



DB AG - DB Immobilien  
Karlstraße 6 | 60329 Frankfurt am Main

Planungsbüro Fischer  
Im Nordpark 1  
  
35435 Wettenberg

DB AG - DB Immobilien  
Baurecht I  
CR.R O41  
Karlstraße 6  
60329 Frankfurt am Main  
www.deutschebahn.com/Eigentumsmanagement

Frau Martina Fischer  
baurecht-mitte@deutschebahn.com  
Telefon: +49 69 265 29567

Zeichen: TÖB-HE-23-168769/Fi

28.11.2023

**Bauleitplanung der Stadt Leun, Kernstadt  
Bebauungsplan Nr. 3a „Wackenbach“ – 1. Änderung und Erweiterung sowie  
Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich**  
Ihr Schr. vom 01.11.23 - Halili / Anders -

Sehr geehrte Damen und Herren,

auf Basis der uns vorliegenden Unterlagen übersendet die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG und der DB Energie GmbH bevollmächtigtes Unternehmen, hiermit folgende Gesamtstellungnahme als Träger öffentlicher Belange zum o. g. Verfahren:

Gegen die o. g. Bauleitplanung bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen und Hinweise aus Sicht der Deutschen Bahn AG und Ihrer Konzernunternehmen keine grundsätzlichen Bedenken.

### **Immissionen**

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. In unmittelbarer Nähe unserer elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt dem Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.

Deutsche Bahn AG | Sitz: Berlin | Registergericht: Berlin-Charlottenburg  
HRB 50 000 | USt-IdNr.: DE 811569869 | Vorsitz des Aufsichtsrats: Werner Gatzer  
Vorstand: Dr. Richard Lutz (Vorsitz), Dr. Levin Holle, Berthold Huber, Dr. Daniela Gerd tom Markotten,  
Dr. Sigrid Evelyn Nikutta, Evelyn Palla, Dr. Michael Peterson, Martin Seifer

**Unser Anliegen:**



Nähere Informationen zur Datenverarbeitung im DB-Konzern finden Sie hier: [www.deutschebahn.com/datenschutz](http://www.deutschebahn.com/datenschutz)



Mit freundlichen Grüßen  
DB AG – DB Immobilien

i.V. **Cornelia  
Co Lorenz**

Digital unterschrieben  
von Cornelia Co Lorenz  
Datum: 2023.11.28  
13:57:26 +01'00'

i.A. **Martina  
Fischer**

Digital unterschrieben  
von Martina Fischer  
Datum: 2023.11.28  
10:48:12 +01'00'

+++ Datenschutzhinweis: Aus aktuellem Anlass möchten wir Sie darauf hinweisen, dass die in Stellungnahmen des DB Konzerns enthaltenen personenbezogenen Daten von DB Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern (Vor- und Nachname, Unterschriften, Telefon, E-Mail-Adresse, Postanschrift) vor der öffentlichen Auslegung (insbesondere im Internet) geschwärzt werden müssen. +++

**Chatbot Petra** steht Ihnen bei allgemeinen Fragen rund um immobilienrelevante Angelegenheiten gerne zur Verfügung. Nutzen Sie dafür folgenden Link oder den QR-Code: <https://chatbot-petra.tech.deutschebahn.com/>





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

Planungsbüro Fischer  
Im Nordpark 1  
35435 Dillenburg

Aktenzeichen	BV 12.3 Wa - 34 c
Bearbeiter/in	Kilian Wagner
Telefon	(02771) 840 270
Fax	(02771) 840 450
E-Mail	kilian.wagner@mobil.hessen.de
Datum	30. November 2023

### L 3020, Stadt Leun, Kernstadt

**Bebauungsplan Nr. 3a „Wackenbach“, 1. Änderung und Erweiterung sowie Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich [Vorentwurf 10/2023]**

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

Ihr Schreiben vom 01.11.2023, Az.: Halili / Anders

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit der vorgelegten Änderung des Bebauungsplanes sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau des dort ansässigen REWE-Marktes mit Erweiterung der Verkaufsfläche geschaffen werden. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt parallel.

### Straßenrechtliche und fachgesetzliche Stellungnahme

#### **Erschließung**

Die äußere verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist über die vorhandene Anbindung an den städtischen *Röntgenweg* und weiter an die Freie Strecke der L 3020 vorgesehen.

Der Knoten L 3020/ *Röntgenweg* ist im Bestand bereits mit einer Linksabbiegerspur auf der Landesstraße ausgestattet. Deshalb gehe ich von keiner negativen Beeinträchtigung des Verkehrs auf der L 3020 aus. Sollten in Folge der Bauleitplanung dennoch Maßnahmen für die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nötig werden, hat die Stadt Leun diese nach einvernehmlicher Abstimmung mit mir zu eigenen Lasten durchzuführen.

#### **Anbauverbot**

Entlang der freien Strecke der L 3020 gilt ab dem befestigten Fahrbahnrand in einem 20,00 m breiten Streifen die straßenrechtliche Bauverbotszone sowie die 40,00 m breite straßenrechtliche Baubeschränkungszone. Beide Zonen sind im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt.

Die Bauverbotszone ist von Hochbauten, Aufschüttungen, Abgrabungen, Außenwerbung sowie ober- und unterirdischen Ver- und Entsorgungsanlagen Dritter freizuhalten. Zu Hochbauten in diesem Sinne zählen auch Nebenanlagen wie Umfahrungen, Überdachung, Stellplätze und Lagerflächen.

Für die dargestellte Unterschreitung der Bauverbotszone durch Stellplätze kann ich im vorliegenden Einzelfall eine Ausnahme gem. § 23 (8) HStrG zulassen, da die Bauverbotszone in diesem Bereich bereits durch den Bestand und den rechtskräftigen Bebauungsplan unterschritten wird.

Für die in der Bauverbotszone dargestellte Flutmulde ist zum Entwurf des Bebauungsplanes noch eine Begründung der Notwendigkeit an dieser Stelle zu liefern.

Zu genehmigungs- und anzeigepflichtigen baulichen Anlagen innerhalb der Baubeschränkungszone ist meine Zustimmung einzuholen, in allen anderen Fällen meine Genehmigung zu beantragen.

#### **Verkehrssicherheit**

An der Zufahrt zur L 3020 sind die Sichtfelder dauerhaft zu gewährleisten.

Pflanzungen entlang der Landesstraße außerhalb des Straßengrundstückes müssen so erfolgen, dass Schutzmaßnahmen gemäß der RPS entbehrlich sind.

Oberflächenwasser aus dem Plangebiet darf nicht auf die Straßenparzelle oder in Entwässerungsanlagen der L 3020 gelangen.

Die Beleuchtung, Werbung sowie Fahrzeugbewegungen im Bereich des Plangebietes dürfen zu keiner Blendung der Verkehrsteilnehmer auf der L 3020 führen.

#### **Anmerkungen und Hinweise**

Der Veröffentlichung meiner personenbezogenen Daten widerspreche ich hiermit ausdrücklich. Bei einer Veröffentlichung meiner Stellungnahme sind diese zu schwärzen.

Mit freundlichen Grüßen  
im Auftrag

**Wagner**  
**Kilian**

Kilian Wagner

Digital unterschrieben  
von Wagner Kilian  
Datum: 2023.12.04  
15:03:58 +01'00'

Eingang: 01. Dez. 2023

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

Lahn-Dill-Kreis | Postfach 19 40 | 35529 Wetzlar

Planungsbüro Fischer  
Partnerschaftsgesellschaft mbB  
Im Nordpark 1  
35435 Wetzlar

**Der Kreisausschuss**  
Abteilung Bauen und Wohnen

FD 23.2 Bautechnik

Datum: 28.11.2023  
Aktenz.: 23/2023-BLE-16-002  
Kontakt: Herr Thorbeck  
Telefon: 06441 407-17 15  
Telefax: 06441 407-10 66  
Raum-Nr.: D.03.054  
E-Mail: patrick.thorbeck@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 Leun, OT-Leun  
Änderung des FN-Plan im Bereich des B-Plan Nr. 3a Wackebach, 1. Änderung und  
Erweiterung  
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 Änderung des Flächennutzungsplanes aus planungsrechtlicher Sicht keine Bedenken.

**Untere Immissionsschutzbehörde:**

Aus denkmalschutzrechtlicher Sicht bestehen zur vorgesehenen Änderung des Flächennutzungsplans keine Bedenken, Änderungswünsche, oder Anregungen.

Der in der Begründung formulierte Hinweis auf §21 (Bodendenkmalpflege) des Hessischen Denkmalschutzgesetzes (HDSchG) ist korrekt.

**Untere Denkmalschutzbehörde:**

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

Es bestehen keine Bedenken, weitere Hinweise sind nicht aufzunehmen.

Ein Bauantrag hierzu liegt bereits vor. Die Nutzung des Flurstückes als Stellplätze würde den Vorgaben des Bebauungsplanes aber widersprechen. Wir empfehlen daher das Flurstück 139/9 in den Geltungsbereich nicht mit einzubeziehen

3.

Der Bebauungsplan enthält in seiner Plankarte derzeit keinerlei Maßangaben zu der Fläche für Nebenanlagen. Es kann dem Bebauungsplan derzeit weder die genaue Lage, noch die genaue Größe der Fläche für Nebenanlagen entnommen werden. Wir empfehlen daher, entsprechende Maßketten im Bebauungsplan zu ergänzen (Größe, Abstand zu Grenzpunkten etc.)

4.

In der Begründung zum Bebauungsplan wird unter Punkt 3.1 erläutert, dass innerhalb eines Streifens entlang der Landesstraße bauliche Anlagen gemäß 23HStrF unzulässig sind. Es sind 20m ab dem äußeren Rand der befestigten Fahrbahn einzuhalten.

Laut Begründung jedoch soll dieser Streifen auf 10m reduziert werden, damit das Grundstück voll ausgenutzt werden kann und dort u.a. Stellplätze angeordnet werden können. In der Plankarte jedoch sind 20m angegeben. Hier gibt es einen Widerspruch zwischen Begründung und Plankarte.

5.

Gemäß Begründung unter Punkt 3.1 sind Stellplätze innerhalb der Bauverbotszone unzulässig. Gemäß Plankarte jedoch befindet sich die Fläche für Nebenanlagen (u.a. auch für Stellplätze) teilweise im Bereich der Bauverbotszone. Hier gibt es einen Widerspruch zwischen Begründung und Plankarte.

#### **Untere Immissionsschutzbehörde:**

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

Es bestehen keine Bedenken, weitere Hinweise sind nicht aufzunehmen.

#### **Untere Denkmalschutzbehörde:**

Aus denkmalschutzrechtlicher Sicht bestehen zur vorgesehenen Änderung des Bebauungsplans keine Bedenken.

Folgender Hinweis ist zur rechtlichen Sicherstellung in den Bebauungsplan textlich aufzunehmen:

„Wir weisen darauf hin, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden können. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in

unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).

Freundliche Grüße



Decker

**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: PBNKDEFF

Eingang: **20. Nov. 2023**

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

Lahn-Dill-Kreis | Postfach 19 40 | 35529 Wetzlar

53 42C4 1B00 FA 9000 1EF2  
DV 11.23 0,85 Deutsche Post 

\*K4000\*



Planungsbüro Fischer  
Partnergeseellschaft mbB  
Im Nordpark 1  
35435 Wetzlar

## Der Kreisausschuss

Abteilung Brandschutz, Rettungsdienst  
und Katastrophenschutz

Fachdienst Gefahrenabwehr und  
-bekämpfung

**Datum:** 14.11.2023  
**Aktenz.:** 22.1-VB-1-0198  
**Kontakt:** Frau Bombe  
**Telefon:** 06441-407-2815  
**Telefax:** 06441-407-2902  
**Raum-Nr.:** 0.20  
**E-Mail:** carina.bombe@lahn-dill-kreis.de  
**Standort:** Franz-Schubert-Str. 4, 35578 Wetzlar  
**Servicezeiten:**  
Mo. - Fr. 07:30 -12:30 Uhr  
Do. 13:30 -18:00 Uhr  
und nach Vereinbarung

### **Bauleitplanung der Stadt Leun, Kernstadt Bebauungsplan Nr. 3a „Wackenbach“ – 1. Änderung und Erweiterung Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

der 1. Änderung des o.g. Bebauungsplanes stehen aus Sicht der zuständigen Brandschutzdienststelle keine Bedenken entgegen, wenn die nachfolgenden Punkte berücksichtigt werden:

- Öffentlich rechtliche Verkehrswege (Verkehrsflächen) sind so auszubilden bzw. zu erhalten, dass für Feuerlösch- und Rettungsfahrzeuge ausreichende Zufahrtswege, Bewegungs- und Aufstellflächen zur Verfügung stehen. Einzelheiten sind mit der zuständigen Brandschutzdienststelle im Rahmen der Erschließungsplanung abzustimmen.
- Gemäß § 3 Abs.1 Nr. 4 des Hessischen Gesetzes über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (HBKG) ist es Aufgabe der Gemeinde eine den örtlichen Verhältnissen entsprechende Löschwasserversorgung zu gewährleisten. Die Löschwasserversorgung ist entsprechend den Vorgaben des Arbeitsblattes des DVGW Nr. W 405 "Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung" sicherzustellen. Für die Löschwasserentnahme aus der Sammelwasserversorgung sind nur Überflur- bzw. Unterflurhydranten zugelassen. Diese sind nach dem Arbeitsblatt des DVGW Nr. W 331 "Auswahl, Einbau und Betrieb von Hydranten" i.V.m. dem Arbeitsblatt W 400-1 "Technische Regeln Wasserverteilungsanlagen, Teil 1", auszuführen. Einzelheiten sind mit der zuständigen Brandschutzdienststelle im Rahmen der Erschließungsplanung abzustimmen.

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

- Kann die erforderliche Löschwassermenge nicht vollständig durch die zentrale Wasserversorgung sichergestellt werden, so sind andere Möglichkeiten der Wasserentnahme (z.B. offene Gewässer mit Entnahmeeinrichtung nach DIN 14244, Löschwasserbehälter nach DIN 14230, Löschwasserteiche nach DIN 14210 oder Löschwasserbrunnen nach DIN 14220) im Umkreis von 300 m um das Objekt einzubeziehen (der Umkreis bezieht sich auf die befestigte Fahrstrecke für Feuerwehrfahrzeuge). Einzelheiten über die Art der unabhängigen Löschwasserversorgung, die vorzuhaltende Löschwassermenge und die Entnahmeeinrichtungen sind mit der zuständigen Brandschutzdienststelle abzustimmen.
- Aufgrund der beabsichtigten Nutzung (Sondergebiet (SO)) ist für den Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanes als Grundschutz eine Löschwassermenge von mindestens 1600 Ltr./Min. (entspricht 96 m<sup>3</sup>/h) erforderlich. Die erforderliche Löschwassermenge muss für eine Löschzeit von zwei Stunden zur Verfügung stehen. (§ 3 (1) HBKG, DVGW Arbeitsblatt Nr. W 405)
- In der Stadt Leun steht für den Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanes ein Hubrettungsgerät nicht zur Verfügung. Es ist daher zu gewährleisten, dass Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr sichergestellt werden soll, nur errichtet werden dürfen, wenn eine maximale Brüstungshöhe von 8,00 m über der Geländeoberfläche bei den zum Anleitern bestimmten Fenstern nicht überschritten wird. Wird die maximal zulässige Brüstungshöhe von 8,00 m zur Sicherstellung des zweiten Rettungswegs bei den zum Anleitern bestimmten Fenstern überschritten, ist der zweite Rettungsweg durch geeignete Maßnahmen baulich durch den Bauherrn sicherzustellen. (§§ 14, 36 HBO)

Sollten zu den v. g. Erläuterungen noch weitere Fragen bestehen, so stehen wir Ihnen gerne unter der oben angegebenen Rufnummer zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag

Bombe

Dieser Schriftsatz wurde mit der Unterstützung elektronischer Einrichtungen erstellt. Es wird darauf hingewiesen, dass dieser nach § 37 Abs. 5 Hessisches Verwaltungsverfahrensgesetz (HVwVfG) ohne Unterschrift gültig ist.

Eingang: 20. Nov. 2023

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

Lahn-Dill-Kreis | Postfach 19 40 | 35529 Wetzlar

53 42C4 1B00 FA 9000 1EE7  
DV 11.23 0,85 Deutsche Post

\*K4000\*



Planungsbüro Fischer  
Partnergeseellschaft mbB  
Im Nordpark 1  
35435 Wetztenberg

**Der Kreisausschuss**  
Abteilung Brandschutz, Rettungsdienst  
und Katastrophenschutz

Fachdienst Gefahrenabwehr und  
-bekämpfung

**Datum:** 14.11.2023  
**Aktenz.:** 22.1-VB-1-0198  
**Kontakt:** Frau Bombe  
**Telefon:** 06441-407-2815  
**Telefax:** 06441-407-2902  
**Raum-Nr.:** 0.20  
**E-Mail:** carina.bombe@lahn-dill-kreis.de  
**Standort:** Franz-Schubert-Str. 4, 35578 Wetzlar  
**Servicezeiten:**  
Mo. - Fr. 07:30 -12:30 Uhr  
Do. 13:30 -18:00 Uhr  
und nach Vereinbarung

**Bauleitplanung der Stadt Leun, Kernstadt  
Bebauungsplan Nr. 3a „Wackenbach“ – 1. Änderung und Erweiterung sowie  
Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich  
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB  
sowie Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Änderung des o.g. Flächennutzungsplanes stehen aus Sicht der zuständigen Brandschutzdienststelle keine Bedenken entgegen, wenn die nachfolgenden Punkte berücksichtigt werden:

- Öffentlich rechtliche Verkehrswege (Verkehrsflächen) sind so auszubilden bzw. zu erhalten, dass für Feuerlösch- und Rettungsfahrzeuge ausreichende Zufahrtswege, Bewegungs- und Aufstellflächen zur Verfügung stehen. Einzelheiten sind mit der zuständigen Brandschutzdienststelle im Rahmen der Erschließungsplanung abzustimmen.
- Gemäß § 3 Abs.1 Nr. 4 des Hessischen Gesetzes über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (HBKG) ist es Aufgabe der Gemeinde eine den örtlichen Verhältnissen entsprechende Löschwasserversorgung zu gewährleisten. Die Löschwasserversorgung ist entsprechend den Vorgaben des Arbeitsblattes des DVGW Nr. W 405 "Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung" sicherzustellen. Für die Löschwasserentnahme aus der Sammelwasserversorgung sind nur Überflur- bzw. Unterflurhydranten zugelassen. Diese sind nach dem Arbeitsblatt des DVGW Nr. W 331 "Auswahl, Einbau und Betrieb von Hydranten" i.V.m. dem Arbeitsblatt W 400-1 "Technische Regeln Wasserverteilungsanlagen, Teil 1", auszuführen. Einzelheiten sind mit der zuständigen Brandschutzdienststelle im Rahmen der Erschließungsplanung abzustimmen.

**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

- Kann die erforderliche Löschwassermenge nicht vollständig durch die zentrale Wasserversorgung sichergestellt werden, so sind andere Möglichkeiten der Wasserentnahme (z.B. offene Gewässer mit Entnahmeeinrichtung nach DIN 14244, Löschwasserbehälter nach DIN 14230, Löschwasserteiche nach DIN 14210 oder Löschwasserbrunnen nach DIN 14220) im Umkreis von 300 m um das Objekt einzubeziehen (der Umkreis bezieht sich auf die befestigte Fahrstrecke für Feuerwehrfahrzeuge). Einzelheiten über die Art der unabhängigen Löschwasserversorgung, die vorzuhaltende Löschwassermenge und die Entnahmeeinrichtungen sind mit der zuständigen Brandschutzdienststelle abzustimmen.
- Aufgrund der beabsichtigten Nutzung (Sondergebiet (SO)) ist für den Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanes als Grundschutz eine Löschwassermenge von mindestens 1600 Ltr./Min. (entspricht 96 m³/h) erforderlich. Die erforderliche Löschwassermenge muss für eine Löschzeit von zwei Stunden zur Verfügung stehen. (§ 3 (1) HBKG, DVGW Arbeitsblatt Nr. W 405)
- In der Stadt Leun steht für den Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanes ein Hubrettungsgerät nicht zur Verfügung. Es ist daher zu gewährleisten, dass Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr sichergestellt werden soll, nur errichtet werden dürfen, wenn eine maximale Brüstungshöhe von 8,00 m über der Geländeoberfläche bei den zum Anleitern bestimmten Fenstern nicht überschritten wird. Wird die maximal zulässige Brüstungshöhe von 8,00 m zur Sicherstellung des zweiten Rettungswegs bei den zum Anleitern bestimmten Fenstern überschritten, ist der zweite Rettungsweg durch geeignete Maßnahmen baulich durch den Bauherrn sicherzustellen. (§§ 14, 36 HBO)

Sollten zu den v. g. Erläuterungen noch weitere Fragen bestehen, so stehen wir Ihnen gerne unter der oben angegebenen Rufnummer zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag

Bombe

Dieser Schriftsatz wurde mit der Unterstützung elektronischer Einrichtungen erstellt. Es wird darauf hingewiesen, dass dieser nach § 37 Abs. 5 Hessisches Verwaltungsverfahrensgesetz (HVwVfG) ohne Unterschrift gültig ist.

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

Abteilung 26.0 Zentralangelegenheiten

Kreisausschuss Lahn-Dill-Kreis | Postfach 19 40 | 35529 Wetzlar

Stadt Leun  
Bahnhofstr. 25  
Leun  
über:  
Planungsbüro Fischer  
Im Nordpark 1  
Wettenberg

Datum: 22.11.2023  
Aktenz.: 26/2023-BE-16-002  
Kontakt: Herr Krell  
Telefon: 06441 407-1718  
Telefax: 06441 407-1051  
Raum-Nr.: D3.131  
E-Mail: frederik.krell@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

**Vorhaben: Bebauungsplan Nr. 3a 'Wackenbach' - 1. Änderung und Erweiterung sowie Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich in Leun, Gemarkung Leun**

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:

### **Bebauungsplan „Wackenbach“**

#### **Natur- und Landschaftsschutz**

Der Umweltbericht liegt noch nicht vor. Daher kann hierzu noch keine Aussage getroffen werden. Grundsätzlich bestehen jedoch keine Bedenken gegen die Änderung des Bebauungsplanes.

#### **Wasser- und Bodenschutz**

##### Oberflächengewässer

Wie in Kapitel 5.1 der Begründung zur Änderung des o. g. Bebauungsplanes beschrieben, liegt der südliche Bereich des Planungsbereiches zu einem kleinen Teil im amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet der *Lahn*.

Gemäß Kapitel 1.3 sollen 29 Stellplätze für PKW innerhalb des o. g. Überschwemmungsgebietes errichtet werden.

In festgesetzten Überschwemmungsgebieten ist die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen untersagt (§ 78 Abs. 4 Wasserhaushaltsgesetz (WHG)). Ein entsprechender Antrag auf wasserrechtliche Genehmigung ist bei uns einzureichen.

Des Weiteren ist zu erwähnen, dass die im Plangebiet festgesetzte Fläche für eine Flutmulde, als Retentionsfläche bei Hochwasserereignissen, sehr zu begrüßen ist.

Wir weisen ebenfalls darauf hin, dass sich etwa zwei Drittel des Planungsgebietes im Hochwasserrisikogebiet (faktisches Überschwemmungsgebiet) niedriger Wahrscheinlichkeit mit einem voraussichtlichen Wiederkehrintervall von mindestens 200 Jahren ( $HQ_{\text{extrem}}$ , entspricht mindestens einem 200-jährlichen Hochwasser) befindet.

Bei Maßnahmen in Hochwasserrisikogebieten ist § 78b WHG zu beachten. Gemäß Kapitel 2.1.2 der Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung des Hessischen Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) sind Hochwasserrisikogebiete, in denen durch Überschwemmungen erhebliche Beeinträchtigungen des Wohls der Allgemeinheit entstehen können, in Raumordnungs- und Bauleitplänen nachrichtlich zu übernehmen.

Ebenfalls zu erwähnen ist, dass sich im westlichen Bereich des Plangebietes das Gewässer *Wackenbach* befindet. Dieser verläuft jedoch unterirdisch verrohrt.

Aus wasserrechtlicher Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.

#### Grundwasser

Sollte bei Bebauung der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes während der Baugrubenherstellung Grundwasser aufgeschlossen und dessen Ableitung erforderlich werden, ist eine entsprechende, unverzügliche Anzeige bei der zuständigen Wasserbehörde erforderlich.

Einen entsprechenden Hinweis bitten wir nachrichtlich in den Schriftteil des Bebauungsplanes aufzunehmen.

#### Wasserversorgung, Abwasserableitung

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

Bodenschutzbelange sind in der Abwägung gem. §§ 1 und 1a BauGB zu berücksichtigen. Eine detaillierte Stellungnahme erfolgt in diesem Fall durch das RP Gießen.

Ausführungen zum Bodenschutz sind in den vorliegenden Planungsunterlagen zur Teiländerung des o.g. Bebauungsplanes nicht enthalten. Eine Bewertung der durch die geplante Bebauung eintretenden Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen unter Bezug auf die bereits bestehenden Beeinträchtigungen fehlt

In diesem Zusammenhang verweisen wir auf die im Mai 2013 durch das Hessische Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz veröffentlichte „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen“, die damit bestehenden Anforderungen sowie die danach erforderlichen Angaben.

Außerdem verweisen wir auf die Vorgaben des § 202 im Baugesetzbuch zum besonderen Schutz des Oberbodens / Mutterbodens. Geeignete Festsetzungen sind in die vorliegende Bauleitplanung aufzunehmen.

### Schädliche Bodenveränderungen

Im Fachinformationssystem FIS AG sind keine schädlichen Bodenveränderungen für die betroffenen Grundstücke eingetragen. Wir weisen jedoch darauf hin, 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.

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 Wasser- und Bodenschutzbehörde zu melden und umgehend zu sanieren.

### Verwaltung

Im Planungsbereich konnten keine Einrichtungen festgestellt werden, die dem entgegenstehen. Laut unseren Unterlagen gibt es in den betroffenen Bereichen weder Brunnen noch Erdwärmesonden oder (Klein-) Kläranlagen.

### **Fazit zum Bebauungsplan „Wackenbach“**

Auf Grundlage der vorgelegten Unterlagen kann zurzeit keine abschließende Aussage zum geplanten Vorhaben getroffen werden.

Erst nach Eingang der entsprechenden Unterlagen kann eine abschließende Stellungnahme in Aussicht gestellt werden.

## Flächennutzungsplan-Änderung „Wackenbach“

### **Natur- und Landschaftsschutz**

Es bestehen keine Bedenken.

### Oberflächengewässer

Wie in Kapitel 5.1 der Begründung zur Änderung des o. g. Bebauungsplanes beschrieben, liegt der südliche Bereich des Planungsbereiches zu einem kleinen Teil im amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet der *Lahn*.

Gemäß Kapitel 1.3 sollen 29 Stellplätze für PKW innerhalb des o. g. Überschwemmungsgebietes errichtet werden.

In festgesetzten Überschwemmungsgebieten ist die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen untersagt (§ 78 Abs. 4 Wasserhaushaltsgesetz (WHG)). Ein entsprechender Antrag auf wasserrechtliche Genehmigung ist bei uns einzureichen.

Des Weiteren ist zu erwähnen, dass die im Plangebiet festgesetzte Fläche für eine Flutmulde, als Retentionsfläche bei Hochwasserereignissen, sehr zu begrüßen ist.

Wir weisen ebenfalls darauf hin, dass sich etwa zwei Drittel des Planungsgebietes im Hochwasserrisikogebiet (faktisches Überschwemmungsgebiet) niedriger Wahrscheinlichkeit mit einem voraussichtlichen Wiederkehrintervall von mindestens 200 Jahren (HQ<sub>extrem</sub>, entspricht mindestens einem 200-jährlichen Hochwasser) befindet.

Bei Maßnahmen in Hochwasserrisikogebieten ist § 78b WHG zu beachten. Gemäß Kapitel 2.1.2 der Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung des Hessischen Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) sind Hochwasserrisikogebiete, in denen durch Überschwemmungen erhebliche Beeinträchtigungen des Wohls der Allgemeinheit entstehen können, in Raumordnungs- und Bauleitplänen nachrichtlich zu übernehmen.

Ebenfalls zu erwähnen ist, dass sich im westlichen Bereich des Plangebietes das Gewässer *Wackenbach* befindet. Dieser verläuft jedoch unterirdisch verrohrt.

Aus wasserrechtlicher Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.

### Grundwasser

Sollte bei Bebauung der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes während der Baugrubenherstellung Grundwasser aufgeschlossen und dessen Ableitung erforderlich werden, ist eine entsprechende, unverzügliche Anzeige bei der zuständigen Wasserbehörde erforderlich.

Einen entsprechenden Hinweis bitten wir nachrichtlich in den Schriftteil des Bebauungsplanes aufzunehmen.

### Wasserversorgung, Abwasserableitung

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

Bodenschutzbelange sind in der Abwägung gem. §§ 1 und 1a BauGB zu berücksichtigen. Eine detaillierte Stellungnahme erfolgt in diesem Fall durch das RP Gießen.

Ausführungen zum Bodenschutz sind in den vorliegenden Planungsunterlagen zur Teiländerung des o.g. Bebauungsplanes nicht enthalten. Eine Bewertung der durch die geplante Bebauung eintretenden Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen unter Bezug auf die bereits bestehenden Beeinträchtigungen fehlt

In diesem Zusammenhang verweisen wir auf die im Mai 2013 durch das Hessische Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz veröffentlichte „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen“, die damit bestehenden Anforderungen sowie die danach erforderlichen Angaben.

Außerdem verweisen wir auf die Vorgaben des § 202 im Baugesetzbuch zum besonderen Schutz des Oberbodens / Mutterbodens. Geeignete Festsetzungen sind in die vorliegende Bauleitplanung aufzunehmen.

### Schädliche Bodenveränderungen

Im Fachinformationssystem FIS AG sind keine schädlichen Bodenveränderungen für die betroffenen Grundstücke eingetragen. Wir weisen jedoch darauf hin, 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.

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 Wasser- und Bodenschutzbehörde zu melden und umgehend zu sanieren.

### Verwaltung

Im Planungsbereich konnten keine Einrichtungen festgestellt werden, die dem entgegenstehen. Laut unseren Unterlagen gibt es in den betroffenen Bereichen weder Brunnen noch Erdwärmesonden oder (Klein-) Kläranlagen.

### **Fazit zur Flächennutzungsplan-Änderung „Wackenbach“**

Auf Grundlage der vorgelegten Unterlagen kann zurzeit keine abschließende Aussage zum geplanten Vorhaben getroffen werden.

Erst nach Eingang der entsprechenden Unterlagen kann eine abschließende Stellungnahme in Aussicht gestellt werden.

Freundliche Grüße



Kreisrat  
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: HELADEF3WET

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

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



Regierungspräsidium Darmstadt, 64278 Darmstadt

### Elektronische Post

Planungsbüro Fischer  
Partnerschaftsgesellschaft mbB  
Stadtplaner + Beratende Ingenieure  
Im Nordpark 1  
35435 Wettenberg

### Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen

Unser Zeichen:	I 18 KMRD- 6b 06/05- <b>L 2619-2023</b>
Ihr Zeichen:	Frau Pia Anders
Ihre Nachricht vom:	01.11.2023
Ihr Ansprechpartner:	Alexander Majunke
Zimmernummer:	0.23
Telefon/ Fax:	06151 12 6509/ 12 5133
E-Mail:	alexander.majunke@rpda.hessen.de
Kampfmittelräumdienst:	kmrdrpda.hessen.de
Datum:	01.12.2023

### Leun, "Wackebach"

#### Bauleitplanung

#### Bebauungsplan Nr. 3a - 1. Änderung und Erweiterung sowie Änderung des Flächennutzungsplanes Kampfmittelbelastung und -räumung

Sehr geehrte Damen und Herren,

über die in Ihrem Lageplan bezeichnete Fläche liegen dem Kampfmittelräumdienst aussagefähige Luftbilder vor.

Eine Auswertung dieser Luftbilder hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich.

Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, bitte ich Sie, den Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

gez. Alexander Majunke

Eingang: 14. Dez. 2023

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

Regierungspräsidium Gießen • Postfach 10 08 51 • 35338 Gießen

Planungsbüro Fischer  
Im Nordpark 1

35435 Wettenberg

Geschäftszeichen: RPGI-31-61a0100/116-2014/7  
Dokument Nr.: 2023/1703156

Bearbeiter/in: Astrid Josupeit  
Telefon: +49 641 303-2352  
Telefax: +49 641 303-2197  
E-Mail: astrid.josupeit@rpgi.hessen.de  
Ihr Zeichen: Halili/Anders  
Ihre Nachricht vom: 01.11.2023

Datum 11. Dezember 2023

**Bauleitplanung der Stadt Leun**  
**hier: Bebauungsplan Nr. 3a „Wackenbach“-1. Änderung und Erweiterung im**  
**Stadtteil Leun**

**Verfahren nach § 4(1) BauGB**

**Ihr Schreiben vom 01.11.2023, hier eingegangen am 01.11.2023**

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**

Mit dem Vorhaben soll ein rechtskräftig festgesetztes Gewerbegebiet in ein Sondergebiet (Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel) umgewidmet werden, um den Neubau des bereits am Standort bestehenden Lebensmittelmarktes vorzubereiten. Im Zuge des Neubaus soll die Verkaufsfläche (VK) auf insgesamt 1.530 m<sup>2</sup> für Lebens- und Genussmittel, inkl. Getränke vergrößert werden. Maßgeblich für die raumordnerische Beurteilung der Planung sind die Vorgaben des gültigen Regionalplans Mittelhessen (RPM) 2010. Dieser legt den Geltungsbereich als *Vorranggebiet (VRG) Industrie und Gewerbe (luG) Bestand* fest, überlagert durch ein *Vorbehaltsgebiet (VBG) für besondere Klimafunktionen* sowie kleinflächig am südlichen Rand durch ein *VBG für vorbeugenden Hochwasserschutz*.

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



Mit der Überplanung werden Flächen in Anspruch genommen, die bereits einer Bebauung im gleichen Umfang zugänglich sind. Insofern ist durch das Vorhaben nicht von einer weitergehenden Beeinträchtigung des *VBG für besondere Klimafunktionen* auszugehen. Auch aufgrund verschiedener Festsetzungen zu Versiegelungen und Begrünungsmaßnahmen wird somit dem Grundsatz 6.3.1-3 des RPM 2010 ausreichend Rechnung getragen.

Der südliche Teil des Geltungsbereichs befindet sich innerhalb eines amtlich festgesetztes Überschwemmungsgebiets, entsprechend weist der RPM 2010 – aufgrund der Lage innerhalb des *VRG luG Bestand* – ein *VBG für vorbeugenden Hochwasserschutz* aus. Gemäß Ziel 6.1.4-8 des RPM 2010 sollen sich hier vorhandene und geplante Nutzungen an die Hochwassergefahr anpassen; den Belangen des Hochwasserschutzes ist dabei ein hohes Gewicht beizumessen. Der B-Plan sieht für diesen Bereich überwiegend Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft vor, die auch das Anlegen einer Flutmulde umfassen. Daneben werden – wie bisher auch – Stellplätze ausgewiesen. Insgesamt ist aus raumordnerischer Sicht damit nicht von einer über das bestehende Maß hinausgehenden Beeinträchtigung des Hochwasserschutzes auszugehen.

In den *VRG luG Bestand* sind zunächst grundsätzlich keine Einzelhandelsvorhaben zulässig, vielmehr sollen diese i. S. der Integrationsgebote (vgl. Ziele 5.4-5 und 5.4-6 des RPM 2010) innerhalb der *VRG Siedlung Bestand und Planung* angesiedelt werden – insbesondere um die Nähe der Grundversorgung zur Wohnbevölkerung zu gewährleisten. Das Planvorhaben ist als Erweiterung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs der Nahversorgung im Sinne der Drucksache XIII/77a, Prüfschema B zu beurteilen. Die demgemäß maßgeblichen Kriterien Betriebsdauer, Größenverhältnis der VK-Erweiterung zum Bestand, Kaufkraft-Bindungsquote < 110 % und Lage in einem *VRG Industrie und Gewerbe* mit direktem Anschluss an die Siedlungslage werden eingehalten Insofern entspricht der (bereits bestehende) Versorgungsstandort trotz seiner Lage innerhalb eines *VRG luG Bestand*, aber eben auch im direkten Anschluss an ein *VRG Siedlung Bestand*, dem o.g. Kriterium „Nähe zur Wohnbevölkerung“.

Die Gemeinde Leun weist derzeit eine Unterversorgung auf, insofern wird die Erweiterung und Modernisierung des Grundversorgungsstandorts aus regionalplanerischer Sicht begrüßt. Aus dieser Unterversorgung kann gesichert abgeleitet werden, dass das Vorhaben die bestehenden Versorgungsstrukturen der Nachbargemeinden nicht beeinträchtigen wird, Kongruenzgebot (vgl. Ziel 5.4-4 des RPM 2010) und Beeinträchtigungsverbot (Ziel 5.4-7) werden eingehalten.

Die o. g. Gesamtverkaufsfläche von maximal 1.530 m<sup>2</sup> wird als textliche Festsetzung unter 1.1 verbindlich aufgenommen.

Die Planung ist insgesamt an die Ziele der Raumordnung angepasst.

#### **Grundwasser, Wasserversorgung**

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

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

### **Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz**

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

Im Südosten des Plangebietes wird das Plangebiet vom festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Gewässers „Lahn“ tangiert. Die Ausweisung neuer Bauflächen in festgesetzten Überschwemmungsgebieten ist untersagt. Dies ergibt sich aus § 78 Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Der Planverfasser hat in diesem Bereich eine Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen vorgesehen. Diese Umgrenzung ist bis auf die Grenzen des festgesetzten Überschwemmungsgebietes zurückzunehmen.

Die Baugrenzen des Bebauungsplanes sind so festzusetzen, dass der Bereich des festgesetzten Überschwemmungsgebietes des Gewässers „Lahn“ von jeglicher Bebauung freigehalten wird.

### **Kommunales Abwasser, Gewässergüte**

**Bearbeiter: Herr Gülcehre, Dez. 41.3, Tel. 0641/303-4214**

Gegen das geplante Vorhaben bestehen aus Sicht der von mir zu vertretenen Belange keine Bedenken.

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

**Bearbeiter: Frau M. Wagner/Herr Philipp, Dez. 41.4, Tel. 0641/303-4262/-4273**

#### **Nachsorgender Bodenschutz:**

Die Stellungnahme wird umgehend nachgereicht.

#### **Vorsorgender Bodenschutz:**

Die Stellungnahme wird umgehend nachgereicht.

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 verlorengelassener Evapotranspirations-Kühlleistung, Infiltrations- und Retentionsleistung mit einer sehr hohen Gewichtung in die Abwägung einfließen.

### **Kommunale Abfallentsorgung, Abfallentsorgungsanlagen**

**Bearbeiter: Herr Drescher, Dez. 42.2, Tel. 0641/303- 4371**

Nach meiner Aktenlage sind im Plangebiet keine betriebenen Abfallentsorgungsanlagen / Deponien im Sinne von § 35 Abs. 1, 2 Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG betroffen. In diese Prüfung sind Altablagerungen / Altstandorte im Sinne des Bodenschutzrechtes nicht eingeschlossen. Diese unterliegen der Bewertung durch die zuständige Bodenschutzbehörde.

Aus abfallbehördlicher Sicht bestehen somit keine Bedenken gegen das bauleitplanerische 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](http://www.rp-giessen.hessen.de), Umwelt, Abfall, Bau- und Gewerbeabfall, Bau- und Abbruchabfälle).

Das Baumerkblatt enthält Informationen im Hinblick auf eine ordnungsgemäße AbfallEinstufung, Beprobung, Trennung und Verwertung/Beseitigung von Bauabfällen (z. B. Bauschutt und Bodenaushubmaterial sowie gefährliche Bauabfälle wie z. B. Asbestzementplatten). Downloadlink: [https://rp-giessen.hessen.de/sites/rp-giessen.hessen.de/files/2022-04/baumerkblatt\\_2015-12-10.pdf](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.

**Immissionsschutz II**

**Bearbeiter: Herr Thiele, Dez. 43.2, Tel. 0641/303-4423**

Gegen die Änderung des Bebauungsplanes bestehen keine immissionsschutzrechtlichen Bedenken.

**Bergaufsicht**

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

Bei Baumaßnahmen im Bereich der o. g. Bauleitplanung ist auf Spuren ehemaligen Bergbaus zu achten; ggf. sind entsprechende bauliche Sicherungsmaßnahmen zu treffen.

Der Geltungsbereich liegt im Gebiet von drei erloschenen Bergwerksfeldern. In einem dieser Felder wurden bergbauliche Untersuchungsarbeiten durchgeführt. Die örtliche Lage dieser bergbaulichen Arbeiten ist hier nicht bekannt.

**Obere Naturschutzbehörde**

**Bearbeiterin: Frau Wiesner, Dez. 53.1, Tel. 0641/303-5531**

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.

**Meine Dezernate 51.1 Landwirtschaft und Dez. 53.1 Obere Forstbehörde wurden von Ihnen im Verfahren nicht beteiligt.**

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

A black rectangular box redacting the signature of the official.

Josupéit



Regierungspräsidium Gießen • Postfach 10 08 51 • 35338 Gießen

Geschäftszeichen: RPGI-31-61a0100/2-2017/3  
Dokument Nr.: 2023/1703500

Planungsbüro Fischer  
Im Nordpark 1

Bearbeiter/in: Astrid Josupeit  
Telefon: +49 641 303-2352  
Telefax: +49 641 303-2197  
E-Mail: astrid.josupeit@rpgi.hessen.de  
Ihr Zeichen: Halili/Anders  
Ihre Nachricht vom: 01.11.2023

35435 Wettenberg

Datum 11. Dezember 2023

### **Bauleitplanung der Stadt Leun**

**hier: Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Wackenbach, 1. Änderung und Erweiterung“ im Stadtteil Leun**

### **Verfahren nach § 4(1) BauGB**

**Ihr Schreiben vom 01.11.2023, hier eingegangen am 01.11.2023**

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**

Mit dem Vorhaben soll eine gewerbliche Baufläche in eine Sonderbaufläche (Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel) umgewidmet werden, um den Neubau des bereits am Standort bestehenden Lebensmittelmarktes vorzubereiten. Im Zuge des Neubaus soll die Verkaufsfläche (VK) auf insgesamt 1.530 m<sup>2</sup> für Lebens- und Genussmittel, inkl. Getränke vergrößert werden. Maßgeblich für die raumordnerische Beurteilung der Planung sind die Vorgaben des gültigen Regionalplans Mittelhessen (RPM) 2010. Dieser legt den Geltungsbereich als *Vorranggebiet (VRG) Industrie und Gewerbe (luG) Bestand* fest, überlagert durch ein *Vorbehaltsgebiet (VBG) für besondere Klimafunktionen* sowie kleinflächig am südlichen Rand durch ein *VBG für vorbeugenden Hochwasserschutz*.

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



Mit der Überplanung werden Flächen in Anspruch genommen, die bereits einer Bebauung im gleichen Umfang zugänglich sind. Insofern ist durch das Vorhaben nicht von einer weitergehenden Beeinträchtigung des *VBG für besondere Klimafunktionen* auszugehen. Auch aufgrund verschiedener Festsetzungen zu Versiegelungen und Begrünungsmaßnahmen wird somit dem Grundsatz 6.3.1-3 des RPM 2010 ausreichend Rechnung getragen.

Der südliche Teil des Geltungsbereichs befindet sich innerhalb eines amtlich festgesetztes Überschwemmungsgebiets, entsprechend weist der RPM 2010 – aufgrund der Lage innerhalb des *VRG luG Bestand* – ein *VBG für vorbeugenden Hochwasserschutz* aus. Gemäß Ziel 6.1.4-8 des RPM 2010 sollen sich hier vorhandene und geplante Nutzungen an die Hochwassergefahr anpassen; den Belangen des Hochwasserschutzes ist dabei ein hohes Gewicht beizumessen. Der B-Plan sieht für diesen Bereich überwiegend Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft vor, die auch das Anlegen einer Flutmulde umfassen. Daneben werden – wie bisher auch – Stellplätze ausgewiesen. Insgesamt ist aus raumordnerischer Sicht damit nicht von einer über das bestehende Maß hinausgehenden Beeinträchtigung des Hochwasserschutzes auszugehen.

In den *VRG luG Bestand* sind zunächst grundsätzlich keine Einzelhandelsvorhaben zulässig, vielmehr sollen diese i. S. der Integrationsgebote (vgl. Ziele 5.4-5 und 5.4-6 des RPM 2010) innerhalb der *VRG Siedlung Bestand und Planung* angesiedelt werden – insbesondere um die Nähe der Grundversorgung zur Wohnbevölkerung zu gewährleisten. Das Planvorhaben ist als Erweiterung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs der Nahversorgung im Sinne der Drucksache XIII/77a, Prüfschema B zu beurteilen. Die demgemäß maßgeblichen Kriterien Betriebsdauer, Größenverhältnis der VK-Erweiterung zum Bestand, Kaufkraft-Bindungsquote < 110 % und Lage in einem *VRG Industrie und Gewerbe* mit direktem Anschluss an die Siedlungslage werden eingehalten Insofern entspricht der (bereits bestehende) Versorgungsstandort trotz seiner Lage innerhalb eines *VRG luG Bestand*, aber eben auch im direkten Anschluss an ein *VRG Siedlung Bestand*, dem o.g. Kriterium „Nähe zur Wohnbevölkerung“.

Die Gemeinde Leun weist derzeit eine Unterversorgung auf, insofern wird die Erweiterung und Modernisierung des Grundversorgungsstandorts aus regionalplanerischer Sicht begrüßt. Aus dieser Unterversorgung kann gesichert abgeleitet werden, dass das Vorhaben die bestehenden Versorgungsstrukturen der Nachbargemeinden nicht beeinträchtigen wird, Kongruenzgebot (vgl. Ziel 5.4-4 des RPM 2010) und Beeinträchtigungsverbot (Ziel 5.4-7) werden eingehalten.

Die o. g. Gesamtverkaufsfläche von maximal 1.530 m<sup>2</sup> wird im B-Plan als textliche Festsetzung unter 1.1 verbindlich aufgenommen.

Die Planung ist insgesamt an die Ziele der Raumordnung angepasst.

#### **Grundwasser, Wasserversorgung**

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

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

**Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz**

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

Im Südosten des Plangebietes wird das Plangebiet vom festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Gewässers „Lahn“ tangiert. Die Ausweisung neuer Bauflächen in festgesetzten Überschwemmungsgebieten ist untersagt. Dies ergibt sich aus § 78 Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Der Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes ist bis zur Grenze des festgesetzten Überschwemmungsgebietes zurückzunehmen.

**Kommunales Abwasser, Gewässergüte**

**Bearbeiter: Herr Gülcehre, Dez. 41.3, Tel. 0641/303-4214**

Gegen das geplante Vorhaben bestehen aus Sicht der von mir zu vertretenen Belange keine Bedenken.

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

**Bearbeiter: Frau M. Wagner/Herr Philipp, Dez. 41.4, Tel. 0641/303-4277/-4273**

**Nachsorgender Bodenschutz:**

**Die Stellungnahme wird umgehend nachgereicht.**

**Vorsorgender Bodenschutz:**

**Die Stellungnahme wird umgehend nachgereicht.**

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 verlorengelender Evapotranspirations-Kühlleistung, Infiltrations- und Retentionsleistung mit einer sehr hohen Gewichtung in die Abwägung einfließen.

**Kommunale Abfallentsorgung, Abfallentsorgungsanlagen**

**Bearbeiter: Herr Drescher, Dez. 42.2, Tel. 0641/303- 4371**

Nach meiner Aktenlage sind im Plangebiet keine betriebenen Abfallentsorgungsanlagen / Deponien im Sinne von § 35 Abs. 1, 2 Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG betroffen. In diese Prüfung sind Altablagerungen / Altstandorte im Sinne des Bodenschutzrechtes **nicht** eingeschlossen. Diese unterliegen der Bewertung durch die zuständige Bodenschutzbehörde.

Aus abfallbehördlicher Sicht bestehen somit keine Bedenken gegen das bauleitplanerische 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](http://www.rp-giessen.hessen.de), Umwelt, Abfall, Bau- und Gewerbeabfall, Bau- und Abbruchabfälle).

Das Baumerkblatt enthält Informationen im Hinblick auf eine ordnungsgemäße AbfallEinstufung, Beprobung, Trennung und Verwertung/Beseitigung von Bauabfällen (z. B. Bauschutt und Bodenaushubmaterial sowie gefährliche Bauabfälle wie z. B. Asbestzementplatten). Downloadlink: [https://rp-giessen.hessen.de/sites/rp-giessen.hessen.de/files/2022-04/baumerkblatt\\_2015-12-10.pdf](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.

### **Immissionsschutz II**

**Bearbeiter: Herr Thiele, Dez. 43.2, Tel. 0641/303-4423**

Gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen keine immissionsschutzrechtlichen Bedenken.

### **Bergaufsicht**

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

Bei Baumaßnahmen im Bereich der o. g. Bauleitplanung ist auf Spuren ehemaligen Bergbaus zu achten; ggf. sind entsprechende bauliche Sicherungsmaßnahmen zu treffen.

Der Geltungsbereich liegt im Gebiet von drei erloschenen Bergwerksfeldern. In einem dieser Felder wurden bergbauliche Untersuchungsarbeiten durchgeführt. Die örtliche Lage dieser bergbaulichen Arbeiten ist hier nicht bekannt.

**Obere Naturschutzbehörde**

**Bearbeiterin: Frau Wiesner, Dez. 53.1, Tel. 0641/303-5531**

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.

Meine Dezernate **51.1** Landwirtschaft und Dez. **53.1** Obere Forstbehörde wurden von Ihnen im Verfahren nicht beteiligt.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Josupen