



HESSEN-FORST Biedenkopf • Hospitalstr. 47 • 35216 Biedenkopf

Planungsbüro
Dr. Thomas
Stadtplaner und Architekt
Ritterstr. 8

61118 Bad Vilbel

Aktenzeichen	P 22	Lohra - Rollshausen
Bearbeiter/in	Herr Hofmann	
Durchwahl	06461 - 8081 22	
E-Mail	harald.hofmann@forst.hessen.de	
Fax	06461 - 8081 40	
Ihr Zeichen		
Ihre Nachricht vom	15.07.2019	
Datum	02.08.2019	

Bauleitplanung der Gemeinde Lohra, OT Rollshausen

3. Änderung des Bebauungsplans „Am Stettenloh“ in Lohra Rollshausen und parallele Flächennutzungsplanänderung gem. §2 BauGB im Teilbereich der Änderung

Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem § 4 (1) BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

Bei der Planung sind forstlichen Belange betroffen.

Im westlichen und nordwestlichen Teil der geplanten Erweiterung des BPlans grenzen Waldflächen an das Plangebiet an.

Ich weise darauf hin, dass die in der Planung vorgesehene Baugrenze einen Waldabstand von lediglich 15 m aufweist und damit im unmittelbaren Gefahrenbereich des Waldes liegen. Als Folge eines zu geringen Waldabstandes kommt es zu erheblichen Erschwernissen bei der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung (§ 6 HForstG) der Waldbestände, die u.U. mit zusätzlichen Belastungen für den Waldbesitzer verbunden sein können.

Ein zu geringer Waldabstand birgt zudem erhebliche Gefahren für Bauwerke und Menschen durch umstürzende Bäume (Sicherheitsabstand; Gefahrenbereich).

Ich bitte daher darum, die Baugrenze gem. § 23 Bau NVO so festzusetzen, dass ein ausreichender Waldabstand (ca. 30 m) eingehalten wird.

Mit freundlichem Gruß

i.A. (Hofmann)



Hessen-Forst
Landesbetrieb nach § 26
Landeshaushaltsordnung
Gerichtsstand Kassel
UST-Id-Nr. DE220549401

Hausanschrift
Forstamt Biedenkopf
Hospitalstr. 47
35216 Biedenkopf

Kontakt
Telefon: 0646178081-0
Telefax: 06461/8081-40
ForstamtBiedenkopf@forst.hessen.de
www.hessen-forst.de

Bankverbindung Leitung
HCC HForst Dr. Lars Wagner
Helaba
Kto.: 100 23 69
BLZ: 500 500 00



• DER KREISAUSSCHUSS

Landkreis Marburg-Biedenkopf • 35034 Marburg

Büro Dr. Thomas
Ritterstraße 8
61118 Bad Vilbel

Fachbereich:	Recht und Kommunalaufsicht
Fachdienst:	Kommunal- und Verbandsaufsicht Träger öffentlicher Belange
Ansprechpartner/in:	Herr Bleich-Potkowa
Zimmer:	218 a
Telefon:	06421 405-1433
Fax:	06421 405-1650
Vermittlung:	06421 405-0
E-Mail:	PotkowaM@marburg-biedenkopf.de
Unser Zeichen:	FD 30.2 - TÖB/13.08/2019-0039 (bitte bei Antwort angeben)

28.08.2019

Beteiligungsverfahren (TÖB)

Bauleitplanung Gemeinde Lohra, Ortsteil Rollshausen; 3. Änderung Bebauungsplan "Auf dem Stettenloh" und Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich (Parallelverfahren)

- Ihr Schreiben vom 15.07.2019

Sehr geehrte Damen und Herren,

die mit o. a. Schreiben übersandten Planunterlagen haben wir zur Kenntnis genommen. Seitens unseres Fachbereichs Gefahrenabwehr bestehen keine Bedenken gegen die Planung. Anmerkungen und Hinweise werden insoweit nicht vorgebracht.

Des Weiteren nehmen wir als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung:

Fachbereich Bauen, Wasser- und Naturschutz

Die vorgelegten Planunterlagen wurden durch unseren **Fachbereich Bauen, Wasser- und Naturschutz** geprüft.

Der **Fachdienst Naturschutz** äußert sich wie folgt:

Eine abschließende Stellungnahme zum o.g. Vorhaben ist bei derzeitigem Planungsstand nicht möglich, da verschiedene planungsrelevante Unterlagen noch nicht vorliegen:

- **Servicezeiten:**
Montag bis Freitag
8.00 – 14.00 Uhr
und nach Vereinbarung
- **Dienstgebäude:**
Im Lichtenholz 60
35043 Marburg-Cappel
Fax: 06421 405-1500
- **Buslinien:**
Linie 2, 3 und 13 (H Schubertstraße)
Linie 6 und Bus MR-80 (H Kreishaus)
- **Bankverbindungen:**
Sparkasse Marburg-Biedenkopf | Konto-Nr.: 19 | BLZ: 533 500 00
IBAN für Konto 19: DE08 5335 0000 0000 0000 19
SWIFT-BIC.: HELADEF1MAR

Die Bilanzierung der Eingriffserheblichkeit sowie die Planung einer Eingriffskompensation (vorzugsweise zu bilanzieren auf Basis der aktuellen Hessischen Kompensationsverordnung) sind zu erstellen.

Aufgrund der häufigen Planungsänderungen und Unübersichtlichkeit bezüglich der Kompensationsflächen ist eine Aufarbeitung der Kompensation aller Teilplanungen des B-Plans „Auf dem Stettenloh“ vorzunehmen. So wird beispielsweise die geplante, neue Eingriffsfläche in der vorliegenden Bilanzierung als Ackerfläche bewertet. De facto ist die Fläche eine ungenehmigte Lagerfläche, während sie nach den aktuellen Planungen (Bebauungsplan aus 2007) eine Ausgleichsfläche mit Extensivwiese sein sollte. Entsprechend wäre jetzt der Ist-Zustand der Fläche zu bilanzieren.

Wiederholt wurde die Bauleitplanung an zwischenzeitlich eingetretene Veränderungen nachträglich angepasst sowie Ausgleichsverpflichtungen nicht wahrgenommen. Ein rechtmäßiger Voreingriffszustand war bei den jeweiligen Erfassungen somit nicht zu dokumentieren.

Die Unterlagen zum Artenschutz sind für eine abschließende Beurteilung unzureichend. Es wurden keinerlei Artengruppen dargestellt. Bezüglich Flora und Fauna wird lediglich auf den Umweltplan von 2007 verwiesen. Dessen Aussagen sind nicht einmal zusammenfassend wiedergegeben, dürften jedoch auch weitgehend irrelevant sein, da Daten, die älter als 5 Jahre sind, als Planungsgrundlage nicht verwendet werden können, zumal die Eingriffsfläche zwischenzeitlich drastisch hätte aufgewertet werden müssen (s.o.).

Demzufolge ist ein aktueller, qualifizierter artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (ASP) in Form eines Gutachtens (inkl. aussagekräftiger Fotos) nach dem Leitfaden für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen (Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz, Mai 2011) durch ein Fachbüro zu erstellen. Zu berücksichtigen sind dabei die planungsrelevanten Tiergruppen, die im Untersuchungsraum zu erwarten wären.

Weiterhin nimmt der **Fachdienst Wasser- und Bodenschutz** wie folgt Stellung:

Das Vorhaben befindet sich außerhalb von amtlich festgesetzten Trinkwasserschutz- und/oder Überschwemmungsgebieten. Ein Randstreifen eines Gewässers wird nicht tangiert.

Ggf. erforderlich werdende naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen an Gewässern bedürfen separaten wasserrechtlichen Zulassungen.

Der o. a. Einleitungsantrag wurde aus fachtechnischer Sicht geprüft. Gegen die Erteilung einer Einleiterlaubnis bestehen aus fachtechnischer Sicht keine Bedenken, wenn die in der Entwässerungsbeschreibung aufgeführten Punkte eingehalten werden.

Seitens der **Bauaufsicht** bestehen keine Bedenken gegen die vorliegende Planung. Anmerkungen und Hinweise werden insoweit nicht vorgebracht.

Fachbereich Ländlicher Raum und Verbraucherschutz

Aus agrarstruktureller Sicht bestehen vom Grundsatz her keine Bedenken gegen die Ausweitung des Gewerbegebietes um die Flurstücke 4, 42/5 und 43/5.

Mit dieser Maßnahme wird unserem Vorschlag (27.06.2016; „Besser wäre es, die betroffenen Grundstücke in den B – Plan als Gewerbefläche mit auf zu nehmen, da hierdurch der Bau der Halle auf jeden Fall planerisch abgesichert wäre und zudem bei einem eventuellen Verlust der Privilegierungsvoraussetzungen dann keine entsprechende bauleitplanerische Lösung notwendig würde.“) hinsichtlich der zweiten Änderung des B – Planes gefolgt.

Bezüglich der landschaftsplanerischen Festsetzungen (B 2 und 3) ist sicherzustellen, dass hierdurch keine Beeinträchtigungen bei der Nutzung der angrenzenden landwirtschaftlichen Wirtschaftswege erfolgt.

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Lohra erhält eine Mehrausfertigung dieser Stellungnahme zur Kenntnis und weiteren Prüfung der dargelegten fachbehördlichen Belange. Über das Ergebnis der Abwägung bitten wir, uns zu gegebener Zeit zu unterrichten.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Ley

Mehrausfertigung zur Kenntnis

Gemeindevorstand der
Gemeinde Lohra

35102 Lohra

Im Auftrag

Ley



Regierungspräsidium Gießen • Postfach 10 08 51 • 35338 Gießen

Dr.-Ing. Klaus Thomas
Ritterstraße 8

61118 Bad Vilbel

Geschäftszeichen: RPGI-31-61a0100/106-2014/16
Dokument Nr.: 2019/460812

Bearbeiter/in: Astrid Josupeit
Telefon: +49 641 303-2352
Telefax: +49 641 303-2197
E-Mail: astrid.josupeit@rpgi.hessen.de
Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom: 15.07.2019

Datum 21. August 2019

Bauleitplanung der Gemeinde Lohra
hier: Bebauungsplan „Auf dem Stettenloh-3. Änderung“ im Ortsteil
Rollshausen

Verfahren nach § 4(1) BauGB

Ihr Schreiben vom 15.07.2019, hier eingegangen am 16.07.2019

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 Becker, Dez. 31, Tel. 0641/303-2417

Für das bestehende Gewerbegebiet ist der rechtsgültige Bebauungsplan „Auf dem Stettenloh“ in der Abgrenzung der 2. Änderung (rechtskräftig seit dem 09.03.2017) maßgeblich.

Der aktuell geplante Bereich einer Erweiterung dieses Bebauungsplanes um ca. 0,5 ha nach Norden ist im Regionalplan Mittelhessen 2010 (RPM 2010) als Vorbehaltsgebiet (VBG) für Landwirtschaft festgelegt. (vgl. Grundsatz 6.1.3-2, RPM 2010) – In den Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft soll die Offenhaltung der Landschaft durch landwirtschaftliche Bewirtschaftung gesichert werden. Dem Erhalt einer landwirtschaftlichen Nutzung ist in der Abwägung ein besonderes Gewicht beizumessen.

Gem. dem raumordnerischen Ziel 6.3-3 (RPM 2010) ist eine Eigenentwicklung im Anschluss an bebaute Ortslagen < 5 ha grundsätzlich möglich. Diese Regelung eröffnet der kommunalen Bauleitplanung Handlungsspielräume.

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

Servicezeiten:
Mo. - Do. 08:00 - 16:30 Uhr
Freitag 08:00 - 15:00 Uhr
oder nach Vereinbarung

Die telefonische Vereinbarung eines persönlichen Gesprächstermins wird empfohlen.

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



me für Maßnahmen, die die Darstellungsgrenzen des Regionalplans unterschreiten.

Im Rahmen des Abstimmungstermins am 06.02.2019 hat die Obere Landesplanungsbehörde mit Schreiben vom 24.01.2019 keine Bedenken gegen die Planung angemeldet, wenn im durchzuführenden Bauleitplanverfahren der landwirtschaftliche Belang abwägend berücksichtigt und die Notwendigkeit der Erweiterung am geplanten Standort nachvollziehbar dargelegt wird.

Dieser Forderung wurde in der Begründung entsprochen. Jedoch fehlt unter dem Kapitel 3 „Planungsrechtliche Ausgangssituation“ eine Bezugnahme auf die Festlegungen des RPM 2010, welche diese Auseinandersetzung schließlich begründen. Diese Darstellung ist im folgenden Verfahren nachzuholen.

Unter dieser Voraussetzung bestehen aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken.

Grundwasser, Wasserversorgung

Bearbeiter: Herr Nachtigall, Dez. 41.1, Tel. 0641/303-4148

Gegen das geplante Vorhaben bestehen aus Sicht der von mir zu vertretenen Belange keine Bedenken. Das Plangebiet befindet sich außerhalb eines amtlich festgesetzten Wasserschutzgebietes.

Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz

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

Gewässer, deren Gewässerrandstreifen sowie amtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiete werden durch das o.g. Vorhaben nicht berührt. Es bestehen aus hiesiger Sicht für die zu vertretenden Belange keine Bedenken gegen das Vorhaben.

Kommunales Abwasser, Gewässergüte

Bearbeiter: Herr Wiedl, Dez. 41.3, Tel. 0641/303-4228

Es werden keine besonderen Anmerkungen gemacht.

Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe, Grundwasserschadensfälle, Altlasten, Bodenschutz

Bearbeiterin: Frau Piper, Dez. 41.4, Tel. 0641/303-4241

Nachsorgender Bodenschutz:

Die Altflächendatei ist Teil des Bodeninformationssystems nach § 7 des Hessischen Altlasten- und Bodenschutzgesetzes (HAltBodSchG). Dort sind die den Bodenschutzbehörden bekannten Informationen zu Altstandorten, Altablagerungen, altlastenverdächtigen Flächen, Altlasten, Grundwasserschadensfällen und schädlichen Bodenveränderungen hinterlegt. Die Daten

werden von den Kommunen, den Unteren Bodenschutzbehörden (UBB), den Oberen Bodenschutzbehörden (RP) und dem Hessischen Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) erfasst, gemeldet und ggf. aktualisiert.

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

Da die Erfassung der v. g. Flächen in Hessen zum Teil noch nicht flächendeckend erfolgt ist, sind die Daten in der AFD ggf. nicht vollständig. Deshalb empfehle ich Ihnen, weitere Informationen (z. B. Auskünfte zu Betriebsstilllegungen aus dem Gewerberegister, bisher nicht erfasste ehemalige Deponien) bei der Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Marburg-Biedenkopf und bei der Gemeinde Lohra einzuholen.

Hinweis:

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

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

Wenden Sie sich bitte an das HLNUG oder entnehmen Sie weitere Infos sowie Installations- und Bedienungsanweisung 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.

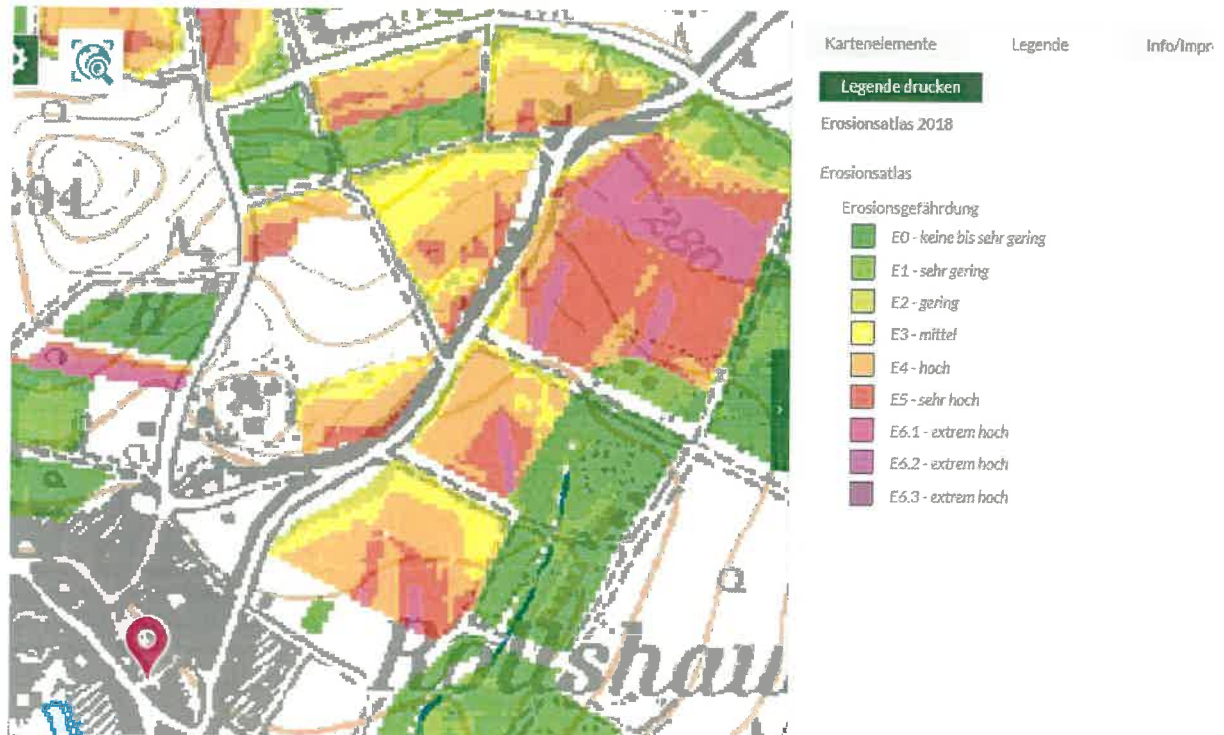
Entsprechend § 2 Abs. 4 der Hessischen Kompensationsverordnung (KV) vom 26.10.2018, gültig ab 10.11.2018, soll soweit möglich eine **schutzgutbezogene Kompensation auch hinsichtlich der Bodenfunktionsverluste** erfolgen. Angemessene Kompensationsmaßnahmen und deren Bewertung finden sich in der Arbeitshilfe „Kompensation des Schutzguts Boden in der Bauleitplanung nach BauGB“ (HLNUG Heft 14, 2018).

Erosion:

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

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

Auszug aus dem BodenViewer:



In den vorgelegten Planunterlagen werden kaum Empfehlungen / Anweisungen zum Schutz des Bodens aufgeführt.

Beispiele für bauzeitliche Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung können sein:

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

- Durchführung einer bodenkundlichen Baubegleitung ab der Planungsphase mit fachlicher Einweisung des Personals auf der Baustelle (Vorhaben mit besonders gravierenden Eingriffen und / oder hoher Massenbilanz - > 3.000 m², ggf. auch kleiner) – siehe Kapitel 4.5 Anforderungen an die bodenkundliche Baubegleitung, Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen – HMUKLV, Stand März 2017“. Den Link zu dieser Arbeitshilfe und weitere Informationen erhalten Sie unter: <https://umwelt.hessen.de/presse/infomaterial/12/rekultivierung-von-tagebau-und-sonstigen-abgrabungsflaechen>
- sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731)
- Lagerflächen vor Ort sind aussagekräftig zu kennzeichnen; die Höhe der Boden-Mieten darf 2 m bzw. 4 m (bei Ober- bzw. Unterboden) nicht übersteigen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden und sind bei mehrmonatiger Standzeit zu profilieren (ggf. Verwendung von Geotextil, Erosionsschutzmatte), gezielt zu begrünen und regelmäßig zu kontrollieren. – siehe hierzu auch Kapitel 6. Zwischenlagerung, Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen – HMUKLV, Stand März 2017“. Den Link zu dieser Arbeitshilfe und weitere Informationen erhalten Sie unter: <https://umwelt.hessen.de/presse/infomaterial/12/rekultivierung-von-tagebau-und-sonstigen-abgrabungsflaechen>
- fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Wiederverwertung des Bodenaushubs am Eingriffsort. (Ober- und Unterboden separat ausbauen, lagern und in der ursprünglichen Reihenfolge wieder einbauen)
- Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden, d. h. verdichteter Boden ist nach Abschluss der Bauarbeiten und vor Auftrag des Oberbodens und der Eingrünung zu lockern (Tiefenlockerung). Danach darf der Boden nicht mehr befahren werden.
-

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

In diesem Zusammenhang verweise ich auch auf die nachfolgenden Info-Blätter des Hess. Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz:

Boden – mehr als Baugrund; Bodenschutz für Bauausführende
(https://umwelt.hessen.de/sites/default/files/media/hmuelv/hmuklv_boschubauen_bausuehrende_textvorlage_02_180420_inkl-anhang.pdf)

Boden – damit Ihr Garten funktioniert; Bodenschutz für Häuslebauer“
(https://umwelt.hessen.de/sites/default/files/media/hmuelv/hmuklv_boschubauen_haeuslebauer_textvorlage_01_180420.pdf)

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

Kommunale Abfallentsorgung, Abfallentsorgungsanlagen
Bearbeiter: Herr Quirmbach, Dez. 42.2, Tel. 0641/303- 4367

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

Gemäß den Ausführungen in den Unterlagen ist jedoch am Standort die Errichtung und der Betrieb einer Abfallentsorgungsanlage (Bauschuttbrecher und –lager) vorgesehen, die nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) genehmigungsbedürftig ist.

Für die Erteilung einer solchen Genehmigung nach dem BImSchG ist das Regierungspräsidium Gießen, Dez. 42.2 zuständig.
Die Zulässigkeit der vorgesehenen Nutzung als Bauschuttrecyclinganlage wird erst im Rahmen des notwendigen immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens geprüft. Aus diesem Grund kann derzeit noch keine Aussage über die Genehmigungsfähigkeit gemacht werden und diese Stellungnahme stellt keine Zustimmung zur Durchführung der abfallwirtschaftlichen Tätigkeiten dar.

Bei Bau,- Abriss- und Erdarbeiten im Plangebiet sind die Vorgaben im Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ (Baumerkblatt, Stand: 01.09.2018) der Regierungspräsidien in Hessen zu beachten (www.rp-giessen.hessen.de, Umwelt & Natur, Abfall, Bau- und Gewerbeabfall, Baustellenabfälle).

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

Downloadlink:

https://rp-giessen.hessen.de/sites/rp-giessen.hessen.de/files/Baumerkblatt_2015-12-10.pdf

Immissionsschutz II

Bearbeiter: Herr Rupp i. V., Dez. 43.2, Tel. 0641/303-4374

Nach Durchsicht der Planunterlagen zum Vorentwurf des o. g. Bebauungsplans sind immissionsschutzrechtliche Konflikte nicht direkt ersichtlich.

Es wird jedoch auf die südwestlich angrenzende, mögliche bauliche Entwicklung einer Wohnbebauung hingewiesen. Die erhöhte Schutzwürdigkeit einer Wohnbebauung abseits des Betriebsgeländes ist bei geplanten Tätigkeiten im Nachtzeitraum zwischen 22.00 Uhr und 06.00 Uhr zu beachten.

Bearbeiterin: Frau Dr. Wesp, Durchwahl: 4436

Aus Sicht der Lärmaktionsplanung bestehen keine Bedenken.

Bergaufsicht

Bearbeiterin: Frau Zapata, Dez. 44, Tel. 0641/303-4533

Der Geltungsbereich der o. g. Bauleitplanung liegt im Gebiet von zwei erloschenen Bergwerksfeldern, in denen das Vorkommen von Erz nachgewiesen wurde. Die Fundstellen liegen nach den hier vorhandenen Unterlagen außerhalb des Planungsbereiches.

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 Bedenken vorgetragen.

Obere Naturschutzbehörde

Bearbeiterin: Frau Smolarek, Dez. 53.1, Tel. 0641/303-5536

Landschaftsschutzgebiete oder Naturschutzgebiete sind von dem Bebauungsplan nicht betroffen.

Die LSVO „Lahn-Dill-Bergland“ wurde zwischenzeitlich aufgehoben.

Obere Forstbehörde

Bearbeiter: Herr Rinn, Dez. 53.1F, Tel. 0641/303-5591

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes berührt forstliche Belange.

Im Nordwesten des Plangebietes grenzt Wald i.S. des § 2 des Hessischen Waldgesetzes an.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen reichen bis auf 15 m an die Waldgrenze heran.

Ich weise auf die von den angrenzenden Waldbeständen ausgehenden Gefahren (Windwurf, Schneebruch) hin, die sich auf einen Bereich von ca. 30 m (theoretische Baumlänge) um diesen Bereich erstrecken können.

Ich empfehle daher die Baugrenzen im nordwestlichen Bereich soweit zurückzunehmen, dass eine Gefährdung durch umstürzende Bäume ausgeschlossen wird.

Bauleitplanung

Bearbeiterin: Frau Josupeit, Dez. 31, Tel. 0641/303-2352

Aus planungsrechtlicher und bauleitplanerischer Sicht möchte ich auf Folgendes hinweisen:

Mit der Änderung des BauGB 2017 werden an die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB zusätzliche Anforderungen gestellt. Im Regelfall bleibt es bei der Auslegungsfrist von einem Monat, bei Vorliegen eines **wichtigen Grundes** ist eine angemessene längere Auslegungsfrist zu wählen. Dieser Belang ist in der Begründung zu thematisieren.

- Nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nummer 2 Buchstabe d BauGB ist es für die Rechtswirksamkeit eines Bebauungsplanes 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.

- Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachungen nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB und die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB auszulegenden Unterlagen sind neben der Einstellung in das Internet über das zentrale Internetportal des Landes Hessen <https://bauleitplanung.hessen.de/> zugänglich zu machen. Der Verpflichtung zur Einstellung in das Internet ist genügt, wenn die auszulegenden Unterlagen, etwa über das Internetportal der Gemeinde, für die Öffentlichkeit auffindbar und abrufbar sind. Die Gemeinde sollte in geeigneter Weise dokumentieren, dass die Unterlagen über das Internet auffindbar und abrufbar waren. Hierfür kommen auch technische Möglichkeiten (z. B. Screenshots) in Betracht.
- Ein Verstoß gegen die originär gemeindliche Verpflichtung zur Einstellung in das Internet führt zu einem beachtlichen Fehler.
 - Setzt ein Bebauungsplan zum **Ausgleich** des planbedingten Eingriffs in Natur und Landschaft Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB an anderer Stelle fest, so gehören auch diese Ausgleichsflächen zum räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans. Aus der Bekanntmachung der Auslegung des Bebauungsplanentwurfs muss sich in solchen Fällen hinreichend deutlich das Vorhandensein und die Lage solcher Ausgleichsflächen ergeben, um die von § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB geforderte „Anstoßfunktion“ zu erreichen (*Hess. VGH, Urteil v. 18.05.2017 - 4 C 2399/15.N -*). Die Bebauungsplankarte sollte in einer Übersichtskarte ebenso die Lage der Ausgleichsflächen kenntlich machen.
 - 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. Der Umweltbericht ist im weiteren Verfahren entsprechend zu überarbeiten..

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag


Josupeit



Referat Naturschutz

Verband Hessischer Fischer e.V. * Rheinstraße 36 * 65185 Wiesbaden

Dr.-Ing. Klaus Thomas
Ritterstrasse 8
61118 Bad Vilbel

Referat Naturschutz
Reinhard Brandl
Talhäuserstraße 21
35117 Münchhausen
E-Mail: jagd.rb@online.de

Münchhausen den 16.08.2019

Betr.: Bauleitplanung der Gemeinde Lohra
hier: 1. Änderung des Flächennutzungsplanes
2. . Änderung des Bebauungsplanes
„ Auf dem Stettenloh“

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Gemeinde Lohra beabsichtigt mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes jetzt den Bereich „ Auf dem Stettenloh“ auf einer rechtlichen Grundlage zu stellen.

Die Entwicklung des Plangebietes befindet sich am nördlichen Ortsrand von Rollshausen. Die Ausweisung eines Gewerbegebietes wurde 1999 aufgestellt. Dort sollen nun Einrichtungen in Form einer Lager- und LKW-Abstellhalle mit Waschplatz angelegt werden.

Die Größe des Plangebietes ist ca. 1 ha.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes von 2014 wird die nachrechtliche Errichtung eines 2. Wohnhauses im südwestlichen Bereich des Betriebsgeländes ermöglicht.

Mit der 2. Änderung von 2016 soll die Errichtung einer landwirtschaftlichen Halle (2007) ermöglicht werden.

Zusammenfassend ist die Entwicklung des Gewerbegebietes „ Auf dem Stettenloh“ den rechtlichen Vorgaben vorausgeeilt und erst im nachhinein wurden die Ausgleichsmaßnahmen nur teilweise oder erst gar nicht umgesetzt.

Hauptgeschäftsstelle:
Rheinstraße 36
65185 Wiesbaden
setzt man die

Telefon: 0611-302080
Telefax: 0611-301974

eMail: vhf@hessenfischer.net
Internet: www.hessenfischer.net

Bankkonto:
Deutsche Bank Wiesbaden
Kto.-Nr. 300145 (BLZ 510 700 24)

----- 2 Seite Rollshausen -----

Verschiedene vorgeschlagene Ausgleichsmaßnahmen (zb. Gehölzpflanzungen als Uferrandstreifen) sind abzulehnen da dort schon genügend Gehölzpflanzungen vorhanden sind.

Von großem Vorteil wäre wenn die Möglichkeit bestünde Gewässerrandstreifen anzukaufen. Damit würden die geplanten und vorhandenen Querverbindungen dem Gewässer eine eigene Dynamik ermöglichen.

Erst nach Vorlage einer neuen gesamten Ausgleichbilanzierung (von 1999 - 2019) kann der Planung zugestimmt werden.

A. B. Bunde



Zweckverband Mittelhessische Wasserwerke, Postfach 11 14 20, 35359 Gießen

Büro Dr.-Ing. Thomas
Stadtplaner + Architekt AKH
Ritterstraße 8
31118 Bad Vilbel

Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom: 15.07.2019
Unser Zeichen: sm-gr

Auskunft erteilt: Rainer Schmidt
Telefon: 0641 9506-150
Telefax: 0641 9506-197
E-Mail: rschmidt@zmw.de

Datum: 08.08.2019

**Bauleitplanung der Gemeinde Lohra
Bebauungsplan „Auf dem Stettenloh“ – 3. Änderung
Parallele Flächennutzungsplanänderung gem. § 2 BauGB im Teilbereich dieser
3. Änderung**

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger TöB gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen des o. g. Bauleitplanverfahrens (Stand 06/2019) geben wir folgende Stellungnahme ab:

1. Gegen den Entwurf des Bebauungsplans, aufgestellt von Büro Dr. Thomas in Bad Vilbel, bestehen hinsichtlich der Wasserversorgung unsererseits Bedenken:
Aufgrund der außergewöhnlichen Höhenlage des geplanten Gewerbegebietes ist keine Versorgung mit Trinkwasser möglich. Auch der Einsatz von Druckerhöhungsanlagen gem. DIN 1988 – 500 kann bei betriebs- oder situationsbedingten Druckschwankungen im Trinkwasserversorgungsnetz eine Versorgung des einzigen im Gewerbegebiet angeschlossenen Gebäudes (Bellweg 20) einschränken oder unmöglich machen. Dies bitten wir in den „Textlichen Festsetzungen“ zu ergänzen.
Im räumlichen Geltungsbereich des o. g. Bebauungsplans befindet sich unsere Anschlussleitung zum Gebäude Bellweg 20. Die Leitung darf nicht überbaut werden.
2. Wir weisen darauf hin, dass für die geplante Bebauung im o. g. Bebauungsplan ausreichende Druckverhältnisse nur mit privaten Hausdruckerhöhungsanlagen gem. DIN 1988 – 500 („Technische Regeln für Trinkwasserinstallationen – Teil 500: Druckerhöhungsanlagen mit drehzahlgeregelten Pumpen; Technische Regel des DVGW“) eingeschränkt sichergestellt werden können.
Die Kosten für die Hausdruckerhöhungsanlagen sind von den Grundstückseigentümern zu tragen.
3. Aufgabenträger für den Brandschutz sind grundsätzlich die Gemeinden. Wir weisen darauf hin, dass im Brandfall aus der öffentlichen Trinkwasserversorgungsanlage kein Löschwasser zur Verfügung gestellt werden kann.
4. Wir weisen ebenfalls darauf hin, dass der ZMW zur Versorgung des Gewerbegebietes keine Erweiterung des Versorgungsnetzes vornehmen kann bzw. wird.

...

Ansonsten werden die Belange des Zweckverbands Mittelhessische Wasserwerke nicht berührt.

Eine Kopie dieser Stellungnahme hat mit gleicher Post die Gemeindeverwaltung der Gemeinde Lohra erhalten.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag



Rainer Schmidt
Planung-Ausführung-Dokumentation (PAD)

Anlage

Lageplankopie vom 23.07.2019, 12:30 h
M 1:1.000