

Anlage:

Bauleitplanung der Stadt Laubach, Kernstadt

- *Bebauungsplan „In der Lautenbach“*
- hier: *Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung*
gem. §§ 3 (2) und § 4 (2) BauGB

Stellungnahmen im Rahmen der o.a. Verfahrensschritte
(Anschreiben vom 27.09.2018, öff. Auslegung 08.10. – 14.11.2018)

<u>ohne Hinweise und Anregungen:</u>		Eing.datum:		<u>mit Hinweisen und Anregungen:</u>	Eing.datum
- Lahn-Dill-Kreis, Der Kreisausschuss,		08.10.2018		- HessenMobil, Straßen- u. Verkehrsmanagement Dillenburg	17.10.2018
Abteilung für den ländlichen Raum		08.10.2018		- Regierungspräsidium Gießen	13.11.2018
- hessenArchäologie, LA für Denkmalpflege		15.10.2018		- Landkreis Gießen, Der Kreisausschuss	12.11.2018
- Oberhessengas Netz GmbH, Friedberg		22.10.2018		- FD Gefahrenabwehr	
- OVAG Netz GmbH, Friedberg		29.10.2018		- FD Wasser und Bodenschutz	
- Amt für Bodenmanagement Marburg		13.11.2018			
- Landkreis Gießen, Der Kreisausschuss					
- FD Naturschutz					
- FD Verkehr					

Beschlussempfehlungen

**zu eingegangenen Hinweisen und Anregungen
im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
gem. §§ 3 (2) u. 4 (2) BauGB**

(Anschreiben vom 27.09.2018, Offenlegung 08.10. – 14.11.2018)

**L 3138, Stadt Laubach, Kernstadt
Bebauungsplan "In der Lautenbach" sowie Änderung des Flächennutzungs-
planes in diesem Bereich " (Entwurf 08/2018)
Beteiligung der Behörden - Einholung der Stellungnahmen (§ 4 (2) BauGB)**

Ihr Schreiben 27.09.2018

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit dem vorgelegten Bebauungsplan soll südlich der Kernstadt Laubach ein Dorf-
gebiet ausgewiesen werden, um dem dort ansässigen Aussiedlerhof eine Erweiterung
mit Neubau eines Stalls zu ermöglichen. Die Änderung des Flächennutzungs-
plans erfolgt parallel.

Das Plangebiet ist über die Stadtstraße *In der Lautenbach* an die freie Strecke der
L 3138 angebunden. Infolge des Bebauungsplans wird sich auf der Landesstraße
voraussichtlich kein deutlich größeres Verkehrsaufkommen ergeben.

Entlang der freien Strecke der L 3138 gilt in einem 20,00 m breiten Streifen ab dem
befestigten Fahrbahnrand die straßenrechtliche Bauverbotszone, der sich die
20,00 m breite straßenrechtliche Baubeschränkungzone anschließt. Beide Zonen
sind im Bebauungsplan nachrichtlich darzustellen. Hierzu ist es erforderlich auch
den plangebietsseitigen Fahrbahnrand nachrichtlich einzutragen.

Die Bauverbotszone ist von Hochbauten, Aufschüttungen, Abgrabungen, Außen-
werbung und Nebenanlagen (u.a. Umfahrt, Überdachung, Stellplatz, Garage, La-
ger) sowie ober- und unterirdischen Ver- und Entsorgungsanlagen Dritter freizuhal-
ten. Rechtmäßig bestehende und genehmigte bauliche Anlagen und Nebenanlagen
genießen Bestandsschutz.

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

Die Bauleitplanung steht meinen Planungen und Bauvorhaben nicht entgegen.

Maßnahmen gegen Emissionen der L 3138 sind Sache der Stadt.

Ich bitte die Stadt, mir das Ergebnis der Abwägung meiner Stellungnahme und nach
Verfahrensende eine farbige rechtswirksame Planausfertigung mit Begründung so-
wie den Bekanntmachungsnachweis zu übersenden. Den Plan und die Begründung
erbitte ich auch als PDF-Datei.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Kilian Wagner
Kilian Wagner



**HessenMobil,
Straßen- und Verkehrsmanagement Dillenburg**

Eing. d. Stellungnahme: 17.10.2018

Beschlussempfehlung:

Die Hinweise und Ausführungen werden umfassend zur Kenntnis genommen.

Der Anregung bezüglich der nachrichtlichen Darstellung von Bauverbotszone und Baubeschränkungszone wird entsprochen. Da der befestigte Fahrbahnrand der L 3138 nicht in eingemessen vorliegt, erfolgt die ungefähre Darlegung des Fahrbahnrandes anhand eines maßstäblichen Luftbildes. Demgemäß verbleiben die durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen außerhalb von Bauverbots- und Baubeschränkungszone.

Die Stadt Laubach weist die generelle Bemerkung, dass Maßnahmen gegen Emissionen („Ausströmen verunreinigender Stoffe“) der L 3138 zu Lasten der Stadt gehen, zurück.

Nach dem Dez. Immissionsschutz beim Regierungspräsidium Gießen sind immissionsschutzrechtliche Konflikte nicht direkt erkennbar. Die Prämissen des Baugesetzbuches („.....die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse“ (§ 1 (6) 1 BauGB u.a.m.) sind im Bebauungsplanverfahren grundsätzlich hinreichend beachtet.

Hinblick auf den Schutz vor Immissionsbelastungen im Plangebiet wird darüber hinaus auf die gegebenenfalls bestehende Nachweis-

pflcht im Rahmen der Vorhabenplanung bzw. auf Baugenehmigungsebene verwiesen.

Der Bitte um Erhalt von Bebauungsplan und Begründung wird nach Rechtskraft des Bebauungsplanes nachgekommen.



Regierungspräsidium Gießen • Postfach 10 08 51 • 35338 Gießen

Planungsgruppe

Prof. Dr. V. Seifert
Breiter Weg 114

35440 Linden

Geschäftszeichen:
Dokument Nr.:RPGI-31-61a100033-2013/8
2018/413083

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

12. November 2018

**Bauleitplanung der Stadt Laubach;
hier: Bebauungsplan „In der Lautenbach“ in Laubach****Stellungnahme im Verfahren nach § 4 (2) BauGB****Ihr Schreiben vom 27.09.2018, hier eingegangen am 01.10.2018**

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)**

Ich verweise zunächst auf meine Stellungnahme vom 12.07.2018, wonach das Planvorhaben grundsätzlich mit den Festlegungen des Regionalplans Mittelhessen 2010 (RPM 2010) vereinbar ist, wenn eine inhaltliche Auseinandersetzung mit den Belangen des Grundwasserschutzes erfolgt.

Die diesbezüglichen Ausführungen wurden in der nun vorgelegten Begründung ergänzt; zudem erfolgte die nachrichtliche Übernahme des Trinkwasser- bzw. Heilquellenschutzgebietes (mit entsprechendem Verweis auf die Schutzgebietsverordnung) in den Bebauungsplan.

Die Planung kann mit den Festlegungen des RPM 2010 vereinbart werden.

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

Servicezeiten:
Mo. - Do. 08:00 - 18:30 Uhr
Freitag 08:00 - 15:00 Uhr
oder nach Vereinbarung
Die telefonische Vereinbarung eines persönlichen Gesprächstermins wird empfohlen.

Friedenbriefkasten:
35390 Gießen
Landgraf-Philipp-Platz 1 – 7

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

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone IIIB des Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen Brunnen III, XVI und XVII in Hungen-Inhden der Oberhessischen Versorgungsbetriebe AG (OVAG), das mit der Verordnung vom 27.06.1995 (St.Anz. 46/95, S. 3594) festgesetzt wurde. Des Weiteren liegt das Plangebiet in der Schutzzone III des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirk, das mit Verordnung vom 19.02.1929 (Hess. Regierungsblatt Nr. 3/1929) festgesetzt wurde. Die entsprechenden Verbote der einzelnen Schutzgebietsverordnungen sind zu beachten.

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

Zur o.g. Bauleitplanung werden keine Anregungen vorgetragen.

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

Ich verweise auf meine Stellungnahme vom 12.07.2018, zu der keine Ergänzung erforderlich ist.

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

Nach Durchsicht der Planunterlagen zum Entwurf des o.g. Bebauungsplans sind immissionsschutzrechtliche Konflikte nicht direkt erkennbar. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 aufgrund der Lage des Plangebiets direkt an der L 3138 ggf. überschritten sein könnten.

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

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

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

Bezüglich der o.g. Bauleitplanung werden aus Sicht des von mir zu vertretenden Belanges Landwirtschaft keine weiteren Anregungen und Hinweise vorgetragen.

-3-

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

8 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:

9 ▪ Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach § 4 Abs. 1 BauGB hatte ich angeregt, im Bebauungsplan die Zulässigkeit von Nutzungen auf die tatsächlich vorgesehenen landwirtschaftlichen Nutzungen sowie gewerbliche Nutzungen im landwirtschaftlichen Kontext (Viehhandel) zu beschränken, um dem Standort des geplanten Vorhabens im Außenbereich angemessene Rechnung zu tragen und sonstige, städtebaulich hier nicht verträgliche Nutzungen auszuschließen.
Ich verweise hierzu nochmals auf meine diesbezüglichen Ausführungen in der Stellungnahme vom 12.07.2018.

Anhand der nun vorgelegten Unterlagen ist nicht ersichtlich bzw. nachvollziehbar dargelegt, warum diese Anregung im Bauleitplanverfahren nicht entsprechend berücksichtigt wurde. Die kommunale Abwägungsentscheidung, die gemäß Ziff. 2.5 der Begründung zu keiner Änderung der Festsetzungen im Bebauungsplan geführt hat, liegt mir nicht vor.
Inwieweit hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung im Plangebiet „ggf. weitere Regelungen in einem städtebaulichen Vertrag verbindlich festgelegt werden“, wird in der Begründung (Ziff. 3.1) auch nicht näher erläutert.

10 ▪ Im **Umweltbericht** ist gemäß Nr. 3b der Anlage 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.

Die Fachdezernate **Dez. 41.2** – Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz –, **Dez. 42.2** – Kommunale Abfallwirtschaft, Abfallentsorgungsanlagen –, **Dez. 44.1** – Bergaufsicht – und **Dez. 53.1** – Obere Forstbehörde – wurden von Ihnen im Verfahren nicht beteiligt.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Wagner

Regierungspräsidium Gießen

Eing. d. Stellungnahme: 12.11.2018

Beschlussempfehlung:

zu 1: Die Hinweise werden umfassend zur Kenntnis genommen.

zu 2: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; entsprechende Hinweise sind im Bebauungsplan angeführt.

zu 3 u. 4: - wird zur Kenntnis genommen

zu 5: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der Begründung zum Bebauungsplan ergänzend angeführt.

In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass es sich teilweise um seit langem vorhandene Nutzungen handelt und der Bebauungsplan ein Dorfgebiet (gemäß § 5 BauNVO) festsetzt.

In der Begründung zum Bebauungsplan ist dargelegt, dass ergänzend zu den vorhandenen Gebäuden und Nutzungen (nur) die Neuerrichtung eines Gebäudes als Stallanlage für die Mutterkuhhaltung und Lager- und Betriebshalle sowie perspektivisch die Erweiterung der vorhandenen Stallanlage vorgesehen ist.

zu 6 - 8: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

zu 9: Die diesbezüglichen Ausführungen und Hinweise waren Gegenstand der Abwägung durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Laubach im Zuge des Entwurfs- und Offenlagebeschlusses am 13.09.2018.

Gemäß der aktuellen Verfahrensweise (vgl. Schreiben des RP Gießen vom 03.03.2016) wurde das Abwägungsergebnis per email vom 27.09.2018 an bauleitplanung@rpgi.hessen.de übermittelt. Entsprechendes ist aus Gründen der Transparenz und Information nachstehend beigefügt.

An der vorgenannten Abwägungsentscheidung vom 13.09.2018 wird festgehalten; für die Aufstellung eines *vorhabenbezogenen* Bebauungsplanes nach § 12 BauGB mit einer weitergehend stark einschränkenden Festsetzung zulässiger Nutzung(en) ist keine unabdingbare Erforderlichkeit erkennbar. Mit den Festsetzungen des hier vorliegenden Bebauungsplanes sind städtebauliche Fehlentwicklung weitgehend ausgeschlossen.

Im Hinblick auf die Bestimmungen des § 12 BauGB ist im Übrigen darauf hinzuweisen, dass (als Voraussetzung für die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes) kein Vorhaben- und Erschließungsplan vorgelegt wurde; der Abschluss eines Durchführungsvertrages (gleichsam notwendiger Bestandteil eines *vorhabenbezogenen* Bebauungsplanes) mit einer u.a. auch zeitlich befristeten Durchführungsverpflichtung ist weder notwendig noch beabsichtigt.

Die Möglichkeit zum Abschluss eines städtebaulichen Vertrages, der weitere Regelungen zur detaillierten Nutzungsausübung beinhalten kann, bleibt davon unberührt.

zu 10: Der Hinweis zum Monitoring wird grundsätzlich zur Kenntnis genommen. Für den hier vorliegenden Bebauungsplan besteht kein Handlungsbedarf.

7a

Von: matthias.rueck@seifert-plan.com
Gesendet: Donnerstag, 27. September 2018 14:07
An: 'bauleitplanung@rpgi.hessen.de'
Betreff: FNP-Änderung und Bebauungsplan "In der Lautenbach", Stadt Laubach
Anlagen: (BegründFNP-Lautenbach-E-08-2018).pdf; Abw-BPL-Lautenbach 4(1).pdf; Abw-FNPÄ-Lautenbach 4(1).pdf; AnschrB-RBGI 4(2) Verteilerliste.pdf; Begr-BPL-Lautenbach-E -08-2018.pdf; Begr-UB_BPL-Lautenbach-E -08-2018.pdf; BP In der Lautenbach Bestand 08 2018.pdf; BP In der Lautenbach E 14 08 2018.pdf; FNP Änderung In der Lautenbach E 08 2018.pdf

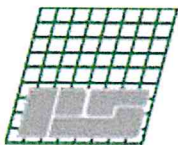
Bauleitplanung der Stadt Laubach, Kernstadt

- **Bebauungsplan „In der Lautenbach“**
- **Flächennutzungsplanänderung im Bereich „In der Lautenbach“**
hier: - **Mitteilung der Abwägungsergebnisse**
Mitteilung über die öff. Auslegung gem. § 3 (2) BauGB und
Beteiligung der Behörden und TÖB gem. § 4 (2) BauGB

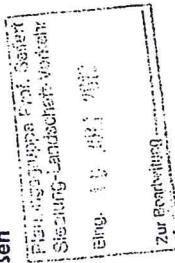
s. Anlagen

Mit freundlichen Grüßen
M. Rück

Dipl.-Geogr. / Stadtplaner Matthias Rück
PLANUNGSGRUPPE PROF. DR. V. SEIFERT
Breiter Weg 114
35440 Linden- Leihgestern
Tel.: 06403/ 9503- 21 Fax: 06403/ 9503- 30
e-mail: matthias.rueck@seifert-plan.com
Internet: www.seifert-plan.com



Anlage:
zur Abwägung der Stellungnahme
Regierungspräsidium Gießen vom 12.11.2018



Regierungspräsidium Gießen • Postfach 10 06 51 • 35338 Gießen

Planungsgruppe
Prof. Dr. V. Seifert
Breiter Weg 114

35440 Linden

Geschäftszeichen:
Dokument Nr.:

RPGI-31-61a01/00/33-2013/8
2018/228607

Bearbeiterin:
Telefon:
Telefax:
E-Mail:

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

Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom:

Datum 12. Juli 2018

Bauleitplanung der Stadt Laubach;
hier: Bebauungsplan „In der Lautenbach“ in Laubach
Stellungnahme im Verfahren nach § 4 (1) BauGB

Ihr Schreiben vom 08.06.2018, hier eingegangen am 11.06.2018

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

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

Mit dem Planvorhaben soll auf einer Fläche von insgesamt rd. 1,1 ha die Erweiterung und Sicherung eines ortsnahen Landwirtschafts- und Gewerbebetriebes (Viehhandel) auf einem bestehenden Aussiedlerhof vorbereitet werden. Mit dem Vorhaben soll zugleich eine Zusammenführung der bisherigen zwei Betriebsteile erfolgen.

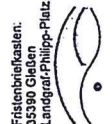
Maßgeblich für die raumordnerische Beurteilung des Vorhabens sind die Vorgaben des Regionalplans Mittelhessen 2010 (RPM 2010). Dieser stellt den geplanten Geltungsbereich als **Vorranggebiet (VRG) für Landwirtschaft** dar, überlagert durch ein **Vorbehaltsgebiet (VBG) für den Grundwasserschutz**.

Die **VBG für den Grundwasserschutz** sollen in besonderem Maße dem Schutz des Grundwassers in qualitativer und quantitativer Hinsicht dienen. In diesen Gebieten mit besonderer Schutzbedürftigkeit des Grundwassers soll bei allen Abwägungen den Belangen des Grundwasserschutzes ein besonderes Gewicht beigemessen werden (vgl. Grundsatz 6.1.4-12 RPM 2010). Dieser Grundsatz ist also der Abwägung zugänglich; ich verweise hier insbesondere auf die Ge- und Verbote der jeweiligen Schutzgebietsverordnung.

Hausanschrift:
35390 Gießen • Landgraf-Philipp-Platz 1 - 7
Postanschrift:
35338 Gießen • Postfach 10 06 51
Telefonzentrale: 0641 303-0
Zentrale Telefax: 0641 303-2197
E-Mail: poststelle@rpgi.hessen.de
Internet: http://www.rp-giessen.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



Laut Begründung zum Bebauungsplan liegt das Plangebiet außerhalb von Wasserschutzbereichen; zudem erfolgt keine inhaltliche Auseinandersetzung mit den Belangen des Grundwasserschutzes. Allerdings befindet sich das Gebiet innerhalb der Schutzzone IIb des Trinkwasserschutzbereiches für die Trinkwassergewinnungsanlage Hungen-Inheiden. In der Begründung zur Bauleitplanung muss sich im weiteren Verfahren daher auch mit der Betroffenheit des Grundwasserschutzes auseinandergesetzt werden.

Die Ausführungen zur Betroffenheit der landwirtschaftlichen Belange sind nachvollziehbar dargestellt. Da mit der vorliegenden Planung eine bestehende Nutzung um einen aus raumordnerischer Sicht lediglich untergeordneten Flächenumfang erweitert und ein Teil des Plangebiets weiterhin als Grünland genutzt werden soll, kann das Vorhaben mit den Belangen der Landwirtschaft vereinbart werden.

Insgesamt ist das Planvorhaben – bei entsprechender Begründung (s.o.) – mit den Festlegungen des RPM 2010 vereinbar.

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

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone IIb des Trinkwasserschutzbereiches für die Trinkwassergewinnungsanlage Hungen-Inheiden der Oberhessischen Versorgungsbetriebe AG (OVAG), das mit Verordnung vom 27.06.1995 (St.Anz. 46/95, S. 3594) festgesetzt wurde. Die entsprechenden Verbote der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.

Das Plangebiet liegt auch in der qualitativen Schutzzone III des Oberhessischen Heilquellenschutzgebietes. Die entsprechenden Verbote der Schutzgebietsverordnung vom 19.02.1929 (Hess. Regierungsblatt Nr. 3/1929) sind zu beachten.

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

Zur o.g. Bauleitplanung werden keine Anregungen vorgetragen.

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 (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 Gewerbeamt) bei der Wasser- und Bodenbehörde des Landkreises Gießen und bei der Stadt Laubach einzuholen.

Anlage zu Seite 7

7b

Hinweis:

Über die elektronische Datenschnittstelle DATUS mobile bzw. DATUS online steht den Kommunen ebenfalls FIS-AG (kommunal beschränkt) zur Verfügung. Nach § 8 Abs. 4 HAIBodSchG 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 Untersuchungs- 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 Bedienungsanweisungen unter: <https://www.hlnug.de/themen/altlasten/datus.html>.

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.

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

Den Empfehlungen / Anweisungen zum Schutz des Bodens im Umweltbericht ist Folge zu leisten.

Bauzeitliche Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung (Beispiele):

- 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 Fremdzufuss (z.B. zufließendes Wasser von Wegen) - der ggf. zufließende Niederschlag ist (z.B. durch einen Entwässerungsgraben an der hangaufwärts gelegenen Seite des Grundstückes) während der Bauphase um das unbegrünte Grundstück herumzuleiten; ggf. Anlegen von Rückhalteeinrichtungen und Retentionsflächen
- Technische Maßnahmen zum Erosionsschutz
- Lagerung: 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/informationsmaterial/12/rekultivierung-von-tagebau-und-sonstigen-abgrabungsflächen>

Landwirtschaft

(Bearbeiter: Herr Messerschmidt, Dez. 51.1, Tel.: 0641/303-5501)

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

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

Von der Planung werden keine nach §§ 23 und 26 BNatSchG ausgewiesenen oder geplanten Schutzgebiete berührt.

Bauleitplanung

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

Aus planungsrechtlicher und städtebaulicher Sicht weise ich auf folgendes hin:

- Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinde Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Durch die Bauleitplanung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die (gewerbliche) Erweiterung sowie die Zusammenführung der bisherigen zwei Betriebsteile am Standort der landwirtschaftlichen Betriebsstelle und somit die Sicherung des ortsansässigen landwirtschaftlichen Betriebes geschaffen werden. Das Plangebiet befindet sich südlich abgesetzt von der Kernstadt im Außenbereich.

Splitterhafte Siedlungsentwicklungen bzw. die Verfestigung einer Splittersiedlung laufen grundsätzlich einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuwider, es sei denn, es handelt sich um eine standortbedingte oder durch land- oder forswirtschaftliche Betriebsweise bedingte Siedlungsform, deren Ansiedlung im grundsätzlich von jeglicher Bebauung freizuhaltenen Außenbereich nach § 35 BauGB privilegiert ist.

Das Plangebiet soll aufgrund der Vornutzung und der Zielsetzung der Planung als „Dorfgelände (MD)“ festgesetzt werden.

Um dem Standort des geplanten Vorhabens im Außenbereich angemessen Rechnung zu tragen – und insbesondere um sonstige in einem „Dorfgelände“ nach § 5 BauNVO allgemein bzw. ausnahmsweise zulässige Nutzungen, die an diesem Standort im Außenbereich städtebaulich nicht verträglich wären, auszuschließen – sollte die Zulässigkeit von Nutzungen jedoch auf die hier vorgesehenen landwirtschaftlichen Nutzungen sowie gewerbliche Nutzungen im landwirtschaftlichen Kontext (Viehhandel) beschränkt werden. Dies könnte entsprechend umgesetzt werden, da hierbei die konkret zulässigen Nutzungen explizit festgesetzt werden können.

Auf Ebene des Flächennutzungsplanes ist die Ausweisung als „Mischbaufläche“ dagegen nicht zu beanstanden. Auch ein vorhabenbezogener Bebauungsplan, der die Zulässigkeit der Nutzungen im Plangebiet entsprechend der tatsächlichen Planung abschließend regelt, würde dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB Rechnung tragen.

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.

7c

10/ 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:

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

3. Nach § 4a Abs. 4 Satz 1 BauGB sind der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB und die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB auszuföhlenden 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 auszuföhlenden Unterlagen, etwa über das Internetportal der Gemeinde, für die Öffentlichkeit auffindbar und abrufbar sind. Die Gemeinde sollte in geeigneter Weise dokumentieren, dass die Unterlagen über das Internet auffindbar und abrufbar waren; hierfür kommen auch technische Möglichkeiten (z.B. Screenshots) in Betracht.

Nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2e BauGB ist es für die Rechtswirksamkeit des Bauleitplans unbeachtlich, wenn der Inhalt der Bekanntmachung und die auszuföhlenden 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.

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

Die Fachdezernate Dez. 41.2 – Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz –, Dez. 42.2 – Kommunale Abfallwirtschaft, Abfallentsorgungsanlagen –, Dez. 43.2 – Immissionsschutz II –, Dez. 44.1 – Bergaufsicht – und Dez. 53.1 – Obere Forstbehörde – wurden von Ihnen im Verfahren nicht beteiligt.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag


Wagner

Anlage zu Seite 7



AR 7d

Regierungspräsidium Gießen

Eing. d. Stellungnahme: 16.07.2018

Beschlussempfehlung:

zu 1: Die Hinweise werden umfassend zur Kenntnis genommen.

Auf die Lage des Plangebietes im Wasserschutzgebiet (Zone IIIB) und im Heilquellenschutzgebiet wird im Bebauungsplan ergänzend hingewiesen. Die Begründung wird unter Pkt. 4.2. demgemäß korrigiert; auf die Betroffenheit des Grundwasserschutzes wird ergänzend eingegangen.

zu 2: Auf die Lage des Plangebietes im Wasserschutzgebiet (Zone IIIB) und im Heilquellenschutzgebiet wird im Bebauungsplan ergänzend hingewiesen.

zu 3: --

zu 4: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Stadt Laubach liegen ebenfalls keine Hinweise oder Informationen bezüglich Altflächen im Plangebiet vor.

zu 5: Die Hinweise und Ausführungen werden umfassend zur Kenntnis genommen.

zu 6 u. 7: --

zu 8: Die Hinweise und Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Nach § 5 Baunutzungsverordnung (BauNVO) dienen Dorfgebiete der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forst-

wirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebietes dienender Handwerksbetrieben.

Auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen.

Diese Funktionen und Zielsetzung finden ihren konkreten Niederschlag im Bereich des hier in Rede stehenden Plangebietes: Neben der beabsichtigten Neuerrichtung eines Stallgebäudes werden die **vorhandenen** Nutzungen in den Bebauungsplan mit einbezogen und unter den Prämissen des § 5 BauNVO (insbesondere Rücksichtnahmegebot) gesichert.

Mit den auf der Grundlage der §§ 1 (5) und 1(6) BauNVO als unzulässig festgesetzten Nutzungen und den mit den festgesetzten überbaubaren Flächen nur sehr begrenzt möglichen baulichen Erweiterungen bzw. Ergänzungen, sind mit dem hier festgesetzten Dorfgebiet städtebauliche Fehlentwicklungen weitgehend ausgeschlossen.

zu 9: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; der Umweltbericht wird entsprechend angepasst.

zu 10: Die Hinweise werden umfassend zur Kenntnis genommen:

Aufgrund der eindeutigen Zielsetzung und des Inhaltes des Bebauungsplanes, der während des formellen Beteiligungszertumes vorgelegten Stellungnahmen sowie der Tatsache, dass das Beteiligungsverfahren nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB noch aussteht, bestand/ besteht keine Erforderlichkeit zur Verlängerung der Auslegungsfrist.

zu 11: Die Hinweise werden im Zuge des Offenlegungsverfahrens nach § 3 (2) BauGB beachtet.

Anlage zu Seite 7

79

Planungs-
Siedlung
Sach-
Vertrag

Landkreis Gießen Der Kreisausschuss		Gießen, den 26.10.2018	
Fachbereich - 1 - SERVICE SICHERHEIT UND ORDNUNG	Fachdienst 16 Gefahrenabwehr	• Brandschutz, • Katastrophenschutz, • Rettungsdienst und • Zivilschutz	
An den Fachdienst Bauaufsicht -71- Im Hause	Landkreis Gießen Bauaufsicht 26. Okt. 2018 Fachdienst 71		
Sachbearbeiter: Jan Michel Telefon: 0641/9390-1498 Fax: 0641/37712 E-Mail: jan.michel@lkgi.de Gebäude: E		Zimmer: E025	

Ihr Schreiben vom 05.10.2018
Ihr Aktenzeichen BLP18/55
Unser Aktenzeichen 1603/FWBLP-05518

Bauleitplanung der Stadt/Gemeinde Laubach,
Stadt-/Ortsteil Kernstadt.
Bebauungsplan "In der Lautenbach"; Kernstadt;

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.

Für die in Betreff genannte Änderung des Bebauungsplans bleibt unsere Stellungnahme vom 21.06.2018 in vollem Umfang gültig.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag



Jan Michel

Landkreis Gießen, Der Kreisausschuss
- FD 16, Gefahrenabwehr
Eing. d. Stellungnahme: 13.11.2018

Beschlussempfehlung:

Der Hinweis wird unter Verweis auf die Abwägungsentscheidung der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Laubach vom 13.09.2018 zur Kenntnis genommen.

Planungsgruppe Prof. Göttert
Siedlung-Landschaft-Verkehr
Eing. 13. NOV. 2018

Landkreis Gießen Der Kreisausschuss	Gießen, den 08.10.2018
Bauordnung und Umwelt	Fachdienst Wasser und Bodenschutz 35394 Gießen, Rversplatz 1 – 9, Gebäude E
	Sachbearbeiter: Frau Bender Telefon: 0641 9390 1225 Fax: 0641 9390 1239 E-Mail: L.Bender@lkgi.de Zimmer: 122 Az.: 73 – 4 – 142 - 31



Fachdienst Bauaufsicht
Bauleitplanung
im Hause

Betreff: Bauleitplanung der Stadt Laubach, Stadtteil Laubach;
hier: Entwurf zum Bebauungsplan „In den Lautenbach“

Bezug: Ihr Stellungnahmeersuchen vom 05.10.2018, Az.: BLP18/55

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem Vorentwurf des o.a. Bebauungsplanes nehmen hatten wir aus Sicht des Fachdienstes Wasser- und Bodenschutz bereits mit Datum 09.07.2018 Stellung genommen.

Auf die Lage des Plangebietes im Trinkwasserschutzgebiet Zone IIIB und im Heilquellenschutzgebiet wurde im Bebauungsplan ergänzend hingewiesen. Eine Änderung bzw. Ergänzung der Bezugsstellungnahme wird nicht erforderlich. Insofern wird inhaltlich auf die Stellungnahme vom 09.07.2018 verwiesen.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Bender

Landkreis Gießen, Der Kreisausschuss
- FD Wasser- und Bodenschutz
Eing. d. Stellungnahme: 13.11

Beschlussempfehlung:

Der Hinweis wird unter Verweis auf die Abwägungsentscheidung der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Laubach vom 13.09.2018 zur Kenntnis genommen.