

Anlage:

Bauleitplanung der Stadt Laubach, Kernstadt

- Bebauungsplan „Schottener Straße II“

(Bebauungsplan der Innenentwicklung - § 13a BauGB)

- hier: Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

gem. § 13 (2) Nr. 3 u. 4 i.V.m. §§ 3 (2) u. 4 (2) BauGB

Stellungnahmen im Rahmen der o.a. Verfahrensschritte

(TÖB- Anschreiben vom 28.10.2016, öff. Auslegung 07.11. – 09.12.2016)

ohne Anregungen und Hinweise:

- Keine !

Eing.datum

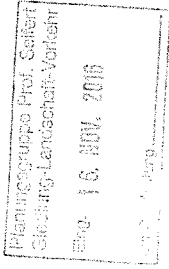
mit Anregungen und Hinweisen:

- ovag Netz AG, Friedberg	16.11.2016
- Oberhessengas Netz AG	23.11.2016
- Kreisausschuss Lahn-Dill-Kreis, Abt. für den ländlichen Raum	28.11.2016
- Abwasserverband Lauter-Wetter	28.11.2016
- Amt für Bodenmanagement	30.11.2016
- Kreisausschuss Lahn-Dill-Kreis, Abt. für den ländlichen Raum	05.12.2016
- Herr V. Schwab, Lange Hohl 14, Laubach	05.12.2016
- HessenMobil Straßen- u. Verkehrsmanagement Dillbg.	07.12.2016
- Regierungspräsidium Gießen	12.12.2016
- Kreisausschuss Gießen, FD Gefahrenabwehr	13.12.2016
- Kreisausschuss Gießen, FD Wasser u. Bodenschutz	13.12.2016
- Kreisausschuss Gießen, FD Verkehr	13.12.2016
- hessenArchäologie, Landesamt für Denkmalpflege	16.12.1016
- Kreisausschuss Lahn-Dill-Kreis, Abt. für den ländlichen Raum, FD Dorf- u. Regionalentwicklung	19.01.2017

Beschlussempfehlungen

**zu eingegangenen Hinweisen und Anregungen im Rahmen der
Beteiligungsverfahren § 13 (2) Nr. 2 und 3 BauGB**

(TÖB-Anschreiben, 28.10.2016, öff. Auslegung 07.11. – 09.12.2016)



ovag Netz AG Postfach 10 07 63 61147 Friedberg
Planungsgruppe Prof. Dr. Siefert
Breiter Weg 114
35440 Linden

Oliver Paschukos
Planung & Projektierung - ELLPa/Schn
Telefon 06031 82-1512
Fax 06031 82-1636
E-Mail oliver.paschukos@ovag-netz.de
Datum 10.11.2016

OVAG Netz AG Friedberg
Eingang: 16.11.2016

Beschlussempfehlung:

Die Hinweise werden, unter Verweis auf die Abstimmungen im Zuge der Erschließungsplanung, zur Kenntnis genommen.

**Stellungnahme zur Bauleitplanung der Stadt Laubach, Kernstadt
Bebauungsplan „Schottener Straße II“
- Beteiligung gem. § 4 (2) BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir danken Ihnen für die Überlassung der Unterlagen.

Wie für uns aus den Planungsunterlagen ersichtlich, sind unsere Bestandsanlagen in keiner Weise betroffen.

Die Versorgung des im Planungsbereich ausgewiesenen Wohngebietes und des geplanten Feuerwehrgerätehauses mit elektrischer Energie kann durch entsprechende Netzerweiterung erfolgen.

Wir bitten zum gegebenen Zeitpunkt um Information über das mit der Planung und Projektierung der Erschließung beauftragte Ingenieurbüro, damit unsererseits eine termingerechte Umsetzung notwendiger Erweiterungen oder Veränderungen des elektrischen Netzes gewährleistet werden kann.

Wir haben keine Einwände gegen diesen Bebauungsplan.

Mit freundlichen Grüßen

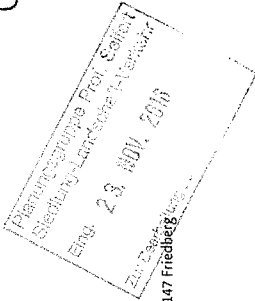
Oliver Paschukos
ovag Netz AG

Oberhessengas Netz GmbH
Schulze-Delitzsch-Str. 1
61169 Friedberg



Ihr Ansprechpartner
Paulo Sousa
NPI/So/GI
Telefon 06031 7277-76
Telefax 06031 7277-29
p.sousa@oberhessengas-netz.de

Datum 22.11.2016



Oberhessengas Netz GmbH | Postfach 10 07 28 | 61147 Friedberg
Planungsgruppe Prof. Dr. Seifert
Herr Matthias Rück
Breiter Weg 114
35440 Linden-Leihgestern

OberhessenGas Netz GmbH, Friedberg
Eingang: 23.11.2016

Beschlussempfehlung:

Die Hinweise werden, unter Verweis auf die Abstimmungen im Zuge der Erschließungsplanung, zur Kenntnis genommen.

Bauleitplanung der Stadt Laubach, Kernstadt
Bebauungsplan „Schottener Straße II“
(Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB)
hier: Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
gem. § 13a i.V.m. §13 (2) Nr. 3 und § 4 (2) BauGB

Sehr geehrter Herr Rück,

wir nehmen Bezug auf Ihr Schreiben vom 28.10.2016 und teilen Ihnen mit, dass sich im Planungsbereich Erdgasleitungen befinden und dass wir zu oben genannter Baumaßnahme keinen Einwand haben. Den Bestandsplanausschnitt haben wir diesem Schreiben beigelegt.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüße

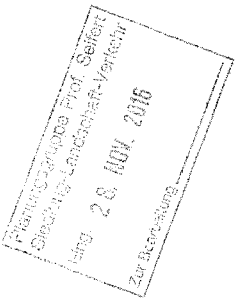
OBERHESSENGAS NETZ GMBH

Markus Summ



Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises • Postfach 19 40 • 35573 Wetzlar

Planungsguppe
Prof. Dr. Seifert
Breiter Weg 114
35440 Linden



Lahn-Dill-Kreis

Der Kreisausschuss
Abteilung für den ländlichen Raum

**Lahn-Dill-Kreis, Der Kreisausschuss
- Abt. für den ländlichen Raum
Eingang: 28.11.2016**

Beschlussempfehlung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Auf die Stellungnahme des Fachdienstes Dorf- und Regionalentwicklung vom 18.01.2017 sowie die Abwägung zur Stellungnahme der Abteilung für den ländlichen Raum vom 01.12.2016 wird hingewiesen.

Fachdienst
Landwirtschaft und
Forsten
Datum: 2016-11-25
Aktenzeichen:
24_1-30.06.2_Schottener
Straße II_Laubach-
Kernstadt

Ansprechpartner(in):
Herr Kühne
Telefon Durchwahl:
06441 407-1777
Telefax Durchwahl:
06441 407-1075
Gebäude Zimmer-Nr.:
D 4.142

Telefonzentrale:
06441 407-0
E-Mail:
Bernd.Kuethe@lahn-dill-kreis.de
E-Mail zentral:
info-all@lahn-dill-kreis.de
Internet:
www.lahn-dill-kreis.de

Ihr Schreiben vom:
28.10.2016
Ihr Zeichen:

Hausanschrift:
Karl-Keilner-Ring 51
35576 Wetzlar

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

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

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

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

**Bauleitplanung der Stadt Laubach, Kernstadt
Bebauungsplan "Schottener Straße II"**
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 13a
i.V.m § 13 (2) Nr. 3 und § 4 (2) BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,
aus landwirtschaftlicher Sicht bestehen keine Bedenken oder Anregungen zu der vorliegenden Planung.

Grundsätzlich werden unsererseits Bebauungspläne der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB begrüßt, da somit Bebauungen im landwirtschaftlichen Außenbereich unterbleiben können und darüber hinaus keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden.

Eine Prüfung und Stellungnahme des Fachdienstes „Dorferneuerung“ des Lahn-Dill-Kreis steht noch aus.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Bernd Kühne

ABWASSERVERBAND Lauter-Wetter

Abwasserverband Lauter-Wetter – Friedrichstraße 11 – 35321 Laubach

Planungsgruppe Prof. Dr. Seifert

-Herrn Rück-

Breiter Weg 114

35440 Linden-Leihgestern

Telefon 0 64 05 / 921-450

Telefax 0 64 05 / 921-451

eMail w.huehnergath@
laubach-online.de

Amort Geschäftsstelle

Geschäftsführer: Herr Hühnergath

Ihr Schreiben vom
28.10.2016

Ihr Zeichen

Unser Zeichen
621.41

Datum
24.11.2016

**Bauleitplanung der Stadt Laubach, Kernstadt
Bebauungsplan „Schottener Straße II“**

**hier: Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher
Belange gem. § 13a i.V.m. § 13 (2) Nr. 3 und § 4 (2) BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem oben genannten Bebauungsplan in Laubach, Kernstadt, nehmen wir gemäß
Ihrem vorgenannten Schreiben aus abwassertechnischer Sicht wie folgt Stellung:

1. Das Plangebiet ist in der Schmutzfrachtberechnung des Abwasserverbandes Lauter-Wetter vom Februar 2007 nicht eingerechnet, und vielmehr dort als Außengebietfläche enthalten. Das Plangebiet soll im Mischsystem entwässert werden und wird Vorflut zum Regenüberlaufbecken BIZ (Stadt Laubach) und anschließend BIC und BLA (AV Lauter-Wetter) erhalten. Die Größe des Plangebietes beträgt rd. 1,7 ha.
2. Die geplanten Maßnahmen dienen der Erschließung von neuen Bauflächen (Allgemeines Wohngebiet) bzw. dem Neubau eines Feuerwehrhauses in der Stadt Laubach. Die geplanten Anlagen haben somit direkten Einfluss auf die bestehenden Abwasseranlagen des Abwasserverbandes Lauter-Wetter (Entlastungsverhalten der o.g. Regenentlastungsanlagen).
3. Der Baumaßnahme wird daher aus abwassertechnischer Sicht seitens des Abwasserverbandes Lauter-Wetter nur zugestimmt, wenn mittels Schmutzfrachtberechnung (SMUSI) nachgewiesen wird, dass sich die Entlastungsfrachten und Zahlen der o.g. Regenentlastungsanlagen im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften/Regelwerke bewegen. Hierzu sind auch die vorhandenen Einleitelaubnisse der o.g. Regenentlastungsanlagen mit zu überprüfen.

Verbandsvorsteher:
Frank Ide
Bürgermeister
Rebeggasse 1
35305 Grünberg

Geschäftsführer:
Heinz-Walter Hühnergath
Betriebsleiter: Dieter Jox
Verbandsrechner:
Karl-Heinz Weicker

Bankverbindung
Sparkasse Laubach-Hungen
IBAN: DE32 5135 2227 0000 0004 89
Sparkasse Grünberg
IBAN: DE02 5135 1526 0000 0033 68

4. Die geplante Baumaßnahme wird zu einer Abflussverschärfung im Gewässersystem der Stadt Laubach führen (Gewässer Wetter). Die hieraus sich evtl. ergebenden Maßnahmen (Rückhaltung etc) befinden sich jedoch im Zuständigkeitsbereich der Stadt Laubach.

Auf die Inhalte des neuen Wasserhaushaltsgesetzes 2010 bzw. das Hessische Wassergesetz (HWG) wird hingewiesen.

Für Rückfragen stehen wir jederzeit gerne zur Verfügung.

Wir verbleiben

mit freundlichen Grüßen
im Auftrag:


(Hühnergath)
Geschäftsführer



Abwasserverband Lauter-Wetter
Eingang: 28.11.2016

Beschlussempfehlung:

Die Hinweise werden umfassend zur Kenntnis genommen.

Durch das Ingenieur-Büro Zick-Heßler, Wettenberg, wurde eine SMSI-Berechnung vorgenommen.

Die Entwässerung des Wohngebietes kann über die Danziger Straße erfolgen. Hier wurde bereits in der Vergangenheit ein entsprechend dimensionierter Mischwasserkanal bis unterhalb der Tankstelle verlegt.

Für die Oberflächenentwässerung der Gemeinbedarfsfläche (Feuerwehr) ist eine Rückhaltung von Niederschlagswasser auf der Fläche erforderlich. Dies kann aufgrund der topographischen Verhältnisse über einen Staukanal oder ein Regenrückhaltebecken erfolgen.

Im Frühjahr/ Frühsommer dieses Jahres erfolgt die Erschließungsplanung (Ver- u. Entsorgung, Straßenbau, Fernwärme) für das geplante Gebiet.

Im Rahmen werden die vom AV vorgebrachten Anregungen berücksichtigt bzw. die entsprechenden Abstimmungen vorgenommen.

Planungsgruppe Prof. Dr. Seifert
Breiter Weg 114

35440 Linden-Leihgestern



Geschäftszeichen 02-06-03-02-B-110-003
Bearbeiterin Stadt. Bodencord. Herr Korpsteher
Durchwahl 06421/3873 - 3338
Fax 06421/3873 - 3300

Bearbeiterin Ländl. Bodencord. Herr Dietrich-Eckhardt
Durchwahl 06421/3873 - 3217
Fax 06421/3873 - 3300

Ihr Zeichen
Ihre Nachricht

Datum 29. November 2016

**Bauleitplanung der Stadt Laubach, Kernstadt
- Bebauungsplan „Schottener Straße II“**

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich bedanke mich für die Übersendung der oben genannten Unterlagen zum Zweck unserer Beteiligung.

Aus Sicht der städtischen Bodenordnung bestehen keine Bedenken.

Aus Sicht der Landeskultur möchte ich darauf hinweisen, dass die unmittelbar an das Planungsgebiet angrenzenden Flächen (z.B. Gemarkung Laubach Flur 6 Nr. 23 sowie der Rest der Parzelle Nr. 24) landwirtschaftlich genutzt werden. Deshalb weise ich für die eingereichten Planungen bei Errichtung von Einfriedungen auf die Abstände gemäß § 16 Hess. NachbG und die Pflanzung von Bäumen, Sträuchern, u.ä. auf die §§ 38 Hess. NachbG, insbesondere auf den § 40 Hess. NachbG, hin.

Weiterhin bitte ich zu prüfen, ob sich die Zerlegung der Parzelle Nr. 24 für die Errichtung des Feuerwehrgerätehauses nicht parallel zur Parzellengrenze des Weges Gemarkung Laubach Flur 5 Nr. 187/2 (Lange Hohl), jedoch möglichst flächengleich, einplanen lässt. Bei derzeitiger Nutzung als Ackerfläche ergibt sich bei der geplanten Form der Restfläche ein sehr großer Anteil an Ausweidefläche für den Bewirtschafter.

Für zukünftige Stellungnahmen möchte ich Sie bitten, dass Sie das Anschreiben und die digitalen Unterlagen an unser allgemeines Infopostfach (E-Mail: info.afb-marburg@hvbg.hessen.de) schicken.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Pell
(Prehl)



Amt für Bodenmanagement Marburg
Eingang: 30.11.2016

Beschlussempfehlung:

zu 1: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Errichtung von Einfriedungen sowie vorzunehmende Anpflanzungsmaßnahmen werden unter Beachtung der einschlägigen Bestimmungen sowie in Abstimmung mit dem/den Eigentümer(n) der Flächen vorgenommen.

zu 2: Aufgrund der Gebäude- und Freiflächenkonzeption kann eine andere Abgrenzung der Gemeinbedarfsfläche nicht erfolgen. Eine Weiterbewirtschaftung des nördlichen Teiles des (in kommunalem Eigentum befindlichen) Flurstücks 24 erfolgt in konkreter Abstimmung mit dem Bewirtschafter.

zu 3: Der Anregung wird entsprochen.



Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises • Postfach 19 40 • 35573 Wetzlar

Planungsgruppe
Prof. Dr. Seifert
Breiter Weg 114
35440 Linden

Lahn(Dill)Kreis O

Der Kreisausschuss
Abteilung für den ländlichen Raum



Fachdienst
Landwirtschaft und
Forsten
Datum: 2016-12-01
Aktenzzeichen:
24.1-30.06.2 Schottener
Straße II, Laubach-
Kernstadt
Ansprechpartner(in):
Herr Küthe
Telefon Durchwahl:
06441 407-1777
Telefax Durchwahl:
06441 407-1075
Gebäude Zimmer-Nr.:
D 4.142
Telefonzentrale:
06441 407-0
E-Mail:
Bernd.Kueth@lahn-dill-kreis.de
E-Mail zentral:
info-@lahn-dill-kreis.de
Internet:
www.lahn-dill-kreis.de

**Bauleitplanung der Stadt Laubach, Kernstadt
Bebauungsplan "Schottener Straße II"**
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 13a
i.V.m § 13 (2) Nr. 3 und § 4 (2) BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,
im Nachgang zu unserer Stellungnahme vom 25.11.2016 ergänzen wir diese um
einige emissionsrechtliche Punkte.

Nordöstlich des überplanten Bereichs „Schottener Straße II“ befindet sich der
landwirtschaftliche Betrieb Schwab. Der Betrieb wurde in den Jahren 2006 und
2012 erweitert und hält zurzeit ca. 100 Milchkühe mit Nachzucht. Für beide
Betriebsweiterungen wurden Emissionsgutachten eingefordert, um entspre-
chend negative Auswirkungen auf benachbarte Nutzungen ausschließen zu
können.

Durch die geplante Änderung vom Mischgebiet zu einem allgemeinen Wohnge-
biet ergibt sich eine andere Immissionsbewertung. Es ist Aufgabe der Stadt Lau-
bach nachzuweisen, dass keine negativen Auswirkungen für den Haupterwerbs-
betrieb entstehen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Bernd Küthe

Hausanschrift:
Karl-Kellner-Ring 51
35576 Wetzlar
Servicezeiten:
Mo. – Fr.
07:30 – 12:30 Uhr
Do.
13:30 – 18:00 Uhr
sowie nach Vereinbarung
Bankverbindungen:
Sparkasse Wetzlar
IBAN:
DE04 5155 0035 0000 0000 59
BIC: HELADEF1WET
Sparkasse Dillenburg
IBAN:
DE43 5165 0045 0000 0000 83
BIC: HELADEF1DIL
Postbank Frankfurt
IBAN:
DE65 5001 0060 0003 0516 01
BIC: PBNKDEFF



Lahn-Dill-Kreis, Der Kreisausschuss
- Abt. für den ländlichen Raum
Eingang: 28.11.2016

Beschlussesempfehlung:

Die Hinweise bezüglich des Landwirtschaftsbetriebes Schwab werden wie folgt in die Abwägung eingestellt:

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes „Senioren- und Altenpflegeheim Schottener Straße“ (2002) wurde die nördliche/ nordöstliche Geltungsbereichsgrenze entlang des Wirtschaftsweges (Flst. 15/4) festgelegt. Dies, um damit auch die Ergebnisse eines Immissionsgutachtens aus 1991 zu würdigen, in dem die Einhaltung eines Abstandes von rd. 140 m des Immissionserschwerpunktes des landwirtschaftlichen Hofes Lange Hohl 14 gegenüber Wohn- und Mischgebieten angeregt war – damit es „garantiert nicht zu Geruchbelästigungen“ kommt.

In Ergänzung dessen wurde in 2006, im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Schottener Straße (heutiger Standort Firma RR-Team) und auf Veranlassung des Amtes für den ländlichen Raum, durch den Landesbetrieb Landwirtschaft Hessen eine aktualisierte Einschätzung der notwendigen Abstandsforderungen gemäß den Tierbeständen und nach der maßgeblichen VDI-Richtlinie vorgenommen.
Demnach lag der Mindestabstand der vorhandenen Ställe im „Altgebäude“ (Lange Hohl 14) zum **WA** bei ca. 128 m sowie des (damals) neuen Boxenstalles noch weiter nordöstlich zum **WA** bei ca. 143 m.

Die Abgrenzung des heute festgesetzten allgemeinen Wohngebietes ist mit der des damals festgesetzten (bis heute rechtskräftigen !) Mischgebietes identisch. Es ist ein Abstand zwischen der nächstliegenden Baugrenze im **WA** und der Betriebsstelle Lange Hohl 14 (nächstliegende Außenfassade Fassade) von rd. 128 m sowie von über 140 m zur Mitte des Gebäudekomplexes gewahrt.
Der Abstand zum Stallgebäude auf Flst. 185 weiter nordöstlich beträgt über 234 m.

Im Zuge der Betriebsweiterung (Erweiterung des Boxenlaufstalles im Bereich des Flurstücks 185) im Jahr 2012 ein Gutachten zur Immissionssituation erstellt.

Aufgrund der Situation, dass nach diesem Gutachten (zur damaligen Aufstockung von 92 auf 112 Kühe) die bestehenden Wohnhäuser „Kurze Hohl 15 und 17“ (ca. 55 m nördlich) und die Wohnhäuser „Lange Hohl 18 und 20“ (ca. 45 m südlich) im Bereich von 10 – 15 % Geruchsstundenhäufigkeit liegen, war/ ist die Möglichkeit einer weitergehenden Erhöhung des Tierbestandes aufgrund dessen kaum gegeben. Bis dato wurden nach Kenntnis der Stadt Laubach auch keine Bauantragsunterlagen vorgelegt.

(Das Amt für den ländlichen Raum bzw. der damalige Landesbetrieb Landwirtschaft hatte bereits 2006 (bei einem Bestand von 100 Kühen) einen Mindestabstand zu „Wohnhäusern im Außenbereich“ von 71,5 m ermittelt.)

Wie oben angeführt liegt das nunmehr festgesetzte Allgemeine Wohngebiet über **230 m** südwestlich des Boxenstalles. Zum Altgebäude („Lange Hohl 14“) wurde damals ein Abstand (für ein **WA**) von mindestens 128 m ermittelt (die hier nun exakt eingehalten sind).

Damit ist es auch unerheblich, dass das vormalige Mischgebiet (rechtskräftiger Bebauungsplan) in ein Allgemeines Wohngebiet umzoniert wird.

Mit der geänderten Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes sind insofern keine negativen Auswirkungen für den Landwirtschaftsbetrieb verbunden, da eine erweiterte bzw. ergänzte Viehhaltung des Betriebes aufgrund der Schutzbedürfnisse von Wohngebäuden in der näheren Umgebung bereits nicht möglich ist.

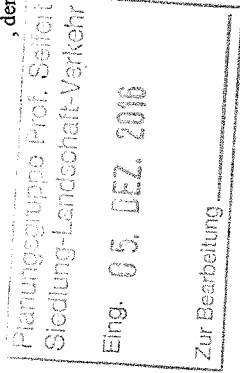
Schließlich ist darauf hinzuweisen, dass im landwirtschaftlichen Hofensemble („Altgebäude“, Lange Hohl 14) durch den Eigentümer des Landwirtschaftsbetriebes seinerseits eine Wohnnutzung installiert wurde.

Aus Gründen der Rechtssicherheit wurde, über die vorstehend angeführten Beurteilungen hinaus, zum nunmehr vorliegenden Bebauungsplan eine aktuelle gutachterliche Ausbreitungsberechnung erstellt (*Michael Herdt* - Ingenieure, 63654 Büdingen).

Im Ergebnis dessen sind die Richtwerte der GIRL im Allgemeinen Wohngebiet bezüglich der Ist-Situation mit max. 4 – 5 % Jahresstunden bei weitem eingehalten. Unter Zugrundlegung einer Tierzahlerhöhung um 20 % (die unter Hinweis auf die vorstehenden Ausführungen nur theoretischer Natur sind) ergeben sich Werte, die mit max. 5 % der Jahresstunden sehr deutlich unter dem für ein **WA** vorgesehenen Richtwert von 10 % liegen.

Volker Schwab
Lange Hohl 14
35321 Laubach

, den 02. Dezember 2016



2

An den
Magistrat der Stadt Laubach
-Bauamt-
Friedrichsstraße 11
35321 Laubach

3
Di

Bauleitplanung der Stadt Laubach, Kernstadt;
hier: Entwurf eines Bebauungsplans „Schottener Straße II“
Bezug: Bekanntmachung über die Offenlage in dem Mitteilungsblatt der Stadt Laubach
Nr. 43/2016, Seite 5

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen den obigen Entwurf des von Ihnen beabsichtigten Bebauungsplans erhebe ich hiermit

E i n w e n d u n g e n .

Meine Kritik richtet sich dabei in erster Linie gegen die vorgesehene Umzonierung des bisherigen „Mischgebiets“ in ein „Allgemeines Wohngebiet“ mit neun Wohnbaugrundstücken.

Ich bin der Auffassung, dass ein „Allgemeines Wohngebiet“ zu meinem landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetrieb mit Tierhaltung einen größeren Abstand einhalten muss als das bisher festgesetzte „Mischgebiet“.

Gegenwärtig verfüge ich über einen Tierbestand von ca. 200 Stück Rindvieh, bestehend aus Milchkuhen und weiblichem Jungvieh mit Nachzucht. Die für deren Haltung erforderlichen Tierplätze sind genehmigt und haben demzufolge Bestandsschutz.

Auf Seite 27 Ihrer Erläuterungen zum Bebauungsplanentwurf berücksichtigen Sie zwar das Vorhandensein meines landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetriebes mit Tierhaltung nordöstlich des Plangebiets. Auch geben Sie die Abstände der vorhandenen Ställe im Altgebäude „Lange Hohl 14“ und des in 2006 neuen Boxenlaufstalles zum damaligen Baugebiet von 128 Metern beziehungsweise 143 Metern korrekt an.

Jedoch ist Ihre Annahme falsch, wonach es sich bei dem damaligen Baugebiet schon um ein „WA (Allgemeines Wohngebiet“ gehandelt habe. Vielmehr ist das bisherige, jetzt noch geltende Baugebiet als „Mischgebiet“ eingestuft.

Anders als bei einem „Mischgebiet“ gemäß § 6 Bauutzungsverordnung (BauNVO) dienen „Allgemeine Wohngebiete“ nach § 4 Absatz 1 BauNVO vorwiegend dem Wohnen. Damit sind sie gegenüber Immissionen, Geruchs- und Lärmeinwirkungen, schutzwürdiger als „Mischgebiete“, weshalb größere Abstände zu bestehenden emittierenden Betrieben, wie meinem landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetrieb mit Bestandsschutz, einzuhalten sind. Dies haben Sie bisher offensichtlich nicht beachtet und geprüft.

Die kommunale Bauleitplanung unterliegt dem Grundsatz der Konfliktvermeidung und –bewältigung. Sie hat dafür Sorge zu tragen, dass mögliche zukünftige Auseinandersetzungen infolge benachbarter unvereinbarer Nutzungen ausgeschlossen werden. Dies würde durch die Ermittlung und Berücksichtigung eines erforderlichen und ausreichenden Abstandes zwischen einem beabsichtigten „Allgemeinen Wohngebiet“ und einem vorhandenen und genehmigten emittierenden landwirtschaftlichen Betrieb gewährleistet werden.

Mit freundlichen Grüßen

Volker Schwab

↑
AA

Herr V. Schwab, Lange Hohl 14, Laubach
Eingang: 05.12.2016

Beschlussempfehlung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Mit der Umzonierung des bislang rechtskräftig festgesetzten Mischgebietes in ein Allgemeines Wohngebiet ergibt sich keine Konfliktverschärfung im Zusammenhang mit dem Landwirtschaftsbetrieb sowie auch keine Beeinträchtigungen für den Betrieb selbst:

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes „Senioren- und Altenpflegeheim Schottener Straße“ (2002) wurde die nördlicher/nordöstliche Geltungsbereichsgrenze entlang des Wirtschaftsweges (Flst. 15/4) festgelegt. Dies, um damit auch die Ergebnisse eines Immissionsgutachtens aus 1991 zu würdigen, in dem die Einhaltung eines Abstandes von rd. 140 m des Immissionserschwerpunktes des landwirtschaftlichen Hofes Lange Hohl 14 gegenüber Wohn- und Mischgebeiten angeregt war – damit es „garantiert nicht zu Geruchbelästigungen“ kommt.

In Ergänzung dessen wurde in 2006, im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Schottener Straße (heutiger Standort Firma RR-Team) und auf Veranlassung des Amtes für den ländlichen Raum, durch den Landesbetrieb Landwirtschaft Hessen eine aktualisierte Einschätzung der notwendigen Abstandsbedingungen gemäß den Tierbeständen und nach der maßgeblichen VDI-Richtlinie vorgenommen.
Demnach lag der Mindestabstand der vorhandenen Ställe im „Altgebäude“ (Lange Hohl 14) zum **WA** bei ca. 128 m sowie des (damals) neuen Boxenstalles noch weiter nordöstlich zum **WA** bei ca. 143 m.

Die Abgrenzung des heute festgesetzten allgemeinen Wohngebietes ist mit der des damals festgesetzten (bis heute rechtskräftigen !) Mischgebietes identisch. Es ist ein Abstand zwischen der nächstliegenden Baugrenze im **WA** und der Betriebsstelle Lange Hohl 14 (nächstliegende Außenfassade Fassade) von rd. 128 m sowie von über 140 m zur Mitte des Gebäudekomplexes gewahrt.
Der Abstand zum Stallgebäude auf Flst. 185 weiter nordöstlich beträgt über 234 m.

Im Zuge der Betriebsweiterung (Erweiterung des Boxenlaufstalles im Bereichs des Flurstücks 185) im Jahr 2012 ein Gutachten zur Immissionssituation erstellt.

Aufgrund der Situation, dass nach diesem Gutachten (zur damaligen Aufstockung von 92 auf 112 Kühe) die bestehenden Wohnhäuser „Kurze Hohl 15 und 17“ (ca. 55 m nördlich) und die Wohnhäuser „Lange Hohl 18 und 20“ (ca. 45 m südlich) im Bereich von 10 – 15 % Geruchsstundenhäufigkeit liegen, war/ ist die Möglichkeit einer weitergehenden Erhöhung des Tierbestandes aufgrund dessen kaum gegeben. Bis dato wurden nach Kenntnis der Stadt Laubach auch keine Bauantragsunterlagen vorgelegt.

(Das Amt für den ländlichen Raum bzw. der damalige Landesbetrieb Landwirtschaft hatte bereits 2006 (bei einem Bestand von 100 Kühen) einen Mindestabstand zu „Wohnhäusern im Außenbereich“ von 71,5 m ermittelt.)

Wie oben angeführt liegt das nunmehr festgesetzte Allgemeine Wohngebiet über **230 m** südwestlich des Boxenstalles. Zum Altgebäude („Lange Hohl 14“) wurde damals ein Abstand (für ein **WA**) von mindestens 128 m ermittelt (die hier nun exakt eingehalten sind).

Damit ist es auch unerheblich, dass das vormalige Mischgebiet (rechtskräftiger Bebauungsplan) in ein Allgemeines Wohngebiet umzoniert wird.

Mit der geänderten Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes sind insofern keine negativen Auswirkungen für den Landwirtschaftsbetrieb verbunden, da eine erweiterte bzw. ergänzte Viehhaltung des Betriebes aufgrund der Schutzbedürfnisse von Wohngebäuden in der näheren Umgebung bereits nicht möglich ist.

Schließlich ist darauf hinzuweisen, dass im landwirtschaftlichen Hofensemble („Altgebäude“, Lange Hohl 14) durch den Eigentümer des Landwirtschaftsbetriebes seinerseits eine Wohnnutzung installiert wurde.

Aus Gründen der Rechtssicherheit wurde, über die vorstehend angeführten Beurteilungen hinaus, zum nunmehr vorliegenden Bebauungsplan eine aktuelle gutachterliche Ausbreitungsberechnung erstellt (*Michael Herdt* - Ingenieure, 63654 Büdingen).

Im Ergebnis dessen sind die Richtwerte der GIRL im Allgemeinen Wohngebiet bezüglich der Ist-Situation mit max. 4 – 5 % Jahresstunden bei weitem eingehalten. Unter Zugrundlegung einer Tierzahlerhöhung um 20 % (die unter Hinweis auf die vorstehenden Ausführungen nur theoretischer Natur sind) ergeben sich Werte, die mit max. 5 % der Jahresstunden sehr deutlich unter dem für ein **WA** vorgesehenen Richtwert von 10 % liegen.

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

Planungsgruppe
Prof. Dr. V. Seifert
Breiter Weg 114
35440 Linden

Aktenzeichen BE 12.01.2 Pe - 34 c 2

Bearbeiter/in Dirk Peter

Telefon (02771) 840 234

Fax (02771) 840 450

E-Mail dirk.peter@mobil.hessen.de

Datum 06. Dezember 2016

L 3481, Stadt Laubach, Kernstadt

Bebauungsplan "Schottener Straße II" [Entwurf 09/2016]

Beteiligung der Behörden zum Beschleunigten Verfahren (§ 13a (2) BauGB)

Ihr Schreiben vom 28.10.2016, Herr Rück

Sehr geehrte Damen und Herren,

am östlichen Ortsrand von Laubach sollen nördlich der *Schottener Straße* ein Allgemeines Wohngebiet zur Bereitstellung von 14 Wohnbaugrundstücken (Einzel-/Doppelhäuser) und anschließend Flächen für den *Gemeinbedarf Feuerwehr* zur Errichtung eines Feuerwehrgerätehauses ausgewiesen werden.

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit

Gesicherte äußere Erschließung im Kfz-Verkehr (§§ 1,123 BauGB)

Die äußere verkehrliche Erschließung des geplanten Allgemeinen Wohngebietes wird über die beiden Einmündungen der ringförmig vorgesehenen Planstraße in die straßenrechtliche Ortsdurchfahrt der L 3481 *Schottener Straße* gewährleistet sein. Der künftige Feuerwehrstandort wird durch zwei Zufahrten (Ein-/Ausfahrt, Alarmanzufahrt) mit der *Schottener Straße* ausreichend verknüpft sein.

Leistungsfähigkeit des Straßennetzes (§ 47 HStrG¹)

Für das Allgemeine Wohngebiet wird mit 53 Bewohnern gerechnet (Begründung: 4,5 Messerwirtschaftliche Belange - Abwasser). Hinzu kommen freiwillige Feuerwehrleute im Übungs- und Einsatzfall. Der Ziel- und Quellverkehr verteilt sich dabei auf die vorgesehenen Einmündungen und Zufahrten.

Infolge der geplanten Bebauung wird es voraussichtlich nicht zu einem wesentlich höheren oder andersartigen Verkehr auf der L 3481 kommen. Dies lässt sich aus der relativ geringen Größe (~1,67 ha) sowie der festgesetzten Art und dem Maß der baulichen Nutzung des Plangebietes folgern.

¹ Hessisches Straßengesetz in der Fassung vom 06.06.2003 - GVBl. I, Nr. 10/2003, S. 166 ff., zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. Juni 2015 (GVBl. S. 254)

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

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

Landesbank Hessen-Thüringen
Zahlungen: HCC-Hessen Mobil
US-IdNr.: DE811700237
IBAN-Nr.: DE 67 500 500 00000 1000 512
BIC: HELADEF33XXX

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



3. /

Berücksichtigung der Belange des ÖPNV (§ 1 BauGB, § 1 ÖPNV-Gesetz)
Die geeignete Anbindung des Plangebietes an den ÖPNV sowie dessen sichere Erreichbarkeit für Fußgänger und Radfahrer sind zu gewährleisten und in der Begründung zu berücksichtigen. Dazu sollte unter anderem die Weiterführung des Gehweges nördlich entlang der *Schottener Straße* in Richtung des östlichen Ortsausgangs erwogen werden.

4. /

Herstellung neuer Einmündungen / Zufahrten (§§ 47, 29 HStrG)
Die Details der beiden Einmündungen der Planstraße aus dem vorgesehenen Wohngebiet in die L 3481 sowie der beiden Feuerwehrzufahrten zur L 3481 sind anhand eines prüfbareren Bauentwurfes gemäß den RAST 06² (Beläufbarkeit, Eckausrundungen, Längsneigung, Sichtfelder, Entwässerung usw.) einvernehmlich mit mir abzustimmen. Ein Markierungs- und Beschilderungsplan ist mit vorzulegen.

Der spätere Bau hat unter einvernehmlicher Beteiligung der Straßenmeisterei Grünberg durch die Stadt zu erfolgen. Diese trägt die im Zusammenhang mit der Anbindung des Plangebietes an die L 3481 entstehenden Kosten.

Die Stadt hat ferner die Erhaltung (Unterhaltung und Erneuerung) der Einmündungen und Zufahrten bis an den Fahrbahnrand der L 3481 zu ihren Lasten wahrzunehmen.

5. /

Baurecht für bauliche Maßnahmen auf der L 3481

Die für den Bau der Einmündungen und Zufahrten erforderlichen Flächen auf dem Straßengrundstück der L 3481, sind in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen und damit baurechtlich abgedeckt.

6. /

Verkehrssicherheit (§ 47 HStrG)

Böschungen, Pflanzenaufwuchs und Ausstattungselemente entlang der L 3481 dürfen die Sichtbeziehungen und Lichttraumprofile nicht einschränken, insbesondere an den geplanten Einmündungen und Zufahrten. Sie sind bei Bedarf zurückzunehmen.

Oberflächenwasser aus dem Plangebiet darf nicht auf die Straßenparzelle oder in Entwässerungsanlagen der L 3481 gelangen. Gleichzeitig muss die Entwässerung der L 3481 weiterhin uneingeschränkt gewährleistet bleiben.

Die Beleuchtung sowie Fahrzeugbewegungen im Bereich des Plangebietes dürfen zu keiner Blendung der Verkehrsteilnehmer auf der L 3481 führen.

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

7. /

Festsetzungen des Bebauungsplans zu den Flurstücken 95/9 und 95/10

Der Bebauungsplan weist auf dem Straßengrundstück der L 3481 (Gem. Laubach, Fl. 6, Flst. 95/9) und auf dem nördlich angrenzenden Grundstück (Gem. Laubach, Fl. 6, Flst. 95/10) für die Einmündungen Straßenverkehrsfläche und für die Zufahrten Gemeindefläche aus.

Auf dem Flurstück 95/10 mit Grabenstruktur, Solitärbaumreihe und Sträuchern werden außerdem der Erhalt der Gehölze und Vegetationsstrukturen sowie der Baumreihe festgesetzt (Textfestsetzung 2.1.5.1 / 2.1.5.4). Dies soll unter besonderer Berücksichtigung der Funktionsfähigkeit des Entwässerungsgrabens geschehen.

² Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen, Ausgabe 2006, Stand 15.12.2008
Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Köln, FGSV Verlag, Köln - FGSV 200

13

**Hessen Mobil
Straßen- und Verkehrsmanagement**

Nach Darstellung des Bebauungsplans verbleiben von den 11 Einzelbäumen zur Betonung und Aufwertung des Ortseinganges nur noch 8 Exemplare. Offenbar müssen 3 Bäume entfernt werden, weil sie im Bereich der geplanten Einmündungen und Zufahrten liegen.

Ist die Beseitigung straßenbegleitenden Bewuchses unvermeidbar, muss die Stadt eine angemessene Kompensation im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen bewirken. Flächen für eine Verpflanzung oder gleichwertige Ersatzpflanzungen der betroffenen Bäume (Mindest-Stammumfang 25 cm) stünden beispielsweise im westlichen Abschnitt des Flurstückes 95/10 zur Verfügung.

Die geplanten Grundstücksgrenzen der späteren Wohnbaugrundstücke entlang der *Schoffener Straße* sind bereits innerhalb des Flurstückes 95/10 eingetragen.

Die für den Bebauungsplan in Anspruch zu nehmenden Flurstücke 95/9 und 95/10 sind im Eigentum des Landes Hessen (Straßen- und Verkehrsverwaltung). Ferner ist die Bepflanzung des Straßenkörpers grundsätzlich dem Straßenbaulastträger vorbehalten (§§ 910, 1004 BGB, § 1 FStrG, §§ 2, 28 HStrG).

Ich bin bereit, die vorgelegte Bauleitplanung mitzutragen, wenn sich die Stadt das Flurstück 95/10 innerhalb der straßenrechtlichen Ortsdurchfahrt in ihr Eigentum übertragen lässt und die damit verbundene Pflicht zur Erhaltung (Unterhaltung, Erneuerung) der Einrichtungen (Entwässerungsgraben, Durchlässe) sowie der Gehölze und Vegetationsstrukturen zu ihren Lasten dauerhaft übernimmt.

Fachliche Stellungnahme

8. / 9. / 10. / 11. / 12.

Straßenplanungen

Die Bauleitplanung steht meinen Planungen oder Bauvorhaben nicht entgegen.

Immissionschutz

Vorkehrungen gegen Verkehrsemissionen der L 3481 sind Aufgabe der Stadt.

Hinweis

Bei der *Schoffener Straße* sollte die Bezeichnung L 3481 ergänzt werden.

Werden meine Hinweise berücksichtigt, stimme ich dem Bebauungsplan zu.

Ich bitte die Stadt, mir nach Verfahrensende Plan und Begründung der Satzung in farbiger Papierfassung sowie die Abwägung und den Bekanntmachungsnachweis zu senden. Plan und Begründung erbitte ich auch als PDF-Datei. Danke!

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag


Dirk Peter



Hessen Mobil
Straßen- und Verkehrsmanagement Dillenburg
Eingang: 07.12.2016

Beschlussempfehlung:

zu 1 u. 2: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

zu 3: Der Anregung wird im Zuge der Erschließungs- bzw. Straßenplanung nachgegangen.
In der Begründung werden Ausführungen zur beabsichtigten Einbindung in das ÖPNV-Netz ergänzt.

zu 4: Der Anregung wird im Zuge der Erschließungs- bzw. Straßenplanung entsprochen. Die notwendigen Abstimmungen werden vorgenommen.

zu 5: --

zu 6: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und ergänzend im Bebauungsplan angeführt.

zu 7: Zur Dokumentierung der vorgesehenen Anbindung an die Schottener Straße und insbesondere zur Baurechtschaffung ist der räumliche Geltungsbereichsrand im Bereich der geplanten Zu- und Abfahrten notwendiger Weise bis zum tatsächlichen Fahrbahnrand der Straße zu führen.

Die Festsetzungen nach § 9 (1) 20 BauGB im Bereich des Flsts. 95/10 verfolgt eine Erhaltung und Sicherung der vorhandenen Graben- und Vegetationsstruktur.

Die infolge der Errichtung von Zufahren zu beseitigenden Bäume werden gleichwertig ersetzt; im Bebauungsplan wird eine entsprechende Festsetzung ergänzt.

Der Frage einer Überführung der Fläche des Flsts. 95/10 ins Eigentum der Stadt Laubach bei gleichzeitiger Übernahme der Unterhaltungslast wird außerhalb des Bauleitplanverfahrens nachgegangen.

Die Darstellung der vorgesehenen Grundstücksgrenzen sind nicht rechtsverbindlich und können ggfs. zurückgenommen werden.

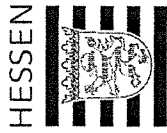
zu 8: - wird zur Kenntnis genommen

zu 9: - wird zur Kenntnis genommen

zu 10: - wird entsprochen

zu 11: - wird zur Kenntnis genommen

zu 12: Der Bitte wird späterhin entsprochen.



Regierungspräsidium Gießen • Postfach 10 08 51 • 35338 Gießen

Planungsgruppe
Prof. Dr. V. Seifert
Breiter Weg 114

35440 Linden

Geschäftszeichen:
Dokument-Nr.:

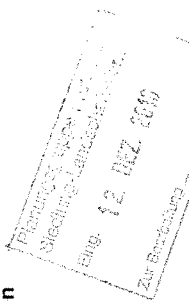
RPGI-31-61a0100/33-2013/5
2016/250791

Bearbeiter/in:
Telefon:
Telefax:
E-Mail:
Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom:

Karin Wagner
+49 641 303-2353
+49 641 303-2197
Karin.Wagner@rpgi.hessen.de

Datum

07. Dezember 2016



**Bauleitplanung der Stadt Laubach;
hier: Bebauungsplan „Schottener Straße II“ in Laubach
Stellungnahme im Verfahren nach § 13a i.V.m. § 4 (2) BauGB**

Ihr Schreiben vom 28.10.2016, hier eingegangen am 01.11.2016

Sehr geehrte Damen und Herren,
aus Sicht der von mir zu vertretenen Belange nehme ich zur o.g. Bauleitplanung wie folgt Stellung:

**Oberer Landesplanungsbehörde
(Bearbeiterin: Frau Leonard, Dez. 31, Tel.: 0641/303-2417)**

Der gültige Regionalplan Mittelhessen 2010 (RPM 2010) weist den Planbereich als „Vorranggebiet Siedlung Bestand“ aus. Die Planung dient aus regionalplanerischer Sicht der Nachverdichtung und entspricht damit dem Ziel 5.2-5 des RPM 2010.

**Grundwasserschutz, Wasserversorgung
(Bearbeiterin: Frau Schweinsberger, Dez. 41.1, Tel.: 0641/303-4138)**

Der Planungsraum liegt innerhalb der Zone III des Heilquellenschutzgebietes des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirks, das mit Verordnung vom 19.02.1929 (Hessisches Regierungsblatt vom 19.02.1929) festgesetzt wurde. Des Weiteren liegt der Planungsraum innerhalb der Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen Brunnen III, XVI und XVII in Hungen-Inheiden der Oberhessischen Versorgungsbetriebe AG, festgesetzt mit Verordnung vom 27.09.1995 (StAnz. 46/95, S. 3594). Die entsprechenden Verbote der Schutzgebietsverordnungen sind zu beachten.

Hausanschrift:
35390 Gießen • Landgraf-Philipp-Platz 1 – 7
Postanschrift:
35338 Gießen • Postfach 10 08 51
Telefonzentrale:
Zentrale E-Mail:
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

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



**Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz
(Bearbeiter: Frau Keuser, Dez. 41.2, Tel.: 0641/303-4179,
Herr Koch, Dez. 41.2, Tel.: 0641/303-4173)**

Der Planungsraum liegt in keinem Überschwemmungsgebiet.

**Kommunales Abwasser, Gewässergüte
(Bearbeiter: Herr Wiedl, Dez. 41.3, Tel.: 0641/303-4228)**

Zur o.g. Bauleitplanung werden keine Anregungen vorgebracht.

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

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 (Altlagierungen und Altstandorte) sowie sonstige Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen erfasst.

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 Laubach einzuholen.

VorsORgender Bodenschutz:

Den unter Punkt 4 *Berücksichtigung der Bodenschutzbelange / Ergänzende Hinweise zur Eingriffsminderung* aufgeführten Maßnahmen zum vorsorgenden Bodenschutz stimme ich zu. Bei größeren Baumaßnahmen empfehle ich daher, eine bodenkundliche Baubegleitung durchzuführen, um einen ausreichenden Bodenschutz zu gewährleisten.

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

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

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

Bei Bau-, Abriss- und Erdarbeiten im Plangebiet sind die Vorgaben im Merkblatt „Entsorgung von Baubfällen“ (Baumerkblatt, Stand: 10.12.2015) der Regierungspräsidien in Hessen zu beachten (www.rp-giessen.hessen.de, *Umwelt & Natur, Abfall, Bau- und Gewerbeabfall, Baustoffenabfälle*).

Das Baumerkblatt enthält Informationen im Hinblick auf eine ordnungsgemäße Abfallentsorgung, Beprobung, Trennung und Verwertung/Beseitigung von Bauabfällen (z.B. Bauschutt und Bodenaushubmaterial sowie gefährliche Bauabfälle, wie z.B. Asbestzementplatten).

Immissionsschutz II

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

Nach Durchsicht der Planunterlagen werden aus immissionsschutzrechtlicher Sicht folgende Anregungen und Hinweise vorgebracht:

Feuerwehrgelände:

Durch die Ausweisung einer Fläche für den *Gemeinbedarf* mit der Zweckbestimmung *Feuerwehrgelände* ist kein immissionsschutzrechtliches Konfliktpotential ersichtlich. Die während den Einsätzen und Übungen erhöhten Schallimmissionen sind nur temporär und stehen im Zusammenhang mit der Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit. Weiterhin ist aufgrund der zeitlich begrenzten Dauer der geräuschintensiven Tätigkeiten eine Überschreitung der Orientierungswerte des Beiblatts 1 zur DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau - nicht zu erwarten. Weiterhin dient die Fläche für den *Gemeinbedarf* der Gebietsabstufung in Bezug auf den § 50 BImSchG und das östlich angrenzende *Gewerbegebiet* (?). Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass bei einer möglichen Nachnutzung der bestehenden Gewerbebetriebe in denkbar ungünstigen Konstellationen ggf. besondere Rücksicht auf das geplante *Allgemeine Wohngebiet* genommen werden muss (z.B. durch die Anordnung der Gebäude auf dem Betriebsgelände, Abschirmung von geräuschintensiven Bereichen, etc.). Dies trifft bereits im Bestand ebenso auf die Wohnbebauung gegenüber dem „Autohaus Schork“, südlich der Schottener Straße, zu.

Störfähigkeit eines Allgemeinen Wohngebietes und eines Mischgebietes:

Die Umwidmung eines *Mischgebietes* in ein *Allgemeines Wohngebiet* geht im Allgemeinen mit einer Reduzierung der von dem Gebiet ausgehenden Emissionen einher. Die Störfähigkeit gegenüber den auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen (insb. durch Geräusche) nimmt jedoch in gleicher Weise zu, da *Allgemeine Wohngebiete* einen höheren Schutzanspruch genießen.

Lage des Plangebiets an der B 276:

Das Plangebiet grenzt südlich unmittelbar an die *Schottener Straße* (B 276) an. Aufgrund der allgemeinen Erfahrung kann ohne eine weitere Betrachtung derverkehrlichen Situation (insb. DTV) nicht sicher ausgeschlossen werden, dass für den Bereich der unmittelbar an der Hauptstraße gelegenen Grundstücke die Orientierungswerte für ein *Allgemeines Wohngebiet* des Beiblatts 1 zur DIN 18005 überschritten werden.

Sportplatz südlich der Schottener Straße:

Über die Nutzung von dem südlich des Plangebiets befindlichen Sportplatz wird in den Planunterlagen nicht eingegangen. Je nach Art und Ausmaß der Nutzung könnten Konflikte mit den Immissionsrichtwerten der Sportanlagenlärmschutzverordnung - 18. BImSchV - (analog den Orientierungswerten der DIN 18005) auftreten. Sofern der Sportplatz nicht während des kompletten Tageszeitraums genutzt wird, sind diesbezügliche Konflikte nach der allgemeinen Erfahrung i.d.R. auf die Nutzungszeiten während der Ruhezeiten oder des Nachtzeitraums beschränkt. Die Ruhezeiten der 18. BImSchV beziehen sich an Werktagen auf die Zeiträume von

06.00 bis 08.00 Uhr und von 20.00 bis 22.00 Uhr, an Sonn- und Feiertagen von 07.00 bis 9.00 Uhr, von 13.00 bis 15.00 Uhr und von 20 bis 22.00 Uhr. Sofern eine Nutzung der Sportanlage in den zuvor genannten Zeiträumen sowie zur Nachtzeit nicht stattfindet, ist eine Richtwertüberschreitung im Plangebiet nicht zu erwarten. Die diesbezüglich sollten die tatsächlichen Nutzungszeiten der Sportanlage in Erfahrung gebracht werden.

Vorbelastung durch Tierintensivhaltung:

Wie in Kapitel 4.6 - *Immissionsschutz* - der Begründung erläutert wird, befindet sich nordwestlich des Plangebiets eine Tierintensivhaltung. In der Vergangenheit (zuletzt in 2006) wurden Immissionsgutachten über die einzuhaltenden Schutzabstände erstellt, bei deren Einhaltung es zu keinen schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geruchimmissionen kommt. Demnach beträgt der Mindestabstand der vorhandenen Ställe im „Altebaude“ (Lange Hohl 14) bis zur nächstgelegenen schutzbedürftigen Wohnnutzung 128 Meter. Dieser Abstand wird durch die vorliegende Planung gerade so eingehalten (Abstand Baugrenze bis zur Außenfassade des Betriebs = 128 Meter). Dieser Mindestabstand bezieht sich dabei auf die im dem Jahr 2006 vorhandenen Gegebenheiten. Inwiefern diese Betrachtung auf die aktuelle Situation übertragen werden kann, kann ohne einen direkten Vergleich nicht beurteilt werden. Die Eingangsdaten der damaligen Prognose sollten im Sinne einer sicheren Beurteilung mit den heutigen Verhältnissen abgeglichen werden (insb. der Tierbestand und Lage der Ställe). Falls für den Immissionschutz ungünstige Abweichungen vorhanden sind, sollte die Prognose erneut aktualisiert und die Mindestabstände erneut berechnet werden.

Hinweis: In Wohn- und Mischgebieten darf es gemäß der Geruchsimmissionsrichtlinie – GIRL – in Summe 10 % der Jahresstunden „riechen“, in Industrie-, Gewerbe- und Dorfgebieten 15 %.

Bergaufsicht

(Bearbeiter: Herr Ebert, Dez. 44, Tel.: 0641/303-4516,
Frau Zapata, Dez. 44, Tel.: 0641/303-4533)

Der Geltungsbereich der o.g. Bauleitplanung liegt im Gebiet von einem erloschenen Bergwerkfeld, in dem der Fund in mehreren Schächten nachgewiesen wurde und Untersuchungsarbeiten mit Schürfen und in fünf Schächten durchgeführt wurden. Die räumliche Lage dieser Tätigkeiten ist hier nicht bekannt, daher ist bei Baumaßnahmen auf Spuren alten Bergbaus zu achten, ggf. sind entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu treffen.

Landwirtschaft

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

Bezugnehmend auf o.g. Vorhaben werden aus Sicht des von mir zu vertretenden öffentlichen Belanges Landwirtschaft keine Bedenken vorgebracht.

Obere Naturschutzbehörde

(Bearbeiterin: Frau Ruppert, Dez. 53.1, Tel.: 0641/303-6592)

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:

Der Bebauungsplan wird als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ gemäß § 13a BauGB aufgestellt.

Unter Ziffer 2.5 der Begründung erfolgt eine Dokumentation der Prüfung der Anwendungsvoraussetzungen des § 13a BauGB. Hierbei wird jedoch eine mögliche Kumulation i.S.d. § 13a BauGB nicht thematisiert.

Gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB darf ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von weniger als 20.000 m². Dabei sind die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen (Kumulation).

Somit sind auch die von der Stadt Laubach bisher bereits im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellten Bebauungspläne in der Kernstadt (hier: BP „Am Dörrenbergweg“) bei der Beurteilung zu berücksichtigen; die Zusammenhänge sind ggf. in der Begründung klarstellend zu erläutern.

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

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag


Wagner

Regierungspräsidium Gießen

Eingang: 12.12.2016

Beschlussempfehlung:

- zu 1: - wird zur Kenntnis genommen
- zu 2: - wird zur Kenntnis genommen
Entsprechende Hinweise auf die Wasserschutz- und Heilquellen-
schutzzone sowie die Beachtlichkeit der jeweiligen Schutzgebietsver-
ordnung sind im Bebauungsplan verankert.
- zu 3 und 4: - wird zur Kenntnis genommen
- zu 5: Die Hinweise zum nachsorgenden Bodenschutz werden zur Kenntnis
genommen. Der Stadt Laubach sowie dem Fachdienst Wasser- und
Bodenschutz beim Landkreis Gießen liegen gleichsam keine Hinwei-
se oder Informationen bezüglich Altflächen oder schädliche Boden-
verunreinigungen vor.
Die Hinweise zum vorsorgenden Bodenschutz werden unter Verweis
auf die Erschließungs- und Vorhabenplanung sowie die Bauausfüh-
rung zur Kenntnis genommen.
- zu 6: Die Hinweise werden unter Verweis auf die Erschließungs- und Vorha-
benplanung sowie die Bauausführung zur Kenntnis genommen.
- zu 7: Die Hinweise werden umfassend zur Kenntnis genommen und wie
folgt in die Abwägung eingestellt:
Die Schutzbedürftigkeit der Wohnnutzung im Allgemeinen Wohnge-
biet (WA) gegenüber der Schottener Straße (= L 3481) und der Nut-
zung des zukünftigen Feuerwehrrätehauses mit Außenanlagen wird
im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung (Immissionsgut-
achten Nr. 1686, Büro für Schallschutz W. Steinert, 07.03.2017) beur-
teilt.
Im Ergebnis dessen sind bezüglich des Verkehrslärms auf der
Schottener Straße zur Einhaltung der Orientierungswerte der

DIN 18005 im WA passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich.
Demgemäß werden im Bebauungsplan die Lärmpegelbereiche III und
IV ergänzend planzeichnerisch festgesetzt:

Die Errichtung von baulichen Anlagen ist jeweils nur dann zulässig,
wenn sichergestellt ist, dass die jeweiligen Anforderungen an die Luft-
schalldämmung entsprechend der DIN 4109 („Schallschutz im Hoch-
bau“ erfüllt sind.

Demnach muss die Luftschalldämmung von Aufenthaltsräumen fol-
gende Mindestwerte des erforderlichen bewerteten resultierenden
Schalldämmmaßes erreichen:

Lärmpegelbereich III

- Wohnnutzung: $R'_{w,res} = 35 \text{ dB(A)}$

- Büronutzung: $R'_{w,res} = 30 \text{ dB(A)}$

Lärmpegelbereich IV

- Wohnnutzung: $R'_{w,res} = 40 \text{ dB(A)}$

- Büronutzung: $R'_{w,res} = 35 \text{ dB(A)}$

Von den vorstehenden Festsetzungen kann abgewichen werden,
wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der
tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passi-
ven Lärmschutz resultieren.

Im Bereich des Lärmpegelbereiches sind allerdings aufgrund der
sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes keine Wohngebäu-
dezulässig.

Bezüglich des benachbarten Feuerwehrrätehauses sind sowohl für
den regulären Übungsbetrieb als auch für Einzelereignisse keine Pe-
geüberschreitungen im WA zu erwarten.

Im Hinblick auf die Sportplatzfläche südlich/ jenseitig der Schottener
Straße ist im Hinblick auf Aspekte des Lärmimmissionsschutzes kein
Handlungsbedarf ersichtlich: Der Sportplatz wird seit einigen Jahren
nicht mehr genutzt und würde, sofern eine Wiederaufnahme des
Sport-/ Spielbetriebes beabsichtigt wäre, einer umfangreichen Sanie-
rung.

Sofern ein Sport- und Spielbetrieb zu einem späteren Zeitpunkt dennoch beabsichtigt ist, ist auf die mehr oder weniger unmittelbar benachbarte Wohnnutzung in adäquater Weise Rücksicht zu nehmen.

Im Hinblick auf den Landwirtschaftsbetrieb mit Intensivtierhaltung erfolgte die Ausweisung des Allgemeinen Wohngebietes bzw. die Umzonierung vom Mischgebiet in Allgemeines Wohngebiet unter Wahrung der durch verschiedene Geruchsmissionsgutachten ermittelten Mindestabstände. Die im Zusammenhang der Entwicklungen seit 2002 ermittelten Abstandsorderungen werden an dieser Stelle aus Gründen der Information angeführt:

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes „Senioren- und Altenpflegeheim Schottener Straße“ (2002) wurde die nördliche/ nordöstliche Geltungsbereichsgrenze entlang des Wirtschaftsweges (Fist. 15/4) festgelegt. Dies, um damit auch die Ergebnisse eines Immissionsgutachtens aus 1991 zu würdigen, in dem die Einhaltung eines Abstandes von rd. 140 m des Immissionsschwerpunktes des landwirtschaftlichen Hofes Lange Hohl 14 gegenüber Wohn- und Mischgebieten angeregt war – damit es „garantiert nicht zu Geruchsbelästigungen“ kommt.

In Ergänzung dessen wurde in 2006, im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Schottener Straße (heutiger Standort Firma RR-Team) und auf Veranlassung des Amtes für den ländlichen Raum, durch den Landesbetrieb Landwirtschaft Hessen eine aktualisierte Einschätzung der notwendigen Abstandsorderungen gemäß den Tierbeständen und nach der maßgeblichen VDI-Richtlinie vorgenommen.

Demnach lag der Mindestabstand der vorhandenen Ställe im „Altbäude“ (Lange Hohl 14) zum WA bei ca. 128 m sowie des (damals) neuen Boxenstalles noch weiter nordöstlich zum WA bei ca. 143 m.

Die Abgrenzung des heute festgesetzten allgemeinen Wohngebietes ist mit der damals festgesetzten (bis heute rechtskräftigen !) Mischgebietes identisch. Es ist ein Abstand zwischen der nächstliegenden Baugrenze im WA und der Betriebsstelle Lange Hohl 14 (nächstliegende Außenfassade Fassade) von rd. 128 m sowie von über 140 m zur Mitte des Gebäudekomplexes gewahrt.

Der Abstand zum Stallgebäude auf Flst. 185 weiter nordöstlich beträgt über 234 m.

Im Zuge der Betriebserweiterung (Erweiterung des Boxenlaufstalles im Bereich des Flurstücks 185) im Jahr 2012 ein Gutachten zur Immissionsituation erstellt.

Aufgrund der Situation, dass nach diesem Gutachten (zur damaligen Aufstockung von 92 auf 112 Kühe) die bestehenden Wohnhäuser „Kurze Hohl 15 und 17“ (ca. 55 m nördlich) und die Wohnhäuser „Lange Hohl 18 und 20“ (ca. 45 m südlich) im Bereich von 10 – 15 % Geruchsstundenhäufigkeit liegen, war/ ist die Möglichkeit einer weitgehenden Erhöhung des Tierbestandes aufgrund dessen kaum gegeben. Bis dato wurden nach Kenntnis der Stadt Laubach auch keine Bauantragsunterlagen vorgelegt.

(Das Amt für den ländlichen Raum bzw. der damalige Landesbetrieb Landwirtschaft hatte bereits 2006 (bei einem Bestand von 100 Kühen) einen Mindestabstand zu „Wohnhäusern im Außenbereich“ von 71,5 m ermittelt.)

Wie oben angeführt liegt das nunmehr festgesetzte Allgemeine Wohngebiet über **230 m** südwestlich des Boxenstalles. Zum Altbäude („Lange Hohl 14“) wurde damals ein Abstand (für ein **WA**) von mindestens 128 m ermittelt (die hier nun exakt eingehalten sind). Damit ist es auch unerheblich, dass das vormalige Mischgebiet (rechtskräftiger Bebauungsplan) in ein Allgemeines Wohngebiet umzoniert wird.

Bereits mit der Einhaltung notwendiger Abstände sind die Anforderungen an *gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse* (wie sie § 1 (6) BauGB zur Berücksichtigung verlangt) im Zuge der geänderten Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes sowie auch der Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG hinreichend beachtet.

Zugleich sind mit dieser Festsetzung keine negativen Auswirkungen für den Landwirtschaftsbetrieb verbunden, da eine erweiterte bzw. ergänzte Viehhaltung des Betriebes aufgrund der Schutzbedürfnisse von Wohngebäuden in der näheren Umgebung bereits kaum/nicht möglich ist.

Schließlich ist darauf hinzuweisen, dass im landwirtschaftlichen Hofensemble („Altbäude“, Lange Hohl 14) durch den Eigentümer des Landwirtschaftsbetriebes seinerseits eine Wohnnutzung installiert wurde.

Aus Gründen der Rechtssicherheit wurde, über die vorstehend angeführten Beurteilungen hinaus, zum nunmehr vorliegenden Bebauungsplan eine aktuelle gutachterliche Ausbreitungsberechnung erstellt (Michael/Herdt - Ingenieure, 63654 Büdingen).

Im Ergebnis dessen sind die Richtwerte der GIRL im Allgemeinen Wohngebiet bezüglich der Ist-Situation mit max. 4 – 5 % Jahresstunden bei weitem eingehalten. Unter Zugrundlegung einer Tierzahlerhöhung um 20 % (die unter Hinweis auf die vorstehenden Ausführungen nur theoretischer Natur sind) ergeben sich Werte, die mit max. 5 % der Jahresstunden sehr deutlich unter dem für ein WA vorgesehenen Richtwert von 10 % liegen.

zu 8: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und ergänzend im Bebauungsplan angeführt.

zu 9: --

zu 10: - wird zur Kenntnis genommen

zu 11: Der Anregung wird entsprochen: In der Begründung zum vorliegenden Bebauungsplan wird der Bebauungsplan „Am Dörrenbergweg“ (Satzungsbeschluss vom 02.03.2017) im Hinblick auf die Bestimmungen des § 13a (1) Nr. 1 BauGB („Kumulationsregelung“) ergänzend angeführt.

Aufgrund der Entfernung zwischen den beiden Plangebieteten von immerhin über 500 m Luftlinie (!) und der Situation, dass der BPL „Am Dörrenbergweg“ eine verdichtete Nachnutzung einer privaten Grundstücksfläche dient, während der BPL „Schottener Straße II“ durch die Umzonierung einer (bislang rechtskräftig festgesetzten) Mischgebietsfläche in ein Allgemeines Wohngebiet der Bereitstellung von Wohnbaugrundstücken und einer Gemeinbedarfsfläche (Feuerwehr) in öffentlichem Interesse dient, ist eine Kumulationswirkung nicht ersichtlich.

Es ist weder ein räumlicher noch ein sachlicher Zusammenhang gegeben.

Ungachtet dessen verbleibt auch im Falle der Auf-Addierung der maximalen Grundflächen beider Bebauungspläne die Gesamtgrundfläche deutlich unter 20.000 m².

Landkreis Gießen		Gießen, den 25.11.2016	
Der Kreisausschuss		<ul style="list-style-type: none"> • Brandschutz, • Katastrophenschutz, • Rettungsdienst und • Zivilschutz 	
Fachbereich - 1 - SERVICE, SICHERHEIT UND ORDNUNG		Fachdienst 16 Gefahrenabwehr	
Landkreis Gießen Bauaufsicht		Sachbearbeiter: Jan Michel	
An den		Telefon: 0641/9390-1498	
Fachdienst		Fax: 0641/37712	
Bauaufsicht - 71 - Im Hause		E-Mail: Jan.michel@lkgi.de	
25. NOV. 2016		Gebäude: E.025	
Fachdienst 71			

Ihr Schreiben vom 08.11.2016
Ihr Aktenzeichen 71/610-20-16/88
Unser Aktenzeichen 1603/FWBLP-08816

Bauleitplanung der Stadt/Gemeinde Laubach, Stadt-/Ortsteil Laubach. Bebauungsplan „Schottener Straße II,“

brandschutztechnische Stellungnahme

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

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

1. Löschwasserversorgung

Gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 4 des Hessischen Gesetzes über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (HBKG) in der Fassung vom 14. Januar 2014 haben die Gemeinden für eine den örtlichen Verhältnissen angemessene Löschwasserversorgung zu sorgen.

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

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

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

$$WA/GFZ = (0,3) = 96 \text{ m}^3 = (1600 \text{ l/Min})$$

2. Sonstige Maßnahmen

- Die Zufahrten sind so zu befestigen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer zulässigen Gesamtmasse von 16 t und einer Achslast von 10 t befahren werden können. Im Übrigen wird auf die „Muster- Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“ in der jeweils gültigen Fassung verwiesen.
- Die lichte Breite geradliniger Zufahrten muss mindestens 3 m betragen. Wird eine Zufahrt auf einer Länge von mehr als 12 m beidseitig durch Bauteile (z. B. Wände, Pfeiler) begrenzt, so muss die lichte Breite mindestens 3,5 m betragen.
- Gemäß § 13 Abs. 3 HBO dürfen Gebäude, bei denen der zweite Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt und bei denen die Oberkante der Brüstungen von zum Anleitern bestimmter Fenster oder Stellen über der Geländeoberfläche liegt, nur errichtet werden, wenn die Feuerwehr über die erforderlichen Rettungsgeräte, wie Hubrettungsfahrzeuge, verfügt.
- Aufstell- und Bewegungsflächen müssen für Feuerwehrfahrzeuge ausreichend befestigt und tragfähig sein; sie sind als solche zu kennzeichnen und ständig freizuhalten; die Kennzeichnung von Zufahrten muss von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar sein. Fahrzeuge dürfen auf diesen Flächen nicht abgestellt werden.
- Die Kurvenradien sind so zu gestalten, dass Lösch- und Rettungsfahrzeuge ungehindert diese durchfahren können. Soweit für das Baugebiet die vorgenannte Ziffer 2.3 zutrifft, sind die Kurvenradien so auszuliegen, dass diese auch von Hubrettungsfahrzeugen ohne Schwierigkeiten durchfahren werden können. Auf Abschnitt 4.2 der DIN 14090 wird verwiesen.
- Bäume sind so anzupflanzen, dass das Astwerk nicht (auch nicht zu einem späteren Zeitpunkt) in die Fahrbahn hineinragt. Im Bereich von notwendigen Aufstellflächen für Hubrettungsfahrzeuge dürfen keine Bäume angepflanzt werden. Sträucher und Gehölz niedriger Wuchshöhe sind davon ausgenommen.
- Bei der Bebauung der Grundstücke und der Gestaltung der Straßen sind insbesondere die Anforderungen der § 4 Abs. 1, sowie § 5 der HBO zu beachten.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Jan Michel

Jan Michel

Landkreis Gießen, Der Kreisausschuss
- FD Gefahrenabwehr
Eingang: 13.12.2016

Beschlussempfehlung:

Die Hinweise werden, unter Verweis auf die Abstimmungen im Zuge der Erschließungsplanung, umfassend zur Kenntnis genommen.

Eine hinreichende Löschwasserversorgung wird mittels des örtlichen Netzes (ggfs. unter Ergänzung durch Zisternen) sichergestellt. Die unter Pkt. 2 formulierten Maßgaben werden umfassend beachtet.

Landkreis Gießen Der Kreisausschuss	
Gießen, den 01.12.2016	
Fachdienst Wasser und Bodenschutz 35398 Gießen, Philipp-Reis-Straße 4	
Sachbearbeiter: Herr Halblaub Telefon: 0641 9390 1222 Fax: 0641 9390 1239 E-Mail: Thomas.Halblaub@lkgi.de Zimmer: 2005 Az.: 73 - 4 - 142 - 31	

Landkreis Gießen
Bauaufsicht
02. DEZ. 2016
Fachdienst 71

Fachdienst Bauaufsicht
Bauleitplanung

im Hause

Betreff: Bauleitplanung der Stadt Laubach, Stadtteil Laubach;
hier: Entwurf zum Bebauungsplan „Schottener Straße II“

Bezug: Ihr Stellungnahmeersuchen vom 08.11.2016, Az.: 71/610-20-16/88

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem Entwurf des o.a. Bebauungsplanes nehmen wir aus Sicht des Fachdienstes Wasser- und Bodenschutz wie folgt Stellung:

Grundwasserschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich vollständig innerhalb der Zone III B des Trinkwasserschutzgebietes für die Gewinnungsanlagen Brunnen Inheiden der OVAG. Die Festsetzung erfolgte mit Datum 27.09.1995, veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen, Nr. 46/1995, Seite 3594.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich vollständig innerhalb der Zone III des Heilquellenschutzgebietes für die Provinz Oberhessen (Hessisches Regierungsblatt Nr. 3 / 1929, Seite 17).

Die Regelungen der Schutzgebietsverordnungen sind bei der weitergehenden Planung und Umsetzung zu beachten, stehen der Umsetzung des Bebauungsplanes vom Grundsatz her jedoch nicht entgegen.

Abhängig von Art und Umfang der konkreten Maßnahmenplanung für den betreffenden Bereich ergeben sich ggf. Berührungspunkte zu den Verbotserregelungen der Schutzgebietsverordnung, die eine weitergehende hydrogeologische Beurteilung durch das Hessische Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie und evtl. die

Ereilung einer wasserrechtlichen Ausnahme genehmigung erforderlich machen (z.B. Erdwärmenutzungen). Die weitergehenden Planungen sind ggf. frühzeitig mit dem Fachdienst Wasser- und Bodenschutz abzustimmen.

Auf die Lage des Geltungsbereiches innerhalb des Trinkwasserschutzgebietes, die Regelungen der Schutzgebietsverordnung sowie das ggf. bestehende Erfordernis zur Erteilung einer wasserrechtlichen Ausnahme genehmigung ist im Text- und Planenteil ausdrücklich hinzuweisen.

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

Abwasser

Nach der Begründung zum Bebauungsplan ist die abwassertechnische Erschließung des Gebietes im Mischsystem, mit ergänzenden Maßnahmen zur Niederschlagswasserrückhaltung / -dämpfung aus dem Bereich Feuerwehr / Feuerwehrrätehaus, vorgesehen. Im Hinblick auf die Zuordnung des Projektareals zur Kläranlage Ober Bessingen liegt die Zuständigkeit für die abschließende Beurteilung im Rahmen der Bauleitplanung beim Regierungspräsidium Gießen als obere Wasserbehörde.

Auf die gesetzlichen Regelungen zur Niederschlagswasserverwertung wird im Text- und Planenteil bereits hingewiesen.

Oberflächengewässer

Gesetzliche und amtlich festgestellte Überschwemmungsgebiete sowie ausgewiesene Hochwasserrisikogebiete und überschwemmungsgefährdete Gebiete sind durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht betroffen.

Am südlichen Rand des Geltungsbereiches verläuft der namenlose Graben Flurstück 95/10. Bei der weitergehenden Planung und Umsetzung sind die wasserrechtlichen Regelungen nach §§ 36, 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i.V.m. §§ 22, 23 Hessisches Wassergesetz (HWG) zu berücksichtigen.

Für die Beurteilung im Hinblick auf die Verbotserregelung nach § 23 (2) HWG liegt die Zuständigkeit beim Regierungspräsidium Gießen als obere Wasserbehörde.

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag
Halblaub
Halblaub

**Landkreis Gießen, Der Kreisausschuss
- FD Wasser- und Bodenschutz
Eingang: 13.12.2016**

Beschlussempfehlung:

zu 1: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die im Bebauungsplan verankerten Hinweise bezüglich der Lage im Heilquellen- und Trinkwasserschutzgebiet werden hinsichtlich der gebenenfalls erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigung ergänzt. Darüber hinaus wird auf die Erschließungs- und Vorhabenplanung verwiesen.

zu 2 u. 3: Die Hinweise werden unter Verweis auf die fachrechtlichen Bestimmungen sowie die notwendigen Abstimmungen im Zuge der Erschließungsplanung zur Kenntnis genommen

Landkreis Gießen Die Landrätin	
FACHBEREICH 7 Bauordnung, Umwelt und Verkehr	Fachdienst: 74.1 - Verkehr Sachbearbeiter: Frau Schütz Telefon: 9390 2252 Fax: 9390 2259 E-Mail: j.schuetz@lkgi.de Gebäude: Bachweg 9 Zimmer: 102

Bauordnung, Umwelt und Verkehr
-FD Bauaufsicht-
-Bauleitplanung-
im Hause

Landkreis Gießen
Bauaufsicht
30. NOV. 2016
Fachdienst 71

Ihr Zeichen 71/610-20-16/88 Ihre Nachricht vom 08.11.2016 Mein Zeichen 74.1 121-08/JS Datum 28.11.2016

**Bauleitplanung der Stadt Laubach, Kernstadt
Bebauungsplan „Schottener Straße II“**

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrte Frau Burghardt,

gegen die Durchführung der o. g. Maßnahme bestehen aus straßenverkehrsbehördlicher Sicht vorbehaltlich der Zustimmung durch den Straßenbaulastträger und die Polizei grundsätzlich keine Bedenken, sofern folgender Hinweis beachtet wird.


Im Bebauungsplan Punkt 3.5 wird ausgeführt, dass die Anlage von Verkehrsmischflächen (verkehrsberuhigter Bereich) erfolgen soll. Hierbei ist darauf zu achten, dass der Ausbau dieses Bereiches entsprechend den einschlägigen Vorschriften der Straßenverkehrsordnung sowie den hierzu ergangenen Richtlinien zu erfolgen hat. Darüber hinaus bitte ich darauf zu achten, dass ausreichend Parkflächen ausgewiesen werden.

Ebenso ist im Rahmen der Errichtung von verkehrsberuhigten Bereichen darauf zu achten, dass die geplanten schmalen Verkehrsflächen für die Ver- und Entsorgungsfahrzeuge (z. B. Müllabfuhr) ausreichend bemessen werden. Die Ausbaupläne sind vorher der Straßenverkehrsbehörde vorzulegen, damit ggf. auch die Polizei beteiligt werden kann.

Sollten Sie Fragen haben, stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



J. Schütz

Landkreis Gießen, Der Kreisausschuss
- FD Verkehr
Eingang: 13.12.2016

Beschlussempfehlung:

Die Hinweise unter Verweis auf die Erschließungs- und Straßenplanung sowie die im Rahmen dessen erforderlichen Abstimmungen zur Kenntnis genommen.

Planungsgruppe Prof.Dr. Seifert
Regionalplanung
Breiter Weg 114

Altanzzeichen

Besitzer/in

Durchwahl

Fax

E-Mail

Ihr Zeichen

Datum

Dr. Dieter Neubauer

Besitzsachchologe

0611 6906-132

0611 6906-137

d.neubauer@hessen-archaeologie.de

15.12.2016

Bauleitplanung der Stadt Laubäch, Kernstadt
Bebauungsplan „Schottener Straße III“ (Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB)
Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13a i.V.m.
§ 13 (2) Nr. 3 und § 4 (2) BauGB
Ihr Schreiben vom 28.10.2016

Sehr geehrte Damen und Herren,


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

Zur Sicherung von Bodendenkmälern ist ein Hinweis auf § 21 HDSchG wie folgt aufzunehmen:

„Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.“

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

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



Dr. Dieter Neubauer



Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie,
Wiesbaden
Eingang: 16.12.2016

Beschlussempfehlung:

Der Anregung wird dahingehend entsprochen, dass die nachrichtliche Übernahme unter Pkt 3.5 im Bebauungsplan gemäß der angeführten Formulierung modifiziert wird.

Magistrat der
Stadt Laubach
Fachbereich 20/Finanzen
Friedrichstraße 11
35321 Laubach

**Stellungnahme zum Bebauungsplan „Schottener Straße II“ – Innenentwicklung § 13 a BauGB
ihre Schreiben vom 28.10. und 01.12.2016**

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrter Herr Weicker,

von Seiten der Stadt ist vorgesehen, den in 2003 genehmigten Bebauungsplan Nr. 131 für die Kernstadt „Senioren- und Altenpflegeheim Schottener Straße“ zu ändern. Da das Senioren- und Altenpflegeheim in Wetterfeld umgesetzt wurde, wofür 6 Bauplätze genutzt wurden, und gleichzeitig ein neues Feuerwehrgerätehaus in der Kernstadt errichtet werden muss, soll die Änderung die planungsrechtliche Grundlage für den Feuerwehrgerätehausbau schaffen.

Die Anzahl der im genehmigten Bebauungsplan enthaltenen Bauplätze wird von 6 auf 14 Bauplätze vergrößert, wobei auf vier Bauplätzen Gebäude für Mietwohnungen errichtet werden sollen. Die Schaffung von Mietwohnungen in der Kernstadt wird als notwendig angesehen (sozialer Wohnungsbau).

Tatsächlich wird die Anzahl der Bauplätze damit um vier auf 10 weitere erhöht. Gegenüber dem alten Bebauungsplan ist hier eine verdichtete Bebauung vorgehend.

Mit Schreiben vom 02.12.2016 haben Sie dargelegt, dass auf die Umsetzung des genehmigten Bebauungsplans verzichtet wird (im Seesfeld) bzw. eine Reduzierung (Am Hutsberg) erfolgt, so dass hierdurch eine Reduzierung von 72 Bauplätzen auf 36 Bauplätze verbunden ist.

Mit dem in 2016 fertiggestelltem IKEK hat die Stadt Laubach ein Handlungskonzept entwickelt, dessen zentrale Zielsetzung die Stärkung des Stadtkerns und der dörflichen Ortskerne betrifft. Es wurde ein Leerstandsmanagement begonnen mit Aufbau eines aktiven Gebäude- und Flächenmanagements. Führen von „Küchentischgesprächen“ mit Bürgern der Kernstadt und Benennung eines hierfür Verantwortlichen mit Herrn Köppen. In 2017 wird ein Innenentwicklungskonzept für die Kernstadt erarbeitet.



Vor dem Hintergrund der vielfältigen Aktivitäten der Stadt Laubach zur Umsetzung des IKEK's wird die beabsichtigte Änderung des rechtmäßigen Bebauungsplans als vereinbar mit den Zielsetzungen der Dorfentwicklung für Laubach angesehen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Gudrun Müller-Mollenhauer
Fachdienstleitung

**Lahn-Dill-Kreis, Der Kreisausschuss
- Abt. für den ländlichen Raum,
FD Dorf- und Regionalentwicklung
Eingang: 19.01.2017**

Beschlussempfehlung:

Die Hinweise zur Vereinbarkeit des Bebauungsplanes mit den Zielsetzungen der Dorfentwicklung (IKEG) werden zur Kenntnis genommen.