

# **Bauleitplanung der Gemeinde Langgöns, Ortsteil Niederkleen Bebauungsplan „An der Butzbacher Straße“**

## **Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)**

---

### **1. Vorbemerkungen und Gründe der Wahl des vorliegenden Planes unter Beachtung anderweitiger Planungsmöglichkeiten**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden im Ortsteil Niederkleen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines neuen Feuerwehrstützpunktes im Bereich unmittelbar südlich der Butzbacher Straße sowie für die städtebauliche Entwicklung ergänzender gewerblich nutzbarer Baugrundstücke im südlichen Anschluss entlang der Landesstraße L 3129 geschaffen. Das Planziel des vorliegenden Bebauungsplanes ist die Festsetzung von Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB im nördlichen Bereich des Plangebietes und eines eingeschränkten Gewerbegebietes gemäß § 8 BauNutzungsverordnung (BauNVO) im südlichen Bereich des Plangebietes, innerhalb dessen wesentlich störende Gewerbebetriebe und Anlagen unzulässig sein sollen sowie die Sicherung insbesondere der verkehrlichen Erschließung. Zum Schutz der umliegenden Bebauung wurde das Gewerbegebiet nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften gegliedert (Emissionskontingentierung). Der Bebauungsplan berücksichtigt bei der Festsetzung der Straßenverkehrsflächen zudem die aktuellen Planungen zur grundhaften Erneuerung der von der Landesstraße L 3129 in Richtung der Ortslage Niederkleen abzweigenden Butzbacher Straße einschließlich der geplanten Neuordnung des Knotenpunktes zur Abzweigung der Butzbacher Straße nach Süden sowie die Ausbauplanung der verkehrlichen Anbindung der am Ortsrand westlich des Plangebietes gelegenen Kindertagesstätte. Ferner wurden auch die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Herstellung und den Ausbau der verkehrlichen Erschließung entlang des geplanten eingeschränkten Gewerbegebietes geschaffen.

Schließlich erfolgt im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes die teilweise Neuregelung des naturschutzrechtlichen Ausgleichs für den rechtswirksamen Bebauungsplan „Zwirnacker I“ von 1996, dessen externe und dem durch den Bebauungsplan vorbereiteten bauplanungsrechtlichen Eingriff zugeordnete Ausgleichsfläche sich im Bereich des vorliegenden Plangebietes befindet und nunmehr zumindest teilweise überplant und städtebaulich entwickelt werden soll. Dabei werden im Bereich der straßenrechtlichen Bauverbotszone entlang der Landesstraße weiterhin entsprechende Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel Streuobstwiese festgesetzt, die in ihrer Tiefe zwar reduziert, dafür aber auf die gesamte Länge des vorliegenden Plangebietes ausgedehnt werden.

Die vorliegend geplante Nutzung als Standort für einen Feuerwehrstützpunkt ist im Innenbereich bereits aufgrund der erforderlichen Flächengröße nicht zu realisieren. Aufgrund der Anforderungen an die Ausführung und Konzeption sowie die verkehrliche Lage und Anbindung des Standortes soll das geplante Vorhaben daher am Rand der geschlossenen Ortslage zulasten bislang landwirtschaftlich genutzter Flächen umgesetzt werden. Auch ist eine Lage der Fläche für den Gemeinbedarf angrenzend an den bebauten Siedlungszusammenhang für die vorgesehene Zweckbestimmung aus immissionsschutzrechtlicher und städtebaulicher Sicht zu befürworten. Ferner bietet sich im Zuge der angestrebten Planung die Möglichkeit, entlang der Landesstraße L 3129 bedarfsorientiert ergänzende gewerblich nutzbare Baugrundstücke für nicht störendes Gewerbe städtebaulich zu entwickeln, zumal dies vorliegend mit vertretbarem erschließungstechnischen Aufwand durch Weiterführung der ohnehin geplanten Verkehrsflächen erfolgen kann und gleichzeitig keine landwirtschaftlichen Flächen überplant werden, die eine vergleichsweise hohe Bedeutung für die Landwirtschaft aufweisen. Geeignete Alternativflächen, die für die vorgesehenen Nutzungen infrage kommen, bestehen letztlich weder im Ortsteil Niederkleen noch an anderer Stelle im Gemeindegebiet. Hierbei ist beachtlich, dass der geplante Feuerwehrstandort besondere Anforderungen an die Standortwahl stellt und zur Einhaltung der Hilfsfristen und der hierzu erforderlichen verkehrsgünstigen Lage keine alternativen Standorte ermittelt werden konnten, die gleichermaßen geeignet sind.

Im Hinblick auf das geplante eingeschränkte Gewerbegebiet kann ausgeführt werden, dass im gesamten Gebiet der Gemeinde Langgöns derzeit keine Grundstücke für kleinteiligere gewerbliche oder sonstige gewerbegebietstypische Nutzungen zur Verfügung gestellt werden können. So befinden sich im nahegelegenen Magna-Park keine gemeindlichen oder sonstigen auf dem Grundstücksmarkt verfügbaren Baugrundstücke. Auch im Zuge des bereits als Satzung beschlossenen Bebauungsplanes Nr. 27 „Der Hüttenberg“ – 1. Ergänzung wird auf die konkreten Planungen eines ansässigen Speditionsbetriebes abgestellt und Industriegebiet ausgewiesen. In Gegenlage zum vorliegenden Plangebiet ist hier die Errichtung eines Werkstattbereiches für den Lkw-Fuhrpark vorgesehen, sodass auch mit diesen Flächen nicht auf Anfragen reagiert werden kann. Im Bereich „Mandlerwasen“ werden zwar noch Vorratsflächen als Industriegebiet ausgewiesen, sowohl die Festlegung als Industriegebiet als auch die Größe und die Zuschnitte bzw. die Erschließung der Grundstücke ermöglichen jedoch keine Nutzung durch kleinere Gewerbe-, Handwerks- oder Dienstleistungsbetriebe, sodass in der jüngeren Vergangenheit entsprechenden Anfragen und einem geäußerten Bedarf kein geeignetes Angebot gegenübergestellt werden konnte. Für die vorliegende Planung spricht insofern nicht nur der Bedarf, dem aktuell kein geeignetes Angebot gegenübergestellt werden kann, sondern auch die aufgrund der Lage und des Zuschnittes sowie der Bodenqualität für die Landwirtschaft vergleichsweise geringe Bedeutung der Flächen, die sich für eine moderne Bewirtschaftung nur eingeschränkt eignen. Schließlich können im Kontext der geplanten städtebaulichen Entwicklung im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 27 „Der Hüttenberg“ – 1. Ergänzung in Gegenlage verträgliche bzw. sogar ergänzende Nutzungen angesiedelt und es kann der Ortsrand nach Süden hin städtebaulich sinnvoll ergänzt werden.

## 2. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes „An der Butzbacher Straße“ wurde gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt und ein Umweltbericht mit integriertem Landschaftspflegerischen Planungsbeitrag erarbeitet, der Teil der Begründung zum Bebauungsplan ist.

Der Umweltbericht beinhaltet die Ergebnisse der Umweltprüfung und folgt in seinem Aufbau der Anlage 1 zum Baugesetzbuch. Der Umweltbericht umfasst Kapitel zu den standörtlichen Rahmenbedingungen, Inhalten, Zielen und Festsetzungen des Planes, der Einordnung des Plangebietes und den in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Zielen des Umweltschutzes, den zu erwartenden Emissionen, Abfällen, Risiken durch Unfälle und Katastrophen, Kumulierungswirkungen, Auswirkungen auf das Klima auch im Verhältnis zum Klimawandel, zur Nutzung von Energie sowie zum Umgang mit Grund und Boden. Darüber hinaus umfasst der Umweltbericht eine Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung einschließlich der Maßnahmen zu ihrer Vermeidung, Verringerung bzw. ihrem Ausgleich. Die Betrachtung der umweltrelevanten Schutzgüter umfasst dabei:

- Boden und Wasser: Charakterisierung des anstehenden Bodens mit der Feststellung, dass die Planung aufgrund der sehr hochwertigen Bodentypen mit Eingriffswirkungen von starker Intensität verbunden sind, diese aber durch eingriffsminimierende Maßnahmen reduziert werden können. Ausführungen zur Grabenparzelle im Plangebiet, die der Entwässerung des Plangebietes selbst sowie der Straßenentwässerung dient.
- Klima und Luft: Beschreibung der klimatischen Bestandssituation sowie Berücksichtigung der Auswirkungen der Planung mit dem Ergebnis, dass sich zu erwartende geringfügige kleinklimatische Auswirkungen auf das Plangebiet selbst beschränken werden.
- Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt: Beschreibung der im Plangebiet vorhandenen Biotop- und Nutzungsstrukturen mit der Feststellung, dass das Plangebiet aus naturschutzfachlicher Sicht eine geringe, mittlere und teils erhöhte Wertigkeit besitzt und dass durch das Vorhaben insgesamt geringe, mittlere und im Falle der alten Obstbaumreihe am südlichen Rand erhöhte Eingriffswirkungen zu erwarten sind. Hinweis, dass eine besondere Habitatfunktion für die Feldlerche oder andere Vögel der offenen Ackerfluren sowie Vorkommen der Arten Dunkler oder Heller Wiesenknopf-Ameisenbläuling nicht zu erwarten sind. Zusammenfassung der faunistischen Erhebungen und des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages.
- Landschaft: Beschreibung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild mit Hinweis auf die Vorbelastung aufgrund der räumlichen Nachbarschaft zu großen Industriegebäuden sowie Hinweis auf Festsetzungen zur Eingriffsminimierung (Anpflanzung von Obstbäumen und Höhenbegrenzung von Gebäuden).

- Natura-2000-Gebiete: Negative Auswirkungen auf die Erhaltungsziele von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäischen Vogelschutzgebieten werden ausgeschlossen.
- Mensch, Gesundheit und Bevölkerung: Beschreibung der immissionsschutzrechtlichen Rahmenbedingungen und der Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Wohnen und Siedlung sowie Erholung im Hinblick auf zu erwartende Emissionen. Beschreibung der Inhalte und Ergebnisse des Immissionsgutachtens. Hinweis, dass sich keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf den Aspekt Erholung ergeben.
- Kultur- und sonstige Sachgüter, Kulturelles Erbe: Kultur- und sonstige Sachgüter werden durch die Maßnahme voraussichtlich nicht betroffen. Hinweis auf gesetzliche Regelungen zum Umgang mit Bodendenkmalen.
- Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität: Allgemeine Ausführungen zur gesetzlichen Grundlage und Feststellung, dass keine für die Luftqualität entsprechender Gebiete relevanten Emissionen zu erwarten sind.

Ferner umfasst der Umweltbericht eine Eingriffs- und Ausgleichsplanung sowie Ausführungen zur voraussichtlichen Entwicklung des Umweltzustandes bei Nicht-Durchführung der Planung, zu den in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten, eine Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf einzelne umweltrelevante Schutzgüter im Zusammenhang mit schweren Unfällen oder Katastrophen sowie Ausführungen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring).

Die Durchführung faunistischer Erhebungen erfolgte auf der Grundlage des „Leitfadens für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen“. Die Ergebnisse werden in einem eigenständigen Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zusammengefasst, der insbesondere eine naturschutzfachliche Bewertung der Ergebnisse, eine Erörterung der artenschutzrechtlich gegebenenfalls notwendigen Maßnahmen sowie eventueller Ausnahme- und Befreiungsvoraussetzungen enthält. Das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen kann nach der Prüfung für Feldsperling, Girlitz, Stieglitz und Wacholderdrossel bei Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen (Obstbaumpflanzungen) ausgeschlossen werden. Das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen kann nach der Prüfung für die Zwergfledermaus bei Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen und Kompensationsmaßnahmen (Anbringung von Nisthöhlen) ausgeschlossen werden. Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Feldlerche und des Großen Abendseglers wurden nicht festgestellt und werden nicht berührt.

Zur Klärung der immissionsschutzrechtlichen Rahmenbedingungen im Zusammenhang mit den im Zuge der Ausweisung eines Gewerbegebietes zu erwartenden gewerblichen Geräuschentwicklungen sowie um den Schutzansprüchen der umliegenden Bebauung in der erforderlichen Form Rechnung zu tragen, wurden schalltechnische Berechnungen durchgeführt und ein entsprechendes Immissionsgutachten erstellt. Die Untersuchung umfasst eine Zusammenfassung der Ergebnisse, eine Beschreibung des Sachverhaltes und der Aufgabenstellung, der Bearbeitungsgrundlagen und der generellen Anforderungen an den Schallschutz sowie der Arbeitsgrundsätze und der Vorgehensweise. Aufgabe der Untersuchung war es, für das Plangebiet, unter Berücksichtigung der bestehenden Nutzungen in dessen Umgebung, die zulässigen Emissionskontingente für das eingeschränkte Gewerbegebiet zu ermitteln, sodass sichergestellt werden kann, dass die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zu DIN 18005, Teil 1, im Bereich der schutzwürdigen Bebauung in der Umgebung in der Summe aller gewerblichen Nutzungen eingehalten werden. Als Ergebnis der Untersuchung kann festgehalten werden, dass sich auf der Grundlage der angesetzten Emissionskontingente (flächenbezogenen Schalleistungspegel) für alle Industrie- und Gewerbegebietsflächen in den Bebauungsplänen sowie auch der daran angrenzenden gewerblich genutzten Bereiche im Bereich der bestehenden sowie auch der möglichen Wohnbebauung in Niederkleen die Einhaltung der Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zu DIN 18005, Teil 1, ergibt. Die für das vorliegende Plangebiet „An der Butzbacher Straße“ angesetzten Emissionskontingente ergeben an allen Immissionsorten die Unterschreitung der jeweils geltenden Orientierungswerte um mehr als 10 dB. Entsprechend der Ergebnisse der schalltechnischen Berechnungen wurden im Rahmen des Immissionsgutachtens konkrete Vorschläge für Schallschutzmaßnahmen erarbeitet, die als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen wurden. Demnach wird das Gewerbegebiet hinsichtlich des Emissionsverhaltens der zulässigen Nutzungen im Verhältnis zu den im Umfeld des Plangebietes bauleitplanerisch festgesetzten Gewerbe- und Industriegebieten gegliedert.

Durch die Festsetzung von Emissionskontingenten im Bebauungsplan kann sichergestellt werden, dass im geplanten Gewerbegebiet nur solche Betriebe und Anlagen zulässig sein werden, die sowohl für sich genommen als auch unter Berücksichtigung aller darüber hinaus innerhalb und außerhalb des Plangebietes noch zulässigen gewerblichen Nutzungen im Hinblick auf ihr Emissionsverhalten im Bereich der umliegenden Bebauung die Vorgaben der einschlägigen schalltechnischen Regelwerke einhalten.

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind gemäß § 1a BauGB die Belange von Natur und Landschaft zu beachten und in die Abwägung einzustellen. Dazu sind auch die bauplanungsrechtlich vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft durch entsprechende Maßnahmen zu kompensieren. Durch verschiedene Festsetzungen im Bebauungsplan kann dieser Eingriff minimiert bzw. in Teilen bereits einem Ausgleich zugeführt werden. Hierzu gehören insbesondere die Festsetzung, dass Gehwege, Garagenzufahrten und Hofflächen auf den Baugrundstücken in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen sind, die festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Streuobstwiese“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sowie die Festsetzungen zur Anpflanzung und der Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Den durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffen in Natur und Landschaft werden als Ausgleich darüber hinaus Ökopunkte aus der vorlaufenden Ersatzmaßnahme „Bornbach“ in der Gemarkung Oberkleen, Flur 9, Flurstück 1/1 teilweise und Flur 10, Flurstück 3/1 teilweise, zugeordnet.

Nähere Ausführungen zu den untersuchten Umweltbelangen können der Begründung sowie dem Umweltbericht mit integriertem Landschaftspflegerischen Planungsbeitrag, dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag und dem Immissionsgutachten entnommen werden, die als jeweilige Anlage zur Begründung zum Bebauungsplan Bestandteil des Bauleitplanverfahrens sind.

### **3. Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Die Art und Weise wie die im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Anregungen im Bebauungsplan berücksichtigt wurden, sind im Detail in den Beschlussempfehlungen zu den jeweiligen Verfahrensschritten gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB sowie §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB dokumentiert. Im Rahmen der Beteiligungsverfahren sind folgende Stellungnahmen eingegangen, die in der Planung zu berücksichtigen waren bzw. in die Abwägung eingestellt wurden:

- Deutsche Telekom Technik GmbH (12.12.2017): Hinweise zum Vorhandensein von Telekommunikationslinien der Telekom und zur Versorgung mit Telekommunikationsinfrastruktur im Plangebiet sowie zu den diesbezüglichen Anforderungen und Vorgaben. Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und, sofern relevant, in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.
- EnergieNetz Mitte GmbH (29.06.2017): Hinweis auf Stromversorgungsleitungen (Mittelspannungs-, Niederspannungs-, und Straßenbeleuchtungskabel) sowie einer Erdgasversorgungsleitung im Plangebiet und dass die Betriebssicherheit zu keiner Zeit beeinträchtigt werden darf. Die Hinweise wurden zur weitergehenden Berücksichtigung bei der Bauplanung und Bauausführung in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.
- Energie und Versorgung Butzbach GmbH (13.11.2017 und 17.01.2018): Hinweise zur Gas-Hochdruckleitung der EVB GmbH im Plangebiet und der Einhaltung eines Schutzstreifens um die Zugänglichkeit jederzeit gewährleisten zu können. Anregung zur Anpassung der Baugrenzen. Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen; den Anregungen wurde entsprochen. Bereits zum Entwurf des Bebauungsplanes wurde der Verlauf der bestehenden Gas-Hochdruckleitung einschließlich eines beidseitigen Schutzstreifens nachrichtlich in die Planzeichnung aufgenommen und es wurden die durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen hieran angepasst und zurückgenommen. Zudem wurden im Bereich des Schutzstreifens mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen festgesetzt und entsprechende Hinweise zur weitergehenden Berücksichtigung bei Bauplanung und Bauausführung in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.
- Hessen-Forst, Forstamt Wetzlar (27.12.2017): Hinweise, dass forstliche Belange nicht berührt werden und dass die Änderung des Forsteinrichtungswerkes nach Umsetzung der Kompensationsmaßnahme „Bornbach“ zu veranlassen ist. Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.
- Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (13.07.2017): Hinweise zu den geologischen und ingenieursgeologischen Gegebenheiten sowie Empfehlung zur Durchführung einer Baugrunduntersuchung.

- Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement Dillenburg (12.07.2017 und 11.01.2018): Hinweise und Anregungen zur gesicherten äußeren Erschließung und zur Leistungsfähigkeit des Straßennetzes. Anregung, dass Aussagen zur Erreichbarkeit für ÖPNV, Fußgänger und Fahrradfahrer zu treffen sind. Hinweise zum Zugangs- und Zufahrtsverbot zur L 3129. Hinweise auf die straßenrechtliche Bauverbots- und Baubeschränkungszone an der L 3129. Hinweis auf die Verkehrssicherheit, welche durch Baumpflanzungen und der Streuobstwiese entlang der L 3129 nicht beeinträchtigt werden darf. Hinweise zur Entwässerung und der querenden Grabenparzelle im Plangebiet. Hinweise, dass Blendungen von Photovoltaik- und Solaranlagen auszuschließen sind sowie Hinweise zum Aufstellen von Hinweisschildern und Wegweisern. Die Anregungen und Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und, sofern relevant, in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen; den Anregungen wurde entsprochen. Zum Entwurf des Bebauungsplanes wurde auf die in der Planzeichnung umgrenzte Fläche für Stellplätze innerhalb der Bauverbotszone im Bereich der geplanten Fläche für den Gemeinbedarf verzichtet. Die Ausführungen auf die gesetzlichen Regelungen zur Zulässigkeit von Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen in Kapitel 2.4 der Begründung wurden um einen Hinweis auf die ebenfalls beachtlichen straßenrechtlichen Anforderungen hinsichtlich der Zulässigkeit baulicher Anlagen in der Bauverbotszone ergänzt.
- Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises, Landwirtschaft und Forsten (29.06.2017 und 15.12.2017): Hinweis zur Erschließung der nahegelegenen landwirtschaftlichen Maschinenhalle mit Getreidelager, die durch das Plangebiet nicht beeinträchtigt werden soll. Hinweise, dass für den naturschutzrechtlichen Ausgleich auf die weitere Inanspruchnahme von landwirtschaftlicher Nutzfläche im Zuge der Eingriffs- und Ausgleichsplanung verzichtet wurde und daher aus landwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken bestehen. Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.
- Kreisausschuss des Landkreises Gießen, Gefahrenabwehr (04.01.2018): Hinweis, dass die Löschwasserversorgung sicherzustellen ist. Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Die ausreichende Löschwasserversorgung wird im Zuge der Erschließungsplanung sichergestellt. Hinweise zu den einschlägigen Richtlinien und Vorgaben. Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und, sofern sie die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung betreffen, zur Berücksichtigung bei Bauplanung und Bauausführung in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.
- Kreisausschuss des Landkreises Gießen, Wasser- und Bodenschutz (20.07.2017 und 14.12.2017): Hinweis, dass keine Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiete tangiert werden. Hinweise zur Hydrogeologie und zum Bodenschutz. Hinweise zur Entwässerung im Trennsystem sowie zu den gesetzlichen Regelungen des Wasserhaushaltsgesetzes und des Hessischen Wassergesetzes zur Verwertung von Niederschlagswasser. Hinweise zur wasserwirtschaftlichen Funktion der Grabenparzelle im Plangebiet mit Empfehlung, die Entwässerungssituation zu prüfen und gegebenenfalls eine Änderung der Einleiterlaubnis zu beantragen. Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Seitens der mit der Erschließungsplanung im Bereich des Plangebietes beauftragten Best Ingenieure GmbH wurde zum Entwurf des Bebauungsplanes in Abstimmung mit der zuständigen Unteren Wasserbehörde die wasserwirtschaftliche Funktion des Grabens geklärt. Im Ergebnis wurde seitens der Unteren Wasserbehörde mitgeteilt, dass der in Frage stehende Graben in der Örtlichkeit nur noch in einem kleinen Teilabschnitt als offenes Profil vorhanden ist und dem Graben aus gewässerökologischer Sicht insofern faktisch keine Bedeutung mehr zukommt. Bei Umsetzung der von der Best Ingenieure GmbH in der Abstimmung vorgeschlagenen und technisch möglichen Modifikation der Straßenentwässerung durch Anbindung an einen weiter nördlich bestehenden Einlaufschacht mit anschließender Einleitung in das Gewässer „Hüttenbach“ wäre auch eine weitergehende entwässerungstechnische Funktion des Grabens nicht mehr gegeben. Unter diesen Rahmenbedingungen bestehen seitens der Unteren Wasserbehörde gegen eine Aufhebung des noch vorhandenen Teilstückes keine grundsätzlichen Bedenken. Seitens der mit der Erschließungsplanung im Bereich des Plangebietes beauftragten Best Ingenieure GmbH wird für den Bereich des Plangebietes eine Entwässerungsplanung erstellt und nach dem Stand der Technik eine entsprechende Rückhaltung und Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers berücksichtigt.
- Kreisausschuss des Landkreises Gießen, Naturschutz (20.06.2017 und 13.12.2017): Anregung zur Erstellung eines Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages mit Verweis auf die einschlägigen artenschutzrechtlichen Bestimmungen. Anregung zur Prüfung, ob planungsrelevante Tierarten vom Vorhaben betroffen sind. Verweis auf die erforderlichen artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen. Den Anregungen wurde entsprochen und zum Entwurf des Bebauungsplanes ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt.

- Landrätin des Landkreises Gießen, Fachdienst Verkehr (29.06.2017): Hinweis, dass bei Ermöglichung des Begegnungsverkehrs im Bereich der Ein- und Ausfahrt des geplanten Feuerwehrstützpunktes und der Verfügbarkeit von ausreichend Pkw-Stellplätzen keine Bedenken bestehen. Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen; den Anregungen wird im Zuge der weiteren Erschließungsplanung entsprochen.
- Regierungspräsidium Gießen, Dez. 31 (21.07.2017 und 11.01.2018): Hinweise aus Sicht der Regionalplanung sowie auf die Inanspruchnahme von landwirtschaftlicher Nutzfläche und auf den verantwortungsvollen Umgang mit Boden und Grund im Hinblick auf vorhandene Flächenreserven. Anregungen zur Ergänzung der Begründung zur städtebaulichen Erforderlichkeit der Planung und zu möglichen Planungsalternativen. Anregung zur Anpassung der textlichen Festsetzung zum Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen im Gewerbegebiet. Hinweis, dass Gewässer, Uferstrandstreifen und Überschwemmungsgebiete nicht berührt werden und das Plangebiet nicht in einem Wasserschutzgebiet liegt. Hinweise zur Funktion der Grabenparzelle im Plangebiet und der verfahrensrechtlichen Anforderungen. Hinweis, dass die Ausführungen zur Beseitigung von Niederschlagswasser zu konkretisieren sind und das Plangebiet im Trennsystem zu entwässern ist. Hinweise zur Entwässerung. Hinweise des nachsorgenden und vorsorgenden Bodenschutzes mit Hinweis, dass sich im Planbereich keine Altflächen sowie sonstige Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen befinden sowie Hinweise zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen mit Empfehlung bei größeren Baumaßnahmen eine bodenkundliche Baubegleitung durchzuführen. Hinweis, dass zum Schutz bestehender Wohnbebauung Festsetzungen getroffen werden sollen und bauleitplanerische Emissionskontingentierungen im Umfeld des Plangebietes hinsichtlich der Planung zu prüfen sind. Hinweise zum baulichen Immissionschutz sowie zum Nachweis maßgeblicher Immissionsrichtwerte. Hinweis, dass sich das Plangebiet im Bereich eines angezeigten Bergwerkfeldes befindet, der jedoch außerhalb des Plangebietes liegt. Keine Bedenken aus Sicht der Landwirtschaft. Hinweis, dass keine Landschafts- und Naturschutzgebiete betroffen sind. Hinweis auf die BauGB-Novelle 2017. Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und, sofern relevant, in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen; den Anregungen wurde entsprochen. Zum Entwurf des Bebauungsplanes wurden ergänzende Ausführungen zu den im Gemeindegebiet derzeit nicht vorhandenen Flächenreserven und mithin zur Begründung der städtebaulichen Erforderlichkeit der Planung in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen. Die im Bebauungsplan enthaltene textliche Festsetzung zum Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen im Gewerbegebiet wurde entsprechend angepasst. Seitens der mit der Erschließungsplanung im Bereich des Plangebietes beauftragten Best Ingenieure GmbH wurde die wasserwirtschaftliche Funktion des Grabens geklärt und eine Vorplanung zur Entwässerung des Plangebietes im Trennsystem erstellt. Zudem wurde zur Klärung der immissionschutzrechtlichen Rahmenbedingungen und Anforderungen ein Immissionsgutachten erstellt und das Gewerbegebiet zum Schutz der umliegenden Bebauung zum Entwurf des Bebauungsplanes nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften gegliedert (Emissionskontingentierung).
- Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst (06.07.2017 und 08.01.2018): Hinweis, dass sich das Plangebiet in einem ehemaligen Bombenabwurfgebiet befindet und daher mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist und eine systematische Flächenabsuche erforderlich wird. Hinweis, dass Teilbereiche bereits überprüft wurden. Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und zur weitergehenden Berücksichtigung in die Planunterlagen aufgenommen. Im Plangebiet wurde bereits eine rechnergestützte Detektion mittels Geomagnetik auf das Vorhandensein von Bombenblindgängern durchgeführt.
- Wasserverband Kleebach (18.07.2017 und 18.12.2017): Hinweis, dass der Planung nur zugestimmt werden kann wenn die Entwässerung im Trennsystem erfolgt. Hinweis, dass das Plangebiet nicht in der aktuellen SMUSI-Berechnung enthalten ist. Hinweis, dass keine eigenen Entwässerungsanlagen betroffen sind. Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Seitens der mit der Erschließungsplanung im Bereich des Plangebietes beauftragten Best Ingenieure GmbH wird für den Bereich des Plangebietes eine Entwässerungsplanung erstellt und nach dem Stand der Technik eine entsprechende Rückhaltung und Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers berücksichtigt.
- Zweckverband Mittelhessische Wasserwerke (06.07.2017 und 03.01.2018): Hinweise, dass sich im Plangebiet eine Fernwasserleitung und ein parallel verlegtes Fernmeldekabel befinden. Anregung zur Aufnahme einer Festsetzung zur Einhaltung von Schutzstreifen der Leitungen, die von Bebauung frei zu halten sind. Hinweise zur Einhaltung der Schutzstreifen. Hinweise zur Lage und Unterhaltung der Fernleitung. Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen; den Anregungen wurde entsprochen. Der Verlauf der bestehenden Fernwasserleitung einschließlich eines beidseitigen Schutzstreifens ist nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt; die durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen wurden hieran angepasst.

Zudem wurden im Bereich des Schutzstreifens mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen festgesetzt und es wurden bereits zum Entwurf entsprechende Hinweise zur weitergehenden Berücksichtigung bei Bauplanung und Bauausführung in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

Die seitens der der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Hinweise und Anregungen haben im Wesentlichen Eingang in die Planung gefunden oder sind entsprechend ihres Gewichtes in die Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander nach § 1 Abs. 7 BauGB eingestellt worden. Seitens der Öffentlichkeit sind im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung sowie der Entwurfsöffnung keine Stellungnahmen abgegeben worden. Als Ergebnis der Abwägungsentscheidung bestand resultierend aus den vorgebrachten Anregungen und Hinweisen kein Handlungsbedarf für eine Überarbeitung der Festsetzungen des Bebauungsplanes, sodass dieser von der Gemeindevertretung am 22.03.2018 als Satzung beschlossen werden konnte.

Langgöns, den 23.03.2018