Hessen Mobil
Straßen- und Verkehrsmanagement

Dillenburg

HESSEN

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

Planungsbüro Holger Fischer
Konrad-Adenauer-Straße 16
35440 Linden

Eing.: 16. JAN. 2019
Zur Bearbeitung

Aktenzeichen	BE 12.01.2 Wa - 34 c 2
Bearbeiter/in	Wagner, Kilian
Telefon	(02771) 840 270
Fax	(02771) 840 300
E-Mail	kilian.wagner@mobil.hessen.de
Datum	14. Januar 2019

B8, L 3022, Gemeinde Brechen, Ortsteil Niederbrechen
Bebauungsplan "Gewerbegebiet Brühlau" [Vorentwurf 11/2018]
Beteiligung der Behörden – Unterrichtung [§ 4 (1) BauGB]

Ihr Schreiben vom 04.12.2018, Az.: Wolf/Anders

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit dem vorgelegten Bebauungsplan soll südwestlich von Niederbrechen ein bestehendes Gewerbegebiet erweitert, überplant und neuausgewiesen werden um den Bestand bauplanungsrechtlich zu sichern und Erweiterungsmöglichkeiten für das dort ansässige Unternehmen zu schaffen.

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit

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

1 Die äußere verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt wie bisher über bestehende Zufahrten zum westlich verlaufenden Abschnitt der L 3022.

Leistungsfähigkeit des Straßennetzes [§ 7a FStrG[1], § 47 HStrG[2]]

2 Infolge des Bebauungsplans ist mit einer Steigerung des Verkehrsaufkommens zu rechnen. Der zu erwartende Umfang der Verkehrssteigerung geht aus den vorgelegten Unterlagen nicht hervor.

↓

Durch die Bauleitplanung darf sich keine Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit und Sicherheit des Verkehrs auf der L 3022 ergeben. Wird mir zum Entwurf des Bebauungsplans mit Angaben zum erwarteten Verkehr (Art, Menge, Verteilung,

[1] Bundesfernstraßengesetz, in der Fassung vom 28.06.2007 (BGBl. I, Nr. 29/2007, S. 1206), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 31.05.2013 (BGBl. I S. 1388)
[2] Hessisches Straßengesetz in der Fassung vom 08.06.2003 - GVBl. I, Nr. 10/2003, S. 166 ff., zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. Juni 2015 (GVBl. S. 254)

Hessen Mobil
Moritzstraße 16
35683 Dillenburg
www.mobil.hessen.de

Telefon: (02771) 840 0
Fax: (02771) 840 300

BIC: HELADEFFXXX

Landesbank Hessen-Thüringen
Zahlungen: HCC-Hessen Mobil
USt-IdNr.: DE811700237
IBAN-Nr.: DE 67 500 500 00000 1000 512

Kto.-Nr.: 1000 512
BLZ: 500 500 00
St.-Nr.: 043/226/03501
EORI-Nr.: DE1653547

Hessen Mobil Dillenburg (14.01.2019)

Beschlussempfehlungen

Zu 1.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zu 2.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen

und im weiteren Verfahren durch weitere Ausführungen zum erwartenden Verkehr und zu möglichen Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit und Sicherheit des Verkehrs auf der Landesstraße 3022 ergänzt.

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

Spitzenstunde) schlüssig dargelegt, dass die Umsetzung des Bebauungsplans zu keiner Beeinträchtigung auf der Landestraße führen wird, sind weitergehende verkehrliche Nachweise entbehrlich.

Sollten infolge des Bebauungsplans an den Gebietszufahrten zusätzliche verkehrliche oder bauliche Maßnahmen für die Sicherheit und die Leichtigkeit des Verkehrs nötig werden, hat die Gemeinde diese in einvernehmlicher Abstimmung mit mir zu eigenen Lasten durchzuführen.

3 **Fußgänger, Radfahrer und Belange des ÖPNV** [§ 1 BauGB, § 3,4 ÖPNV-Gesetz]
Das Plangebiet ist über den fußläufig erreichbaren Bahnhof am Ortsrand von Niederbrechen an den ÖPNV angeschlossen. Zwischen dem Ortsrand und dem Plangebiet verläuft ein Geh- und Radweg.

4 **Straßenplanungen** [§§ 9a, 16, 17,18 FStrG]
Hessen Mobil plant im Bereich des Bebauungsplans die Beseitigung des Bahnübergangs bei Niederbrechen sowie die Ortsumgehung Niederbrechen im Zuge der B 8. Für die Beseitigung des Bahnübergangs ist die Voruntersuchung abgeschlossen und eine Vorzugsvariante liegt vor.

Diese Planungen und die gewählte Vorzugsvariante sind der Gemeinde Brechen bekannt. Änderungen und Anpassungen der Planungen sind wahrscheinlich und werden zurzeit noch weiter untersucht. Im Bebauungsplan ist eine veraltete Planungsvariante dargestellt, die nicht weiterverfolgt wird.

5 Die Straßenverkehrsflächen der L 3022 und der künftigen B 8 sollen nicht in den Geltungsbereich des Bebauungsplans mit aufgenommen werden.

6 **Zugangs- und Zufahrtsverbot** [§§ 8, 8a FStrG, § 19 HStrG, §§ 1,2 PlanZV]
Es gilt ein Zugangs- und Zufahrtsverbot aus dem Plangebiet zur freien Strecke der L 3022. Dies ist im Bebauungsplan entlang der Landesstraße mit der Signatur „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt" darzustellen. Im Bereich der bestehenden, genehmigten Zugänge und Zufahrten sind die Planzeichen "Einfahrt" / "Einfahrtbereich" anzubringen.

7 **Bauverbot** [§ 9 FStrG, § 23 HStrG, §§ 1,2 PlanZV]
Entlang der freien Strecke der L 3022 gilt in einem 20,00 m breiten Streifen ab dem befestigten Fahrbahnrand die straßenrechtliche Bauverbotszone, der sich die 20,00 m breite straßenrechtliche Baubeschränkungszone anschließt. Beide Zonen sind im Bebauungsplan nachrichtlich darzustellen. Hierzu ist es erforderlich auch den plangebietsseitigen Fahrbahnrand einzutragen.

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. Rechtmäßig bestehende und genehmigte bauliche Anlagen und Nebenanlagen genießen Bestandsschutz. Deshalb ist die Baugrenze parallel zum Fahrbahnrand

Zu 4.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und durch die aktuelle Planung ersetzt.

Für die Beseitigung des Bahnübergangs ist die Voruntersuchung abgeschlossen und eine Vorzugsvariante bestimmt, die in den Bebauungsplan mit dargestellt wird.

Zu 5.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Gemeinde hält jedoch an der Darstellung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes fest, da sich daraus unmittelbar städtebauliche Rahmenbedingungen und Vorgaben für die weitere Planung ergeben (Baugrenzen, Zufahrten, etc.).

Zu 6.: Die Hinweise zu den Zufahrts- und Zugangsverboten werden zur Kenntnis genommen und in der weiteren Planung im Bebauungsplan dargestellt.

Zu 7.: Die Hinweise auf die Bauverbotszone und auf die Baubeschränkungszone werden nachrichtlich übernommen und in der Plankarte dargestellt.

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

8 auf die Vorderkante des am dichtesten an die L 3022 heranreichenden und rechtmäßig zustande gekommenen Gebäudes abzustimmen. Im nördlichen Bereich des Plangebiets ist die straßenrechtliche Bauverbotszone bisher unbebaut und deshalb bei der Ausweisung der Baugrenze einzuhalten.

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

10 Für die L 3022 sind Ausbaumaßnahmen im Rahmen der Maßnahme Ortsumgehung Niederbrechen zu erwarten. Deshalb kann keine zusätzliche Ausnahme von der Bauverbotszone in Aussicht gestellt werden. Die dargestellte Trasse der B 8 aus einem veralteten Planungsverfahren ist nicht zu berücksichtigen.

Verkehrssicherheit [§ 4 FStrG, § 47 HStrG]

11 Oberflächenwasser aus dem Plangebiet darf nicht auf die Straßenparzelle oder in Entwässerungsanlagen der L 3022 gelangen.

12 Von Schadenersatzansprüchen durch einen nicht vorhersehbaren Abfluss ungesammelten Oberflächenwassers der L 3022 in das Plangebiet, sind der Straßenbaulastträger sowie Hessen Mobil samt Bediensteten freizustellen.

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

Fachliche Stellungnahme

14 Werden meine Einwendungen berücksichtigt, habe ich keine Bedenken gegen den Bebauungsplan "Gewerbegebiet Brühlau". Meine eigenen Vorhaben werden dann voraussichtlich nicht nachteilig betroffen sein.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Kilian Wagner

Kilian Wagner

Zu 8.: Der Hinweis auf die Anpassung zur Baugrenze wird entsprechend bei der Planung berücksichtigt.

Zu 9.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführt.

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

Zu 10.: Die Hinweise werden berücksichtigt.

Zu 11. – 13.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführt.

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

Zu 14.: Die eingeschränkte Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.

Landkreis Limburg-Weilburg
Der Kreisausschuss

Landkreis Limburg-Weilburg, Der Kreisausschuss Postfach 1552 65535 Limburg
4030

Planungsbüro
Holger Fischer
Konrad Adenauer Straße

35440 Linden

Amt: Amt für den Ländlichen Raum, Umwelt, Veterinärwesen und Verbraucherschutz
Fachdienst: Landentwicklung u. Denkmalschutz
Auskunft erteilt: Herr Reichertz
Zimmer: 243
Durchwahl: 06431 296-5913 (Zentrale: -0)
Telefax: 06431 296-5968
E-Mail: S.Reichertz@Limburg-Weilburg.de
Postanschrift und Fristenbriefkasten: Schiede 43, 65549 Limburg
Unser Aktenzeichen: 40.30-3.2 Tgb.Nr.: 90/18 Brechen

12.12.18

Bebauungsplan „Gewerbegebiet Brühlau";
Beteiligung gemäß §4 (2) BauGB

Guten Tag sehr geehrte Damen und Herren,

für den räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes werden ca. 2,5ha landwirtschaftliche Nutzfläche in Anspruch genommen.
1 Hektar wird heute noch als intensives Grünland genutzt. Ca. 1,5 ha werden seit zwei
1 Jahren als extensives Grünland genutzt.
Ausgleichsmaßnahmen sind zum vorliegenden Vorentwurf nicht aufgenommen worden.

Der Ausgleich sollte nicht auf landwirtschaftlicher Fläche stattfinden. Wir erwarten eine
2 Beteiligung bei der Planung der Kompensationsmaßnahmen.

Aus Sicht der von uns zu vertretenden Belange, haben wir zu diesem Plan, weder
3 Anregungen noch Einwände vorzubringen.

Freundliche Grüße
im Auftrag

Reichertz

Datenschutz:
Informationen zum Schutz personenbezogener Daten bei deren Verarbeitung durch den Landkreis Limburg-Weilburg nach Artikel 13 der Datenschutz-Grundverordnung (DS-GVO) finden sich auf der Internetseite des Landkreises (www.landkreis-limburg-weilburg.de). Wir senden diese Informationen auf Anfrage in Papierform.

Kreisausschuss des LK Limburg-Weilburg, Landentwicklung- und Denkmalschutz (12.12.2018)

Beschlussempfehlungen

Zu 1.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zu 2.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei der weiteren Planung berücksichtigt.

Die Gemeinde prüft derzeit die Ausweisung bzw. die Inanspruchnahme von Ökopunkten, um die weitere Inanspruchnahme von lw. Nutzflächen zu vermeiden.

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

Landkreis Limburg-Weilburg
Der Kreisausschuss

Landkreis Limburg-Weilburg, Der Kreisausschuss, Postfach 1552, 65535 Limburg
3070
Gemeindevorstand
der Gemeinde Brechen
Marktstraße 1
65611 Brechen

Eing.: 16. JAN. 2019
Zur Beschlussfassung

Amt	**Amt für Öffentliche Ordnung**
Fachdienst	**Bauen und Naturschutz**
Sachgebiet	Naturschutz
Auskunft erteilt	Herr Rudolph
Zimmer	370
Durchwahl	06431 296-266 (Zentrale: -0)
Telefax	06431 296-494
E-Mail	g.rudolph@limburg-weilburg.de
Postanschrift und Fristenbriefkasten	Schiede 43, 65549 Limburg
Unser Aktenzeichen	30.73-180948
	9. Januar 2019

Bebauungsplan „Gewerbegebiet Brühlau" in Niederbrechen, Beteiligung der Behörden nach § 4(1) BauGB

Guten Tag,

Das Planungsbüro Holger Fischer hat uns den Entwurf des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Brühlau" übersandt.
Hierzu möchten wir wie folgt Stellung nehmen.

1 1. Zur besseren Übersicht sollte der Geltungsbereich der Innenbereichssatzung in der Plankarte und in der Bestandskarte zum Umweltbericht nachrichtlich dargestellt werden.

2 2. Allgemeiner Artenschutz, Eingriffsminimierung: Mit Blick auf den Schutz nachtaktiver Tiere, insbesondere nachaktiver Insekten, sollte bei Werbeanlagen und Außenbeleuchtungen das Prinzip verfolgt werden, so wenig Licht wie möglich in die Nacht abzustrahlen. Dabei sollte besonderes Augenmerk dem angrenzenden Wörsbach und dem östlich angrenzenden Auwald gelten.
Wir regen daher an, beleuchtete Werbeanlagen nicht zuzulassen. Die Außenbeleuchtung sollte auf das notwendige Maß beschränkt werden. Streulicht ist nach dem Stand der Technik zu vermeiden.

Datenschutz:
Informationen zum Schutz personenbezogener Daten bei deren Verarbeitung durch den Landkreis Limburg-Weilburg nach Art. 13, 14 DS-GVO finden sich auf der Internetseite des Landkreises (http://www.landkreis-limburg-weilburg.de/service/—datenschutz.html). Wir übersenden diese Informationen auf Wunsch in Papierform.

Unsere Servicezeiten
Dienstag 8:30 - 12:00 und 14:00 – 16:00 Uhr
Donnerstag 10:00 - 12:00 und 14:00 – 16:00 Uhr

Einen Termin können Sie auch telefonisch vereinbaren
Besuchsadresse **Kreishaus, Schiede 43, 65549 Limburg**

Konten des Landkreises Limburg-Weilburg

Kreissparkasse Limburg	IBAN: DE41 5115 0018 0000 0000 18	BIC: HELADEF1LIM
Kreissparkasse Weilburg	IBAN: DE10 5115 1919 0100 0006 60	BIC: HELADEF1WEI
Nassauische Sparkasse	IBAN: DE16 5105 0015 0535 0438 33	BIC: NASSDE55XXX
Postbank	IBAN: DE38 5001 0060 0033 7166 00	BIC: PBNKDEFF
Internet	www.Landkreis-Limburg-Weilburg.de	

Beschlussempfehlungen

Zu 1.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und die aus dem Jahre 1986 gültige Abrundungssatzung nachrichtlich auf der Plankarte des Bebauungsplanes übernommen.

Es erfolgte bereits eine Abbildung in der Begründung zum Vorentwurf auf Seite 9.

Zu 2.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei der weiteren Planung durch entsprechende gestalterische Festsetzungen zu Werbeanlagen in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes berücksichtigt.

Zusätzlich erfolgen entsprechende Hinweise in der Begründung zum Bebauungsplan, die dann im Rahmen der nachfolgenden Bauausführung zu beachten sind. Dies gilt v.a. für Außenbeleuchtung, die nicht über die Festsetzungen des Bebauungsplanes gesteuert werden kann.

3 3. Besonderer Artenschutz: Falls Eingriffe in den Uferbereich des Wörsbachs geplant werden, ist der Abschnitt im Vorfeld faunistisch zu untersuchen. Zu berücksichtigen sind insbesondere Vögel an Fließgewässern und Fledermäuse.

Freundliche Grüße
im Auftrag

Gerrit Rudolph

2. In Durchschrift

An das
Planungsbüro Holger Fischer
Konrad-Adenauer-Str. 16

35440 Linden

mit der Bitte um Kenntnisnahme

im Auftrag
Rudolph

Zu 3.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Im Bereich des Uferbereiches des Wörsbaches sind keine konkreten Eingriffe vorgesehen, so dass dieser Bereich über den Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB zum Erhalt festgesetzt wurde. Die Darstellung der Baugrenzen und der Grundstücksfreiflächen orientieren sich an dem heutigen Bestand und Baugenehmigungen.

Landesamt für Denkmalpflege Hessen

hessenARCHÄOLOGIE

HESSEN

Landesamt für Denkmalpflege Hessen · Schloss Biebrich · 65203 Wiesbaden

Planungsbüro Holger Fischer
Konrad-Adenauer-Str. 16

35440 Linden

Aktenzeichen
Bearbeiter/in Dr. Sandra Sosnowski
Durchwahl (0611) 6906-141
Fax (0611) 6906-137
E-Mail Sandra.Sosnowski@lfd-hessen.de
Ihr Zeichen Wolf/Anders
Ihre Nachricht 06.12.2018
Datum 11.01.2019

Bauleitplanung der Gemeinde Brechen, Ortsteil Niederbrechen
Bebauungsplan „Gewerbegebiet Brühlau"
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

1 gegen den vorgesehenen Bebauungsplan werden seitens der Denkmalfachbehörde keine grundsätzlichen Bedenken oder Änderungswünsche vorgebracht.

Folgender Hinweis ist zur rechtlichen Sicherstellung in der Baugenehmigung textlich aufzunehmen:

2 Wir weisen darauf hin, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden können. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG)."

Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen. Wir bitten, die mit den Erdarbeiten Betrauten entsprechend zu belehren.

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.

Landesamt für Denkmalpflege Hessen
Schloss Biebrich/Ostflügel
65203 Wiesbaden

poststelle.archaeologie.wi@lfd-hessen.de
https://lfd.hessen.de
T +49 611 6906-0/-131
F +49 611 6906-137

hessen ARCHÄOLOGIE

Landesamt für Denkmalpflege – hessen Archäologie (11.01.2019)

Beschlussempfehlungen

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

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

Zusätzlich erfolgen weitere Hinweise in der Begründung zum Bebauungsplan. Im Zuge der nachfolgenden Planungsebenen sind die Hinweise zum Denkmalschutz zwingend zu beachten.

Regierungspräsidium Gießen

HESSEN

Regierungspräsidium Gießen • Postfach 10 08 51 • 35338 Gießen

Planungsbüro
Holger Fischer
Konrad-Adenauer-Straße 16

35440 Linden

Zur Beachtung

Geschäftszeichen	RPGI-31-61a0100/107-2014/10
Dokument Nr	2019/20268
Bearbeiter/in	Karin Wagner
Telefon	+49 641 303-2353
Telefax	+49 641 303-2197
E-Mail	Karin.Wagner@rpgi.hessen.de
Ihr Zeichen	
Ihre Nachricht vom	
Datum	16. Januar 2019

Bauleitplanung der Gemeinde Brechen;
hier: Bebauungsplan „Gewerbegebiet Brühlau" im Ortsteil Niederbrechen

Stellungnahme im Verfahren nach § 4 (1) BauGB

Ihr Schreiben vom 04.12.2018, hier eingegangen am 05.12.2018, Az.: Wolf/Anders

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

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

1 Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll ein bestehendes, durch Abrundungssatzung aus dem Jahr 1986 festgesetztes Gewerbegebiet planungsrechtlich gesichert bzw. neu geordnet und baulich erweitert werden.

↓ Maßgeblich für die raumordnerische Beurteilung des Vorhabens sind die Vorgaben des Regionalplans Mittelhessen 2010 (RPM 2010). Dieser legt für den geplanten Geltungsbereich ein *Vorranggebiet (VRG) Industrie und Gewerbe Bestand* und im nordöstlichen Bereich ein *Vorbehaltsgebiet (VBG) für Landwirtschaft* fest, überlagert von einem *VBG für besondere Klimafunktionen* sowie im östlichen und nördlichen Bereich von einem *VBG* bzw. (kleinflächig) einem *VRG für den vorbeugenden Hochwasserschutz*. Unmittelbar angrenzend ist ein *VRG für Natur und Landschaft* (LSG Auenverbund Lahn-Dill) dargestellt.

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

Servicezeiten
Mo. - Do. 08.00 - 16.30 Uhr
Freitag 08.00 - 15.00 Uhr
oder nach Vereinbarung

Die telefonische Vereinbarung eines persönlichen Gesprächstermins wird empfohlen

Fristenbriefkasten
35390 Gießen
Landgraf-Philipp-Platz 1 – 7

Regierungspräsidium Gießen, Dez 31 (16.01.2019)

Beschlussempfehlungen

Obere Landesplanungsbehörde

Zu 1.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

2 ↓

In den *VBG für besondere Klimafunktionen* sollen die Kalt- und Frischluftentstehung sowie der Kalt- und Frischluftabfluss gesichert und, soweit erforderlich, wiederhergestellt werden. Diese Gebiete sollen von Bebauung und anderen Maßnahmen, die Produktion und Transport frischer und kühler Luft behindern können, freigehalten werden. Planungen und Maßnahmen in diesen Gebieten, die die Durchlüftung von klimatisch bzw. lufthygienisch belasteten Ortslagen verschlechtern können, sollen vermieden werden (vgl. 6.1.3-1 RPM 2010). Prinzipiell sind in der Plankarte des RPM 2010 *VRG Industrie und Gewerbe Bestand* und *Planung* dann mit *VBG für besondere Klimafunktionen* überlagert, wenn es sich bei letzteren um überörtlich bedeutsame Luftleitbahnen handelt (im vorliegenden Fall betrifft dies die Auen von Emsbach und Wörsbach, die Frisch- und Kaltluft zur Durchlüftung von Werschau und Oberbrechen transportieren).

In der Begründung zum Bebauungsplan wird sich jedoch nicht mit dem Belang der besonderen Klimafunktionen auseinandergesetzt. Dies ist im weiteren Verfahren nachzuholen.

3 ↓

In den *VRG für vorbeugenden Hochwasserschutz* sind Überschwemmungsbereiche der Gewässer für die Hochwasserrückhaltung und den Hochwasserabfluss zu sichern und zu entwickeln. Diese Gebiete sind von Bebauung, Versiegelung des Bodens und Aufschüttungen freizuhalten (vgl. Ziel 6.1.4-6 RPM 2010). Die in der vorliegenden Planung dargestellten Baugrenzen reichen jedoch nur im östlichen Bereich geringfügig in das festgelegte *VRG* hinein und umfassen zudem bereits bestehende Gebäude. Daher ist hier von keiner erheblichen Beeinträchtigung auszugehen.

Als *VBG für vorbeugenden Hochwasserschutz* sind u.a. die wasserrechtlich festgestellten und in den Arbeitskarten der Wasserbehörden dargestellten Überschwemmungsgebiete (nach § 13 HWG) im baurechtlichen Innenbereich festgelegt. Vorhandene und geplante Nutzungen sollen sich dort an die Hochwassergefahr anpassen; bei Planungen und Maßnahmen ist demzufolge den Belangen des Hochwasserschutzes ein hohes Gewicht beizumessen. Zwar genießen dort gelegene *VRG Industrie und Gewerbe Bestand* Bestandsschutz, jedoch soll in den *VBG für vorbeugenden Hochwasserschutz* die Raumnutzung den möglichen Gefährdungen von Mensch, Sachwerten und Umwelt angepasst werden.

4

Da parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes ein wasserrechtliches Genehmigungsverfahren gemäß § 78 Wasserhaushaltsgesetz durchgeführt werden soll, ist davon auszugehen, dass den Belangen des vorbeugenden Hochwasserschutzes damit ausreichend Rechnung getragen wird. Das Ergebnis dieses (erforderlichen) Genehmigungsverfahrens ist entsprechend in die Begründung einzuarbeiten.

5

Vorbehaltlich dieser noch zu leistenden Ergänzungen und der Erteilung einer wasserrechtlichen Genehmigung kann eine Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen der Raumordnung in Aussicht gestellt werden.

Hinweis:

6

Aufgrund mehrfach bestätigter Rechtsprechung bedarf die Festsetzung des **Einzelhandelsausschlusses** und der **„Selbstvermarktungsklausel"** (vgl. Ziel 5.4-10 RPM 2010) aus Gründen der Rechtsklarheit einer Konkretisierung. Daher empfehle ich, die unter Nr. 1.1.1 der textlichen Festsetzungen

Zu 2.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und die Begründung zum Entwurf um das Thema der besonderen Klimafunktionen ergänzt. Auch der Umweltbericht wird sich mit der entsprechenden Thematik auseinandersetzen.

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

Zu 4.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei der weiteren Planung berücksichtigt.

Das wasserrechtliche Genehmigungsverfahren ist mittlerweile beendet, die Ergebnisse werden in der vorliegenden Begründung und in der Plankarte entsprechend berücksichtigt.

Zu 5.: Der Hinweis wird zustimmend zur Kenntnis genommen.

Zu 6.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und die textliche Festsetzung entsprechend geändert.

aufgeführte Formulierung zum Einzelhandelsausschluss im weiteren Verfahren mit folgendem Wortlaut aufzunehmen:

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

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

1 Der Planungsraum liegt außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten.

Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz
(Bearbeiter: Herr Waldeck, Dez. 41.2, Tel.: 0641/303-4188)

1 Das Plangebiet liegt nahezu vollständig im festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Wörsbach.

Aufgrund der vorgelegten Abrundungssatzung aus dem Jahr 1986 liegt die Zuständigkeit eines diesbezüglichen wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens bei der Wasserbehörde des Landkreises Limburg-Weilburg.

Kommunales Abwasser, Gewässergüte
(Bearbeiter: Herr Ebadie, Dez. 41.3, Tel.: 0641/303-4213)

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

2 Die ordnungsgemäße Entwässerung des Plangebietes kann durch den Anschluss an die bestehenden Kanalisationsanlagen des Ortsteils Brechen/ Niederbrechen sichergestellt werden. Oberflächenwasser- bzw. Dränleitungen dürfen nicht an die Mischwasserkanäle oder Schmutzwasserkanäle angeschlossen werden.

Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe, Grundwasserschadensfälle, Altlasten, Bodenschutz
(Bearbeiterin: Frau Schneider, Dez. 41.4, Tel.: 0641/303-4272)

Nachsorgender Bodenschutz:

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

Grundwasserschutz, Wasserversorgung

Zu 1.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz

Zu 1.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Das derzeit amtlich festgestellte Überschwemmungsgebiet ist gem. § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich dargestellt und in den Bebauungsplan übernommen worden.
Für die Inanspruchnahme innerhalb des Überschwemmungsgebiets und Umbaumaßnahmen im Bestand ist ein entsprechendes wasserrechtliches Genehmigungsverfahren eingeleitet worden, dessen Ergebnisse in den weiteren Planungsprozess (Plankarte, Begründung) einbezogen werden.

Seitens der Unteren Wasserbehörde des LK Limburg-Weilburg liegt keine Stellungnahme vor.

Kommunales Abwasser, Gewässergüte

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

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

Im Zuge der nachfolgenden Erschließungsplanung sind die Hinweise entsprechend zu berücksichtigen.

Nach entsprechender Recherche ist festzustellen, dass es für den v. g. Planungsraum folgende Einträge in der AFD gibt:

Schlüssel-Nr.	Gemarkung / Gemeinde	UTM-Koordinaten oder Straße und Hausnummer	Art der Altfläche	max. Gefährdungsklasse (1-5)	Status / Bemerkung
533 002 010-001 003	Niederbrechen / Brechen	Bahnhofstraße 53	Altstandort, Wehrmachtslager Niederbrechen (1939-1945)	5	Fläche nicht bewertet, bisher nicht untersuchte Fläche; die Bewertung einer möglichen Nutzungsgefährdung ist daher derzeit nicht möglich
533 002 010-001 008	Niederbrechen / Brechen	Bahnhofstraße 55	Grundwasserschadensfall EVB-Tankstelle Straßenmeisterei-gehöft Niederbrechen	5	Sanierungsverfahren abgeschlossen; Tankstelle wurde umgerüstet/modernisiert → hierbei anlagenbezogene Umbaubegleitung nach Wasserrecht. Keine flächendeckende Erkundung nach den Maßstäben der BBodSchV. Betankungsfläche betoniert, ansonsten nur Verbundsteinpflaster.
533 002 010-000 003	Niederbrechen / Brechen	UTM-Ost 32439914 UTM-Nord 5578992	Altablagerung Reese Platz	4	Altlastenverdacht aufgehoben

Da mir zur umwelttechnischen Beurteilung des Altstandortes mit der AFD-Nr. **533.002.010-001.003** nur unzureichend Daten über ggf. vorhandene Untergrundverunreinigungen vorliegen, die aus dem Umgang mit umweltgefährdenden Betriebsstoffen herrühren können, kann meinerseits derzeit

1

Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe, Grundwasserschadensfälle, Altlasten, Bodenschutz

Zu 1.: Die Hinweise auf die Altlasten im Plangebiet werden gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen und in der Plankarte dargestellt.

Darüber hinaus werden in der Begründung zum Bebauungsplan weitere Informationen zum Status und zur Auflistung der Einträge in der Altflächendatei mit aufgeführt. Für die Altflächendatei mit der Nummer 533.002.010-001.003 erfolgt seitens der Gemeinde bzw. der Firma eine historische Nutzungsrecherche.

keine Bewertung hinsichtlich einer möglichen Nutzungsgefährdung für den Planungsraum über die Wirkungspfade

- *Boden-Mensch*
- *Boden-Nutzpflanze*
- *Boden-Grundwasser*

durchgeführt werden.

2 Deshalb empfehle ich, den o.g. Altstandort zunächst durch einen fachlich qualifizierten Gutachter / Kommunalbediensteten mittels einer ***historischen Nutzungsrecherche*** (beprobungslose Erkundung / Akten- und Vor-Ort-Recherche) im Hinblick auf mögliche Verdachtsflächen, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde, bewerten zu lassen und eine Gefährdungsabschätzung durchzuführen.
Das Ergebnis ist mir (Dez. 41.4) zur Prüfung vorzulegen.

Im Zuge künftiger Erdaushubmaßnahmen kann es bei allen – auch bei bereits untersuchten und sanierten – Altflächen punktuell zum Anfall von verunreinigtem Boden aus der Vornutzung kommen. Sollten im Zuge der Bauarbeiten Anhaltspunkte für das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen oder Altlasten wahrgenommen werden, 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. Die Bewertung durch die Behörde erfolgt gemäß der neuen Nutzung der Fläche.
Sollten Sie dazu Fragen haben, wenden Sie sich bitte an Frau Simon-Weiß, Tel: 0641/303-4182.

Da die Erfassung der Grundstücke mit stillgelegten gewerblichen und militärischen Anlagen – soweit auf ihnen mit umweltrelevanten Stoffen umgegangen wurde (Altstandorte) – sowie ehemalige Deponien (Altablagerungen) 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 Gewerberegister, bisher nicht erfasste ehemalige Deponien) bei der Wasser- und Bodenbehörde des Landkreises Limburg-Weilburg und bei der Gemeinde Brechen einzuholen.

Hinweis:

*Über die **elektronische Datenschnittstelle DATUS online** steht den Kommunen ebenfalls FIS-AG (kommunal beschränkt) zur Verfügung. Nach § 8 Abs. 4 HAltBodSchG sind Gemeinden und öffentlich-rechtliche Entsorgungspflichtige verpflichtet, die ihnen vorliegenden Erkenntnisse zu Altflächen dem HLNUG so zu übermitteln, dass die Daten im Bodeninformationssystem nach § 7 erfasst werden können. Dies hat in elektronischer Form zu erfolgen.*

Auch die Untersuchungspflichtigen und Sanierungsverantwortlichen sind verpflichtet, die von ihnen vorzulegenden Daten aus der Untersuchung und Sanierung der verfahrensführenden Behörde in elektronischer Form zu übermitteln.

Wenden Sie sich bitte an das HLNUG oder entnehmen Sie weitere Infos sowie Installations- und Bedienungshinweise unter:
https://www.hlnug.de/themen/altlasten/datus.html .

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

Sie sind im Zuge der nachfolgenden Erschließungsplanung und Bauausführung entsprechend zu berücksichtigen.

Vorsorgender Bodenschutz:

Boden ist wie Wasser und Luft eine unersetzbare Ressource und Lebensgrundlage für Tiere, Pflanzen und Menschen. Der Boden erfüllt vielfältige und essentielle natürliche Funktionen. Die Funktionen des Bodens sind auf Grundlage des Bundesbodenschutzgesetzes nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen.

1 In den vorliegenden Unterlagen werden die Belange des Bodenschutzes unzureichend dargestellt. Es wird zur Versiegelung von Böden kommen, was zu einem Totalverlust der Bodenfunktionen an dieser Stelle führt.

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

Erosion:

Zur Erosionsvermeidung bei unmittelbar angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen empfehle ich grundsätzlich eine landwirtschaftliche Beratung / Erosionsberatung für die betroffenen Landwirte.

Hinweis: Im Hinblick auf eine drohende schädliche Bodenveränderung, die durch Pflanzenanbau und Bearbeitung zu einer signifikanten Erosion führen kann, sind ggf. individuelle Schutzmaßnahmen zu vereinbaren.

Ich weise bereits jetzt darauf hin, dass während der Bauzeit und darüber hinaus zudem folgende Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen zu ergreifen sind:

- Maßnahmen zum Bodenschutz bei der Baudurchführung (z.B. Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB); von stark belasteten / befahrenen Bereichen ist zuvor der Oberboden abzutragen
- Vermeidung von Bodenverdichtungen (Aufrechterhaltung eines durchgängigen Porensystems bis in den Unterboden, hohes Infiltrationsvermögen) - bei verdichtungsempfindlichen Böden (Feuchte) und Böden mit einem hohen Funktionserfüllungsgrad hat die Belastung des Bodens so gering wie möglich zu erfolgen; das heißt ggf. der Einsatz von Baggermatten / breiten Rädern / Kettenlaufwerken etc. und die Berücksichtigung der Witterung beim Befahren von Böden – siehe Tabelle 4-1, Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen – HMUKLV, Stand März 2017"
- ausreichend dimensionierte Baustelleneinrichtung und Lagerflächen nach Möglichkeit im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Böden (ggf. Verwendung von Geotextil, Tragschotter)
- Ausweisung von Bodenschutz- / Tabuflächen bzw. Festsetzung nicht überbaubarer Grundstücksflächen
- wo logistisch möglich, sind Flächen vom Baustellenverkehr auszunehmen, z.B. durch Absperrung mit Bauzäunen oder Einrichtung fester Baustraßen und Lagerflächen – bodenschonende Einrichtung und Rückbau!
- Vermeiden von Fremdzufluss (z. B. zufließendes Wasser von Wegen) - der ggf. vom Hang herabkommende Niederschlag ist (z.B. durch einen Entwässerungsgraben an der hangaufwärts gelegenen Seite des Grund-

Vorsorgender Bodenschutz

Zu 1.: Die nachfolgenden Hinweise und Anregungen werden sowohl im Umweltbericht als auch in der Begründung zum Bebauungsplan abgearbeitet.

Die Hinweise sind für die nachfolgende Erschließungsplanung und Bauausführung von Bedeutung und werden daher in der Begründung im Bebauungsplan aufgeführt.

stücks) während der Bauphase um das unbegrünte Grundstück herumzuleiten; ggf. Anlegen von Rückhalteeinrichtungen und Retentionsflächen

- Technische Maßnahmen zum Erosionsschutz
- sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731)
- Lagerflächen vor Ort sind aussagekräftig zu kennzeichnen; die Höhe der Boden-Mieten darf 2 m bzw. 4 m (bei Ober- bzw. Unterboden) nicht übersteigen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden und sind bei mehrmonatiger Standzeit zu profilieren (ggf. Verwendung von Geotextil, Erosionsschutzmatte), gezielt zu begrünen und regelmäßig zu kontrollieren. – siehe hierzu auch Kapitel 6. Zwischenlagerung, Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen – HMUKLV, Stand März 2017". Den Link zu dieser Arbeitshilfe und weitere Informationen erhalten Sie unter: https://umwelt.hessen.de/presse/infomaterial/12/rekultivierung-von-tagebau-und-sonstigen-abgrabungsflaechen
- fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Wiederverwertung des Bodenaushubs am Eingriffsort. (Ober- und Unterboden separat ausbauen, lagern und in der ursprünglichen Reihenfolge wieder einbauen)
- Angaben zu Art und Qualität der Verfüllmaterialien
- Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden, d. h. verdichteter Boden ist nach Abschluss der Bauarbeiten und vor Auftrag des Oberbodens und der Eingrünung zu lockern (Tiefenlockerung). Danach darf der Boden nicht mehr befahren werden.
- zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht kann die Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen – HMUKLV, Stand März 2017" hilfsweise herangezogen werden

Entsprechende Maßnahmen zum Schutz des Bodens sind mit den zukünftigen Bauherren vertraglich festzuhalten.

Hierzu sind auch die nachfolgenden Info-Blätter des Hess. Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz zu beachten:

Boden – mehr als Baugrund; Bodenschutz für Bauausführende (https://umwelt.hessen.de/sites/default/files/media/hmuelv/hmuklv_boschu-bauen_bauausfuehrende_textvorlage_02_180420_inkl-anhang.pdf)

Boden – damit Ihr Garten funktioniert; Bodenschutz für Häuslebauer" (https://umwelt.hessen.de/sites/default/files/media/hmuelv/hmuklv_boschu-bauen_haeuslebauer_textvorlage_01_180420.pdf)

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

Kommunale Abfallwirtschaft, Abfallentsorgungsanlagen
(Bearbeiterin: Frau Hoffmann, Dez. 42.2, Tel.: 0641/303-4356)

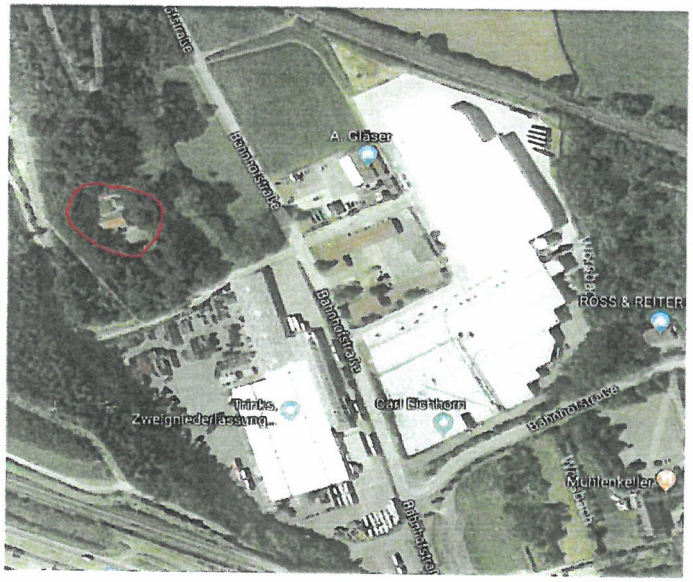
Nach meiner Aktenlage sind keine Abfallentsorgungsanlagen / Deponien im Sinne von § 35 Abs. 1, 2 Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG - betroffen.

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

2 Bei Abriss- und Erdarbeiten im Plangebiet sind die Vorgaben im Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen" (Baumerkblatt, Stand: 01.09.2018) der Regierungspräsidien in Hessen zu beachten (www.rp-giessen.hessen.de, Umwelt & Natur, Abfall, Bau- und Gewerbeabfall, Baustellenabfälle). Das Baumerkblatt enthält Informationen im Hinblick auf eine ordnungsgemäße Abfalleinstufung, Beprobung, Trennung und Verwertung/Beseitigung von Bauabfällen (z.B. Bauschutt und Bodenaushubmaterial sowie gefährliche Bauabfälle, wie z.B. Asbestzementplatten).

Immissionsschutz II
(Bearbeiter: Herr Meuser, Dez. 43.2, Tel.: 0641/303-4421)

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht ist im Verfahren zu klären, ob in dem markierten Gebäude eine Wohnnutzung stattfindet. Ist dort eine Wohnnutzung erlaubt, muss eine Geräuschimmissionsprognose vorgelegt werden.



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

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

Kommunale Abfallwirtschaft, Abfallentsorgungsanlagen

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

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

Immissionsschutz II

Zu 1.: Die Hinweise werden zusammen mit der Verwaltung vor Ort überprüft.

Sofern das markierte Gebäude eine genehmigte Wohnnutzung zulässt, wird eine entsprechende Geräuschimmissionsprognose erstellt und die Ergebnisse im weiteren Planungsprozess berücksichtigt.

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

Bergaufsicht
(Bearbeiter: Frau Zapata, Dez. 44.1, Tel.: 0641/303-4533,
Herr Ebert, Dez. 44.1, Tel.: 0641/303-4516)

1 Der Geltungsbereich der o.g. Bauleitplanung liegt im Gebiet von zwei erloschenen Bergwerksfeldern, in denen Untersuchungsarbeiten durchgeführt und das Vorkommen von Erz nachgewiesen wurden. Nach den hier vorhandenen Unterlagen haben die bergbaulichen Arbeiten außerhalb des Planungsbereiches stattgefunden.

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

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

Obere Naturschutzbehörde
(Bearbeiterin: Frau Smolarek, Dez. 53.1, Tel.: 0641/303-5536)

Der Bebauungsplan schließt die Bachparzelle des Wörsbaches mit ein.

1 Insofern ist – entgegen der Aussage des Planungsbüros – das Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Lahn-Dill" vom 06.12.1996 (StAnz. 52/53/1996, S. 4327) in der derzeit gültigen Fassung betroffen.

Zweck der Unterschutzstellung ist die Erhaltung und Entwicklung des typischen Charakters der Talauen von Lahn und Dill mit ihren Nebenbächen in ihren Funktionen als Lebensstätte auentypischer Tier- und Pflanzenarten und ihrer Lebensgemeinschaften sowie als Überflutungsgebiet. Der Schutz erstreckt sich zugleich auf die angrenzenden Hangwälder. Ebenso sollen die lokalklimatischen Funktionen erhalten bleiben. Zweck der Unterschutzstellung ist auch die Erhaltung und Entwicklung des Gebietes als Raum zur ruhigen Erholung.

2 Lt. Planunterlagen wird jedoch die Bachparzelle zum Erhalt festgesetzt, so dass der Bebauungsplan den Zielen des Landschaftsschutzgebietes nicht entgegensteht.

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

Aus planungsrechtlicher und städtebaulicher Sicht weise ich auf folgendes hin:

- Nach Ziff. 4 der Begründung sollen die erforderlichen Ausgleichsflächen zum Entwurf des Bebauungsplanes mit aufgenommen werden.

1 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 Bekannt-

Bergaufsicht

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

Im Rahmen der nachfolgenden Planungsebenen (Baugenehmigung, Erschließungsplanung) wird empfohlen, eine entsprechende Baugrunduntersuchung durchzuführen.

Landwirtschaft

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

Obere Naturschutzbehörde

Zu 1.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der Begründung entsprechend redaktionell geändert.

Die weiteren Hinweise zu den Talauen und der lokalklimatischen Funktion werden in der Begründung und im Umweltbericht aufgegriffen und erläutert.

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

Bauleitplanung

Zu 1.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und bei der weiteren Planung berücksichtigt.

machung der Auslegung des Bebauungsplanentwurfs muss sich in solchen Fällen hinreichend deutlich das Vorhandensein und die Lage solcher Ausgleichsflächen ergeben, um die von § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB geforderte „Anstoßfunktion" zu erreichen (*Hess.VGH, Urteil v. 18.05.2017 - 4 C 2399/15.N -)*

- 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.

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

2

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

3

  1. Für den Regelfall bleibt es bei einer Auslegungsfrist von einem Monat; mindestens jedoch muss die Auslegungsfrist nun 30 Tage betragen. Dies 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 angemessen 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 angemessen 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 auszulegenden 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 der Inhalt der Bekanntmachung und 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.

4

Zu 2.: Die Hinweise zu den inhaltlichen Anforderungen im Umweltbericht werden bei der weiteren Planung entsprechend berücksichtigt.

Zu 3.: Die nachfolgenden Anforderungen im Zusammenhang mit dem Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB werden bei der weiteren Planung entsprechend berücksichtigt.

Zu 4.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und entsprechend berücksichtigt.

Die Unterlagen werden auf der Homepage der Gemeinde veröffentlicht.

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.

5 - Das **Zentrale Internetportal für die Bauleitplanung Hessen** für die Verpflichtung nach dem Baugesetzbuch 2017 ist inzwischen unter dem Link https://bauleitplanung.hessen.de/ verfügbar.

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

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Wagner

Zu 5.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und entsprechend berücksichtigt.