

**Stadt Wetzlar, Stadtteil Münchholzhausen**

**Bebauungsplan Nr. 7**

**„In der Stockwiese“**

**3. Änderung und Erweiterung**

Beschlussempfehlungen zu den im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen mit Hinweisen und Anregungen (Frist bis zum 24.07.2020).

Wetzlar und Wettenberg, den 10.06.2021

**Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

**Stellungnahmen mit Hinweisen und Anregungen**

Amt für Bodenmanagement Marburg (29.06.2020)  
Deutsche Telekom Technik GmbH (20.07.2020)  
Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement Dillenburg (20.07.2020)  
Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises, Landwirtschaft und Forsten (25.06.2020)  
Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises, Wasser und Bodenschutz (06.07.2020)  
Regierungspräsidium Gießen (04.08.2020)  
Wasserverband Kleebach (13.07.2020)

**Stellungnahmen ohne Hinweise oder Anregungen**

Enwag Energie- und Wassergesellschaft mbh (13.07.2020)  
Gemeindevorstand der Gemeinde Schöffengrund (08.07.2020)  
Hessen Forst, Forstamt Wetzlar (17.06.2020)  
IHK Lahn-Dill (21.07.2020)  
Landrat des Lahn-Dill-Kreises, Kommunal- und Finanzaufsicht (26.06.2020)  
Magistrat der Stadt Gießen (02.07.2020)  
Magistrat der Stadt Solms (25.06.2020)  
Tennet TSO GmbH (19.06.2020)

**Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

Im Rahmen der Entwurfsoffenlegung sind keine Stellungnahmen von der Öffentlichkeit eingegangen.

Eingang: 30. Juni 2020

Zur Bearbeitung:  
Planungsbüro Fischer PartG mbB  
Im Nordpark 1 35435 Wettenberg



Amt für Bodenmanagement Marburg  
Robert-Koch-Straße 17, 35037 Marburg

Planungsbüro Fischer  
Im Nordpark 1

35435 Wettenberg

Geschäftszeichen 02-06-03-02-B-0222-034

Bearbeiter/in Städt. Bodenord. Herr Käppele  
Durchwahl 06421/3873 - 3275  
Fax 06421/3873 - 3300

Bearbeiter/in Ländl. Bodenord. Herr Dietrich-Eckhardt  
Durchwahl 06421/3873 - 3217  
Fax 06421/3873 - 3300

Ihr Zeichen Adler / Gerhard  
Ihre Nachricht vom 16.06.2020

Datum 29. Juni 2020

**Bauleitplanung der Stadt Wetzlar, Stadtteil Münchholzhausen  
Bebauungsplan Nr. 7 „In der Stockwiese“, 3. Änderung und Erweiterung sowie die  
74. Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich**

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich bedanke mich für die Übersendung der oben genannten Unterlagen zum Zweck unserer Beteiligung.

1. Aus Sicht der städtischen Bodenordnung bestehen keine Bedenken.
2. Ich möchte ich darauf hinweisen, dass die Darstellung der Flurstücknummer 297 falsch ist. Die neuen Flurstücknummern heißen 296/1 und 297/1 (siehe beigefügten Kartenauszug).
3. Aus Sicht der ländlichen Bodenordnung bestehen keine Bedenken.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

(Breitbarth)

Amt für Bodenmanagement Marburg (29.06.2020)

**Beschlussempfehlungen**

**Zu 1 bis 3: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

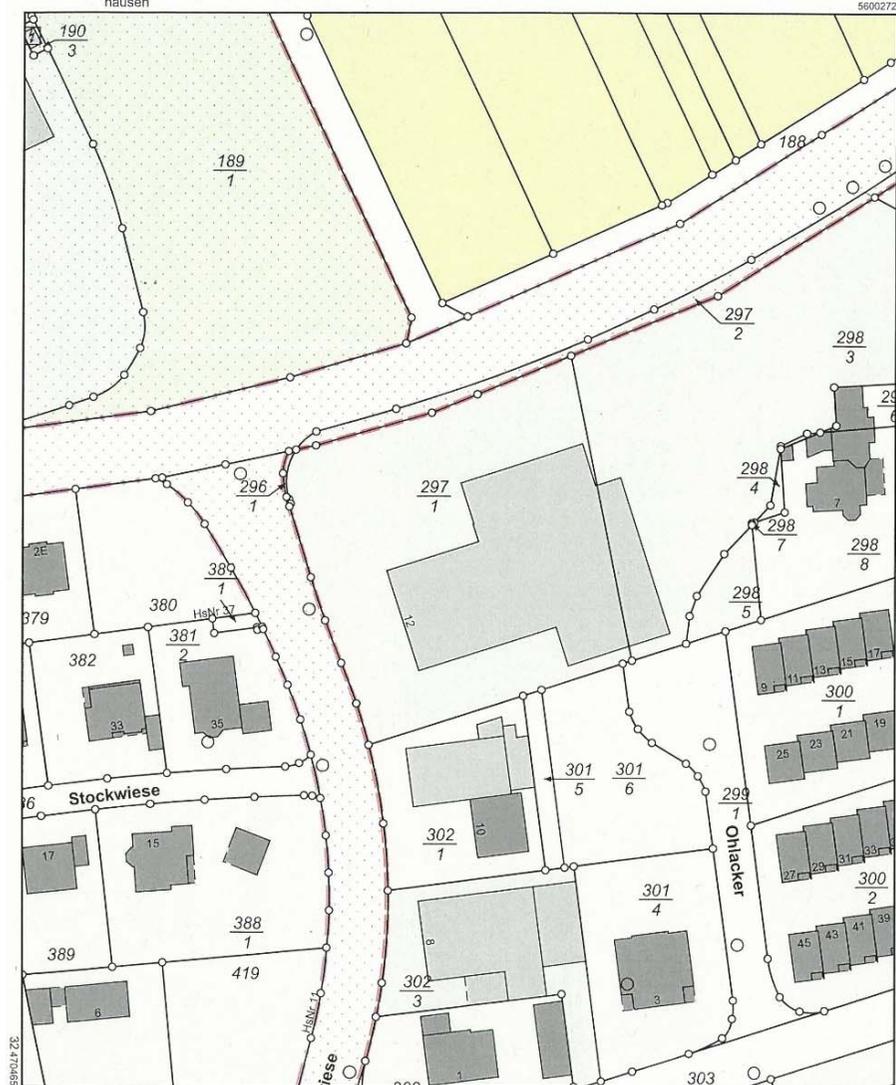
Die Planunterlagen werden entsprechend redaktionell angepasst.



### Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1 : 1000  
Hessen  
Erstellt am 26.06.2020  
Antrag: 200644497-1  
AZ: 02-06-03-02-B-0222-0

Flurstück: 297/1      Gemeinde:      Wetzlar  
Flur:                    3                    Kreis:            Lahn-Dill  
Gemarkung: Münchholz-      Regierungsbezirk: Gießen  
                  hausen



5600052  
Maßstab 1:1000      0 10 20 30      Meter

Vervielfältigung nur erlaubt, soweit die Vervielfältigungstücke demselben Nutzungszweck wie die Originalausgaben dienen.  
§18 Abs. 2 des Hessischen Vermessungs- und Geoinformationgesetzes vom 6. September 2007 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch  
Artikel 29 des Gesetzes vom 3. Mai 2018 (GVBl. S. 82)

Anlage zum Schreiben des Amtes für Bodenmanagement Marburg (29.06.2020)

**Von:** Bettina.Klose@telekom.de  
**Gesendet:** Montag, 20. Juli 2020 14:07  
**An:** Julia Gerhard  
**Betreff:** Bauleitplanung der Stadt Wetzlar, Stadtteil Münchholzhausen, Bebauungsplan Nr. 7 "In der Stockwiese", 3.Änderung und Erweiterung sowie die 74 Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich

Sehr geehrte Frau Gerhard,  
sehr geehrter Herr Adler,

die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

1. Zur o. a. Planung haben wir bereits mit Schreiben vom 12.09.2019 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.
2. Aktuelle Bestandsunterlagen erhalten Sie auch über unser Web Portal <https://trassenauskunft-kabel.telekom.de/html/index.html> oder per E-Mail bei [planauskunft.suedwest@telekom.de](mailto:planauskunft.suedwest@telekom.de)

Mit freundlichen Grüßen  
Bettina Klose

Deutsche Telekom Technik GmbH  
Technik Niederlassung Südwest

PTI 24, Team Planung und Projektierung Gießen  
Philipp-Reis-Str. 4, 35398 Gießen  
(Tel.) +49 641 963-7195  
E-Mail: [Bettina.Klose@telekom.de](mailto:Bettina.Klose@telekom.de)  
<http://www.telekom.de>

**TECHN1K**

**SCHAFFEN, WAS VERBINDET.**

Die gesetzlichen Pflichtangaben finden Sie unter: [www.telekom.de/pflichtangaben-dttechnik](http://www.telekom.de/pflichtangaben-dttechnik)

GROSSE VERÄNDERUNGEN FANGEN KLEIN AN – RESSOURCEN SCHONEN UND NICHT JEDE E-MAIL DRUCKEN.

Deutsche Telekom Technik GmbH (20.07.2020)

## Beschlussempfehlungen

### **Zu 1 und 2: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

Die Stellungnahme vom 12.09.2019 beinhaltet Hinweise zur Lage von Telekommunikationslinien der Telekom innerhalb des Plangebietes sowie ein Hinweis auf die Beachtung des „Merkblattes über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen“ bei geplanten Baumpflanzungen. Die Hinweise wurden zur Berücksichtigung bei Bauplanung und Bauausführung bereits zum Entwurf in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen. Zudem wurde auch der Verlauf der im Plangebiet befindlichen hochwertigen Telekommunikationslinien der Telekom bereits nachrichtlich in die Planzeichnung zum Bebauungsplan übernommen. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.

PLANUNGSBÜRO  
FISCHER  
Eingang: 24. Juli 2020  
Zur Bearbeitung:  
Planungsbüro Fischer PartG mbB  
Im Nordpark 1 35435 Wettenberg



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

Planungsbüro Holger Fischer  
Im Nordpark 1  
35435 Wettenberg

Aktenzeichen BE 12.01.2 Pe - 34 c 1/2  
Bearbeiter/in Dirk Peter  
Telefon (02771) 840 234  
Fax (02771) 840 450  
E-Mail dirk.peter@mobil.hessen.de  
Datum 20. Juli 2020

**K 355, Stadt Wetzlar, Stadtteil Münchholzhausen**  
**Bebauungsplan Nr. 7 "In der Stockwiese", 3. Änderung und Erweiterung** [Entwurf 06/2020]  
**74. Änderung des Flächennutzungsplans**  
**im Planbereich "Stockwiese/ Im Ohleacker"** [Entwurf 04/2020]  
**Beteiligung der Behörden - Einholung der Stellungnahmen** [§ 4 (2) BauGB]

Ihr Schreiben vom 16.06.2020, Az.: Adler / Gerhard

Sehr geehrte Damen und Herren,

am östlichen Siedlungsrand von Münchholzhausen soll ein Mischgebiet ausgewiesen werden, um die Erweiterung und Umstrukturierung des Autohauses der Firma Auto-Weller GmbH & Co. KG zu ermöglichen.  
Im Bereich der Erweiterung des Bebauungsplans sieht der parallel zu ändernde Flächennutzungsplan die Umwidmung von Flächen für die Landwirtschaft in Gemischte Bauflächen vor.

**Stellungnahme aufgrund fachgesetzlicher Regelungen**

**Äußere verkehrliche Erschließung**

1. **a) Kraftfahrzeugverkehr**  
Die äußere verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt für den westlichen Teil des Geltungsbereichs mit der Bestandsbebauung über die Stadtstraße *Stockwiese* an die straßenrechtliche Ortsdurchfahrt der K 355 *Gießener Straße*.  
Die Gebietserweiterung im östlichen Teil des Geltungsbereichs soll über eine neue Betriebszufahrt zur freien Strecke der K 355 erschlossen werden. Diese ist auf Höhe der bisherigen Einmündung des Wirtschaftsweges 55/1 vorgesehen.
2. **b) Fußgänger, Radfahrer, Personennahverkehr**  
Das Plangebiet ist für Fußgänger und Radfahrer über das örtliche Straßennetz und den Gehweg südlich entlang der K 355 erreichbar. Der nächste Haltepunkt "Wetzlar-Münchholzhausen, Stockwiese" des ÖPNV ist rund 200 m entfernt.  
(Begründung: 4 Verkehrliche Erschließung und Anbindung)



Hessen Mobil      Telefon: (02771) 840 0      Landesbank Hessen-Thüringen      Kto. Nr.: 1000 512  
Moritzstraße 16      Fax: (02771) 840 300      Zahlungen: HCC-Hessen Mobil      BLZ: 500 500 00  
35683 Dillenburg           USt-IdNr.: DE811700237      St-Nr.: 043/226/03501  
www.mobil.hessen.de      BIC: HELADEFXXX      IBAN-Nr.: DE 67 500 500 00000 1000 512      EORI-Nr.: DE1653547

Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement Dillenburg (20.07.2020)

**Beschlussempfehlungen**

**Zu 1 und 2: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.**

**3. Leistungsfähigkeit des Straßennetzes**

Auf der Erweiterungsfläche des Mischgebietes ist ausschließlich die konkrete Nutzung für Stellplätze, Ausstellungsflächen und Umfahrten im sachlichen Zusammenhang mit dem Geschäftszweck der Firma Auto-Weller GmbH & Co. KG beabsichtigt. Unter dieser Voraussetzung und angesichts der Größe der Erweiterungsfläche, wird sich vermutlich kein wesentlich höheres oder andersartiges Verkehrsaufkommen auf der K 355 einstellen.

Grundsätzlich zugelassen sind Wohn-, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige Gewerbebetriebe. (Begründung: 2.1 Art der baulichen Nutzung)

Werden infolge des Bebauungsplans an den Einmündungen der *Stockwiese* bzw. der geplanten Betriebszufahrt in die K 355 zusätzliche verkehrliche oder bauliche Maßnahmen für die Sicherheit und die Leichtigkeit des Verkehrs auf der Kreisstraße nötig, hat die Stadt bzw. die Firma diese in einvernehmlicher Abstimmung mit mir zu ihren Lasten durchzuführen.

**4. Neubau einer Betriebszufahrt**

Die Notwendigkeit einer zusätzlichen Betriebszufahrt zur K 355, an der Einmündung des Wirtschaftsweges Flurstück 55/1, wird mit der ansonsten unvermeidbaren Gefährdung von Mitarbeitern und Kunden durch anders nicht zu entzerrnde Fahrbewegungen auf dem Betriebsgelände begründet. Als positiver Effekt wird auch die Entlastung der Einmündung der Stadtstraße *Stockwiese* angeführt.

Die detaillierte Planung der zusätzlichen Betriebszufahrt zur K 355 gemäß den RAL<sup>1</sup>, ist einvernehmlich mit mir abzustimmen. Sie wird der eigenständigen Zufahrtserlaubnis für die Firma Auto-Weller GmbH & Co. KG beizufügen sein, welche auf deren formlosen Antrag hin von mir erstellt werden wird. Darin werden die technischen und rechtlichen Einzelheiten geregelt werden. Anlage und Nutzung der Zufahrt sind erst nach Erteilung der Zufahrtserlaubnis zulässig.

Alle im Zusammenhang mit der geplanten Betriebszufahrt zur K 355 entstehenden Kosten sind von der der Firma Auto-Weller GmbH & Co. KG zu tragen, insbesondere die Planungs- und Baukosten.

**5. Straßenverkehrsfläche**

Weil im Bereich der geplanten Betriebszufahrt keine Notwendigkeit für eine Beschränkung von Fahrbeziehungen oder für bauliche Maßnahmen auf der K 355 festgestellt wurde (Ortstermin 27.03.2019), soll die dargestellte Verkehrsfläche bis zum südlichen Fahrbahnrand entfallen.

Beispielsweise kann für einen nicht notwendigen Linksabbiegestreifen kein Baurecht für den Eventualfall geschaffen werden, zumal die Darstellung der unverbindlichen Innenaufteilung für die hinreichende Konkretisierung der beabsichtigten Maßnahme fehlt.

**6. Zugangs- und Zufahrtsverbot**

Mit Ausnahme des Bereichs für die geplante Betriebszufahrt, ist das Zugangs- und Zufahrtsverbot zur K 355 im Bebauungsplan entlang der Straßenparzelle sowie im Bereich der Einmündung *Stockwiese* bis zur bestehenden Querungshilfe mit der Signatur „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ festgesetzt.

**Zu 3: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

**Zu 4: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf; verwiesen wird auf die Beantragung und Erteilung der konkreten Zufahrtserlaubnis mit den darin zu treffenden Regelungen.

**Zu 5: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; der Anregung wird nicht entsprochen.**

Bereits zum Vorentwurf des Bebauungsplanes wurde der Abschnitt der Straßenparzelle der Kreisstraße K 355 ab der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 8 „Schattenlänge“ im Westen bis hinter die künftige Betriebszufahrt im Osten in den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes aufgenommen und hier bestandsorientiert Straßenverkehrsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt. Mit dem Einbezug von Teilflächen der Straßenparzelle sollte somit vorsorglich Baurecht für eventuell erforderliche Anpassungen und Umgestaltungen des Straßenraumes im Bereich der geplanten Zufahrt geschaffen werden. Dies folgte auch der Anregung von Hessen Mobil in der Stellungnahme vom 20.09.2019 zum Vorentwurf des Bebauungsplanes.

Für die Herausnahme der festgesetzten Straßenverkehrsfläche im Bereich der Straßenparzelle der Kreisstraße besteht auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung grundsätzlich kein Erfordernis, da die Festsetzung den vorhandenen Bestand erfasst und als solche auch ohne konkret geplante Umgestaltungsmaßnahmen getroffen werden kann. Zugleich kann somit weiterhin das städtebauliche Ziel verfolgt werden, für künftig gegebenenfalls erforderliche Maßnahmen, die zum gegenwärtigen Zeitpunkt zwar nicht absehbar sind, über die zeichnerische Festsetzung bereits die baurechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, ohne dass es dann einer neuerlichen Änderung des Bebauungsplanes bedarf. Der Anregung wird demnach nicht entsprochen.

**Zu 6: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

<sup>1</sup> Richtlinien für die Anlage von Landstraßen, Ausgabe 2012, mit Erlass vom 27.06.2014 durch das HMWEVL eingeführt für Bundesfern- und Landesstraßen empfohlen für Straßen anderer Bausträger, Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Köln, FGSV 2012

#### Anbauverbot

#### 7. a) Bauverbotszone

Zur Wahrung der Planungs- und Gestaltungsfreiheit des Straßenbausträgers sowie zur Minimierung negativer Wechselwirkungen zwischen Straße und Anliegern, ist entlang der freien Strecke der K 355 in einem 20,00 m breiten Streifen ab dem befestigten Fahrbahnrand die straßenrechtliche Bauverbotszone einzuhalten.

Die Bauverbotszone ist von Hochbauten<sup>2</sup>, Aufschüttungen, Abgrabungen, Außenwerbung und Baunebenanlagen (u.a. Fahrweg, Überdachung, Garage, Lager) sowie ober- und unterirdischen Ver- und Entsorgungsanlagen Dritter freizuhalten.

Die Baugrenze ist auf die Bauverbotszone abgestimmt.

Rechtmäßig bestehende bauliche Anlagen und Nebenanlagen genießen Bestandschutz. Dies trifft auf die im Bebauungsplan innerhalb der Bauverbotszone dargestellte Fläche zu, die mit der Signatur "Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen - Zweckbestimmung *Stellplätze und Aufstellflächen für Kraftfahrzeuge*" - abgegrenzt ist.

Zum zugehörigen Bauantrag (Schreiben des Bauordnungsamts Wetzlar vom 06.12.2007, Az.: 14953, Änderung der Freifläche, Gem. Münchholzhausen, Fl. 3, Flst. 297/0 und 298/1) hatte das damalige Amt für Straßen- und Verkehrswesen Dillenburg eine Ausnahme von § 23 (1) HStrG zugelassen (Bescheid vom 12.01.2009, Az.: N-Kr-34g1-K 355-59/2007(W)).

#### 8. b) Baubeschränkungszone

Der Bauverbotszone schließt sich die 20,00 m breite straßenrechtliche Baubeschränkungszone an. Zu genehmigungs- und anzeigespflichtigen baulichen Anlagen innerhalb der Baubeschränkungszone ist meine Zustimmung einzuholen (z.B. Bauantrag), in allen anderen Fällen meine Genehmigung zu beantragen.

Bezogen auf den plangebietsseitigen Fahrbahnrand der K 355, sind sowohl die Bauverbots- als auch die Baubeschränkungszone im Bebauungsplan eingetragen, als nachrichtliche Übernahme berücksichtigt und in der Begründung behandelt.

#### 9. Verkehrssicherheit

Pflanzenaufwuchs, Böschungen und Ausstattungselemente des Plangebietes dürfen Sichtbeziehungen und Lichtraumprofile im Verlauf der K 355, an der Einmündung *Stockwiese*, an der geplanten Betriebszufahrt sowie auf dem parallel verlaufenden Fußweg nicht einschränken. Sie sind bei Bedarf zurückzunehmen.

Baumpflanzungen entlang der K 355 außerhalb des Straßengrundstückes sollen so erfolgen, dass Schutzmaßnahmen gemäß der RPS<sup>3</sup> entbehrlich sind.

Oberflächenwasser aus dem Plangebiet darf nicht auf die Straßenparzelle oder in Entwässerungsanlagen der K 355 gelangen.

Solar- und Photovoltaikanlagen, Fassadenoberflächen, Werbeanlagen und Außen- sowie Fahrzeugbeleuchtungen im Bereich des Plangebietes dürfen zu keiner Blendung oder Ablenkung der Verkehrsteilnehmer auf der K 355 führen. Wirksame Vorkehrungen sind zu treffen.

Private Hinweisschilder und Werbeanlagen sind an der freien Strecke der K 355, insbesondere im Bereich der geplanten Betriebszufahrt unzulässig. Die dort bestehenden Werbeanlagen (Pylon, Figuren-Steile) des Autohauses sind aus dem Anfahrtsichtfeld zu entfernen.

<sup>2</sup> Stellplätze sind Hochbauten gleichgestellt.

<sup>3</sup> Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug-Rückhaltesysteme, Ausgabe 2009  
Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen e. V., Köln, FGSV Verlag, Köln – FGSV 343 (R 1)

#### Zu 7 bis 9: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Bereits zum Entwurf des Bebauungsplanes wurden diesbezüglich entsprechende Ausführungen und Hinweise in die Planunterlagen aufgenommen. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.

Nötige Wegweisung ist mit Zustimmung von Polizei und Straßenbaulastträger aufgrund einer Anordnung der Verkehrsbehörde gemäß StVO auszuführen.

**Hinweise auf Planungen und sonstige Maßnahmen**

10. **Straßenplanungen**  
Die Bauleitplanung steht meinen Planungen und Bauvorhaben nicht entgegen.

**Sonstige Informationen**

11. **Immissionsschutz**  
Maßnahmen gegen Emissionen der K 355 gehen zu Lasten der Stadt.
12. **Ankauf kreiseigener Flächen**  
Den Verkauf der von der Firma Auto-Weller GmbH & Co. KG betrieblich genutzten Teilflächen aus dem Straßengrundstück der K 355 (Gem. Münchholzhausen, Fl. 3, Flst. 1), hat der Lahn-Dill-Kreis beim Ortstermin am 27.03.2019 in Aussicht gestellt. Die Firma hat alle durch das Grundstücksgeschäft anfallenden Kosten zu tragen.
- "Es liegt bereits ein Grundstückskaufvertragsentwurf vor, der in Kürze notariell beurkundet werden soll." (Begründung: 4 Verkehrliche Erschließung und Anbindung)

Mit freundlichen Grüßen  
im Auftrag

  
Dirk Peter

**Zu 10 und 11: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

**Zu 12: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

Der entsprechende Grundstückskaufvertrag wurde am 09.06.2020 verhandelt und notariell beurkundet.

Eingang: 26. Juni 2020

Zur Bearbeitung:  
Planungsbüro Fischer PartG mbB  
Im Nordpark 1 35435 Wettenberg

Lahn-Dill-Kreis | Postfach 19 40 | 35573 Wetzlar

Planungsbüro Fischer  
Im Nordpark 1  
35435 Wettenberg-Krofdorf

Der Kreisausschuss  
Abteilung für den ländlichen Raum

Fachdienst Landwirtschaft und Forsten

**Datum:** 25.06.2020  
**Aktenz.:** 24.1 – 30.08.1 + 30.08.2 Stockwiese, Wetzlar-Münchholzhausen  
**Kontakt:** Bernd Küthe  
**Telefon:** 06441 407-1777  
**Telefax:** 06441 407-1075  
**Raum-Nr.:** D 4.142  
**E-Mail:** bernd.kuethe@lahn-dill-kreis.de  
**Standort:** Karl-Kellner-Ring 51, 35576 Wetzlar  
**Servicezeiten:**  
Mo. – Fr. 07:30 – 12:30 Uhr  
Do. 13:30 – 18:00 Uhr  
und nach Vereinbarung

**Bauleitplanung der Stadt Wetzlar, Stadtteil Münchholzhausen  
Bebauungsplan Münchholzhausen Nr. 7 "Stockwiese/Im Ohleacker" sowie 74. Änderung  
des Flächennutzungsplanes der Stadt Wetzlar**

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

1. in unserer Stellungnahme vom 29.08.2019 haben wir die Betroffenheit des Belangs Landwirtschaft ausführlich dargestellt. In der Abwägung wurde der gewerblichen Nutzung der Fläche Vorrang vor der landwirtschaftlichen Nutzung eingeräumt. Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen erfolgen trotz unserer Einwendungen auf Ackerflächen, wodurch diese der landwirtschaftlichen Nutzung faktisch entzogen werden.

Weitere Anmerkungen bestehen nicht.

Freundliche Grüße

im Auftrag

  
Bernd Küthe

Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises  
Karl-Kellner-Ring 51  
35576 Wetzlar  
Tel.: 06441 407-0  
Fax: 06441 407-1051  
info@lahn-dill-kreis.de  
www.lahn-dill-kreis.de

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: FBANK333

Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises, Landwirtschaft und Forsten (25.06.2020)

### Beschlussempfehlungen

#### **Zu 1: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

Die seitens der Firma Auto-Weller GmbH & Co. KG vorgesehene Umstrukturierung und bauliche Anpassung des nunmehr über 60 Jahren bestehenden Betriebsgeländes in Verbindung mit einer Erweiterung zulasten bislang landwirtschaftlich genutzter Flächen nach Osten ist erforderlich, um somit dringend benötigte Stellflächen für Neu- und Gebrauchtwagen zu schaffen, ohne die eine langfristige Standortsicherung nicht möglich ist. Dies folgt aus den bereits aktuell vollständig ausgenutzten Betriebsflächen, die keine Möglichkeiten für eine weitergehende, aber aus Gründen des Betriebsablaufs und auch insbesondere angesichts der Vorgaben des Herstellers im Hinblick auf die Gestaltung sowie das Raumprogramm des Verkaufsgebäudes und der Neuwagenpräsentation erforderliche Ausnutzung bieten. Aufgrund der Standortgebundenheit des Unternehmens und dem Umstand, dass alternativ zu den Planungen letztlich nur eine aus betriebswirtschaftlicher Sicht mit unverhältnismäßigen Kosten verbundene Verlagerung mit gleichzeitiger Aufgabe des langjährigen und etablierten Standortes in Münchholzhausen in Betracht kommt, sollen bislang intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen als Erweiterungsflächen in direktem betrieblichem Zusammenhang städtebaulich entwickelt werden. Im Übrigen erfolgt im Zuge der vorliegenden Planung eine Neuordnung des bestehenden Betriebsgeländes mit dem Ziel einer optimierten Grundstücksausnutzung auf bereits annähernd vollversiegelten Flächen.

Im Zuge der geplanten Erweiterung werden bislang intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen mit einem Umfang von rd. 1,1 ha in Anspruch genommen, sodass eine Betroffenheit öffentlicher Belange der Landwirtschaft und der Agrarstruktur gegeben ist, auch wenn der Landwirtschaft im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes weiterhin zusammenhängende Flächen zur Verfügung stehen werden. Demnach wird die landwirtschaftliche Bodennutzung im Bereich des Plangebietes zwar künftig ausgeschlossen, jedoch insgesamt nicht in einem für den einzelnen Betrieb Existenz bedrohenden Maße eingeschränkt. Die Grundstücke befinden sich zudem bereits im Eigentum des Unternehmens.

Den betroffenen Belangen der Landwirtschaft stehen im Rahmen des vorliegenden Bauleitplanverfahrens darüber hinaus nunmehr unter anderem die in § 1 Abs. 6 BauGB genannten Belange der Wirtschaft sowie der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen als öffentliche und in der Bauleitplanung ebenfalls beachtliche Belange gegenüber. Zugleich wird berücksichtigt, dass die vorgesehenen Erweiterungsflächen über die Festlegung als *Vorranggebiet Siedlung Planung* im Regionalplan Mittelhessen 2010 aus raumordnerischer Sicht bereits grundsätzlich für eine entsprechende Entwicklung vorgesehen sind. Demnach wird der geplanten Neuausweisung von Bauflächen gegenüber der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung im Sinne einer Abwägungsentscheidung planerisch der Vorzug gegeben.

Im Zuge der vorliegenden Planung werden zudem artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen für die Feldlerche und das Rebhuhn erforderlich, die notwendigerweise auf Flächen in der freien Feldflur umgesetzt werden müssen. Hierzu fanden verschiedene Gespräche auch mit den Eigentümern und Bewirtschaftern von hierfür nach fachlichen Gesichtspunkten infrage kommenden Flächen statt. Die nunmehr vorgesehenen Flächen in der Gemarkung Münchholzhausen, Flur 3, Flurstücke 242 und 243, dienen zudem auch anteilig dem erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleich.

Als Ausgleich für die durch den Bebauungsplan zulässigen und vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt jedoch im Übrigen keine Inanspruchnahme weiterer bislang landwirtschaftlich genutzter Flächen, sondern ausschließlich die Zuordnung von Ökopunkten aus der Ökokontomaßnahme von HessenForst, Kernfläche „Nördlicher Cleebaum“ (Nutzungsverzicht in naturnahen Waldbeständen in Langgöns-Cleebaum). Der Vertrag über den Kauf der entsprechenden Ökopunkte zwischen HessenForst, Forstamt Wetzlar, und der Auto-Weller GmbH & CO. KG wurde am 10.09.2020 abgeschlossen; die Sicherung des naturschutzrechtlichen Ausgleichs erfolgt im Rahmen des am 28.10.2020 seitens der Stadt Wetzlar gegengezeichneten städtebaulichen Vertrages zwischen der Stadt Wetzlar und der Auto-Weller GmbH & CO. KG.

Eingang: **08. Juli 2020**

Zur Bearbeitung:  
Planungsbüro Fischer PartG mbB  
Im Nordpark 1 35435 Wetzlar

**Der Kreisausschuss**  
Abteilung Umwelt, Natur und Wasser

FD 26.2 Wasser- und Bodenschutz

Datum: 06.07.2020  
Aktenz.: 26/2019-BEW-23-018  
Kontakt: Frau Wilson  
Telefon: 06441 407-2217  
Telefax: 06441 407-1065  
Raum-Nr.: D3.129  
E-Mail: Sarah.Wilson@lahn-dill-kreis.de  
Standort: Karl-Kellner-Ring 51, 35576 Wetzlar

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

Kreisausschuss Lahn-Dill-Kreis | Postfach 19 40 | 35573 Wetzlar

Architektur- & Ingenieurbüro  
Planungsbüro Fischer  
Im Nordpark 1  
35435 Wetzlar

**Bebauungsplan Nr. 7 'In der Stockwiese', 3. Änderung und Erweiterung sowie 74.  
Änderung des Flächennutzungsplanes im Planbereich 'Stockwiese / Im Ohleacker' in  
Wetzlar**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu den im Zusammenhang mit dem o.g. Verfahren vorgelegten Unterlagen wird im Hinblick auf die Belange des Fachdienstes 26.2 Wasser- und Bodenschutz folgende Stellungnahme abgegeben:

**Grundwasser, Abwasser, Wasserversorgung, Bodenschutz**

Bearbeiter: Herr Divisch, 06441 407-1743

**Grundwasser**

1. In dem Schriftteil und den Festsetzungen der Bebauungsplanänderung sind hinreichende Angaben und Festsetzungen zu diesem Thema enthalten, eine Änderung oder Ergänzung ist nicht erforderlich.

**Wasserversorgung, Abwasserableitung**

2. Bezüglich der Wasserversorgung und Abwasserableitung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt die Zuständigkeit gemäß der derzeit gültigen „Verordnung über die Zuständigkeit der Wasserbehörden“ beim Regierungspräsidium Gießen, Abteilung Umwelt.

**Bodenschutz**

3. In den vorliegenden Unterlagen zur Bebauungsplanänderung ist das Thema Bodenschutz detailliert behandelt und beschrieben. Ergänzungen oder Änderungen sind aus Sicht der unteren Bodenschutzbehörde nicht erforderlich.

Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises  
Karl-Kellner-Ring 51  
35576 Wetzlar  
Tel.: 06441 407-0  
Fax: 06441 407-1051  
info@lahn-dill-kreis.de  
www.lahn-dill-kreis.de

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: PBNKDE33

Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises, Wasser und Bodenschutz (06.07.2020)

**Beschlussempfehlungen**

**Zu 1 bis 3: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

**Altlasten/Bodenverunreinigungen**

Bearbeiterin: Frau Brech, 06441 407-1733

4. Im Fachinformationssystem FIS AG sind für die Flurstücke 1, 13, 14, 15, 298/3, 298/4, 298/5, 298/6, 298/7, 298/8 und 301/6 keine schädlichen Bodenveränderungen eingetragen. Wir weisen jedoch daraufhin, dass möglicherweise nicht alle Bodenverunreinigungen zum jetzigen Zeitpunkt in o. g. System eingepflegt worden sind. Wir empfehlen für weitere Auskünfte die entsprechende Kommune zu kontaktieren.
5. Für das Flurstück 55/1 ist keine schädliche Bodenveränderung in FIS-AG eingetragen. Allerdings liegt auf dem Nachbargrundstück 307/2 eine Bodenveränderung (sonstige schädliche Bodenveränderung) unter der ALTIS-Nummer 532.023.050-001.124 vor. Grund hierfür war ein Heizölaustritt am 19.04.2010. Die Sanierung (Dekontamination) wurde abgeschlossen.
6. Bei dem Flurstück 297 handelt es sich um einen Altstandort unter der ALTIS-Nummer 532.023.050-001.105. Der Anfangsverdacht wurde jedoch nicht bestätigt. Da die Zuständigkeit für die Altlastenbearbeitung nicht bei unserer Behörde, sondern beim Altlastendezernat des Regierungspräsidiums Gießen liegt, können wir Ihnen hierzu keine weiteren Informationen nennen. Daher empfehlen wir Ihnen, sich für weitere Informationen diesbezüglich an das Regierungspräsidium Gießen, Dezernat 41.4 „Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe, Grundwasserschadensfälle, Altlasten und Bodenschutz“, Marburger Straße 91, 35396 Gießen zu wenden.
7. Grundsätzlich sollte bei Bodenaushubarbeiten auf Bodenveränderungen hinsichtlich Farbe und Geruch geachtet werden. Sofern diesbezügliche Auffälligkeiten vorhanden sind, ist eine Bodenuntersuchung vorzunehmen. Vorhandene Bodenkontaminationen sind der Unteren Wasserbehörde zu melden und umgehend zu sanieren.
8. Fazit: Unter Berücksichtigung der vorstehenden Ausführungen bestehen gegen den Bebauungsplan aus wasserrechtlicher Sicht keine Bedenken.

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag



Ulbricht

Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises  
Karl-Kellner-Ring 51  
35576 Wetzlar  
Tel.: 06441 407-0  
Fax: 06441 407-1051  
info@lahn-dill-kreis.de  
www.lahn-dill-kreis.de

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: PBNKDE33

**Zu 4 und 5: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.

**Zu 6: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

Das Regierungspräsidium Gießen, Dezernat 41.4, wurde entsprechend am Aufstellungsverfahren beteiligt und hat in der Stellungnahme vom 23.09.2019 unter anderem auf zwei Altstandorte innerhalb des Plangebietes sowie angrenzend hingewiesen und die Erstellung einer historischen Erkundung angeregt. Für den Altstandort mit der AFD-Nr. 532.023.050-001.105 liegt eine Einzelfallrecherche der IGU Institut für industriellen und geotechnischen Umweltschutz GmbH vor, die im Verfahren durch eine Bewertung des zweiten Altstandortes mit der AFD-Nr. 532.023.050-001.066 ergänzt wurde. Hiernach entsprechen die technische Ausstattung und betrieblichen Strukturen des Autohauses Weller den aktuellen Anforderungen an den betrieblichen Umweltschutz in vollem Umfang. Ferner wurde aufgrund des Fehlens von Anlagen mit deutlich erhöhter Umweltrelevanz, wie unterirdischen Tanks, Betriebstankstelle oder Lackiererei, das Gefährdungspotenzial des Gesamtbetriebs als deutlich geringer eingestuft, wie vom Branchenkatalog vorab klassifiziert. Auch sind auf Basis der durchgeführten Recherchen am Standort bereits eingetretene anthropogene Belastungen der Kompartimente Boden und Grundwasser nicht anzunehmen. Eine Gefährdung auf dem Wege einer direkten Schadstoffaufnahme auf dem Wirkungspfad Boden–Mensch liegt aufgrund der flächenhaften Versiegelung nicht vor und auch eine Beeinträchtigung des Wirkungspfades Boden–Grundwasser wurde aus gutachterlicher Sicht nicht abgeleitet. Aufgrund der im Rahmen der Recherche erarbeiteten Daten ergeben sich aus gutachterlicher Sicht für das Gelände keine Nutzungseinschränkungen; auf Basis der vorliegenden Daten und der vorgenommenen Gefährdungsabschätzung besteht demnach kein weiterer Handlungsbedarf. Die Vorgehensweise sowie die Ergebnisse der Einzelfallrecherche wurden sowohl mit dem Regierungspräsidium Gießen, Dezernat 41.4, als auch mit dem Amt für Umwelt und Naturschutz der Stadt Wetzlar abgestimmt. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht demnach kein weiterer Handlungsbedarf.

**Zu 7: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.

**Zu 8: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

Regierungspräsidium Gießen • Postfach 10 08 51 • 35338 Gießen

Planungsbüro Fischer  
Im Nordpark 1

35435 Wetzlar

Geschäftszeichen: RPGI-31-61a0100/43-2014/37  
Dokument Nr.: 2020/618721

Bearbeiter/in: Astrid Josupeit  
Telefon: +49 641 303-2352  
Telefax: +49 641 303-2197  
E-Mail: astrid.josupeit@rpgi.hessen.de  
Ihr Zeichen: Adler/Gerhard  
Ihre Nachricht vom: 16.06.2020

Datum 4. August 2020

**Bauleitplanung der Stadt Wetzlar**  
**hier: Bebauungsplan Nr. 7 „In der Stockwiese“, 3. Änderung und Erweiterung**  
**im Stadtteil Münchholzhausen**

**Verfahren nach § 4(2) BauGB**

**Ihr Schreiben vom 16.06.2020, hier eingegangen am 18.06.2020**

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

**Obere Landesplanungsbehörde**

**Bearbeiterin: Frau Bernhardt, Dez. 31, Tel. 0641/303-2428**

1. Mit dem Planvorhaben soll die Erweiterung des Betriebsgeländes des bestehenden Autohauses um rd. 1,1 ha vorbereitet werden. Maßgeblich für die raumordnerischer Beurteilung des Vorhabens sind die Festlegungen des Regionalplans Mittelhessen 2010 (RPM 2010). Dieser stellt den geplanten Geltungsbereich als *Vorranggebiet Siedlung Planung* dar.

Ich verweise auf die Stellungnahme vom 23. September 2019, wonach das Planvorhaben mit den Zielen der Raumordnung vereinbart werden kann.

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



Regierungspräsidium Gießen (04.08.2020)

**Beschlussempfehlungen**

**Obere Landesplanungsbehörde**

**Zu 1: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

**Grundwasser, Wasserversorgung**

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

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

**Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz**

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

3. 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**

**Bearbeiter: Herr Hering, Dez. 41.3, Tel. 0641/303-4217**

4. Dem Bebauungsplan wird unter folgenden Auflagen zugestimmt:  
Das anfallende Niederschlagswasser der Erweiterungsfläche ist nach der Erschließung des geplanten Baugebietes „Schattenlänge“ über die geplante Ableitungstrasse und Regenrückhaltebecken, abzuleiten. Der geplante Regenwasserkanal verläuft an der östlichen Grundstücksgrenze der Erweiterungsfläche.  
Für die Übergangszeit kann das zurückgehaltene und gedrosselte Niederschlagswasser an den Mischwasserkanal abgegeben werden.

**Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe, Grundwasserschadensfälle, Altlasten, Bodenschutz**

**Bearbeiter: Frau Wagner/Herr Oerter, Dez. 41.4, Tel. 0641/303-4277/-4281**

**Nachsorgender Bodenschutz: (Herr Oerter)**

5. Die Belange der Altlasten/des nachsorgenden Bodenschutzes werden in der Begründung zum B-Plan, S. 21/22, Pkt. 9 hinreichend berücksichtigt. Weitere Auflagen/Anmerkungen sind aus meiner Sicht nicht erforderlich.

**Vorsorgender Bodenschutz: (Frau Wagner)**

6. 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. Dies gilt selbstverständlich auch vollumfänglich für naturschutzfachlich weniger wertvolle Intensiväcker. Die Bodenfunktionen und damit

**Grundwasser, Wasserversorgung**

**Zu 2: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

**Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz**

**Zu 3: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

**Kommunales Abwasser, Gewässergüte**

**Zu 4: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; der Anregung wird entsprochen.**

Die Entwässerung der Erweiterungsfläche erfolgt grundsätzlich im Trennsystem. Nördlich der Gießener Straße (Kreisstraße K 355) befindet sich das geplante Baugebiet „Schattenlänge“. Die Planung sieht hier für die Ableitung des Niederschlagswassers eine Rückhaltung und eine Einleitung in den Welschbach vor. Das auf der Erweiterungsfläche anfallende Regenwasser soll künftig über einen neu zu verlegenden Regenwasserkanal dem südlich gelegenen Regenrückhaltebecken zugeführt werden. Dieser Regenwasserkanal DN 1200 verläuft teilweise entlang des Plangebietes in einer Tiefe von ca. 9 m. Die Erweiterungsfläche ist in vollem Umfang und ohne erforderliche Drosselung in der hydraulischen Leistungsfähigkeit des geplanten Regenwasserkanals berücksichtigt. Die Stellflächen auf der Erweiterungsfläche werden mit Pflaster befestigt. Auf Grünflächen anfallendes Niederschlagswasser wird vor Ort versickert und nicht an die geplante Regenentwässerung angeschlossen. Das anfallende Niederschlagswasser wird mit Hilfe von Straßeneinläufen gefasst, die entsprechend der geplanten Gefällesituation platziert werden. Das Wasser wird über diese Einläufe den jeweiligen Entwässerungssträngen aus den einzelnen Parkreihen zugeführt und bis zum geplanten Revisionsschacht an der südöstlichen Grundstücksecke entwässert. Die Erschließungsarbeiten des Baugebietes sollen noch in diesem Jahr mit dem Bau des Regenrückhaltebeckens und des Regenwasserkanals beginnen.

die Bodenwerte gehen unter versiegelter / überbauter Fläche auf Null zurück. Die naturschutzfachliche Kompensation entspricht daher nicht automatisch auch einer bodenschutzfachlichen Kompensation.

Laut § 2 Abs. 4 der gültigen hessischen Kompensationsverordnung soll eine schutzgutbezogene Kompensation auch hinsichtlich der Bodenfunktionsverluste erfolgen. Dieses ist in der vorliegenden Planung nicht umgesetzt worden. Dies wird mit einer Unerheblichkeit des Eingriffs aufgrund geringen Funktionserfüllungsgrades des Schutzguts Boden an dieser Stelle begründet. Gleichzeitig werden verminderte Grundwasserneubildung, Einschränkung der Verdunstung und Anstieg der Durchschnittstemperatur für das Plangebiet angegeben.

Daher sind die im Umweltbericht genannten eingriffsminimierenden Maßnahmen zwingend umzusetzen. Als Bestandteil einer verantwortungsvollen Stadtentwicklung sind zusätzlich zur Überwachung der artenschutz- und naturschutzrechtlichen Kompensations- und Vermeidungsmaßnahmen durch die Stadt Wetzlar auch die bodenschutzfachlichen Minimierungsmaßnahmen zu überwachen.

**Kommunale Abfallentsorgung, Abfallentsorgungsanlagen**  
**Bearbeiter: Herr Weller, Dez. 42.2, Tel. 0641/303- 4371**

7. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Abfallentsorgungsanlagen / Deponien im Sinne von § 35 Abs. 1, 2 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) betroffen.

Aus abfallwirtschaftlicher Sicht bestehen somit keine Bedenken gegen das bauleitplanerische Vorhaben.

8. 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](http://www.rp-giessen.hessen.de), Umwelt & Natur, Abfall, Bau- und Gewerbeabfall, Baustellenabfälle). Das Baumerkblatt enthält Informationen im Hinblick auf eine ordnungsgemäße Abfallstufung, Beprobung, Trennung und Verwertung/Beseitigung von Bauabfällen (z. B. Bauschutt und Bodenaushubmaterial sowie gefährliche Bauabfälle wie z. B. Asbestzementplatten).

Bei Erdarbeiten zur Auffüllung der Fläche im Plangebiet (Voraussetzung: Kein WSG oder ÜSG) darf nur Bodenaushub (AVV 17 05 04 – Boden und Steine mit Ausnahme derjenigen, die unter 17 05 03\* fallen; AVV 20 02 02 – Boden und Steine) verwendet werden, welcher die Schadstoffgehalte des Zuordnungswerts Z 1.1 nach LAGA M 20 (Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen) einhält.

Sofern am Standort hydrogeologisch günstige Verhältnisse nachgewiesen werden können, kann gemäß LAGA M 20 auch der Einsatz von Material bis Z1.2 zulässig sein.

Falls der Abstand der Schüttkörperbasis zum höchsten zu erwartenden Grundwasserstand < 1 m ist, darf allerdings nur Material Z 0 genutzt werden.

Im Falle der Verwertung zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht sind die bodenartspezifischen Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV) zu beachten.

Derzeit ist davon auszugehen, dass der Kanal voraussichtlich gegen Ende 2021 bis auf Höhe des Plangebietes verlegt sein wird, sodass mit nur wenig oder keinem Zeitverzug eine Vorflutmöglichkeit für die Erweiterungsflächen vorhanden sein wird und voraussichtlich keine Übergangslösung mit Anschluss an den vorhandenen Mischwasserkanal DN 600 in der Straße Ohlacker erforderlich wird.

**Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe, Grundwasserschadensfälle, Altlasten, Bodenschutz**

**Zu 5 und 6: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.

**Kommunale Abfallentsorgung, Abfallentsorgungsanlagen**

**Zu 7 und 8: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.

**Immissionsschutz II**

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

9. Zum o. g. Bebauungsplan werden keine immissionsschutzrechtlichen Anmerkungen oder Hinweise vorgetragen.

**Bearbeiterin: Frau Dr. Wesp, Durchwahl: 4436**

Aus Sicht der Lärmaktionsplanung bestehen keine Bedenken.

**Bergaufsicht**

**Bearbeiter: Herr Bork, Dez. 44.1, Tel. 0641/303-4511**

10. Gegen das geplante Vorhaben bestehen aus Sicht der von mir zu vertretenden Belange keine Bedenken. Die Belange des Altbergbaus werden in der Begründung zum B-Plan hinreichend berücksichtigt. Weitere Auflagen/Anmerkungen sind aus meiner Sicht nicht erforderlich.

**Landwirtschaft**

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

11. 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**

12. Landschaftsschutzgebiete oder Naturschutzgebiete sind von dem Bebauungsplan nicht betroffen.

**Obere Forstbehörde**

**Bearbeiter: Herr Schneider, Dez. 53.1F, Tel. 0641/303-5546**

13. Forstliche Belange sind nicht betroffen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

  
Josupeit

**Immissionsschutz II**

**Zu 9: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

**Bergaufsicht**

**Zu 10: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

**Landwirtschaft**

**Zu 11: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

**Obere Naturschutzbehörde**

**Zu 12: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

**Obere Forstbehörde**

**Zu 13: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**



# Wasserverband Kleebach



Wasserverband Kleebach, Postfach 11 14 20, 35359 Gießen

Planungsbüro  
Holger Fischer  
Im Nordpark 1  
35435 Wettengrün



Eingang: 15. Juli 2020

Zur Bearbeitung:  
Planungsbüro Fischer  
Im Nordpark 1 35435 Wettengrün

Ihr Zeichen: Adler / Gerhard  
Ihre Nachricht vom: 16.06.2020  
Unser Zeichen: wfjs/rüb  
Auskunft erteilt: Frau Scheerer  
Telefon: 0641/9506-105  
Telefax: 0641/95066105  
E-Mail: jscheerer@zmvw.de  
Datum: 13.07.2020

## Bauleitplanung der Stadt Wetzlar, Stadtteil Münchholzhausen Bebauungsplan Nr. 7 „In der Stockwiese“, 3. Änderung und Erweiterung sowie die 74. Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich

### Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

#### Abwassertechnische Stellungnahme

Sehr geehrte Damen und Herren,

1. unsere Stellungnahme vom 17.09.2019 behält ihre Gültigkeit. In der aktuellen SMUSI-Berechnung (Stand 2013) ist das Plangebiet nur zum Teil als bestehende Entwässerungsfläche im Mischsystem enthalten, die Entwässerung des Plangebietes soll im Trennsystem erfolgen.
2. Der Übergangslösung, dass das anfallende Niederschlagswasser gedrosselt über die städtischen Entwässerungsanlagen in unseren überörtlichen Welschbachsammler eingeleitet wird, kann ausnahmsweise, befristet auf fünf Jahre, zugestimmt werden. Sollte das Baugebiet „Schattenlänge“ nicht innerhalb der nächsten fünf Jahre umgesetzt werden, behalten wir uns vor, unsere Aufsichtsbehörde (RP Gießen) zu informieren, um die bestehende Entwässerungssituation neu zu beurteilen. Die Vorgabe der maximal abzugebenden Drosselmenge ist beim Regierungspräsidium Gießen zu erfragen.  
Damit die Umbindung an den geplanten Regenwasserkanal zum Regenrückhaltebecken am Welschbach nach der Umsetzung des Baugebietes „Schattenlänge“ ausgeführt werden kann, ist bei der jetzigen Planung ein Anschluss vorzusehen. Deshalb ist die weitere Entwässerungsplanung vor Beginn der Ausführung mit dem Wasserverband Kleebach abzustimmen.
3. Im Planungsraum sind keine verbandseigenen überörtlichen Entwässerungsanlagen des Wasserverbandes Kleebach betroffen. Die örtlichen Entwässerungsanlagen befinden sich im Eigentum der Stadt Wetzlar.

Mit freundlichen Grüßen  
im Auftrag

Julia Scheerer

Hausanschrift:  
Teichweg 24  
35396 Gießen  
Telefon: 0641 9506-0  
Telefax: 0641 9506-197

Postanschrift:  
Postfach 11 14 20  
35359 Gießen  
E-Mail: info@zmvw.de  
Internet: www.zmvw.de

Verbandsvorsteher:  
Bürgermeister Jörg König  
Stellv. Verbandsvorsteher:  
Bürgermeister Udo Schöffmann

Bankverbindung:  
Sparkasse Gießen  
IBAN: DE11 5135 0025 0242 0011 57

Körperschaft des öffentlichen Rechts (Sitz des Verbandes: Pohlheim, Landkreis Gießen)

Wasserverband Kleebach (13.07.2020)

### Beschlussempfehlungen

#### **Zu 1 und 2: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

Die Entwässerung der Erweiterungsfläche erfolgt grundsätzlich im Trennsystem. Nördlich der Gießener Straße (Kreisstraße K 355) befindet sich das geplante Baugebiet „Schattenlänge“. Die Planung sieht hier für die Ableitung des Niederschlagswassers eine Rückhaltung und eine Einleitung in den Welschbach vor. Das auf der Erweiterungsfläche anfallende Regenwasser soll künftig über einen neu zu verlegenden Regenwasserkanal dem südlich gelegenen Regenrückhaltebecken zugeführt werden. Dieser Regenwasserkanal DN 1200 verläuft teilweise entlang des Plangebietes in einer Tiefe von ca. 9 m. Die Erweiterungsfläche ist in vollem Umfang und ohne erforderliche Drosselung in der hydraulischen Leistungsfähigkeit des geplanten Regenwasserkanals berücksichtigt. Die Stellflächen auf der Erweiterungsfläche werden mit Pflaster befestigt. Auf Grünflächen anfallendes Niederschlagswasser wird vor Ort versickert und nicht an die geplante Regenentwässerung angeschlossen. Das anfallende Niederschlagswasser wird mit Hilfe von Straßeneinläufen gefasst, die entsprechend der geplanten Gefällesituation platziert werden. Das Wasser wird über diese Einläufe den jeweiligen Entwässerungssträngen aus den einzelnen Parkreihen zugeführt und bis zum geplanten Revisionsschacht an der südöstlichen Grundstücksecke entwässert. Die Erschließungsarbeiten des Baugebietes sollen noch in diesem Jahr mit dem Bau des Regenrückhaltebeckens und des Regenwasserkanals beginnen. Derzeit ist davon auszugehen, dass der Kanal voraussichtlich gegen Ende 2021 bis auf Höhe des Plangebietes verlegt sein wird, sodass mit nur wenig oder keinem Zeitverzug eine Vorflutmöglichkeit für die Erweiterungsflächen vorhanden sein wird und voraussichtlich keine Übergangslösung mit Anschluss an den vorhandenen Mischwasserkanal DN 600 in der Straße Ohlacker erforderlich wird.

#### **Zu 3: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen**