

Umweltbezogene Stellungnahmen

**aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit
gem. § 3 (1) BauGB und**

**frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange
gem. § 4 (1) BauGB**



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

Groß & Hausmann
Bahnhofsweg 22
35096 Weimar

Aktenzeichen BV 12.3 Pe - 34 c 2 - VL 038 797

Bearbeiter/in [REDACTED]
Telefon [REDACTED]
Fax [REDACTED]
E-Mail [REDACTED]

Datum 19. Juli 2024

B 62, B 252, L 3381, Gemeinde Lahntal, Ortsteil Goßfelden

Bebauungsplan Nr. 24 „Gewerbegebiet Auf'm Sand“ [Vorentwurf 05/2024]

Beteiligung der Behörden - Unterrichtung [§ 4 (1) BauGB]

Ihr E-Mail mit Schreiben vom 13.06.2024, Manfred Hausmann

Sehr geehrte Damen und Herren,

in Goßfelden sollen, nördlich anschließend an das bestehende Gewerbegebiet „Sandhute“, auf rund 3,8 ha ein Gewerbegebiet, Straßenverkehrsflächen, Private Grünfläche und Flächen für landschaftspflegerische Maßnahmen ausgewiesen werden.

Stellungnahme aufgrund fachgesetzlicher Regelungen

Äußere verkehrliche Erschließung

a) Kraftfahrzeugverkehr [§§ 1,123 BauGB]

Die äußere verkehrliche Erschließung des Plangebietes für Kraftfahrzeuge wird über die gemeindliche *Wettersche Straße* (ehemals L 3381) an die Ortslage, an die von West nach Ost querende B 62 *Siegener Straße* sowie an die von Süden aus Richtung Marburg kommende L 3381 *Lindenstraße* gewährleistet sein.

b) Fußgänger, Radfahrer, Öffentlicher Personennahverkehr [§ 1 BauGB, §§ 3, 4 ÖPNVG]

Radfahrer und Fußgänger erreichen das Plangebiet über die Ortsstraßen und deren Gehwege.

Der Bahnhaltelpunkt „Goßfelden“ ist rund 630 m vom Plangebiet entfernt. Zur nächstgelegenen Bushaltestelle „Alte Schule“ an der strassenrechtlichen Ortsdurchfahrt der L 3381 *Lindenstraße* muss man rund 670 m zurücklegen

Zwar werden zur Bahn Zugangs(fuß)wege bis zu 1.200 m akzeptiert, die Anbindung an den Busverkehr kann aber nicht als gute ÖPNV-Verbindung gelten, weil „zur Bushaltestelle für die meisten potenziellen Nutzer nur rund 300 m akzeptabel sind.“ (RPM 2022, Text, Kap. 7.1.2-6, S. 3/8).

Leistungsfähigkeit des Straßennetzes

Aus den vorgelegten Unterlagen gehen die zu erwartenden Verkehre des Plangebietes nach Art, Menge und Verteilung nicht hervor. Ich setze dennoch voraus, dass der vom Gebiet zusätzlich erzeugte Verkehr noch leistungsfähig am lichtsignalgeregelten Knoten B 62 *Siegener Straße*/ L 3381 *Lindenstraße* abgewickelt werden kann.

Anbauverbot und Anbaubeschränkung

Das Plangebiet grenzt weder an klassifizierte Straßen des überörtlichen Verkehrs in meiner Zuständigkeit noch werden straßenrechtliche Bauverbots- oder Baubeschränkungszonen von der Bauleitplanung berührt.

Hinweise auf Planungen und sonstige Maßnahmen

Straßenplanungen [§§ 9a, 16, 17, 18 FStrG]

Die Planfeststellungsunterlagen zur Ortsumgehung für Münchhausen, Wetter Lahntal im Zuge der B 252/ B 62 (OU MüWeLa) sind bei den Darstellungen und Festsetzungen des Bebauungsplans zu berücksichtigen.

Dies betrifft den Rückbau der *Wetterschen Straße* (ehemals L 3381) zum Wirtschaftsweg. Die zugehörige Maßnahme A1 des Landschaftspflegerischen Begleitplanes der Planfeststellungsunterlagen sieht dabei die Entsiegelung und die Verschmälerung der Trasse auf 3,50 m vor.

Dies wird sich mit dem erforderlichen Ausbaustandard der äußeren verkehrlichen Erschließung des Plangebietes nicht vereinbaren lassen. Ab der künftigen Gebietszufahrt nach Süden muss die *Wettersche Straße* für das Befahren mit dem regelmäßig zu erwartenden, größten Bemessungsfahrzeug im Begegnungsfall (Lastzug/ Lastzug) geeignet sein. Alternative Zufahrten sind gemäß Ihrem E-Mail vom 19.07.2024 (Herr Hausmann) nicht vorhanden.

Insofern kann auf dem betroffenen Abschnitt die Maßnahme A1 nicht umgesetzt werden. Vielmehr wird hierfür eine gleichwertige Ersatzmaßnahme anzubieten sein. Dies soll in Abstimmung mit mir und der zuständigen Naturschutzbehörde erfolgen.

Um Rechtssicherheit zu erlangen empfehle ich der Gemeinde ferner, dem Hessischen Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr, Wohnen und ländlichen Raum den Sachverhalt vorzutragen und um eine entsprechende Befreiung von den Festsetzungen der Planfeststellungsunterlagen zu bitten.

Sonstige Informationen

Immissionsschutz [§§ 41-43 BlmSchG¹]

Vorkehrungen gegen Verkehrsemissionen der B 252, sind bei Bedarf von der Gemeinde zu veranlassen und nicht Aufgabe des Straßenbaulastträgers.

Weiterer Hinweis

Personenbezogene Daten vorliegender Stellungnahme dürfen nicht veröffentlicht werden.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

¹ Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274)


• DER KREISAUSSCHUSS

Landkreis Marburg-Biedenkopf • 35034 Marburg

Groß & Hausmann GbR
Umweltplanung und Städtebau
Bahnhofsweg 22

D-35096 Weimar (Lahn)

Fachbereich:	Recht und Kommunalaufsicht
Fachdienst:	Kommunal- und Verbandsaufsicht Träger öffentlicher Belange
Ansprechpartner/in:	Frau Böth
Zimmer:	222
Telefon:	06421 405-1523
Fax:	06421 405-1650
Vermittlung:	06421 405-0
E-Mail:	TOEB@marburg-biedenkopf.de
Unser Zeichen:	FD 30.2 - TÖB/2024-0037 (bitte bei Antwort angeben)

18.07.2024

Beteiligungsverfahren (TÖB)
**Bauleitplanung der Gemeinde Lahntal, Ortsteil Goßfelden
BEBAUUNGSPLAN NR. 24 „GEWERBEGEBIET AUF'M SAND“**

- Ihr Schreiben vom 13.06.2024 übersandt mit der E-Mail vom 13.06.2024

Sehr geehrte Damen und Herren,

die mit oben aufgeführten Schreiben übersandten Planunterlagen haben wir zur Kenntnis genommen.

Als Träger öffentlicher Belange nehmen wir hierzu wie folgt Stellung:

Fachbereich Bauen, Wasser- und Naturschutz

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

Durch den **Fachdienst Bauen** werden weder Anmerkungen noch Bedenken geltend gemacht.

Der Fachdienst Wasser- und Bodenschutz äußert sich wie folgt:

- Das Vorhaben befindet sich in der Zone IIIB des Trinkwasserschutzgebietes Marburg-Wehrda. Die zugehörige Schutzgebietsverordnung widerspricht dem Vorhaben nicht grundsätzlich, ist jedoch zu beachten. Dies wurde in die planerische Darstellung und zugehörigen Textteil aufgenommen.
- Der nach § 23 Abs. 1 Hessisches Wassergesetz (HWG) 10 m breite Gewässerrandstreifen zum Hardtwiesengraben wird laut der vorgelegten Unterlagen eingehalten.

- 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

3. Das Vorhaben befindet sich nicht in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Im südöstlichen Bereich reicht ein kleiner Bereich des Hochwasser-Risikogebietes (HQExtrem) der Lahn in die vorliegende Planung hinein. Dieser Bereich wird in den Planungen als Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft bzw. Gewässerrandstreifen des Hardtwiesengrabens ausgewiesen. Da somit sichergestellt wird, dass hier insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung von erheblichen Sachschäden berücksichtigt wird (gem. § 78b Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz), kann den Planungen auch aus Sicht des Hochwasserschutzes zugestimmt werden.
4. Abwasserrechtlich ist für den Einzugsbereich der Kläranlage Lahntal-Göttingen die obere Wasserbehörde beim Regierungspräsidium Gießen zuständig.

Der Fachdienst Naturschutz äußert sich wie folgt:

Gegen die Planung bestehen aufgrund der folgenden Punkte **erhebliche Bedenken aus naturschutzfachlicher und -rechtlicher Sicht**.

Aufgrund unvollständiger Planunterlagen hinsichtlich Kompensation und Artenschutzrechtlicher Beilage ist eine abschließende Stellungnahme nicht möglich.

Begründung

Es wird weiterhin landwirtschaftliche Fläche und Boden ohne gleichwertigen Ersatz oder Ausgleich verbraucht und der Bodenschutz in der Bauleitplanung bleibt unberücksichtigt. In unmittelbarer Nachbarschaft wurden Flächen nördlich der B 62 zwischen Goßfelden und Sarnau in erheblichem Umfang überbaut ohne diese gewerblich zu Nutzen. Auf Gewerbevlächen weiden Gänse, stehen ungenutzte Amazon-Lager, der Standort „Spiegelhecke“ liegt brach, reserviert für eine derzeit nicht gegebene Nachfrage des Pharmastandortes Marburg. Ob die Flächen zukünftig gebraucht werden ist, wie bei dem ursprünglich geplanten Hochregallager nicht sicher. Zu diesem Thema ist im Landschaftsplan der Gemeinde Lahntal erläutert, dass eine Sicherung und Entwicklung der nachhaltigen landwirtschaftlichen Nutzung erfolgen und mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden soll.

Das ausgewiesene Naturdenkmal (ND) wird durch die geplante Bebauung in die Zange genommen und vollständig von der umgebenden Landschaft isoliert. Nicht nur für das Landschaftsbild eine erhebliche Beeinträchtigung im einstigen Wohnort Otto Ubbelohdes. Wie im Umweltbericht dargelegt, sind die historische und kulturelle Eigenart des Orts- und Landschaftsbildes und die landschaftsgebundenen Erholungsmöglichkeiten zu erhalten.

Das flächenhafte ND wird aufgrund der Verinselung auch funktional erheblich beeinträchtigt, da ein Austausch der Arten vollständig durch die Baugebiete (Gewerbe, PV) und die B 252 unterbunden wird. Und auch hier wird im Umweltbericht ausgeführt, dass die wildlebenden Tiere und Pflanzen und ihre Lebensgemeinschaften als Teil des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen und Ihre Lebensstätten und Lebensräume (Biotope) sowie ihre sonstigen Lebensbedingungen zu erhalten sind.

Die Grenze des geplanten Baugebietes reicht unmittelbar an das ND heran, so dass hier eine Befreiungslage zu sehen ist (Schutz-VO). Nach § 28 (2) BNatSchG sind alle Handlungen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder Veränderung des Naturdenkmals führen können verboten.

Kompensation

Die Beeinträchtigung des ND ist nicht auszugleichen und auch für die sonstigen geplanten erheblichen Eingriffe ist keine qualifizierte Kompensation vorgesehen.

Artenschutz

Im Planungsraum sind planungsrelevante Arten wie die Zauneidechse am Hardwassergraben und im Bereich des ND zu erwarten. Im angrenzenden Gewerbegebiet wurde die Art auf Gewerbebrachen und im Bereich der Entwässerungsmulden bereits nachgewiesen. Die Flächen der ausgewiesenen Gewerbegebiete sowie die Fläche des Solarparks und die neu überplanten Flächen werden und wurden von der Feldlerche genutzt. Es wurde bereits bei vorangegangenen Planungen auf die Entwicklung eines Maßnahmenkonzept zur Optimierung der angrenzenden Agrarflächen für die Feldvögel hingewiesen. Geplant oder umgesetzt wurde bisher nichts davon, insofern sehen wir **erhebliche bisher nicht bewältigte Konflikte aus artenschutzrechtlicher Sicht bei einem weiteren Verbrauch landwirtschaftlicher Flächen in Lahntal.**

Fachbereich Gefahrenabwehr

Die uns im Rahmen des Verfahrens zur Stellungnahme übersandten Unterlagen haben wir erhalten, geprüft und nehmen hierzu in **brandschutztechnischer Hinsicht** wie folgt Stellung.

Aufgrund der Tatsache, dass die Planungsunterlagen zur Löschwasserversorgung keine definitiven Aussagen treffen, weisen wir darauf hin, dass die Gemeinde Lahntal als Träger des örtlichen Brandschutzes gemäß § 3 (1) Hessisches Gesetz über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (HBKG) in der Fassung vom 14.Januar 2014, zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.August 2018, verpflichtet ist, den örtlichen Erfordernissen entsprechend Löschwasser bereitzustellen.

Wir bitten den Verfahrensträger darauf hinzuweisen, dass die Planung der Löschwasserversorgung für das Plangebiet mit der zuständigen Brandschutzdienststelle beim Kreisausschuss Marburg-Biedenkopf abzustimmen ist.

In der Gemeinde Lahntal steht für den Geltungsbereich ein Hubrettungsgerät nicht zur Verfügung. Es ist daher zu gewährleisten, dass Gebäude deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr sichergestellt werden sollen, nur errichtet werden dürfen, wenn eine max. Brüstungshöhe von 8m bei den zum Anleitern bestimmten Fenstern über der Geländeoberfläche nicht überschritten werden (§36 HBO). Wird die max. zulässige Brüstungshöhe von 8m zur Sicherstellung des zweiten Rettungswegs bei dem zu den Anleitern bestimmten Fenstern überschritten, ist der zweite Rettungsweg durch geeignete Maßnahmen baulich durch den Bauherrn zu sichern.

Öffentlich rechtliche Verkehrswägen (Verkehrsflächen) sind so auszubilden bzw. zu erhalten, dass für Feuerlösch- und Rettungsfahrzeuge ausreichende Zufahrtswege, Bewegungs- und Aufstellflächen zur Verfügung stehen. Einzelheiten sind ggf. mit der zuständigen Brandschutzdienststelle im Rahmen der Erschließungsplanung abzustimmen.

Darüber hinaus bestehen gegen die vorliegenden Planungen in brandschutztechnischer Hinsicht keine Bedenken und Anregungen.

Fachbereich Ländlicher Raum und Verbraucherschutz

Aus Sicht des von uns zu vertretenden Belanges **Landwirtschaft und örtliche Agrarstruktur** nehmen wir wie folgt zu den vorliegenden Planungen Stellung:

Grundsätzlich wird angemerkt, dass die Landwirtschaft im Allgemeinen zunehmend von der Flächeninanspruchnahme durch Siedlungs-, Infrastruktur-, Verkehrs- und Energiemaßnahmen betroffen ist. Hinzu kommt, dass in diesem Zusammenhang durch naturschutzrechtliche Kompressionsmaßnahmen zusätzlich landwirtschaftliche Nutzfläche in Anspruch genommen wird. Durch diese Flächenverluste kommt es zu erheblichen Veränderungen in der Agrarstruktur vor Ort.

Das BauGB § 1 a Ziffer 2 fordert, dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll. Landwirtschaftlich genutzte Flächen sollten mit Blick auf ihre multifunktionalen Möglichkeiten besonders schützenswert sein.

Die Änderung des FNP im Teilgeltungsbereich 2, das die Umwandlung der gewerblichen Baufläche (Gemarkung Caldern; Fl.: 8; St.: 1/2) wieder in landwirtschaftliche Nutzfläche vorsieht, wird begrüßt. Zumal es sich bei dem genannten Flurstück, laut Agrarplan Hessen, um eine 1a (Flächen mit der höchsten Stufe in der Ernährungs- und Versorgungsfunktion) handelt.

Die zukünftige Darstellung soll gem. § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB als „Fläche für die Landwirtschaft“ erfolgen.

Was die Planungen zum „Gewerbegebiet Auf'm Sand“, hier FNP-Änderung und die Planungen bzgl. der BLP, anbelangt, so bestehen von Seiten des **Belanges Landwirtschaft und örtliche Agrarstruktur erhebliche Bedenken**.

Bei den Flurstücken in den Planungen zum FNP und des BPL (Gemarkung Goßfelden; Fl.: 3; St.: 48/1, 74/8, 74/9 und Fl.: 7; St.: 45/2) handelt es sich gemäß Regionalplan Mittelhessen 2010 bei diesen Flächen häufig um ein Vorranggebiet und ein Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft.

Betrachtet man die o.g. Planungen in Verbindung mit dem Solarpark „Solarfeld auf'm Sand“ im Ortsteil Goßfelden, so sind in Summe über 11 ha landwirtschaftliche Nutzfläche betroffen, die der Landwirtschaft verloren gehen.

Einen derartigen Verlust von landwirtschaftlicher Fläche können wir, aus agrarstruktureller Sicht, nicht positiv bewerten, da die betroffenen Landwirte sich an anderer Stelle um entsprechende Ersatzflächen bemühen könnten und somit erheblich in bestehende Nutzungsverhältnisse eingreifen werden. Zumal es durch den o.g. enormen Verlust von Fläche zu erheblichen Strukturveränderungen vor Ort kommen kann, bis hin zu Betriebsaufgaben. Dies könnte zu einem beschleunigten Strukturwandel führen und kleinere Betrieb zur Aufgabe zwingen.

Zur Argumentation, dass „Auf Grund der agrarischen Vornutzung der Fläche ist bereits von relevanten Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen durch Bödenverdichtung, Melioration und Dünung auszugehen – die Böden können bezüglich ihres Hemerobiegrads demnach als mind. eu-hemerob, im nordwestlichen Teilstreifen auch als poly- bis metahemerob (vermutlich ehemalige Sandgrube mit Hohlwegestruktur) eingestuft werden.“ (vgl. Umweltbericht, S.7) und „Boden: Die Böden behalten ihre Funktionen im Naturhaushalt, wobei die Belastungen durch die Landwirtschaft weiter einwirken“ (vgl. Umweltbericht, S 11), möchten wir folgende Hinweise anbringen:

Das Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) differenziert/definiert Bodenfunktionen wie folgt:

1. Natürliche Funktionen:

- Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen, Bodenorganismen
- Bestandteil des Naturhaushalts, insb. Mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen
- Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers.

2. Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte

3. Nutzungsfunktionen:

- Rohstofflagerstätte,
- Fläche für Siedlung und Erholung,
- Standort für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung
- Standort für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung.

Unter Betrachtung der relevanten Bodenfunktionen unter 1. und 3. und der Voraussetzung, dass Ackerflächen und Grünland nach Vorgaben der „guten fachlichen Praxis“ (§ 5 Abs. 2 BNatSchG) bewirtschaftet werden, möchten wir feststellen, dass bei einer ordnungsgemäßen „intensiven“ Acker- und Grünlandnutzung nicht per se von einer Beeinträchtigung der Bodenfunktion ausgegangen werden kann.

Da der arten- bzw. naturschutzrechtliche Ausgleich nicht abgearbeitet wurde, behalten wir uns vor, diesen gesondert zu bewerten. Anzustreben wäre hier, dass keine landwirtschaftlichen Flächen in Anspruch genommen werden müssen. Hier könnte ein möglicher Ausgleich z.B. an Gewässern, nicht landwirtschaftlich genutzten Flächen und/oder über bestehende Ökokonten oder Ersatzgelder zur Aufwertung bestehender Ausgleichsmaßnahmen realisiert werden.

Zu den vorliegenden Planungen „Gewerbegebiet Auf'm Sand“ bestehen aus unserer Sicht **erhebliche Bedenken**.

Wirtschaftsförderungsgesellschaft Marburg-Biedenkopf mbH (WFG)

Die Wirtschaftsförderungsgesellschaft Marburg-Biedenkopf mbH (WFG) nimmt wie folgt Stellung:

Die Wirtschaftsförderungsgesellschaft Marburg-Biedenkopf mbH hat keine Bedenken gegen das o.g. Vorhaben.

Wir bitten um Übermittlung der Abwägungsergebnisse.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Böth



Regierungspräsidium Gießen • Postfach 10 08 51 • 35338 Gießen

Groß & Hausmann GbR
 Bahnhofsweg 22
 35096 Weimar (Lahn)

Geschäftszeichen: RPGI-31-61a0100/24-2014/29
 Dokument Nr.: 2024/994480

Bearbeiter/in: Jens Arnold
 Telefon: 0641 303-2351
 Telefax: 0641 303-2197
 E-Mail: Jens.Arnold@rpgi.hessen.de
 Ihr Zeichen: B-Plan „Gewerbegebiet Auf'm Sand“, Lahntal – Goßfelden
 Ihre Nachricht vom: 13.06.2024

Datum 19. Juli 2024

**Bauleitplanung der Gemeinde Lahntal;
hier: Bebauungsplan Nr. 24 „Gewerbegebiet Auf'm Sand“ im Ortsteil Goßfelden**

Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB

Ihr Schreiben vom 13.06.2024, hier eingegangen am 13.06.2024

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Obere Landesplanungsbehörde

Bearbeiter: Herr Paulsen, Dez. 31, Tel.: 0641 303-2425

Mit dem Vorhaben soll auf einer Fläche von ca. 3,75 ha das bestehende Gewerbegebiet „Sandhute“ erweitert werden. Um diesen landwirtschaftlichen Flächenentzug planerisch auszugleichen, erfolgt im Zuge der FNP-Änderung die Rücknahme einer gewerblichen Baufläche in Caldern im Umfang von ca. 1,2 ha. Die Rücknahme der Bauflächen kann allerdings aus regionalplanerischer Sicht keine Flächeninanspruchnahme kompensieren, da die zur Rücknahme vorgesehene Fläche im Regionalplan ohnehin nicht für eine gewerbliche Entwicklung vorgesehen ist. Sie liegt vielmehr innerhalb eines Vorranggebiets für den vorbeugenden Hochwasserschutz – eine Bebauung ist hier nicht zulässig. Die FNP-Änderung erfolgt insofern in Anpassung an die Ziele der Raumordnung.

Das Plangebiet ist im gültigen Regionalplan Mittelhessen 2010 (RPM 2010) im südlichen Bereich in einer Größenordnung von 1,2 ha als *Vorranggebiet (VRG) für Landwirtschaft* und nördlich als *Vorbehaltsgebiet (VBG) für Landwirtschaft* festgelegt. Außerdem wird es vollständig von einem *VBG für den Grundwasserschutz* sowie einem *VBG für besondere Klimafunktionen* überlagert. Im Süden des Plangebietes verläuft eine *Hochspannungsleitung*.

In den VRG für Landwirtschaft hat die landwirtschaftliche Nutzung Vorrang vor entgegenstehenden Nutzungsansprüchen. Die Agrarstruktur ist hier für eine nachhaltige Landbewirtschaftung zu sichern und zu entwickeln (vgl. Ziel 6.3-1 des RPM 2010).

In den VBG für Landwirtschaft soll die Offenhaltung der Landschaft durch landwirtschaftliche Bewirtschaftung gesichert werden. In der Abwägung ist dem Erhalt einer landwirtschaftlichen Nutzung ein besonderes Gewicht beizumessen (vgl. Grundsatz 6.3-2 des RPM 2010). Eine Flächeninanspruchnahme ist unter den genannten Voraussetzungen für die Eigenentwicklung im Anschluss an die bebaute Ortslage bis zu 5 ha möglich (vgl. Ziel 6.3-3 des RPM 2010).

Aus den Planunterlagen wird deutlich, dass es sich trotz der intensiven ackerbaulichen Nutzung bei den beanspruchten Flächen um landwirtschaftliche Flächen überwiegend geringer Wertigkeit handelt und folglich mit geringem Ertragspotenzial. Außerdem besteht eine starke gewerbliche und verkehrliche Vorbelastung aufgrund der Nähe zum südlich angrenzenden Gewerbegebiet „Sandhute“ sowie der Trasse der B 62/B 252. In der Begründung fehlen zwar Aussagen hinsichtlich der agrarstrukturellen Auswirkungen des Flächenentzuges, aufgrund der relativ geringen Inanspruchnahme des VRG für Landwirtschaft von etwas mehr als 1 ha ist allerdings davon auszugehen, dass diese nicht erheblich sind.

Vor der Ausweisung neuer gewerblicher Bauflächen ist der Bedarf an gewerblichen Bauflächen vorrangig in den VRG Industrie und Gewerbe Bestand durch Nachverdichtung und durch Umnutzung von bereits bebauten Flächen zu decken. Dazu sind die vorhandenen Flächenreserven in Bebauungsplänen (gem. § 30 BauGB) und in den „unbeplanten Innenbereichen“ (gem. § 34 BauGB) darzustellen sowie ihre Verfügbarkeit und Entwicklungsfähigkeit aufzuzeigen (vgl. Ziel 5.3-5 des RPM 2010). Der bisher unbebaute Bebauungsplan „Spiegelhecke“, welcher sich östlich des Plangebietes befindet, ist nach Vereinbarung zwischen der Gemeinde Lahntal und der Stadt Marburg für kurzfristig entstehende Nachfragen aus dem Pharmastandort am Görzhäuser Hof freizuhalten. Demnach steht diese Fläche nicht als Alternativstandort zur Verfügung. Auch das im Regionalplan festgelegte VRG Industrie und Gewerbe Planung südlich des Plangebietes ist bereits bebaut und deshalb nicht mehr verfügbar. Insofern sind keine Innenentwicklungsmöglichkeiten für Gewerbebauflächen vorhanden. Der Bedarf für die Ausweisung eines Gewerbegebietes ist nachvollziehbar, da die angrenzenden Gewerbegebiete bereits vollständig bebaut sind oder anderweitig genutzt werden.

Die VBG für den Grundwasserschutz sollen in besonderem Maße dem Schutz des Grundwassers 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 des RPM 2010). Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone III B zur Trinkwassergewinnung der Stadt Marburg, hier sind die Bestimmungen der Schutzverordnung einzuhalten.

In den VBG für besondere Klimafunktionen sollen die Kalt- und Frischluftentstehung sowie der Kalt- und Frischluftabfluss gesichert und, soweit erforderlich, wiederhergestellt werden. Diese Gebiete sollen von Bebauung und anderen Maßnahmen, die die Produktion und den Transport frischer und kühler Luft behindern können, freigehalten werden. Planungen und Maßnahmen in diesen Gebieten, die die Durchlüftung und klimatisch bzw. lufthygienisch belasteten Ortslagen verschlechtern können, sollen vermieden werden (vgl. Grundsatz 6.1.3-1 des RPM 2010). Festsetzungen im Bebauungsplan, wie die Beschränkung der Bauhöhe, die Durchgrünung des Plangebietes und die Begrünung von Flachdächern, tragen dazu bei, die hier stattfindende Luftzirkulation weiterhin zu gewährleisten sowie Aufheizeffekte zu verringern.

Die in der Regionalplankarte dargestellten Trassen von Hochspannungsleitungen einschließlich Umspannwerken und von Rohrfernleitungen sind zu sichern (vgl. Ziel 7.2.4-1 des RPM 2010). Die Schutzanforderungen werden im Bebauungsplan durch entsprechende Festsetzungen beachtet.

Die Planung ist an die Ziele der Raumordnung angepasst.

Hinweis:

Der Einzelhandelsausschluss wurde gem. Ziel 5.4-10 des RPM 2010 in den Planunterlagen festgesetzt.

Grundwasserschutz, Wasserversorgung

Bearbeiterin: Frau Schweinsberger, Dez. 41.1, Tel.: 0641 303-4138

Das Plangebiet befindet sich in der Zone III B des festgesetzten Wasserschutzgebiets für die Wassergewinnungsanlagen Wasserwerke Marburg/Wehrda. Die entsprechende Verordnung vom 18.05.1971 (StAnz. 27/1971 S. 1099), geändert durch Verordnung vom 07.02.1974 (StAnz. 13/1974, S. 660), ist zu beachten. Die für die jeweiligen Schutzzonen geltenden Verbote und Gebote sind zwingend einzuhalten.

Städten und Gemeinden ist es untersagt, in einem Bebauungsplan Festsetzungen zu treffen, die die Regelungen der Wasserschutzgebietsverordnung (teilweise) ersetzen oder diesen widersprechen. Grundsätzlich sind die Ver- und Gebote bindend. Steht eine Festsetzung im Bebauungsplan einem Verbot im Schutzgebiet entgegen, ist eine Umplanung erforderlich. Sofern der Konflikt durch eine Umplanung nicht behoben werden kann, sind Minderungsmaßnahmen darzulegen, auf deren Grundlage eine wasserrechtliche Befreiung nach § 52 WHG ausgesprochen werden könnte. Hinweis: DVGW W 1001 (M) Risikomanagement in Trinkwassereinzugsgebieten.

Vorgesehene Straßenbaumaßnahmen sind in Anlehnung an die Richtlinie für Straßen in Wasserschutzgebieten (RiStWag) auszuführen.

Allerdings möchte ich Sie in diesem Zusammenhang auf die Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung V 1.1 vom Oktober 2023 (abrufbar über den Link: https://rp-giessen.hessen.de/sites/rp-giessen.hessen.de/files/2023-11/231020-arbeitshilfe-wawi_belange_bauleitplanung-v1.1_1.pdf) hinweisen. Ich bitte Sie, diese bei zukünftigen Planungen allumfassend anzuwenden. Insbesondere bedarf es konkreter Dokumentation in Bezug auf Bedarfsermittlung, Wassersparnachweis, Deckungsnachweis etc.

Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz

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

Gegen das geplante Vorhaben bestehen aus hiesiger Sicht keine Bedenken.

Im Bereich des 10 m-Grünstreifens im Süden befindet sich eine durch HQextrem betroffene Fläche mit nur geringer Ausdehnung. Die Baugrenzen liegen aber außerhalb von Überschwemmungsgebieten. Das hier geplante Muldensystem zum Oberflächenwasserrückhalt wird begrüßt.

Zudem gilt der 10 m südliche Grünstreifen als Gewässerrandstreifen des Hardtwiesengraben (siehe Seite 5 der Textlichen Festsetzungen – Punkt 4.5).

Im Osten tangiert das HQextrem das Flurstück 45/2: Hier ist ein 5 m-Grünstreifen vorgesehen, sodass hier auch keine baulichen Anlagen tangiert werden.

Auf Seite 11 des Umweltberichtes wird auf das Thema „Starkregen“ eingegangen (erhöhter Starkregen-Index und erhöhte Vulnerabilität).

Kommunales Abwasser, Gewässergüte

Bearbeiter: Herr Nebel, Dez. 41.3, Tel.: 0641 303-4224

Aus Sicht des Dezernates 41.3 „Kommunales Abwasser, Gewässergüte“ sind die Ausführungen zur geplanten Entwässerung des Plangebietes zu unkonkret und entsprechen nicht den Anforderungen der „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung“ von Oktober 2023 (https://rp-giessen.hessen.de/sites/rp-giessen.hessen.de/files/2023-11/231020-arbeitshilfe-wawi_belange_bauleitplanung-v1.1_1.pdf).

Es ist insbesondere nicht dargestellt, dass die bestehenden Abwasseranlagen (Kläranlage, Mischwasserentlastungsanlagen, Niederschlagswasserrückhalte- und -versickerungsanlagen usw.) für die zusätzlichen Abwassermengen und -frachten des Plangebietes ausreichend bemessen sind bzw. welche Neubauten oder Ertüchtigungen und Erweiterungen der vorhandenen Abwasseranlagen bis zur Erschließung des Plangebietes erforderlich sind. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass die Leistungsfähigkeit der Kanalnetze und der Pumpwerke durch Abstimmung mit dem Betreiber sicherzustellen ist.

Da somit nicht beurteilt werden kann, ob eine gesicherte Erschließung hinsichtlich einer geordneten und gesetzeskonformen Abwasserbeseitigung gewährleistet ist, kann keine qualifizierte Stellungnahme abgeben werden. Soweit erforderliche Abwasseranlagen nicht errichtet oder erweitert oder erforderliche Maßnahmen für eine gesicherte Erschließung nicht umgesetzt sind, könnte dies zu einer Vollzugsunfähigkeit des Bauleitplanes und damit zu dessen Unwirksamkeit führen.

Zur Erschließung des Plangebietes sind ggf. neue Einleitungen in Gewässer oder Änderungen bestehender Einleitungen erforderlich. Für Einleitungen in Gewässer ist nach § 8 Abs. 1, 10 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Auf Grundlage der Ausführungen zur geplanten Entwässerung des Plangebietes kann ebenfalls nicht beurteilt werden, ob für die aus der Erschließung des Plangebietes resultierenden Einleitungen eine wasserrechtliche Erlaubnis oder ggf. eine Änderung erteilt werden kann.

Die getrennte Entwässerung von Flächen unterschiedlicher Belastung in Gewerbe- und Industriegebieten ist zu prüfen. Gemäß dem Arbeitsblatt DWA-A 102-2 soll eine Vermischung von Niederschlagswasser unterschiedlicher Belastungskategorien vermieden werden. Niedrig und mäßig belastetes Niederschlagswasser soll nach ggf. erforderlicher Behandlung versickert oder in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden. Stark belastetes Niederschlagswasser soll hingegen an einen Mischwasserkanal angeschlossen und zur Kläranlage abgeleitet werden.

Die Einleitung von Misch- oder Niederschlagswasser in ein Gewässer stellt eine Gewässerbenutzung dar (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 Wasserhaushaltsgesetz (WHG)) und bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach § 8 Abs. 1, 10 WHG. Zuständige Wasserbehörde zur Erteilung der Erlaubnis kommunaler Einleitungen ist das Regierungspräsidium Gießen. Zwingende Voraussetzung für die Erteilung einer Erlaubnis ist die Einhaltung der Anforderungen nach § 57 Abs. 1 WHG. Demnach hat die Einleitung nach dem Stand der Technik zu erfolgen, sie muss mit den Anforderungen an die Gewässereigenschaften und sonstigen rechtlichen Anforderungen vereinbar sein und die dafür erforderlichen Abwasseranlagen sowie sonstigen Einrichtungen müssen errichtet und betrieben werden. Um die Einhaltung dieser Anforderungen zu gewährleisten, ist eine frühzeitige Abstimmung erforderlich.

Es ist darzustellen, dass die bestehenden Abwasseranlagen (Kläranlage, Mischwasserentlastungsanlagen, Niederschlagswasserrückhalte- und -versickerungsanlagen usw.) für die zusätzlichen Abwassermengen und -frachten des Plangebietes ausreichend bemessen sind bzw. welche Neubauten oder Ertüchtigungen und Erweiterungen der vorhandenen Abwasseranlagen bis zur Erschließung des Plangebietes erforderlich sind. Die Leistungsfähigkeit der Kanalnetze und der Pumpwerke ist durch Abstimmung mit dem Betreiber sicherzustellen.

Der Nachweis einer gesicherten Erschließung des Plangebietes hinsichtlich einer geordneten und gesetzeskonformen Abwasserbeseitigung ist aus den oben genannten Gründen nicht geführt. Die Angaben sind daher zu ergänzen. Sofern eine gesicherte Erschließung nicht gewährleistet ist, kann dies zu einer Vollzugsunfähigkeit des Bauleitplanes und damit zu dessen Unwirksamkeit führen.

Im Übrigen verweise ich auf die „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung“ von Oktober 2023 (https://rp-giessen.hessen.de/sites/rp-giessen.hessen.de/files/2023-11/231020-arbeitshilfe-wawi_belange_bauleitplanung-v1.1_1.pdf). Darin sind u. a. die wesentlichen rechtlichen Grundlagen in Bezug auf die Abwasserbeseitigung bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zusammengefasst.

Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe, Grundwasserschadensfälle, Altlasten, Bodenschutz

Nachsorgender Bodenschutz

Bearbeiterin: Frau M. Wagner, Dez. 41.4, Tel.: 0641 303-4277

Zurzeit können aus Dezernat 41.4 keine Stellungnahmen abgegeben werden.

Vorsorgender Bodenschutz

Bearbeiterin: Frau M. Wagner, Dez. 41.4, Tel.: 0641 303-4277

Zurzeit können aus Dezernat 41.4 keine Stellungnahmen abgegeben werden.

Grundsätzlich sind für Neuinanspruchnahmen von Flächen die einschlägigen Bodenschutz- und Eingriffsminderungsmaßnahmen zu beachten. Im Rahmen der Bauleitplanung sind Eingriffe in bislang natürliche Bodenprofile zu beschreiben, bodenfunktional zu bewerten und auszugleichen. Der Bodenschutz muss insbesondere bei vorerlengehender Evapotranspirations-Kühlleistung, Infiltrations- und Retentionsleistung mit einer sehr hohen Gewichtung in die Abwägung einfließen.

Kommunale Abfallwirtschaft, Abfallentsorgungsanlagen

Bearbeiter: Herr Quirmbach, Dez. 42.2, Tel.: 0641 303-4367

Nach meiner Aktenlage sind im Plangebiet die folgenden betriebenen bzw. geplanten Abfallentsorgungsanlagen / Deponien im Sinne von § 35 Abs. 1, 2 Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG betroffen:

- Goßfeldener Autoverwertung Mario Anfang, Wettersche Straße 11
- Textillager J+V Invest GbR, Hardtbeete 4 (in Planung).

In diese Prüfung sind Altablagerungen / Altstandorte im Sinne des Bodenschutzrechtes nicht eingeschlossen. Diese unterliegen der Bewertung durch die zuständige Bodenschutzbehörde.

Zur Vermeidung von Konflikten, insbesondere aufgrund des Immissionsschutzes (z. B. Lärm, Staub), empfehle ich die frühzeitige Einbeziehung der Betreiber der Anlagen in das Vorhaben.

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, Abfall, Bau- und Gewerbeabfall, Bau- und Abbruchabfälle).

Das Baumerkblatt enthält Informationen im Hinblick auf eine ordnungsgemäße Abfallleinstufung, 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/2022-04/baumerkblatt_2015-12-10.pdf.

Im Hinblick auf die ordnungsgemäße Abfallentsorgung für mineralische Abfälle wird auf die Vorgaben der seit 01.08.2023 geltenden Ersatzbaustoffverordnung (EBV) vom 09.07.2021 (BGBl I s. 2598) hingewiesen. Die EBV enthält u. a. die Anforderungen an die getrennte Sammlung von mineralischen Abfällen aus technischen Bauwerken sowie die Anforderungen an den Einbau von zulässigen mineralischen Ersatzbaustoffen in technischen Bauwerken (z. B. Errichtung eines Walles mit Bodenmaterial bzw. Erdaushub) und sonstige Verpflichtungen (z. B. Anzeigepflichten). Hierzu wird auf die Infoblätter der Regierungspräsidien zur Ersatzbaustoffverordnung unter folgendem Link: <https://rp-giessen.hessen.de/umwelt/abfall/abfallnews/ersatzbaustoffverordnung> (Abfall -> Abfallnews -> Ersatzbaustoffe) verwiesen.

Hinweis:

Am 01.08.2023 ist die neue Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) als Teil der sog. Mantelverordnung in Kraft getreten.

Als eine der wesentlichen Neuerungen sind die Regelungen zum Auf- und Einbringen von Bodenmaterial (z. B. Erdaushub) neu gefasst und der bisherige Anwendungsbereich zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht um den Anwendungsbereich unterhalb oder außerhalb dieser sowie um die Verfüllung von Abgrabungen und Tagebauen erweitert worden.

Die materiellen Anforderungen an das Auf- und Einbringen vom Bodenmaterial sind in den §§ 6 – 8 BBodSchV enthalten und von der zuständigen Bodenschutzbehörde festzulegen und zu überwachen.

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei der Auffüllung nur dann um eine Verwertungsmaßnahme von Abfällen (hier: Erdaushub) im Sinne von § 7 Abs. 3 KrWG handelt, wenn nur so viel Erd- bzw. Bodenmaterial eingebracht wird, wie für die Profilierung zur Erstellung der benötigten Geländekubatur unbedingt benötigt wird. Sofern darüber hinaus weiteres Bodenmaterial eingebracht werden sollte, würde es sich um eine unzulässige Abfallablagerung (Beseitigungsmaßnahme) handeln. Bauschutt oder andere Abfälle dürfen grundsätzlich nicht zur Auffüllung verwendet werden.

Immissionsschutz II

Bearbeiter: Herr Tybussek, Dez. 43.2, Tel.: 0641 303-4395

Nach Durchsicht der Planunterlagen zum Vorentwurf des o. g. Bebauungsplanes sind folgende mögliche immissionsschutzrechtliche Konflikte ersichtlich:

1. Elektromagnetische Felder:

Es wird aus immissionsschutzrechtlicher Sicht darauf hingewiesen, dass eine 110 kV-Freileitung (sogenannte Niederfrequenzanlage) durch das südliche Plangebiet verläuft. In Anlehnung an Nr. II.3.1 und II.3.2 der Hinweise zur Durchführung der Verordnung über elektromagnetische Felder (26. BlmSchV) der Länder Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) dürfen im Einwirkungsbereich der Freileitungen (für 110 kV jeweils bis in einer Breite von 10 m an den äußeren ruhenden Leiter) keine Nutzungen zugelassen werden, die dem nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Personen dienen. – Der „vorübergehende Aufenthalt“ wird ebenfalls in den LAI-Hinweisen definiert.

Alternativ ist nachzuweisen, dass die Grenzwerte der Verordnung über elektromagnetische Felder (26. BlmSchV) für die elektrische Feldstärke (kV/m) und die magnetische Flussdichte (μ T) sicher eingehalten werden.

Die Hinweise zur Durchführung der Verordnung über elektromagnetische Felder der LAI sind über das Internet frei zugänglich einsehbar.

2. Lichtimmissionen:

Durch die parallele Gebietsentwicklung einer Freiflächenphotovoltaikanlage (FFPV) nördlich und östlich des Plangebietes könnte es zu Blendwirkung / Spiegelungen insbesondere im östlichen Teil des Plangebietes kommen. Es wird darauf hingewiesen, dass hierdurch eine Beschränkung der FFPV (insbesondere auf Flur 7) durch das westlich heranrückende Gewerbegebiet notwendig werden könnte. (siehe LAI-Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen).

Es wird daher aus Sicht des Immissionsschutzes empfohlen, wie bereits in der Stellungnahme zum „Solarfeld Auf'm Sand“ vorgeschlagen, die Planung mit einer Lichtimmissionsprognose abzusichern.

Bergaufsicht

Bearbeiterin: Frau Zapata, Dez. 44.1, Tel.: 0641 303-4533

Der Planungsraum liegt im Bergfreien.

Landwirtschaft

Bearbeiter: Herr Brenner, Dez. 51.1, Tel.: 0641 303-5126

Gegenüber der vorgelegten Planung werden erhebliche Bedenken geäußert. Es wird landwirtschaftliche Nutzfläche in einem Umfang von knapp 3,8 ha überplant. Diese Fläche soll zukünftig als Gewerbegebiet genutzt werden. Gemäß dem Regionalplan Mittelhessen 2010 handelt es sich bei der überplanten Fläche hälftig um ein Vorranggebiet und ein Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft.

Im Zusammenhang mit dem Solarpark „Solarfeld Auf'm Sand“ sind im Ortsteil Goßfelden deutlich über 11 ha landwirtschaftliche Fläche betroffen und werden der Landwirtschaft entzogen. In diesem Zusammenhang wird der weitere Verlust von landwirtschaftlicher Fläche als erheblich betrachtet und somit die Planung abgelehnt.

Hinweis:

Die zusätzliche Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzter Fläche für Kompensationsmaßnahmen ist zu vermeiden. Diese Maßnahmen können z. B. an Gewässern, auf nicht landwirtschaftlich genutzten Flächen und/oder durch Ergänzung und Aufwertung bestehender Kompensationsmaßnahmen realisiert werden.

Obere Naturschutzbehörde

Bearbeiterin: Frau Wiesner, Dez. 53.1, Tel.: 0641 303-5185

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

Ich weise darauf hin, dass für weitere naturschutzrechtliche und -fachliche Belange die Zuständigkeit der unteren Naturschutzbehörde gegeben ist.

Bauleitplanung

Bearbeiter: Herr Arnold i. V., Dez. 31, Tel.: 0641 303-2351

Aus planungsrechtlicher Sicht weise ich auf Folgendes hin:

- Laut Begründung solle der Bebauungsplan „Spiegelshecke“ im Ortsteil Goßfelden (2018) entsprechend einer Vereinbarung zwischen der Gemeinde Lahntal und der Universitätsstadt Marburg zur Befriedigung kurzfristig entstehender Nachfragen aus dem Pharmastandort am Görzhäuser Hof freigehalten werden, wodurch diese Fläche für die aktuell zur Rede stehenden Anfragen nicht zur Verfügung stehe. Aufgrund des Grundsatzes des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 Satz 1, Halbsatz 1 BauGB sollte allerdings zum nächsten Verfahrensschritt eine Betrachtung weiterer rechtskräftiger Bebauungspläne im Ortsteil Goßfelden, die Gewerbegebiete ausweisen und noch nicht bebaut sind, auf ihre Eignung hinsichtlich der Realisierung der Vorhaben erfolgen. So weist etwa der Bebauungsplan „Hinterm Biegen“ (2020) ein eingeschränktes Gewerbegebiet aus, dessen Planbereich nach aktuellen Luftbildern zu urteilen noch unbebaut ist.
- Die Begründung enthält keine Alternativendiskussion zu anderen potentiell in Frage kommenden Flächen für die Ausweisung des Gewerbegebietes auf dem Gebiet der Gemeinde Lahntal. Eine nachvollziehbare Alternativendiskussion ist ebenfalls zum nächsten Verfahrensschritt anzustellen.

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

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

gez.

i. V. Arnold

Dieses Dokument habe ich in der Hessischen eDokumentenverwaltung (HeDok) elektronisch schlussgezeichnet.
Es ist deshalb auch ohne meine handschriftliche Unterschrift gültig.