

Bauleitplanung der Gemeinde Driedorf



Bebauungsplan „Bahnhofstraße“

Änderung des Flächennutzungsplans

im Ortsteil Roth

- Umweltrelevante Stellungnahmen

**- Auslegung im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB -
(von Montag, den 24. März 2025 bis einschließlich Mittwoch, den 30. April 2025)**

- Lahn-Dill-Kreis – Abteilung Bauen und Wohnen vom 10.04.2017
- Lahn-Dill-Kreis – Abteilung für den ländlichen Raum vom 17.03.2017
- Lahn-Dill-Kreis – Abteilung Umwelt, Natur und Wasser vom 28.03.2017
- Regierungspräsidium Gießen vom 07.04.2017



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

Planungsbüro Zettl
Herr Dipl.-Geograph Andreas Zettl
Südhang 30
35394 Gießen

Bebauungsplan 'Bahnhofstraße', Driedorf, Roth Stellungnahme im Rahmen des Verfahrens nach BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir nehmen zu der obengenannten Bauleitplanung wie folgt Stellung:

Untere Bauaufsichtsbehörde:

Von Seiten der Bauaufsicht bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplans „Bahnhofstraße“ in Driedorf Roth aus planungs- und bauordnungsrechtlicher Sicht grundsätzlich keine Bedenken.

Aus den vorgelegten Unterlagen kann jedoch weder aus dem eigentlichen Bebauungsplan noch aus der Begründung zum Bebauungsplan das Maß der Baugrenze sowie der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen etc. eindeutig entnommen werden.

In späteren Baugenehmigungsverfahren ist eine Prüfung somit nicht eindeutig möglich. Wir bitten daher um Konkretisierung der Maße in Bezug auf Baugrenzen und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Eintragung in den Bebauungsplan.

Immissionsschutz:

Die vorgelegten Unterlagen wurden im Hinblick auf die von hier zu vertretenden immissionsschutzrechtlichen Belange geprüft. Solche sind nicht betroffen.

Es bestehen keine Bedenken, Hinweise sind nicht aufzunehmen.

Untere Denkmalschutzbehörde:

Mit Schreiben vom 12.11.2015 (23/2015-BLE-07-005) wurde bereits zu dem vorliegenden Bebauungsplan und zur geplanten „6. Änderung des Flächennutzungsplanes“ Stellung genommen.

Der nun zur Stellungnahme vorliegende Entwurf weist aus denkmalpflegerischer Sicht keine Änderungen auf. Der vorgeschlagene Hinweis zum Umgang mit Bodendenkmälern wurde in den textlichen Teil des Bebauungsplanes übernommen.

FD 23.1 Denkmalpflege
und Immissionsschutz

Datum:

10.04.2017

Unser Zeichen:

23/2017-BLE-07-001

Ansprechpartner(in):

Frau Broich

Telefon Durchwahl:

17 19

Telefax Durchwahl:

10 66

Gebäude Zimmer-Nr.:

D.03.042

Telefonzentrale:

06441 407-0

E-Mail:

kerstin.broich@lahn-dill-kreis.de

Internet:

<http://www.lahn-dill-kreis.de>

Ihr Schreiben vom:

Ihr Zeichen:

Hausanschrift:

Karl-Kellner-Ring 51
35576 Wetzlar

Servicezeiten:

Mo. – Mi.

07:30 – 12:30 Uhr

Do.

07:30 – 12:30 Uhr

13:30 – 18:00 Uhr

Fr.

07.30 – 12:30 Uhr

sowie nach Vereinbarung

Bankverbindungen:

Sparkasse Wetzlar

IBAN:

DE04 5155 0035 0000 0000 59

BIC: HELADEF1WET

Sparkasse Dillenburg

IBAN:

DE43 5165 0045 0000 0000 83

BIC: HELADEF1DIL

Postbank Frankfurt

IBAN:

DE65 5001 0060 0003 0516 01

BIC: PBNKDEFF



Daher bestehen auch keine Bedenken oder Änderungswünsche zur vorgelegten Bauleitplanung.

Mit freundlichen Grüßen

i. A. 
Broich



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

Planungsbüro Zettl
Südhang 30
35394 Gießen

Fachdienst
Landwirtschaft und
Forsten
Datum:
2017.03.17
Aktenzeichen:
24.1-30.06.1 + 30.06.2
Bahnhofstraße, Driedorf-
Roth

Ansprechpartner(in):
Herr Kütke
Telefon Durchwahl:
06441 407-1777
Telefax Durchwahl:
06441 407-1075
Gebäude Zimmer-Nr.:
D 4.142
Telefonzentrale:
06441 407 - 0
E-Mail:
Bernd.Kuethe@lahn-dill-kreis.de
E-Mail zentral:
info-alr@lahn-dill-kreis.de
Internet:
www.lahn-dill-kreis.de

Ihr Schreiben vom:
08.03.2017
Ihr Zeichen:

Hausanschrift:
Karl-Kellner-Ring 51
35576 Wetzlar

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

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

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

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

Bauleitplanung der Gemeinde Driedorf
Bebauungsplan „Bahnhofstraße“ - im OT Roth und
6. Änderung des Flächennutzungsplanes

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2)
BauGB
Benachrichtigung über die Offenlage des Planentwurfs gemäß § 3 (2) BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

die für die Erweiterung des Gewerbegebietes vorgesehene Fläche wurde bis 2012 landwirtschaftlich genutzt. Danach wurde die landwirtschaftliche Nutzung eingestellt. Insofern bestehen aus unserer Sicht keine Bedenken gegen die Erweiterung des Gewerbegebietes.

Die vorgesehene Ausgleichsfläche wurde in der Vergangenheit durch Beweidung genutzt. Nach Aussage der Bewirtschafter ist eine Schnittnutzung der Fläche nur sehr eingeschränkt möglich, sodass unter Beachtung der vorgesehenen Maßnahme A1 (Sicherung und Entwicklung der extensiven Frischwiese), eine landwirtschaftliche Nutzung der Fläche nicht mehr möglich sein wird. Die Umsetzung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist daher vertraglich zu sichern.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag


Bernd Kütke



Der Kreisausschuss
Abteilung Umwelt, Natur und
Wasser

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

Gemeindevorstand der
Gemeinde Driedorf
Wilhelmstraße 16
35759 Driedorf

über:

Planungsbüro Zettl
Südhang 30
35394 Gießen

**Bauvorhaben: Bebauungsplan 'Bahnhofstraße' und 6. Änderung
Flächennutzungsplan in Driedorf, Gemarkung Roth, Flur
4, Flurstück 146, 147, 148, 149/1, 150/1, 154/13, 155/1,
156, 157, 158**

**Bauherr: Gemeinde Driedorf
Wilhelmstraße 16
35759 Driedorf**

Sehr geehrte Damen und Herren

zu den im Zusammenhang mit dem o.g. Verfahren vorgelegten Unterlagen wird im Hinblick auf die Belange unserer Abteilung Umwelt, Natur und Wasser folgende Stellungnahme abgegeben:

Natur- und Landschaftsschutz:

Aufgrund des Auftretens von Hellem und Dunklem Wiesenknopf-Ameisenbläuling sind geeignete Ersatzlebensräume zu schaffen. Dies wird in der Planung berücksichtigt.

Die Umsiedlung von Grünlandplacken mit Maculinea-Arten und das Ausbringen von Mahdgut sind geeignete Maßnahmen. Allerdings reicht es nicht aus, die Flächen für Ersatzlebensräume zu identifizieren. Vor Rechtskraft des Bebauungsplanes müssen sich die Flächen im Eigentum des Planungsträgers befinden. Ebenso sind die Bewirtschaftungsverträge zu unterzeichnen, bevor der B-Plan Rechtskraft erlangen kann. Für den neuen Lebensraum ist ein Monitoring erforderlich.

Die weiteren Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden begrüßt, besonders der Erhalt eines Feldgehölzes mit Lesesteinhaufen. Bei Wegfall der Beweidung sind Maßnahmen zu ergreifen, die ein Zuwachsen dieses auch kulturhistorisch wertvollen Landschaftselementes verhindern.

Abteilung 26 Umwelt,
Natur und Wasser

Datum:

28.03.2017

Unser Zeichen:

26/2017-BE-07-001

Ansprechpartner(in):

Frau Schäfer

Telefon Durchwahl:

06441 407-1746

Telefax Durchwahl:

06441 407-10 65

Gebäude Zimmer-Nr.:

D 3.134

Telefonzentrale:

06441 407-0

E-Mail:

Andrea.Schaefer@Lahn-Dill-
Kreis.de

Internet:

<http://www.lahn-dill-kreis.de>

Ihr Schreiben vom:

Ihr Zeichen:

Hausanschrift:

Karl-Kellner-Ring 51
35576 Wetzlar

Servicezeiten:

Mo. – Mi.

07:30 – 12:30 Uhr

Do.

07:30 – 12:30 Uhr

13:30 – 18:00 Uhr

Fr.

07.30 – 12.30 Uhr

sowie nach Vereinbarung

Bankverbindungen:

Sparkasse Wetzlar

IBAN:

DE04 5155 0035 0000 0000 59

BIC: HELADEF1WET

Sparkasse Dillenburg

IBAN:

DE43 5165 0045 0000 0000 83

BIC: HELADEF1DIL

Postbank Frankfurt

IBAN:

DE65 5001 0060 0003 0516 01

BIC: PBNKDEFF



Wasser- und Bodenschutz:

Abwasser, Niederschlagswasser

Es bestehen keine Bedenken (Detailplanung wird uns mit den jeweiligen Bauanträgen vorgelegt). Ggf. kann die vorhandene Löschwasserrückhaltung als Regenwasserrückhaltung verwendet werden. Hierfür sollte eine zweckgebundene Fläche im B-Plan festgesetzt werden.

Wasserschutzgebiete

Das Planungsgebiet liegt weder in einem festgesetzten bzw. geplanten Wasserschutzgebiet für Trinkwassergewinnungsanlagen noch in einem festgesetzten bzw. geplanten Heilquellenschutzgebiet.

Gewässer

Gewässer und deren Uferbereiche bzw. Überschwemmungsgebiete werden durch den Geltungsbereich des Änderungsentwurfes nicht betroffen.

Bodenschutz

Zu Vermeidungs- oder Minimierungsmaßnahmen von Bodenbeeinträchtigungen sind keine näheren Angaben enthalten.

Die angesprochene Fläche Hausgarten ist laut Luftbild schon nicht mehr vorhanden. Die Weide wird bereits jetzt zum Teil als Abstell- und Lagerfläche genutzt und wurde augenscheinlich dafür bereits teilweise geschottert.

Auch können wir der geplanten Grundflächenzahl von 0,6 - faktische Versiegelung von 0,8 möglich- im Hinblick auf die bereits nahezu zu 100 % versiegelte Fläche im Bestand **nicht** zustimmen. Vielmehr sollte in den neu zu erschließenden Flächen ein Ausgleich für die Altflächenversiegelung als Minderungsmaßnahme enthalten sein. Wir bitten dies bei der Abwägung zu berücksichtigen.

Gegen den Bebauungsplan 'Bahnhofstraße' und die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen bei einer Beachtung der o.g. Punkte keine Bedenken.

Mit freundlichen Grüßen

i. A.

Michael Kipper
Abteilungsleiter



Regierungspräsidium Gießen • Postfach 10 08 51 • 35338 Gießen

Planungsbüro Zettl
Südhang 30

35394 Gießen

Geschäftszeichen: RPGE-31-61a0100/90-2014/6
Dokument Nr.: 2017/105737

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: 08.03.2017

Datum 07. April 2017

**Bauleitplanung der Gemeinde Driedorf
hier: Bebauungsplan „Bahnhofstraße“ im Ortsteil Roth**

Verfahren nach §§ 4(2), 3(2) BauGB

Ihr Schreiben vom 08.03.2017, hier eingegangen am 09.03.2017

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 Leonard, Dez. 31, Tel. 0641/303-2417**

Ich verweise auf meine Stellungnahme vom 17.11.2015.

In dem nun vorliegenden Verfahren werden die Belange der jeweiligen betroffenen Vorrang- und Vorbehaltsgebiete ausreichend dargestellt und entsprechend berücksichtigt.

Insgesamt ist die Planung mit den Aussagen des RPM 2010 vereinbar.

Hinweis:

Aufgrund mehrfach bestätigter Rechtsprechung empfehle ich aus Gründen der Rechtsklarheit folgende Festsetzung des Einzelhandelsausschlusses, vgl. Ziel 5.4-10 RPM 2010:

„Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Gewerbe- bzw. Industriebetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, nicht zugelassen. Ausnahmsweise zulässig sind nur solche Einzelhandelsbetriebe, die in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit pro-

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. 08:30 - 12:00 Uhr
13:30 - 15:30 Uhr
Freitag 08:30 - 12:00 Uhr
oder nach Vereinbarung

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



duzierenden Gewerbe- bzw. Industriebetrieben stehen und nicht mehr als insgesamt 200 m² Verkaufs- und Ausstellungsfläche haben.“

Diese Festsetzungen sind städtebaulich zu begründen: Sicherung der vorhandenen gewerblichen Nutzung, Ausschluss von typische Gewerbenutzungen beeinträchtigende Nutzungen, Schutz von Einzelhandelsnutzungen in städtebaulich integrierten Lagen, vgl. Begründung zu Ziel 5.4-10 des RPM 2010.

Grundwasser, Wasserversorgung

Bearbeiterin: Frau Zalzadeh, Dez. 41.1, Tel. 0641/303-4147

Der Planungsraum liegt außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten.

Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz

Bearbeiter: Herr Waldeck, Dez. 41.2, Tel. 0641/303-4188

Gegen den Bebauungsplan bestehen aus Sicht der von hier aus zu vertretenden Belange keine Bedenken.

Gewässer, deren Gewässerrandstreifen sowie amtlich festgestellte Überschwemmungsgebiete werden durch das Vorhaben nicht berührt.

Kommunales Abwasser, Gewässergüte

Bearbeiterin: Frau Sanow, Dez. 41.3, Tel. 0641/303-4226

Die Zuständigkeit liegt beim Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises, Fachdienst 26.2 „Wasser- und Bodenschutz“ Wetzlar.

Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe, Grundwasserschadensfälle, Altlasten, Bodenschutz

Bearbeiterin: Frau Schaffert, Dez. 41.4, Tel. 0641/303-4262

Nachsorgender Bodenschutz:

In der Altflächendatei (AFD) des Landes Hessen beim Hessischen Landesamt für Umwelt u. Geologie (HLUG) sind alle seitens der Kommunen gemeldeten Altflächen (Altablagerungen und Altstandorte) sowie sonstige Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen erfasst.

Nach entsprechender Recherche ist festzustellen, dass es für die o. g. Flurstücke, folgende Einträge in der AFD gibt:

Schlüssel-Nr.	Gemarkung / Gemeinde	Gauß - Krüger Koordinaten (Rechts- u. Hochwert) oder Straße und Hausnummer	Art der Altfläche	Status / Bemerkung
532.007.070-000.040	Driedorf / Driedorf	Bahnhofstr. 1	Ehem. Holzfabrik / Sägewerk	Lage überprüft

Da die Erfassung der Grundstücke mit stillgelegten gewerblichen und militärischen Anlagen –soweit auf Ihnen mit umweltrelevanten Stoffen umgegangen wurde (Altstandorte)- in Hessen zum Teil noch nicht flächendeckend erfolgt ist, sind die Da-

ten in der AFD nicht vollständig. Deshalb empfehle ich Ihnen, weitere Informationen (z.B.: Auskünfte zu Betriebsstilllegungen aus dem Gewerberegister) bei der Wasser- und Bodenbehörde des Lahn-Dill-Kreises und bei der Gemeinde Driedorf einzuholen.

Sollten bei den anstehenden Baumaßnahmen Bodenverunreinigungen angetroffen werden, so ist die Baumaßnahme gutachterlich zu begleiten und der anfallende Bodenaushub ordnungsgemäß zu entsorgen. Für Fragen stehe ich gerne zu Verfügung.

Vorsorgender Bodenschutz:

Für die Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen wurde vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz im Februar 2011 eine Arbeitshilfe „Bodenschutz in der Bauleitplanung“ erstellt, veröffentlicht und allen hessischen Städten und Gemeinden zur Anwendung empfohlen. Ich bitte diesen Punkt mit den daraus resultierenden Maßnahmen künftig gesondert aufzuführen.

Grundsätzliche Ziele sind u. a.:

- Sparsamer und schonender Umgang mit Boden (Standortalternativen)
- Bodenbetrachtung an Hand natürlicher Bodenfunktionen, Archivfunktion, Empfindlichkeit, Vorbelastung, Nutzungshistorie
- Betrachtung des Erosionsgefährdungspotentials (Umfeld berücksichtigen)
- Beschränkung der Bodeneingriffe auf das notwendige Maß
- Vermeidung von Bodenverdichtungen und anderen nachteiligen Einwirkungen auf die Bodenstruktur

Bei größeren Baumaßnahmen empfehle ich daher eine bodenkundliche Baubegleitung durchzuführen, um einen ausreichenden Bodenschutz zu gewährleisten.

Kommunale Abfallentsorgung, Abfallentsorgungsanlagen

Bearbeiter: Herr Stumpf, Dez. 42.2, Tel. 0641/303- 4368

Nach meiner Aktenlage wird keine Abfallentsorgungsanlage im Sinne von § 35 Abs. 1, 2 Kreislaufwirtschaftsgesetz -KrWG betroffen. Abfallwirtschaftliche Belange werden durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht berührt.

Immissionsschutz II

Bearbeiter: Herr Meuser, Dez. 43.2, Tel. 0641/303-4421

Zur o. g. Bauleitplanung bestehen keine immissionsschutzrechtlichen Anregungen oder Hinweise.

Bergaufsicht

Bearbeiter: Herr Ebert, Dez. 44, Tel. 0641/303-4516

Gegenüber meiner letzten Stellungnahme haben sich keine weiteren Erkenntnisse ergeben, daher wird von einer erneuten Stellungnahme abgesehen.

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 von dem Bebauungsplan nicht betroffen.

Obere Forstbehörde

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

Der Bebauungsplan berührt keine forstlichen Belange.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag


Josupeit