieren.

Gegen Staubverwehungen auf die Straßengrundstücke der A 45 und der L 3129 sowie gegen Schmutzeinträge auf die Landesstraße hat die Firma geeignete Vorkehrungen zu treffen (z.B. Abdeckungen an Maschinen zur Schüttgutaufbereitung, Befechtung der Schüttgüter, Fangdämme, Erschließungswegaus nicht wassergebundener Decke, durchgehende, dichte Gehölzpflanzung, Reflektoranlagen) und mir diese nachzuweisen.

Die geschotterte Zuwegung der Firma auf dem Flurstück 94, die in den Wirtschaftsweg (Fl. 3, Flst. 76) mündet, sollte auf mindestens 20 Metern Länge dauerhaft befestigt werden. Auch die Einfahrt zur nördlichen Halle sollte befestigt werden.

Solar- und Photovoltaikanlagen, die Beleuchtung sowie Fahrzeugbewegungen im Bereich des Plangebietes dürfen zu keiner Blendung der Verkehrsteilnehmer auf der A 45 und auf der L 3129 führen.

Private Hinweisschilder und Werbeanlagen sind an der A 45 und an der L 3129 sowie im Bereich der Einmündung des Wirtschaftsweges (Fl. 3, Flst. 76) in die Landesstraße nicht zulässig.

Werbeanlagen die Einwirkung auf die A 45 haben könnten, bedürfen meiner Zustimmung, auch wenn Sie mehr als 100 m von deren Fahrbahrand entfernt sind.

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

Fachliche Stellungnahme

Die Bauleitplanung steht meinen Planungen und Bauvorhaben nicht entgegen.

Vorkehrungen gegen Emissionen der L 3129 gehen zu Lasten der Stadt.

Werden die verkehrsgerechte und sichere Erschließung des Plangebietes anhand der erforderlichen Unterlagen einvernehmlich mit mir abgestimmt und meine Hinweise berücksichtigt, habe ich weder Bedenken zu dem vorgelegten Bebauungsplan noch zur Änderung des Flächennutzungsplans in diesem Bereich. Auch ist nur so eine gesonderte Zufahrtserlaubnis durch mich entbehrlich.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Anlage: Feldkarte

⁵ Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug-Rückhaltesysteme, Ausgabe 2009, Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen e. V., Köln, FGSV Verlag, Köln – FGSV 343 (R 1)

zu 17.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Schleppkurven und Sichtfelder werden nachgewiesen und bei Bedarf entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt, sodass der Bebauungsplan diesen nicht entgegensteht. Im Zuge der Bauausführung werden sie Maßnahmen getroffen, diese auch zu gewährleisten.

zu 18.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Für diesen Bereich werden Anpflanzungsflächen festgesetzt.

zu 19.: Die nachfolgenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführt.

Im Zuge der nachfolgenden Erschließungsplanung und Bauausführung sind die Hinweise entsprechend zu beachten. Es besteht kein weiterer Handlungsbedarf im Zuge der Bauleitplanung.

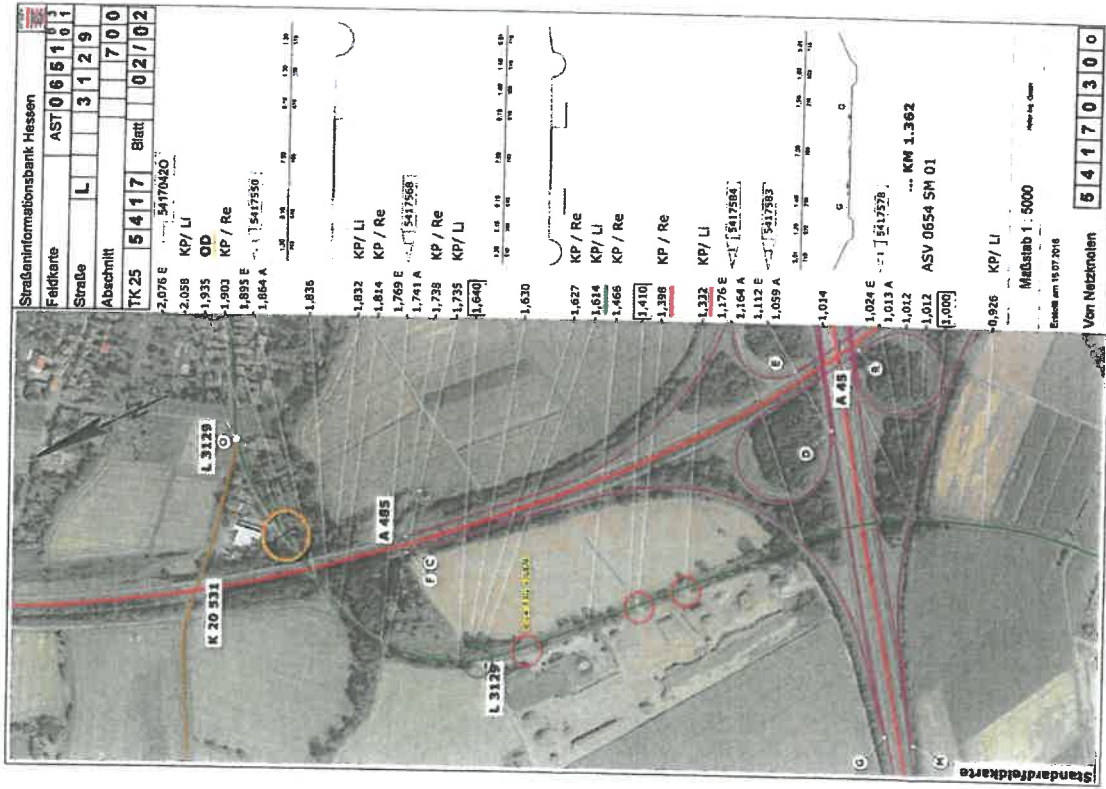
zu 20.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Auf einer Länge von rd. 166 m wird der nördliche Erschließungsweg als Straßenverkehrsfläche festgesetzt, sodass hier eine dauerhafte Befestigung erfolgen kann.

zu 21.: Die nachfolgenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführt.

Im Zuge der nachfolgenden Erschließungsplanung und Bauausführung sind die Hinweise entsprechend zu beachten. Es besteht kein weiterer Handlungsbedarf im Zuge der Bauleitplanung.

zu 22.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

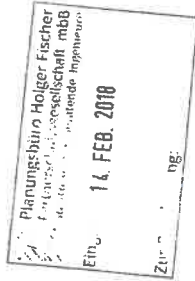


Anlage



Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises • Postfach 19 30 • 35573 Wehlath

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



Fachdienst
Landwirtschaft und
Forsten
Datum:
2018-02-12
Aktenzeichen:
24.1-30.06.1 + 30.06.2
Am Wetzlarer Weg,
Linden - Großen-Linden
Ansprechpartner(in):
Herr Kütke
Telefon Durchwahl:
06441 407-1777
Telefax Durchwahl:
06441 407-1075
Gebäude Zimmer-Nr.:
D 4.142
Telefonzentrale:
06441 407-0
E-Mail:
Bernd.Kuetke@lahn-dill-kreis.de
E-Mail zentral:
info-z@lahn-dill-kreis.de
Internet:
www.lahn-dill-kreis.de
Ihr Schreiben vom:
24.01.2018
Ihr Zeichen:
Lichter/Anders
Hausanschrift:
Karl-Heine-Ring 51
35576 Wehlath
Servicezeiten:
Mo - Fr:
07.30 - 12.30 Uhr
Do:
13.30 - 18.00 Uhr
sowie nach Vereinbarung
Bankverbindungen:
Sparkasse Wehlath
IBAN:
DE04 5155 0035 0000 0000 59
BIC: HELADEF1WE7
Sparkasse Dillenburg
IBAN:
DE03 5165 0045 0000 0000 83
BIC: HELADEF1DIL
Postbank Frankfurt
IBAN:
DE65 5001 0050 0003 0516 01
BIC: PBNKDEFF

**Bauleitplanung der Stadt Linden, Stadtteil Großen-Linden
Bebauungsplan Nr. 52 "Am Wetzlarer Weg/Brückenhohl" 1. Änderung
und Erweiterung sowie Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem
Bereich**
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1)
BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

1. im Rahmen der vorliegenden Planung werden landwirtschaftliche Flächen in einem Vorranggebiet für die Landwirtschaft überplant und der landwirtschaftlichen Nutzung teilweise entzogen. Insbesondere in Vorranggebieten für die Landwirtschaft, gemäß Regionalplan Mittelhessen 2010, hat die landwirtschaftliche Nutzung Vorrang vor entgegenstehenden Nutzungsansprüchen. Die Agrarstruktur ist hier für eine nachhaltige Landbewirtschaftung zu sichern und zu entwickeln.

2. Aufgrund der engen Verknüpfung des Gewerbebetriebes mit dem ursprünglichen landwirtschaftlichen Betrieb, kann der geringfügigen Erweiterung der Gewerbefläche zugestimmt werden. Für die erforderliche Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen sind landwirtschaftliche Flächen zu schonen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Bernd Kütke

KA des Lahn-Dill-Kreises, Abt. für den ländlichen Raum (12.02.2018)

Beschlussempfehlung

zu 1.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Mit der geplanten Ausweisung einer Erweiterungsfläche eines bestehenden Betriebes mit gewerblichen und landwirtschaftlichen Nutzungen ist zwangsläufig eine Flächeninanspruchnahme von landwirtschaftlichen Nutzflächen verbunden. Die vorliegend in Rede stehende Fläche insgesamt rd. 7,6 ha groß. Jedoch hat die landwirtschaftliche Bodennutzung in diesem Bereich immer noch Vorrang. Auch stellt die Überplanung keine Existenz bedrohende Maßnahme dar, zumal sich die landwirtschaftlichen Flächen, die als Erweiterungsflächen dienen, bereits in Besitz des bestehenden Betriebes befinden und ohnehin einer Nutzung unterliegen.

zu 2.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen werden, soweit möglich, nicht auf landwirtschaftlichen Flächen durchgeführt.

Landkreis Gießen Der Kreisausschuss		Gießen, den 27.02.2018	
Bauordnung und Umwelt	Fachdienst Wasser und Bodenschutz	Sachbearbeiter:	Herr Halblaub
		Zimmer:	125 Gebäude E
		Telefon:	0641 9390 1222
		Fax:	0641 9390 1239
		E-Mail:	Thomas.Halblaub@lkgi.de
Az.: 73-4-142-31		35394 Gießen, Riersplatz 1-9	

Fachdienst 71
Baufaufsicht
Bauleitplanung

im Hause

Landkreis Gießen

Baufaufsicht

27. FEB. 2018

Fachdienst 71

Planungsbüro Holger Fischer
Partnerschaftsgesellschaft mbH
Stadtplaner + Bauführer Ingenieure
Eing.: 8. MRZ. 2018
Zur Bearbeitung:

Betreff: Bauleitplanung der Stadt Linden, Stadtteil Großen-Linden;
hier: Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr.52 „Am Wetzlarer Weg / Brückenhohl, 1. Änderung und Erweiterung“

Bezug: Ihr Stellungnahmeersuchen vom 29.01.2018, Az.: BLP 18/4

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem Vorentwurf der o.a. Bebauungsplanänderung und –erweiterung nehmen wir aus wasserwirtschaftlicher und wasserrechtlicher Sicht wie folgt Stellung:

Grundwasserschutz

1. Amtlich festgesetzte Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiete werden durch den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung nicht tangiert.
Das Planungsareal befindet sich innerhalb eines hydrogeologisch günstigen Gebietes (u.A. relevant für die Beurteilung von Erdwärmennutzungen).

2. Die Gewährleistung der Versorgungssicherheit mit Trink-, Brauch- und Löschwasser liegt, sofern keine nach Wasserrecht / UVP-Gesetz genehmigungspflichtigen Anlagen oder Anlagenteile betroffen sind, in der Eigenverantwortung des Erschließungsträgers bzw. Trägers der Bauleitplanung.

Die einschlägigen bodenschutzrechtlichen Bestimmungen sind bei der weitergehenden Planung und Umsetzung zu beachten.

Abwasser

3. Die ordnungsgemäße abwassertechnische Erschließung liegt, sofern keine nach Wasserrecht / UVP-Gesetz genehmigungspflichtigen Anlagen oder Anlagenteile betroffen sind, in der Eigenverantwortung des Erschließungsträgers bzw. Trägers der Bauleitplanung.

KA des LK Gießen, Wasser- und Bodenschutz (27.02.2018)

Beschlussempfehlungen

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

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.

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

Auf Ebene der hier vorliegenden Bauleitplanung besteht somit kein weiterer Handlungsbedarf.

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

Auf Ebene der hier vorliegenden Bauleitplanung besteht somit kein weiterer Handlungsbedarf.

4. Gemäß Ziffer 5 der Begründung ist die abwassertechnische Erschließung im Trennsystem vorgesehen.

Die im Zusammenhang mit der abwassertechnischen Erschließung stehenden wasserwirtschaftlichen und wasserrechtlichen Sachverhalte (z.B. Niederschlagswasser-rückhaltung, Niederschlagswasserversickerung, Niederschlagswassereinleitung) sollten frühzeitig mit der zuständigen Wasserbehörde abgestimmt werden.

Im Hinblick auf die Zuordnung des Planungsbereiches zur Kläranlage Gießen liegt die Zuständigkeit zunächst beim Regierungspräsidium Gießen als obere Wasserbehörde.

5. Die Regelungen nach § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i.V.m. § 37 Hessisches Wasser-gesetz (HWG) zur Niederschlagswasserverwertung, Niederschlagswasserab-leitung und Niederschlagswasserversickerung sind bei der weitergehenden Planung zu berücksichtigen.

Oberflächennewässer

6. Oberirdische Gewässer, gesetzliche Gewässerrandstreifen, gesetzliche und amtlich festgestellte Überschwemmungsgebiete, ausgewiesene Hochwasserrisikogebiete und Überschwemmungsgefährdete Gebiete sowie Restriktionsbereiche von Hoch-wasserschutzteinrichtungen sind innerhalb des Planungsareales nicht betroffen.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

(TIAIDIAUO)

zu 4.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

zu 5.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

zu 6.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Landkreis Gießen Der Kreisausschuss		Gießen, 31.01.2018	
Fachbereich Bauordnung und Umwelt Fachdienst Naturschutz	Name:	Dr. Hannelore Steul	
	Telefon:	0641-9390 1720	
	Fax:	0641-9390 1508	
	E-Mail:	Hannelore.Steul@lkgi.de	
	Gebäude:	E	
	Raum:	E 117	

Landkreis Gießen Bauamt 01. FEB. 2018 Fachdienst 71	Planungsbüro Holger Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbH Sachplaner + Landschaftsplaner Eing.: 8. MRZ. 2018
---	---

Ihr Zeichen: BLP 18/4 + BLP 18/5
Ihre Nachricht vom: 29.01.18
Unser Zeichen: VII-360-301/12.01/18-0042
St/Sr

B-Plan Nr. 52 „Am Wetzlarer Weg/Brückenhohl“, 1. Änderung und Erweiterung sowie F-Plan-Änderung; Großen-Linden
Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB

Sehr geehrte Frau Burghardt,

um zu dem Planentwurf Stellung nehmen zu können benötigen wir einen artenschutzrechtliche Fachbeitrag.

Dieser muss prüfen, ob in dem Plangebiet Anhangarten der EU-Schutzverordnung oder entsprechende Lebensräume vorkommen.

Auch das spezielle Artenschutzrecht gem. § 44 in Verbindung mit § 45 BNatSchG ist dabei zu berücksichtigen und zu prüfen, ob planungsrelevante Tierarten von dem Vorhaben betroffen sind.

Der Leitfaden für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen ist zu Grunde zu legen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Dr. Steul

KA des LK Gießen, Naturschutz (31.01.2018)

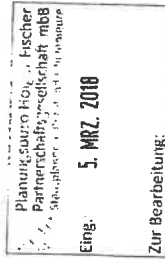
Beschlussesempfehlungen

zu 1.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag wird zum Entwurf vorgelegt.



Seite 2 - Bebauungsplan Nr. 52 „Am Wetzlarer Weg / Brückenhohl“ 1. Änderung und Erweiterung sowie Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich - Beteiligungsverfahren gem. § 4 (1) BauGB – Vorentwurf: NABU-Gruppe Linden

NABU - Gruppe Linden
Vorsitzender
Norbert Schneider
Heinrich-Heine-Str. 4
35440 Linden



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

Linden, 02.03.2018

Beschlussempfehlungen

Bauleitplanung der Stadt Linden, Stadtteil Großen-Linden

Bebauungsplan Nr. 52 „Am Wetzlarer Weg / Brückenhohl“ 1. Änderung und Erweiterung sowie Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich

Beteiligungsverfahren gem. § 4 (1) BauGB - Vorentwurf
Ihr Schreiben mit Planunterlagen vom 24.01.2018

Sehr geehrte Damen und Herren,

gemäß der Planung kann fast ein Viertel der Fläche im Außenbereich versiegelt werden und übertrifft bei Weitem die derzeit aus dem Luftbild abzuleitende Versiegelungsfläche. Dies stellt unserer Ansicht nach einen deutlichen Eingriff in die derzeit noch überwiegend unversiegelte Fläche dar. Allein die geplante Halle zur Aufbereitung von Mutterboden wird entsprechend der Querschnittszeichnung eine erhebliche Fläche beanspruchen.

Das beschriebene Entgegenkommen der Belange der Natur und Landschaft durch „lediglich“ offene und geschlossene Hallen, Lager-, Verkaufs- und Stellflächen etc. kann aus Sicht des Naturschutzes nur als geringes Entgegenkommen bewertet werden.

Für die im folgenden Verfahrensschritt (Entwurf) zuzuordnenden Ausgleichsmaßnahmen empfehlen wir auch ggf. die Einrichtung von Nisthilfen für Vögel wie z.B. Schwalben, die ggf. von Insekten als Verwertern des frischen Pferdemistes angelockt werden könnten, mit einzubeziehen und den Hinweis zu geben, dass Brutvorkommen von Bodenbrütern der Offenlandschaft, soweit wirtschaftlich vertretbar, schonend zu berücksichtigen sind.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag des Naturschutzbund Deutschland Hessen e. V.

Norbert Schneider
Vorsitzender

Naturschutzbund Deutschland Hessen e.V. (02.03.2018)

zu 1.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Es werden eingriffsminimierende Maßnahmen mit dem Ziel der Reduzierung des Direktabflusses festgesetzt. Hinzukommt, dass im Bebauungsplan festgesetzt wird, dass die im Plangebiet festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen und Anlagen nur auf den Zeitraum des bestehenden Betriebs beschränkt sind. Nach Aufgabe des Betriebs erfolgt ein Rückbau der baulichen Anlagen (einschl. Nebenanlagen, Einfriedungen und Fundamente). Als Folgenutzung wird die bisherige landwirtschaftliche Nutzung festgesetzt.

zu 2.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

zu 3.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Einrichtung von Nisthilfen kann nicht festgesetzt werden und wird als Hinweis in den Umweltbericht aufgenommen.

Es wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt, in dem das Feldlerchenvorkommen untersucht wurde. Es ist ein Blühstreifen anzulegen.



Regierungspräsidium Darmstadt 64278 Darmstadt

Elektronische Post

Planungsbüro Holger Fischer
Stadt- und Umweltplanung
Konrad-Adenauer-Straße 16
35440 Linden

Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen

Unser Zeichen: I 18 KMRD- 6b 06/05-

L 1419-2018

Ihr Zeichen: Frau Pia Anders

Ihre Nachricht vom: 24.01.2018

Ihr Ansprechpartner: Rone Bennert

Zimmernummer: 0.23

Telefon/ Fax: 06151 12 4509/12 5133

E-Mail: Rene.Bennert@rpd.hessen.de

Kampfmittelräumdienst: kmrd@rpd.hessen.de

Datum: 15.02.2018

Linden, Stadtteil Großen-Linden "Am Wetzlarer Weg / Brückenhohl", Bauleitplanung; Bauungsplan Nr. 52 - 1. Änderung und Erweiterung sowie Änderung des Flächennutzungsplanes

Kampfmittelbelastung und -räumung

Sehr geehrte Damen und Herren,

1. die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich das im Lageplan näher bezeichnete Gelände am Rande eines Bombenabwurfgebietes und im Bereich von ehemaligen Flakstellungen befindet.

Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden.

2. Eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) ist daher vor Beginn der geplanten Abrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodenübergreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen.

Zu Ihrer eigenen Sicherheit sollten Sie sich bescheinigen lassen, dass die Kampfmittelräumarbeiten nach dem neuesten Stand der Technik durchgeführt wurden. Der Bescheinigung ist ein Lageplan beizufügen, auf dem die untersuchten Flächen dokumentiert sind. Weiterhin ist das verwendete Detektionsverfahren anzugeben.

Für die Dokumentation der Räumdaten beim Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen wurde das Datenmodul KMIS-R entwickelt. Wir bitten Sie, bei der Beauftragung des Dienstleisters auf die Verwendung des Datenmoduls KMIS-R hinzuweisen.

Hierfür ist es erforderlich, dass die überprüften und geräumten Flächen örtlich mit den Gauß/Krüger Koordinaten eingemessen werden.

Regierungspräsidium Darmstadt
Luisenplatz 2, Kollegiengebäude
64283 Darmstadt

Internet:
www.rpd.darmstadt.hessen.de

Servicezeiten:
Mo. - Do:
Freitag

8:00 bis 16:30 Uhr
8:00 bis 15:00 Uhr

Fristenbefristungen:
Luisenplatz 2
64283 Darmstadt

Öffentliche Verkehrsmittel
Haltestelle Luisenplatz

- 2 -

Beschlussesempfehlungen

zu 1.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und textlich auf der Plankarte aufgeführt.

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

Im Rahmen der nachfolgenden Erschließungsplanung und Bauausführung sind die vorgebrachten Anregungen und Hinweise zu beachten.

- 2 -

Wir bitten Sie nach Abschluss der Arbeiten um Übersendung des Lageplans und der KMIS-R-Datei, welche Sie durch die von Ihnen beauftragte Fachfirma erhalten.

Das Datenmodul KMIS-R können Sie kostenlos von der nachstehenden Internetseite des Kampfmittelräumdienstes downloaden:

<http://www.kraeftebund.hessen.de>

(Sicherheit und Ordnung, Gefahrenabwehr, Kampfmittelräumdienst)

Die Kosten für die Kampfmittelräumung (Aufsuchen, Bergen, Zwischenlagern) sind vom Antragsteller/Antragstellerin, Interessenten/Interessentin oder sonstigen Berechtigten (z.B. Eigentümer/Eigentümerin, Investor/Investorin) zu tragen. Die genannten Arbeiten sind daher von diesen selbst bei einer Fachfirma in Auftrag zu geben und zu bezahlen.

Für die Dokumentation der durchgeführten Kampfmittelräumung werden die örtlichen Gauß/Krüger-Koordinaten benötigt.

Bei der Angebotsabgabe oder der Beauftragung einer Fachfirma bitte ich immer das v. g. Aktenzeichen anzugeben und eine Kopie dieser Stellungnahme beizufügen.

Als Anlage übersende ich Ihnen die Allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung im Lande Hessen.

Da Kampfmittelräumarbeiten im Voraus schwer zu berechnen sind, halte ich die Abrechnung der Leistungen nach tatsächlichem Aufwand für unumgänglich. Dies ist in jedem Falle Voraussetzung für eine positive Rechnungsprüfung zum Zwecke der Kostenersatzung durch den Bund gem. Nr. 3. der Allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung.

Eine Kopie des Auftrages bitte ich mir zur Kenntnisnahme zuzusenden.

Den Abtransport - ggf. auch die Entsorgung - und die Vernichtung der gefundenen Kampfmittel wird das Land Hessen -Kampfmittelräumdienst- weiterhin auf eigene Kosten übernehmen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

gez. Rene Bennert



Regierungspräsidium Gießen • Postfach 10 08 51 • 35338 Gießen

Planungsbüro
Holger Fischer
Konrad-Adenauer-Straße 16
35440 Linden

Geschäftszeichen:
Dokument Nr.: RPGL31-41a01002-2015/8
2016/74488

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

Ihre Nachricht vom:

Datum 01. März 2018

Bauleitplanung der Stadt Linden;
hier: Bebauungsplan Nr. 52 „Am Weizlarer Weg / Brückenhohl“, 1. Änderung
und Erweiterung, im Stadtteil Großen-Linden
Stellungnahme im Verfahren nach § 4 (1) BauGB

Ihr Schreiben vom 24.01.2018, hier eingegangen am 26.01.2018,
Az.: Licher/Anders

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 Metzger, Dez. 31, Tel.: 0641/303-2420)

Raumordnerische Beurteilung

Grundlage der raumordnerischen Beurteilung ist der von der Hessischen Landes-
regierung am 13.12.2010 genehmigte und am 28.02.2011 im Staatsanzeiger für
das Land Hessen veröffentlichte Regionalplan Mittelhessen 2010 (RPM 2010) ein-
schließlich des zugehörigen Umweltberichts sowie der Teilregionalplan Energie
Mittelhessen, genehmigt durch die Hessische Landesregierung am 21.08.2017
und bekannt gemacht im Staatsanzeiger für das Land Hessen am 18.12.2017.

Regionalplanerische Vorgaben

Das Planungsgebiet ist gem. RPM 2010 von folgenden regionalplanerischen Ge-
bietskategorien überlagert:

- Vorranggebiet für Landwirtschaft (Plansatz 6.3-1)
- Vorbehaltungsgebiet für Natur und Landschaft (Plansatz 6.1.1-2)
- Vorbehaltungsgebiet für besondere Klimafunktionen (Plansatz 6.1.3-1)

Hausanschrift:
35338 Gießen • Postfach 10 08 51
Postanschrift:
35338 Gießen • Postfach 10 08 51
Telefonzentrale: 0641 303-0
Zentrale Telefax: 0641 303-2167
Zentrale E-Mail: posteingang@rpgi.hessen.de
Internet: <http://www.rpgi.hessen.de>

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



Der Teilregionalplan Energie Mittelhessen enthält für den Geltungsbereich keine weitergehenden Regelungen.

Mit der vorgelegten Planung wird die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 52 „Am Weizlarer Weg / Brückenhohl“ eingeleitet, parallel dazu ist die Änderung des Flächennutzungsplans in diesem Bereich vorgesehen. Der ursprüngliche Bebauungsplan und die entsprechende Flächennutzungsplanänderung datieren aus dem Jahre 2005.

Ziel der Bauleitplanung ist die Erweiterung der bisher überplanten Fläche auf eine Gesamtfläche von nunmehr 7,6 ha. Damit soll in erster Linie Bauplanungsrecht für den Ausbau und die Erweiterung des gewerblichen Betriebes der Mutterboden-aufbereitung der Fa. Wagner GmbH geschaffen werden. Gleichzeitig sollen die bestehenden Lager- und Verkaufsflächen, landwirtschaftlichen Hallen, Futtersilos, Überdachungen und Stellflächen für Fahrzeuge und landwirtschaftliche Nutzfahrzeuge gesichert und die Errichtung einer Karbonisierungsanlage sowie der Bau einer weiteren Überdachung zur witterungsunabhängigen Lagerung und Aufbereitung von Pferdemit und Mutterboden ermöglicht werden.

In der Beschreibung der Zielsetzung der Bauleitplanung ist insgesamt unter Zuhilfenahme der Darstellungen zu Landwirtschaft und Gewerbe unklar, welche Nutzungsziele konkret verfolgt werden bzw. welche Flächendifferenzierung zwischen den genannten Nutzungen verfolgt wird. Aussagen zur Dimension des landwirtschaftlichen Betriebs fehlen völlig, ebenso zum Umfang der gewerblichen Tätigkeit.

Anhand der Unterlagen ist davon auszugehen, dass die gewerbliche Tätigkeit deutlich überwiegt, was auch anhand des der Begründung beigefügten Luftbildes erkennbar ist bzw. durch die Angabe verfestigt wird, dass innerhalb des Geltungsbereichs rd. 6,7 ha auf die gewerbliche Nutzung entfallen. Konkrete Angaben zur Ermittlung des Flächenbedarfs der gewerblichen Nutzung sind nicht erkennbar.

In der Begründung wird unter Ziff. 1.4 argumentiert, dass „die Belange der Landwirtschaft durch das Vorhaben gestärkt werden und die Aufbereitung von Mutterboden eng mit dem landwirtschaftlichen Betrieb und der Landwirtschaft i.A. verknüpft sei“.

Dieser Argumentation kann nicht gefolgt werden, da es sich offensichtlich um zwei getrennte Betriebe handelt. Die Aufbereitung von Mutterboden, die Beimischung von Pferdemit und Zuschlagstoffen wie auch das Betreiben einer Karbonisierungsanlage und die Vermarktung der Mutterbodenaufbereitungsprodukte stellen keine landwirtschaftliche Tätigkeit dar.

In den im Regionalplan Mittelhessen 2010 ausgewiesenen *Vorranggebieten für Landwirtschaft* hat die landwirtschaftliche Nutzung Vorrang vor entgegenstehenden Nutzungsansprüchen. Die Agrarstruktur ist hier für eine nachhaltige Landwirtschaft zu sichern.

Die vorliegende Planung nimmt eine Fläche von 7,6 ha eines Vorranggebiets für Landwirtschaft in Anspruch und ist somit alleine aufgrund der Flächeninanspruchnahme als raumbedeutsam anzusehen. Weiterhin ist die in der vorliegenden Begründung angegebene Nutzung weniger als landwirtschaftliche Nutzung, sondern vielmehr als gewerbliche Nutzung anzusehen. Hinsichtlich der Angabe „Verkaufsflächen“ ist auch in den textlichen Festsetzungen eine Beschränkung auf Mutterbodenaufbereitungsprodukte erforderlich.

2.

3.

zu 2.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Nutzungen, Beschreibungen und Flächendifferenzierungen wurden mittlerweile herausgearbeitet und wurden im durchgeführten Zielabweichungsverfahren anerkannt. Die Begründung wird um die entsprechenden Aussagen ergänzt.

zu 3.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Im März 2020 wurde das Zielabweichungsverfahren positiv beschlossen und somit der Nutzung des Vorranggebietes für Landwirtschaft für den beschriebenen Betrieb zugestimmt. Die Ausführungen werden in der Begründung ergänzt.

Die vorliegende Planung ist demzufolge nicht an die Ziele der Raumordnung angepasst. Die Umsetzung der jetzt vorliegenden Planung setzt eine Befreiung von der Beachtungspflicht der regionalplanerischen Zielfestlegung Vor-
ranggebiet für Landwirtschaft im Wege eines Zielabweichungsverfahrens voraus.

4. Ergänzend gebe ich folgende Hinweise:

- Die Inanspruchnahme der Vorbehaltsgebiete für Natur und Landschaft bzw. vorbeugenden Klimaschutz ist im Hinblick auf die regionalplanerischen Festlegungen in der Abwägung ausreichend zu berücksichtigen.
- Anhand des Natureg Viewers ist erkennbar, dass im Geltungsbereich zwei Kompensationsflächen eingetragen sind.

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

1. Gewässer, deren Gewässerandrängen sowie amtlich festgestellte Überschwemmungsgebiete werden durch das o.g. Vorhaben nicht berührt.

Die Entwässerungsmulde im Straßenbegleitgrün wird laut Planunterlagen nicht überbaut. Somit bestehen aus Sicht der von mir vertretenen Belange keine Bedenken.

Sonstige Gewässer bezogene Belange (Ausgleichsmaßnahmen im und am Gewässer, Kreuzungsbauwerke etc.) werden von der zuständigen Unteren Wasserbehörde bewertet.

Industrielles Abwasser, wasserführende Stoffe, Grundwasserschadensfälle, Altlasten, Bodenschutz
(Bearbeiterin: Frau Wagner, Dez. 41.4, Tel.: 0641/303-4277)

Nach sorgender Bodenschutz:

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

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

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

Vorsorgender Bodenschutz

Den unter Ziff. 2.1 „Boden und Wasser“ des Umweltberichts zum Bebauungsplan genannten eingriffsminimierenden Maßnahmen ist Folge zu leisten. Diese sollten mit dem Bauherrn vertraglich festgehalten werden.

Wie beschrieben handelt es sich im Planungsraum um besten Ackerboden. Boden ist wie Wasser und Luft eine unersetzbare Ressource und Lebensgrundlage für Tiere, Pflanzen und Menschen. Der Boden erfüllt vielfältige und essentielle natür-

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

zu 4.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Sie werden im Zuge der Planung berücksichtigt.

zu 5.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Laut Natureg-Viewer Hessens liegen zwei Kompensationsflächen im Plangebiet, die durch den Bebauungsplan „Am Wetzlarer Weg / Brückenhohl“ festgesetzt worden. Die östlich im Plangebiet gelegene Fläche mit dem Entwicklungsziel „Gebüsch, Hecken Neuanlage“ (Maßnahmen-Nr. G_AB_08310) wird weiterhin im Bebauungsplan der 1. Änderung und Erweiterung dargestellt. Für den ursprünglichen Bebauungsplan wurde entlang der westlichen Grenze eine Anpflanzung festgesetzt. Diese ist im Natureg-Viewer mit der Maßnahmen-Nr. G_AB_08311: „Pflanzung Laubbäume“ verzeichnet. Diese wurde allerdings nicht umgesetzt, genauso wenig wie eine Überdachung für eine witterungsunabhängige Lagerung und Aufbereitung von Mutterböden. Es fand demnach bis dato nur eine Bestandssicherung und keine Neuversiegelungen im Plangebiet statt, wodurch eine westliche Eingrünung nicht zwingend notwendig wurde. Es handelt sich hierbei um eine Maßnahme zur Anpflanzung von Bäumen gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB und keine Fläche oder Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB. Eine weitere Aufnahme der Fläche in die 1. Änderung und Erweiterung ist an derselben Stelle jedoch nicht mehr sinnvoll, da diese innerhalb der vorgesehenen Bereiche zur Lagerung liegen und damit den laufenden Betrieb zerschneiden würde.

Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz

zu 1.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

liche Funktionen. Durch Verdichtung oder Versiegelung werden jegliche Bodenfunktionen stark beeinträchtigt bzw. gehen gänzlich und irreversibel verloren.
Bitte berücksichtigen Sie in Ihrer zukünftigen Bauleitplanung diesen Sachverhalt und greifen auf bereits versiegelte Fläche oder wenigstens minderwertigen Boden zurück. Sorgen Sie für adäquaten Ausgleich, beispielsweise durch Entsiegelung nicht mehr benötigter Flächen.

3.

Kommunale Abfallwirtschaft, Abfallentsorgungsanlagen
(Bearbeiter: Herr Schneider, Dez. 42.2, Tel.: 0641/303-4366)

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

Nach dem Planziel der vorliegenden Bauleitplanung soll jedoch der Bau einer weiteren Überdachung zur witterungsgeschützten Lagerung und Aufbereitung von Pferdemist und Mutterboden sowie die Errichtung einer Karbonisierungsanlage ermöglicht werden.

Hierzu ergeben sich aus abfallbehördlicher Sicht folgende Anmerkungen:

Tierische Nebenprodukte (hier: Pferdemist) sind dann Abfälle im Sinne des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG), wenn die tierischen Nebenprodukte zur Verbrennung, Lagerung auf einer Deponie oder Verwendung in einer Biogas- oder Kompostanlage bestimmt sind (vgl. § 2 Abs. 2 Nr. 2 KrWG).

Das thermische Verfahren der Pyrolyse (Karbonisierungsanlage) ist mit einer „Verbrennung“ von tierischen Nebenprodukten gleichzusetzen (vgl. Nr. 8.1.1 des Anhangs 1 der 4. BImSchV).

Insofern unterliegt in diesem Fall der Pferdemist auch dem Abfallrecht und ist als nicht gefährlicher Abfall unter dem Abfallschlüssel AVV 02 01 06 – tierische Ausscheidungen, Gülle/Jauche und Stallmist (einschließlich verdorbenes Stroh), Abwässer, getrennt gesammelt und extern behandelt – einzustufen. Anlagen zur zeitweiligen Lagerung dieser Abfälle sind dann Nebeneinrichtungen der Verbrennungsanlage, welche ab einer bestimmten Anlagengröße (Lagerkapazität ≥ 100 t) nach den Vorschriften des BImSchG zu genehmigen sind.

Die allgemeine Einstufung als Abfall im Sinne von § 3 Abs. 1 KrWG kann auch auf die im Umweltbericht nicht konkret benannten Zuschlagstoffe zutreffen. Dagegen ist Mutterboden (sofern nicht mit Schadstoffen belastet) nicht als Abfall einzustufen.

Eine Immissionsschutzrechtliche Genehmigungspflicht ergibt sich für eine Karbonisierungsanlage (Pyrolyse) nach Nr. 8.1.1.4 des Anhangs 1 der 4. BImSchV bereits bei einer Durchsatzkapazität von weniger als 3 Tonnen nicht gefährlicher Abfälle je Stunde. Dies bedeutet, dass für die Errichtung und den Betrieb einer derartigen Karbonisierungsanlage eine Genehmigung nach BImSchG bei meiner Behörde zu beantragen ist. Hierbei sind u.a. die abfall- und immissionsschutzrechtlichen Belange zu berücksichtigen.

Immissionsschutz II

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

Nach Durchsicht der Planunterlagen zum Vorentwurf des o.g. Bebauungsplans wird aus immissionsschutzrechtlicher Sicht darauf hingewiesen, dass das Plangebiet von Strom-Fernleitungen durchquert wird. In den textlichen Festsetzungen sind diese als 0,4 kV Leitungen bezeichnet, was sehr wahrscheinlich nicht zutrifft

1.

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

Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe, Grundwasserschadensfälle, Altlasten, Bodenschutz

zu 1.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

zu 2.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Maßnahmen werden Bestandteil des städtebaulichen Vertrags.

zu 3.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Kommunale Abfallentsorgung, Abfallentsorgungsanlagen

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

Immissionsschutz II

zu 1.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Bei den Strom-Fernleitungen handelt es sich nicht um 0,4 kV-Leitungen. Diese befinden sich im Bereich der vorhandenen Gebäude.

Die Strom-Fernleitungen werden durch die Tennet GmbH betrieben. Es handelt sich um 110 kV-Leitungen.

(mind. 20 kV, eher mehr). Dies sollte geprüft und an entsprechender Stelle korrigiert werden.

Außerdem sollte sichergestellt werden, dass kein Arbeitsplatz zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Personen im Einwirkungsbereich der Fernleitungen vorbereitet wird (vgl. § 3 der 26. BImSchV). Folgende Ausführungshinweise zur 26. BImSchV sollten dabei beachtet werden:

Für die Bestimmung der im Sinne des § 3 Satz 1 und § 4 maßgebenden Immissionswerte reicht es zur Umsetzung der Verordnung aus, folgende Bereiche um die Anlagen zu betrachten:

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

Landwirtschaft

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

Die Planung lässt erkennen, dass das Vorhaben mit einer Größenordnung von insgesamt 7,6 Hektar in einem ausschließlich als landwirtschaftlicher Vorrang ausgewiesenen Gebiet realisiert werden soll. Dementsprechend ergeben sich aus landesplanerischer Sicht zwangsläufig Bedenken.

Bei der in Rede stehenden Fläche handelt es sich zudem um Ackerflächen bester Qualität mit hoher Bodenfunktionsbewertung und enormer Ertragsleistung, welche der Landwirtschaft auch für die Zukunft vorbehalten bleiben sollte.

Unter Berücksichtigung der o.g. Ausführungen erscheint es aus fachlicher Sicht zwingend notwendig, die Planung im Rahmen eines Abweichungsverfahrens vom Regionalplan intensiver zu betrachten.

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.

Bauleitplanung

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

Aus planungsrechtlicher und städtebaulicher Sicht weise ich auf folgendes hin:

- Ziel der Bauleitplanung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für Erweiterungen und Ergänzungsnutzungen zum bisherigen landwirtschaftlichen Betrieb sowie die Errichtung baulicher und technischer Anlagen

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

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

Landwirtschaft

zu 1.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Ein Zielabweichungsverfahren wurde durchgeführt und positiv entschieden.

Obere Naturschutzbehörde

zu 1: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.

Bauleitplanung

zu 1.: Der Anregung wird entsprochen.

Die textlichen Festsetzungen werden differenziert. Lediglich im nördlichen Bereich ist die Zufahrt zum Gelände für Privatpersonen zulässig und in diesem Bereich findet der Verkauf von Mutterboden statt. „Verkaufsflächen“ werden aufgrund der irreführenden Begrifflichkeit aus den textlichen Festsetzungen gestrichen.

(Karbonisierungsanlage) für die Lagerung und Aufbereitung von Mutterboden (gewerbliche Nutzung).

Im Bebauungsplan werden entsprechend der konkrete Nutzungszweck sowie die im Plangebiet zulässigen Nutzungen explizit festgesetzt. Danach sind sowohl im Teilbereich MB 1 als auch im Teilbereich MB 2 u.a. „Lager- und Verkaufsflächen“ zulässig.

Diese Festsetzung ist allerdings aufgrund des gewählten Begriffes „Verkaufsflächen“ nicht hinreichend eindeutig bzw. auch – insbesondere unter Berücksichtigung der Flächengröße des MB 2 (Erweiterungsbereich) – nicht nachvollziehbar. Nach der Begründung handelt es sich hierbei um „Verkaufsflächen für Mutterbodenaufbereitungsprodukte“. Zudem ist anhand der Unterlagen nicht eindeutig, ob diese „Verkaufsflächen“ tatsächlich in beiden Teilbereichen (MB 1, MB 2) des Plangebietes vorgesehen sind. Nach den Ausführungen unter Ziff. 2 der Begründung sind „weitere Lager- und Sortierflächen notwendig“. Sollen demnach im Bereich der Erweiterungsfläche (MB 2) somit evtl. nur „Lager- und Sortierflächen“ zulässig sein?

Da die Festsetzungen im Bebauungsplan aus sich heraus hinreichend eindeutig bestimmt sein müssen, sollte die Festsetzung hinsichtlich der zulässigen Nutzungen im Plangebiet daher nochmals überprüft werden. Zur Klärstellung sollte die Festsetzung – entsprechend der tatsächlich geplanten Nutzungen in den jeweiligen Teilbereichen – überarbeitet und ergänzt bzw. konkretisiert werden. In der Begründung sollten zudem nähere Erläuterungen hinsichtlich der zulässigen Verkaufsflächen und deren Lage innerhalb des Plangebietes erfolgen.

- Zum Entwurf sollen „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in die Planung aufgenommen werden.
Setzt ein Bebauungsplan zum Ausgleich des planbedingten Eingriffs in Natur und Landschaft Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB an anderer Stelle fest, so gehören auch diese Ausgleichsflächen zum räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans. Aus der Bekanntmachung der Auslegung des Bebauungsplans muss sich in solchen Fällen hinreichend deutlich das Vorhandensein und die Lage solcher Ausgleichsflächen ergeben, um die von § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB geforderte „Anstoßfunktion“ zu erreichen (Hess. VGH, Urteil v. 18.05.2017 - 4 C 2399/15.N.)

- Die inhaltlichen Anforderungen an den Umweltbericht nach §§ 2, 2a BauGB wurden durch die BauGB-Novelle 2017 geändert. Die in der Anlage 1 (zu § 2 Abs. 4 und §§ 2a, 4c) genannten Angaben – entsprechend der aktuellen Vorgaben (Gliederung) gemäß der Fassung der BauGB-Novelle 2017 – sollten nun mindestens inhaltlicher Bestandteil des Umweltberichtes sein.

Um den inhaltlichen Anforderungen der §§ 2, 2a BauGB zu genügen, ist der Umweltbericht ggf. entsprechend zu überarbeiten bzw. zu ergänzen. Insbesondere soll der Umweltbericht gemäß Nr. 3b der Anlage 1 eine Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt enthalten. Im Umweltbericht ist somit das geplante Monitoring-Konzept zu beschreiben.

- Durch die BauGB-Novelle 2017 haben sich u.a. auch wesentliche Änderungen und somit weitere Anforderungen im Zusammenhang mit dem Beteiligungverfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB (Offenlage) ergeben:

1. Für den Regelfall bleibt es bei einer Auslegungsfrist von einem Monat; mindestens jedoch muss die Auslegungsfrist nun 30 Tage betragen. Dies

zu 2.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Es werden keine Ausgleichsflächen zum Entwurf aufgenommen. Der Bebauungsplan kann in sich als ausgeglichen angesehen werden.

Mit der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes wird der rechtskräftige Bebauungsplan von ca. 2,3 ha auf 7,6 ha erweitert. Zur Optimierung und Vereinfachung der Prozesse und aufgrund gesetzlicher Vorgaben (Düngeverordnung) ist die Errichtung einer Überdachung erforderlich, um den Standort zu sichern. Allerdings findet nur in einem Flächenbereich von max. 5.452 m² Neuversiegelungen im Außenbereich statt. Die hauptsächlichlichen Versiegelungen finden innerhalb der Flächen statt, welche durch den ursprünglichen Bebauungsplan gesichert und bereits kompentiert sind. Im Bereich von 4,7 ha sind, trotz der Festsetzung von gewerblichen Nutzflächen, keine Bodenverdichtungen vorgesehen. Daher findet im überwiegenden Teil des Plangebietes keine erheblich negativen Eingriffe auf die Schutzgüter statt. Eine an die KV angelehnte Bilanzierung erzielt sogar eine positive Biotopwertdifferenz.

Innerhalb der gewerblichen Flächen Nr. 1 ist die Errichtung einer Anlage zur Karbonisierung geplant. Bei dem Verfahren der Karbonisierung wird Biomasse in Pflanzenkohle verarbeitet. Hierbei werden pflanzliche Reststoffe mittels Karbonisierung verkohlt und diese können schließlich in den Mutterboden eingearbeitet werden. Die Größe der Karbonisierungsanlage ist gleichzusetzen mit der Größe eines Seecontainers. Folglich kann mit der Errichtung einer Karbonisierungsanlage eine fortschrittliche und zukunftsweisende Entwicklung des gewerblichen Betriebes zur Mutterbodenaufbereitung vorbereitet werden.

Die im Plangebiet festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen und Anlagen sind nur auf den Zeitraum des bestehenden Betriebs beschränkt. Nach Aufgabe des Betriebs erfolgt ein Rückbau der baulichen Anlagen (einschl. Nebenanlagen, Einfriedungen und Fundamente). Als Folgenutzung wird die bisherige landwirtschaftliche Nutzung festgesetzt. Daher muss mit Aufgabe des Betriebs der in der Bilanz angenommene Ausgangszustand erstellt, womit keine negativen Eingriffe in die verschiedenen Schutzgüter verbleiben.

Daher kann die vorliegende Planung in sich als ausgeglichen bewertet werden. Es sind keine weiteren Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes oder eine Kompensation durch die Zuordnung zu einer Ökokontomaßnahme notwendig.

ist bei der Berechnung der Frist für die Offenlage – insbesondere bei einem Fristbeginn im Februar sowie am 30./31. Januar – zu beachten.

2. Bei Vorliegen eines wichtigen Grundes ist eine angemessene längere Auslegungsdauer zu wählen.

Nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2d BauGB ist es für die Rechtswirksamkeit des Bauleitplans unbeachtlich, wenn bei Vorliegen eines wichtigen Grundes nicht für die Dauer einer angemessenen längeren Frist ausgelegt worden ist und die Begründung für die Annahme des Nichtvorliegens eines wichtigen Grundes nachvollziehbar ist. Damit diese Planerhaltungsvorschrift ggf. zur Anwendung kommen kann, sollten die Gemeinden generell festhalten, ob und aus welchen Gründen aus ihrer Sicht kein wichtiger Grund vorliegt, der eine Verlängerung der Auslegung erfordert.

3. Nach § 4a Abs. 4 Satz 1 BauGB sind der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB und die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB auszustellenden Unterlagen (verpflichtend) zusätzlich in das Internet einzustellen und über ein zentrales Internetportal des Landes zugänglich zu machen. Der Verpflichtung zur Einstellung in das Internet ist genügt, wenn die auszulegenden Unterlagen, etwa über das Internetportal der Gemeinde, für die Öffentlichkeit auffindbar und abrufbar sind. Die Gemeinde sollte in geeigneter Weise dokumentieren, dass die Unterlagen über das Internet auffindbar und abrufbar waren; hierfür kommen auch technische Möglichkeiten (z.B. Screenshots) in Betracht.

Nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2e BauGB ist es für die Rechtswirksamkeit des Bauleitplans unbeachtlich, wenn der Inhalt der Bekanntmachung und die auszulegenden Unterlagen zwar in das Internet eingestellt, aber nicht über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich sind. Bei einem Verstoß gegen die originäre gemeindliche Verpflichtung zur Einstellung in das Internet handelt es sich somit um einen beachtlichen Fehler.

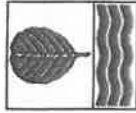
Die Fachdezernate Dez. 41.1 – Grundwasserschutz, Wasserversorgung –, Dez. 41.3 – Kommunales Abwasser, Gewässergüte –, Dez. 44 – Bergaufsicht – und Dez. 53.1 – Obere Forstbehörde – wurden von Ihnen im Verfahren nicht beteiligt.

Mit freundlichen Grüßen

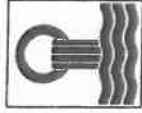
Im Auftrag

Wagler

zu 3.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie werden im weiteren Verfahren berücksichtigt.



Wasserverband Kleeback



Wasserverband Kleeback, Festlich 11 14 20, 35339 Gießen

Planungsbüro
Holger Fischer
Konrad-Adenauer-Straße 18
35440 Linden

Ihr Zeichen: Licher/Anders
Ihre Nachricht vom: 24.01.2018
Unser Zeichen: buß-rdb

Planungsbüro Holger Fischer
Partnerschaftsgesellschaft mbH
Stuttgarter Str. 10
70372 Stuttgart

Auskunft erteilt: Frau Kerstin Buß
Telefon: 0641 9506-114
Telefax: 0641 9506-6114
E-Mail: kbuss@zmvw.de
Datum: 26.02.2018

Eing.: 1. MRZ. 2018

Zur Bearbeitung:

Bauleitplanung der Stadt Linden, Stadtteil Großen-Linden
Bebauungsplan Nr. 52 "Am Wetzlarer Weg / Brückenhohl" - 1. Änderung und Erweiterung
sowie Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich

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

Abwassertechnische Stellungnahme

Sehr geehrte Damen und Herren,

der o.g. Maßnahme kann aus abwassertechnischer Sicht nur dann zugestimmt werden, wenn
die Entwässerung des Plangebietes, wie vorgesehen, im Trennsystem erfolgt und somit nur
Schmutzwasser über das Ortsnetz in die Verbandsanlagen eingeleitet wird. In der aktuellen
SMUSI-Berechnung (Stand 2013) ist das Plangebiet nicht als geplante Entwässerungsfläche im
Trennsystem enthalten.

Im Planungsraum sind keine verbandseigenen überörtlichen Entwässerungsanlagen des
Wasserverbandes Kleeback betroffen. Die örtlichen Entwässerungsanlagen befinden sich im
Eigentum der Stadt Linden.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Kerstin Buß

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

Wasserverband Kleeback (26.02.2018)

Beschlussempfehlungen

zu 1.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in der Begründung zum
Bebauungsplan aufgeführt.

Die Entwässerung des Plangebietes ist im Trennsystem vorgesehen.

zu 2.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.