

Pia Anders

Betreff:

WG: Beteiligungsverfahren, Löhnberg, Weckert

Von: Monika Dahlen <m.dahlen@awb-lm.de>

Gesendet: Montag, 5. Dezember 2022 07:21

An: Pia Anders <P.Anders@fischer-plan.de>

Betreff: AW: Beteiligungsverfahren, Löhnberg, Weckert

Guten Tag,

für uns ist nicht ersichtlich, das dort ein Wendehammer oder ähnliches gebaut wird.

Deshalb müssen die Mülltonnen an die Obershäuser Straße gebracht werden.
Zur Zeit wird dieser Bereich von den Müllsammelfahrzeugen nicht angefahren.

Wenn Sie Fragen haben, können Sie mich gerne anrufen oder eine E-Mail schreiben.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Monika Dahlen

--

AbfallWirtschaftsBetrieb Limburg-Weilburg (AWB)

Monika Dahlen

Niederstein Süd

65614 Beselich

Tel.: 06484 9172-006

Fax: 06484 9172-999

mailto: m.dahlen@AWB-LM.de

<http://www.AWB-LM.de>

Datenschutz:

Informationen zum Schutz personenbezogener Daten bei deren Verarbeitung durch den Landkreis Limburg-Weilburg nach Art. 13, 14 DS-GVO finden sich auf der Internetseite des Landkreises (<http://www.landkreis-limburg-weilburg.de/>). Wir übersenden diese Information auf Wunsch in Papierform.

Arbeitsgemeinschaft ges. anerkannter Naturschutzverbände im Landkreis Limburg-Weilburg

Botanische Vereinigung für Naturschutz
In Hessen (BVNH) e. V.
Kreisverband Limburg-Weilburg

Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e. V.
Landesverband Hessen e. V.
Kreisverband Limburg-Weilburg

Deutsche Gebirgs- und Wandervereine
Landesverband Hessen
Westerwald-Verein e. V.

Landesjagdverband Hessen e. V.
Jagdclub Limburg
Jägervereinigung Oberlahn e. V.

NaBu Naturschutzbund Deutschland
Landesverband Hessen e. V.
Kreisverband Limburg-Weilburg

Schutzgemeinschaft Deutscher Wald
Landesverband Hessen e. V.
Kreisverband Limburg-Weilburg

Verband Hessischer Sportfischer e. V.
Limburg-Weilburg

Dr. Jörg Rau 65589 Niederzeuzheim Bahnhofstr. 2

An die Gemeindegremien der
Gemeinde Löhnberg
Rathaus
35792 Löhnberg

Betr: B Plan „Wweckert“, gem. § 4.1 BauGB mit FNP-Änd., OT Niedershausen
Bezug: Schreiben des Planungsbüros Fischer, Wettenberg, von 2022-11-21 an Verteiler, hier
AG ges. anerkannter Naturschutzverbände im Lkrs. Limburg-Weilburg/Dr. Jörg Rau.

Sehr geehrte Damen und Herren!

Im Namen und im Auftrag der im Briefkopf genannten Landesverbände danke ich Ihnen für die Beteiligung am Verfahren und die Zusendung der Unterlagen; im Namen und Auftrag dieser Landesverbände nehme ich Stellung zu dieser Planung.

Vorbemerkung

Zum vorliegenden Plan ergeben sich einige Fragen

1. Das hier einbezogene Flurstück 52tlw ist außerhalb des Geltungsbereichs des vorliegenden Plans schon bebaut und das sicher nicht ohne B-Plan. Für dieses Teil-Flurstück müsste der bisherige B-Plan geändert oder möglicherweise aufgehoben werden.
2. Dazu könnte oder müsste die betroffene Teilfläche ggf. von dem bisherigen Flurstück 52 abgetrennt werden und eine eigene Nummer bekommen.
3. Interessant, dass die Anzahl der Wohnungen pro Gebäude auf zwei beschränkt werden soll. Mindestens genauso wichtig allerdings wäre es zu wissen, wie viele Gebäude insgesamt vorgesehen sind, auch im Hinblick auf den **sparsamen Umgang mit Grund und Boden.*

Stellungnahme

B - Zur Begründung

B - 1.1 Planerfordernis und -ziel: Sie planen hier eine stadtplanerisch unerwünschte Fingerbildung in den Außenbereich - ob das Privateigentum an den Flächen diesen Mangel überwiegen oder wenigstens ausgleichen kann, ist fraglich.

B - 1.2 Räumlicher Geltungsbereich: Hier vermisste ich eine Benennung aller betroffenen Flurstücke.

B - 1.3 Regionalplanung: Ihre Begründung für die Bedeutungslosigkeit der regionalplanerischen

Vorgaben, liest sich wie eine Anleitung, solcherlei Vorgaben zu umgehen.

B- 3.2 hier Grundflächenzahl: Die GRZ von 0,25 nicht mit der Ortsrandlage sondern mit dem 20m breiten Bauverbotsstreifen plus dem weiteren 20m-Streifen mit Baubeschränkung zu begründen, könnte überzeugender wirken, falls dieser in Summe 40m breite Streifen nicht sowieso schon berücksichtigt wurde. Ein Beispiel für **schonenden Umgang mit Grund und Boden* ist das nicht sonder für eine massiv Ausdehnung des Innenbereichs.

B - 3.6 Anpflanzungen ...: Die Artenlisten 3 und 4 sind in Bezug auf **einheimische Arten* zu überarbeiten.

B - 4 Bauordnungsrechtliche ..., hier **Dachgestaltung:** Die Zulässigkeit von Solaranlagen reicht bei weitem nicht aus, die gesetzlich gebotenen Klimaziele zu erreichen. Die Nutzung der Solarenergie muss deshalb festgesetzt oder vertraglich gesichert werden und das für mindestens 60% der Dachflächen. Das gilt ebenso für begrünte Dächer, hier mit aufgeständerten Paneelen.

hier **Einfriedungen:** Stützmauern bei ** weitestgehend als eben* beschriebem Gelände? Bitte, streichen Sie den entsprechenden Satz

B - 8.2: Eingriffs- und Ausgleichplanung: Diesen Planungsschritt entziehen Sie dem zweistufigen Verfahren - weshalb?

B - 8.3 Artenschutzrechtliche Belange: Vgl. zu B - 8.2

F - Festsetzungen

F - 1.7.2: Diese Festsetzung wird begrüßt ebenso wie die Festsetzungen 2.4.1 und 2.4.2.

F - 1.8 -Anpflanzung ... hier Artenliste 2 (Sträucher): Die Schlehe - *Prunus spinosa* kann wegen ihrer Vermehrung durch Wurzelbrut sehr pflegeaufwendig werden ungeachtet ihres ökologischen Wertes.

F - 1.8.2, hier Begrünung: Die Begrünung ist spätestens in der zweiten Pflanzperiode nach anzupflanzen. Darauf sind die Bauherren von der Gemeinde schriftlich hinzuweisen wie auch auf die Sanktionierung einer Zeitverzögerung von z. B. 1 bis 10 Euro pro m² und Jahr.

F - 2.1 Dachgestaltung: Vgl. zu B 4.

F - 4.6 Artenauswahl, hier **Artenliste 1 (Bäume):** Wegen des Eschentriebsterbens rate ich von der Pflanzung der Esche - *Fraxinus excelsior* ab. Die müsste in überschaubarer Zeit nachgepflanzt werden, verursacht also einen vermeidbaren Aufwand.

, hier **Artenlisten 3 und 4:** Vgl. zu B - 3.6.

U - Umweltbericht

U - 1.3.3, hier **Licht:** Zum Schutz dämmerungs- und nachtaktiver Tiere, besonders der Insekten müssen UV- und Blau-Licht ausgefiltert werden. Die eingesetzten Lampen dürfen nur in einem schmalen Winkel nach unten abstrahlen. Dazuhin muss die Anlage durch Bewegungsmelder in Verbindung mit einer Zeitschaltuhr gesteuert werden. Das spart Energie.

U - 1.3.5 ... erneuerbare Energien ...: Auch **besonders empfohlen* bringt uns der Erreichung der gesetzlichen Klimaziele nicht näher. Vgl. zu B - 4 bzw. F - 2.1.

U - 3.2 Ausgleichsbetrachtung: Vgl. zu B - 8.2 und B - 8.3.

Nachwort: Bitte, sehen Sie Ihren Text noch einmal nach im Hinblick auf Tippfehler/Rechtschreibung und grammatische Stolpersteine. Danke!

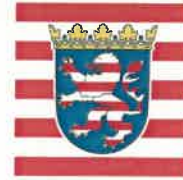
Zusammenfassung

Die von mir vertretenen LVe haben gegen den vorliegenden B-Plan erhebliche und grundsätzliche Bedenken, schlagen deshalb vor, diesen Plan nicht weiter zu verfolgen.

Bitte, senden Sie die Abwägungsbeschlüsse zu dieser Stellungnahme **allen** im Briefkopf genannten LVe bzw. deren Untergliederungen auf Kreisebene; vielen Dank!

Im Auftrag der o. g. LVe mit freundlichem Gruß!
Niederzeuzheim, 2023-01-05

**Kursivschrift:* Zitate aus dem vorliegenden Plan



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

Planungsbüro Fischer
Im Nordpark 1
35435 Wettenberg



Eingang: 14. Dez. 2022

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

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	09. Dezember 2022

L 3044, Gemeinde Löhnberg, Ortsteil Niedershausen

Bebauungsplan „Weckert“ sowie Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich
[Vorentwurf 07/2022]

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

Ihr Schreiben vom 21.11.2022, Az.: Roeßing/Anders

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit dem vorgelegten Bebauungsplan soll am nördlichen Ortsrand von Niedershausen Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt parallel.

Straßenrechtliche und fachgesetzliche Stellungnahme

Erschließung

Die äußere verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist wie bisher über die westlich angrenzende Wegeparzelle an das örtliche Wegenetz und weiter an die L 3044 vorgesehen.

Anbauverbot

Entlang der freien Strecke der L 3044 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.

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

Verkehrssicherheit

Solar- und Photovoltaikanlagen, die Beleuchtung sowie Fahrzeugbewegungen im Bereich des Plangebietes dürfen zu keiner Blendung der Verkehrsteilnehmer auf der L 3044 führen.

Von Schadenersatzansprüchen durch einen nicht vorhersehbaren Abfluss ungesammelten Oberflächenwassers der L 3044 in das Plangebiet, sind der Straßenbaulastträger sowie Hessen Mobil samt Bediensteten freizustellen.

Anmerkungen und Hinweise

Maßnahmen gegen Emissionen der L 3044 gehen nicht zu Lasten des Straßenbaulastträgers.

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

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag



Kilian Wagner



Landkreis Limburg-Weilburg

Der Kreisausschuss



Landkreis Limburg-Weilburg, Der Kreisausschuss, Postfach 1552, 65535 Limburg

3070

Planungsbüro Fischer
Im Nordpark 1
35435 Wettenberg



Eingang: 02. Jan. 2023

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

Amt
Fachdienst

Auskunft erteilt
Zimmer
Durchwahl

Telefax
E-Mail

Postanschrift und
Fristenbriefkasten
Unser Aktenzeichen

Amt für Öffentliche Ordnung
Bauen und Naturschutz

-Untere Bauaufsichtsbehörde-
Frau Bastian-Klausnitzer
324

06431 296-146
(Zentrale: -0)

06431 296-494

j.bastian-klausnitzer@limburg-
weilburg.de

Schiede 43, 65549 Limburg
30.71- TGB 048/22/09

28. Dezember 2022

Stellungnahme im Zuge der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für die Bauleitplanung sowie Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich, der Gemeinde Löhnberg, Ortsteil Niedershausen „Wickert“

Guten Tag,

grundsätzlich bestehen aus bauaufsichtlicher Sicht keine Bedenken gegen den oben genannten Bebauungsplanentwurf.

Wir weisen jedoch darauf hin, dass

- Maßketten vorhanden sind, jedoch nicht eindeutig in Ihrer Lage bestimmt sind. Damit die Lage des Baufensters eindeutig definiert ist, bitten wir Maßketten zu ergänzen. (siehe Anlage)

Freundliche Grüße

im Auftrag

Silke Bauer

Unsere Servicezeiten

Dienstag 08:30 - 12:00 und 14:00 - 16:00 Uhr
Donnerstag 10:00 - 12:00 und 14:00 - 18:00 Uhr

Einem Termin können Sie auch telefonisch vereinbaren
Besuchsadresse Kreishaus, Schiede 43, 65549 Limburg

Konten des Landkreises Limburg-Weilburg

Kreissparkasse Limburg	Kto. 18	BLZ 511 500 18
Kreissparkasse Weilburg	Kto. 100 000 660	BLZ 511 519 19
Nassauische Sparkasse	Kto. 535 043 833	BLZ 510 500 15
Postbank	Kto. 33 716 600	BLZ 500 100 60
Internet	www.Landkreis-Limburg-Weilburg.de	



Landkreis Limburg-Weilburg

Der Kreisausschuss



Landkreis Limburg-Weilburg, Der Kreisausschuss, Postfach 1552, 65535 Limburg
3070

Gemeindevorstand der
Gemeinde Löhnberg
Obertorstraße 5
35792 Löhnberg

 PLANUNGSBÜRO
FISCHER

Eingang: **07. Dez. 2022**

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

Amt	Amt für Öffentliche Ordnung
Fachdienst	Bauen und Naturschutz
Sachgebiet	Naturschutz
Auskunft erteilt	Frau Litzinger
Zimmer	372
Durchwahl	06431 296-667 (Zentrale: -0)
Telefax	06431 296-494
E-Mail	j.litzinger@Limburg-Weilburg.de
Besuchsadresse	Kreishaus Limburg, Schiede 43, 65549 Limburg
Postanschrift und Fristenbriefkasten	Schiede 43, 65549 Limburg
Unser Aktenzeichen	30.73-20221008 + 20221009

1. Dezember 2022

Bauleitplanung der Gemeinde Löhnberg, Ortsteil Niedershausen Bebauungsplan „Weckert“ sowie Änderung des Flächennutzungsplanes

Schreiben des Planungsbüros Fischer vom 21. November 2022

Guten Tag,

mit Schreiben vom 21. November 2022 legt das Planungsbüro Fischer die Unterlagen zum Bebauungsplan „Weckert“ mit Änderung des Flächennutzungsplans im Rahmen des Verfahrens zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB zur Stellungnahme vor.

Die von der Planung betroffenen Flurstücke liegen im Außenbereich der Gemarkung Niedershausen am nördlichen Ortsende. Die Grundstücke sind von der Nutzung als Nutz- bzw. Hausgärten geprägt. Durch eher kleinräumige Inanspruchnahme dieser Außenbereichsflächen soll unter Ausnutzung von bestehender Infrastruktur die Möglichkeit zur Wohnbebauung geschaffen werden.

Der Bebauungsplan wird im zweistufigen Regelverfahren nach § 4 BauGB aufgestellt.

- I. Gegen die vorgesehene Änderung des Flächennutzungsplans im von der Planung betroffenen Bereich bestehen aus Sicht der von uns zu vertretenden Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege keine Bedenken.

Datenschutz:

Informationen zum Schutz personenbezogener Daten bei Verarbeitung durch den Landkreis Limburg-Weilburg nach Art. 13, 14 DS-GVO finden sich auf der Internetseite des Landkreises (<http://www.Landkreis-Limburg-Weilburg.de/>). Wir übersenden diese Informationen auf Wunsch in Papierform.

Unsere Servicezeiten

Montag – Mittwoch 8:30 - 12:00 Uhr und 13:30 - 15:30 Uhr
Donnerstag 8:30 - 12:00 Uhr und 14:00 - 18:00 Uhr
Freitag 8:30 - 12:00 Uhr

Bitte vereinbaren Sie telefonisch einen Termin

Bankverbindungen des Landkreises Limburg-Weilburg

Kreissparkasse Limburg	IBAN: DE41 5115 0018 0000 0000 18	BIC: HELADEF1LIM
Kreissparkasse Weilburg	IBAN: DE10 5115 1919 0100 0006 60	BIC: HELADEF1WEI
Nassauische Sparkasse	IBAN: DE16 5105 0015 0535 0438 33	BIC: NASSDE55XXX
Postbank	IBAN: DE38 5001 0060 0033 7166 00	BIC: PBNKDEFF

Internet

www.Landkreis-Limburg-Weilburg.de

Facebook

www.facebook.com/landkreisl limburg weilburg/

Instagram

www.instagram.com/landkreis_limburg_weilburg/

- II. Gegen den Bebauungsplan „Weckert“ in der Fassung des Entwurfs bestehen aus der Sicht der von uns zu vertretenden Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Hinblick auf die beabsichtigte Flächeninanspruchnahme im Grundsatz ebenfalls keine Bedenken.

Nach Sichtung der vorgelegten Unterlagen bleiben aus unserer Sicht noch einige Fragen offen, welche im weiteren Verfahren geklärt werden müssen. Wir geben daher die folgenden Hinweise hinsichtlich u. E. nötiger Korrekturen und Ergänzungen.

1. Das Plangebiet wird derzeit durch die Nutzung als Nutz- bzw. Hausgärten geprägt. Entsprechend wurden die betroffenen Flächen in der Eingriffsbilanzierung (Tabelle 1, Seite 24 des Umweltberichts) im Bestand als Gärten/Kleingartenanlage (Typ 11.212) und als arten- und strukturarmer Hausgarten (Typ Nr. 11.221) bewertet. Es ist jedoch nicht gesichert, dass es sich bei der Nutzung als Garten um den rechtlichen Bestand handelt. Es ist auch möglich, dass die Gärten über die Zeit entstanden sind ohne dass die entsprechend entstehenden Eingriffe je abgearbeitet worden sind. Ein Hinweis hierauf ergibt sich aus dem Landschaftsplan der Gemeinde Löhnberg aus dem Jahr 1990, in welchem zumindest ein Teil des Plangebiets als ökologisch wertvolles Grünland erfasst worden ist.

Es ist daher zu prüfen, von welchem rechtlichen Bestand tatsächlich ausgegangen werden kann. Sofern an der aktuellen Bewertung festgehalten werden soll, ist dies entsprechend zu begründen und der rechtmäßige Bestand der Gartennutzung zu belegen.

2. Auf Seite 24 des Umweltberichts erfolgt in Tabelle 1 eine Eingriffsbilanzierung in Anlehnung an die hessische Kompensationsverordnung.
 - a. Im Bestand werden Schotter-, Kies- und Sandflächen/Rasengittersteine (Typ-Nr. 10.530/10.540) angenommen. Genauso wie oben unter Punkt 1 zum Thema Gartennutzung als Bestand bereits beschrieben ist auch hier nachzuweisen, dass es sich dabei um den rechtlichen Bestand handelt, welcher als Grundlage für die Eingriffsberechnung angenommen werden kann.
 - b. Der Biotoptyp Nr. 09.160 Straßenränder fehlt in der Bilanz, obwohl ein Teil der Fläche gemäß der Bestandskarte im Plangebiet liegt. Die Fläche sollte in der Bilanzierung im Bestand und in der Planung der Vollständigkeit halber ergänzt werden (oder die Karte wäre anzupassen).
 - c. Es ist nicht ganz nachvollziehbar, dass bei einer GRZ von 0,25 (welche bis 0,375 mit Nebenanlagen überschritten werden darf) eine mögliche versiegelte Fläche von 1.716 m² ergibt. Hier empfehlen wir, die Berechnung nochmals auf Plausibilität zu prüfen.
3. Laut Punkt 3.2 auf Seite 25 des Umweltberichts ist die Kompensation noch nicht geklärt und soll zum Entwurf des vorliegenden Bebauungsplans erarbeitet werden. Wir weisen darauf hin, dass die Kompensation vor In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes geregelt werden muss.
4. Das Plangebiet befindet sich im Auebereich des Kallenbachs, welcher im Westen des Gebiets fließt. Entsprechend passt auch die Beschreibung der vorkommenden Bodengruppe und -typen im Umweltbericht auf S. 11 und 12. Es handelt sich um wasserbeeinflusste Böden mit hoher Empfindlichkeit gegenüber Belastungen und Verdichtung und einer gleichzeitig hohen Bedeutung hinsichtlich Biotop- und Lebensraumentwicklungspotential. Im vorletzten Absatz auf S. 11 steht, dass aufgrund

der vorwiegenden Nutzung des Plangebiets als Haus- und Nutzgarten von einer geringen Veränderung der Bodenstrukturen und es natürlichen Bodenprofils auszugehen ist.

Durch die Ausweisung als Baugebiet werden Eingriffe in diese größtenteils noch intakten Bodenfunktionen vorbereitet. Es wird argumentiert, dass die vorbereiteten Eingriffe nur sehr gering seien und durch Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen im Bauablauf auf ein Mindestmaß reduziert werden könnten. Wir empfehlen dennoch im Zuge der noch zu erarbeitenden Eingriffskompensation (siehe Nr. 2 oben) auch die beeinträchtigen Bodenfunktionen mitzudenken und Kompensationsmaßnahmen zu entwickeln, welche auch dem Schutzgut Boden zu Gute kommen.

Die Maßnahmen, welche zur Minderung der Bodeneingriffe auf den S. 13 und 14 des Umweltberichts aufgeführt werden, sollten mindestens in den Hinweisen, besser noch in den Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen werden, um einen bodenschonenden Bauablauf zu sichern und die Bodeneingriffe tatsächlich so gering wie im Gutachten prognostiziert zu halten.

5. Vom Gutachterbüro Plan Ö GmbH wurden faunistische Untersuchungen im Plangebiet durchgeführt. Im Gutachten selbst sind zunächst erstmal nur die Erfassungsergebnisse aufgeführt. Es werden keine Aussagen in Bezug auf möglicherweise eintretende Tatbestände nach § 44 BNatSchG und entsprechende Vermeidungs- und/oder Ausgleichsmaßnahmen getroffen. Im Umweltbericht werden die Ergebnisse der faunistischen Untersuchungen auf den Seiten 18 und 19 aufgegriffen. Es wird ein geringes Konfliktpotential hinsichtlich des Artenschutzes festgestellt.

Die im Umweltbericht auf S. 19 beschriebenen Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG wurden in die Hinweise der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes übernommen und fußen zu einem großen Teil darauf, dass eine qualifizierte Fachperson vor oder bei den Bauarbeiten eingebunden wird – das Einhalten der entsprechenden Vorgaben, auch in Bezug auf die beschriebenen Schutzfristen, ist dringend durch die Gemeinde als Satzungsgeberin zu überwachen um Rechtsverletzungen zu vermeiden. Die Untere Naturschutzbehörde wird bei Bauanträgen im beplanten Innenbereich standardmäßig nicht beteiligt, sodass wir keine Kenntnis erhalten, ob die im Bebauungsplan festgelegten Maßnahmen auch eingehalten werden.

6. Zum faunistischen Gutachten geben wir den Hinweis, dass der Standort des Bat-Rekorders in der Abbildung 4 fehlt, obwohl er in der Legende aufgeführt wird. Der Standort sollte der Vollständigkeit halber ergänzt werden.
7. In der Plankarte zum Bebauungsplan werden zwei Bäume zum Erhalt festgesetzt. Die Darstellung der Bäume passt nicht so ganz zur Bestandskarte im Umweltbericht. Wir empfehlen hier, die beiden Karten aufeinander bzw. auf die real vorkommenden Gehölze abzustimmen:

Die Gehölze am nordöstlichen Ende des Plangebiets sollten in der Bebauungsplan-Karte zum Erhalt festgesetzt werden. Sie befinden sich ohnehin in einer Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Außerdem wurde ihr Erhalt entsprechend in der Bilanzierung berücksichtigt. Das Eintragen der Gehölze in

der Bebauungsplankarte dient der Klarstellung, dass die vorhandenen Gehölze zu erhalten sind und sichert die Gehölze dadurch zusätzlich.

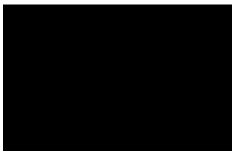
Darüber hinaus befinden sich im Plangebiet weitere Gehölze, die sich nicht im Bereich der überbaubaren Fläche befinden. Wir empfehlen zu prüfen, ob hier weitere Gehölze zum Erhalt festgesetzt werden können.

8. In den textlichen Festsetzungen sind an zwei Stellen Pflanzlisten zu finden, zum einen unter der Festsetzung 1.8.1 und zum anderen unter den Hinweisen, Punkten 4.6. Wir empfehlen, nur an einer Stelle Pflanzlisten aufzuführen und textlich deutlich zu machen, für welche Bereich welche Arten zu nutzen sind.

Wir erlauben uns den redaktionellen Hinweis, dass *Amelanchier ovalis* einmal mit „Echte Felsenbirne“ und einmal mit „Gemeine Felsenbirne“ übersetzt wird und empfehlen eine Vereinheitlichung. Außerdem wird in der Artenliste 3 (Ziersträucher und Kleinbäume) im Unterpunkt 4.6 *Amelanchier div. spec.* aufgeführt. Um zu verhindern, dass hier Neophyten gepflanzt werden, sollte auch an dieser Stelle die Echte Felsenbirne (*Amelanchier ovalis*) aufgeführt werden.

Zum weiteren Schutz der heimischen Biodiversität empfehlen wir außerdem auch die anderen Neophyten aus den Artlisten zu streichen oder wo möglich heimische Unterarten vorzugeben.

Freundliche Grüße
im Auftrag



2. Abschrift

Planungsbüro Fischer
Im Nordpark 1
35435 Wetttenberg

Guten Tag,

die anhängende Abschrift unserer an den Gemeindevorstand der Gemeinde Löhnberg gerichteten Stellungnahme zum Bebauungsplan „Weckert“ mit einhergehender Änderung des Flächennutzungsplans übersenden wir Ihnen zu Ihrer Information.

Freundliche Grüße
im Auftrag



Betreff:

WG: Bauleitplanung der Gemeinde Löhnberg; Bebauungsplan "Weckert" im OT Niedershausen mit Änderung des Flächennutzungsplans in diesem Bereich, Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) Bau GB

Von: Zell, Frank <f.zell@limburg-weilburg.de>

Gesendet: Dienstag, 27. Dezember 2022 11:21

An: Birgit Roeßing <B.Roessing@fischer-plan.de>

Cc: Planungsbüro Fischer <info@fischer-plan.de>

Betreff: Bauleitplanung der Gemeinde Löhnberg; Bebauungsplan "Weckert" im OT Niedershausen mit Änderung des Flächennutzungsplans in diesem Bereich, Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) Bau GB

Guten Tag,

mit ihrem Schreiben vom 21.11.2022 haben sie uns die Entwurfsunterlagen zum Bebauungsplan „Weckert“ im OT Niedershausen der Gemeinde Löhnberg mit Änderung des Flächennutzungsplans in diesem Bereich im Zuge der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB übersandt.

Hierzu nehmen wir aus Sicht der von uns zu vertretenden wasserrechtlichen und bodenschutzrechtlichen Belange wie folgt Stellung:

Das Plangebiet liegt außerhalb von festgesetzten Wasserschutzgebieten, Heilquellenschutzgebieten und Überschwemmungsgebieten. Oberflächengewässer sowie deren Gewässerrandstreifen sind ebenfalls nicht betroffen.

Zuständige Wasserbehörde für die Wasserversorgung und die Abwasserbeseitigung des Plangebietes ist das Regierungspräsidium Gießen als Obere Wasserbehörde.

Zuständige Bodenschutzbehörde für die Berücksichtigung der Bodenschutzbelange in der Bauleitplanung ist ebenfalls das Regierungspräsidium Gießen.

Freundliche Grüße
im Auftrag

Frank Zell
Fachdienstleiter

Der Kreisausschuss des Landkreises Limburg-Weilburg
Amt für den Ländlichen Raum, Umwelt, Veterinärwesen und Verbraucherschutz
Fachdienst Wasser-, Boden- und Immissionsschutz
Gymnasiumstraße 4
65589 Hadamar
Telefon: 06431 296-5901
Telefax: 06431 296-5903
E-mail: f.zell@limburg-weilburg.de
Internet: www.Landkreis-Limburg-Weilburg.de

Datenschutz:

Informationen zum Schutz personenbezogener Daten bei deren Verarbeitung durch den Landkreis Limburg-Weilburg nach Art. 13, 14 DS-GVO finden sich auf der Internetseite des

Landkreises (<http://www.landkreis-limburg-weilburg.de/>). Wir übersenden diese Informationen auf Wunsch in Papierform.



Landkreis Limburg-Weilburg Der Kreisausschuss



Landkreis Limburg-Weilburg, Der Kreisausschuss, Postfach 1552, 65535 Limburg

4020

Planungsbüro
Fischer
Im Nordenpark 1

35435 Wettenberg

PLANUNGSBÜRO
FISCHER

Eingang: 29. Nov. 2022

zur Bearbeitung
Planungsbüro Fischer PartG mbB
Im Nordenpark 1 35435 Wettenberg

Amt

Fachdienst

Auskunft erteilt

Zimmer

Durchwahl

Telefax

E-Mail

Postanschrift und

Fristenbriefkasten

Unser Aktenzeichen

**Amt für den Ländlichen Raum,
Umwelt, Veterinärwesen und
Verbraucherschutz**

Landwirtschaft

Frau Gros

18

06431 296-5809 (Zentrale: -0)

06431 296-5965

s.gros@Limburg-Weilburg.de

Schiede 43, 65549 Limburg

3.3.2- Tgb.-Nr. 48/22

Löhnberg

25. November 2022

**Bauleitplanung der Gemeinde Löhnberg, Ortsteil Niedershausen
Bebauungsplan „Weckert“ sowie Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem
Bereich**

Guten Tag,

aus landwirtschaftlich-fachlicher Sicht spricht nichts gegen oben genanntes Verfahren.

Auf mögliche Kompensationsmaßnahmen auf landwirtschaftlichen Produktionsflächen (Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft), im Zuge der Umsetzung dieses Vorhabens, sollte verzichtet werden.

Freundliche Grüße
im Auftrag



Saskia Gros

Unsere Servicezeiten

Montag – Mittwoch 8:30 - 12:00 Uhr und 13:30 - 15:30 Uhr
Donnerstag 8:30 - 12:00 Uhr und 14:00 - 18:00 Uhr
Freitag 8:30 - 12:00 Uhr

Bitte vereinbaren Sie telefonisch einen Termin

Bankverbindungen des Landkreises Limburg-Weilburg

Kreissparkasse Limburg	IBAN: DE41 5115 0018 0000 0000 18	BIC: HELADEF1LIM
Kreissparkasse Weilburg	IBAN: DE10 5115 1919 0100 0006 60	BIC: HELADEF1WEI
Nassauische Sparkasse	IBAN: DE16 5105 0015 0535 0438 33	BIC: NASSDE55XXX
Postbank	IBAN: DE38 5001 0060 0033 7166 00	BIC: PBNKDEFF

Internet

www.Landkreis-Limburg-Weilburg.de

Facebook

www.facebook.com/landkreisl limburg weilburg/

Instagram

[www.instagram.com/landkreis limburg weilburg/](https://www.instagram.com/landkreis_limburg_weilburg/)

Datenschutz:

Informationen zum Schutz personenbezogener Daten bei Verarbeitung durch den Landkreis Limburg-Weilburg nach Art. 13, 14 DS-GVO finden sich auf der Internetseite des Landkreises (<http://www.Landkreis-Limburg-Weilburg.de/>).

Wir übersenden diese Informationen auf Wunsch in Papierform.

Eingang: 19. Jan. 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: RPGE-31-61a0100/112-2014/29
Dokument Nr.: 2023/53842

Bearbeiter/in: Karin Wagner
Telefon: +49 641 303-2353
Telefax: +49 641 303-2197
E-Mail: Karin.Wagner@rpgi.hessen.de
Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom:

Datum 12. Januar 2023

**Bauleitplanung der Gemeinde Löhnberg;
hier: Bebauungsplan „Weckert“ im Ortsteil Niedershausen**

Stellungnahme im Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB

Ihr Schreiben vom 21.11.2022, Az.: Roeßing/Anders

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 die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets im Umfang von rd. 0,3 ha am nördlichen Rand des Ortsteils vorbereitet werden. Der gültige Regionalplan Mittelhessen 2010 (RPM 2010) legt für den geplanten Geltungsbereich ein *Vorranggebiet (VRG) für Landwirtschaft* fest, überlagert durch ein *Vorbehaltsgebiet (VBG) für besondere Klimafunktionen*.

Laut Planunterlagen wird der Planbereich bereits als Haus- und Nutzgarten sowie als (Holz-)Lagerstätte genutzt; das Gelände weist daher neben einem Wohnhaus auch einen Maschinenunterstand sowie weitere Nebenanlagen und Versiegelungen auf. Aus raumordnerischer Sicht ergibt sich durch die Planung somit keine weitere erhebliche Beeinträchtigung der landwirtschaftlichen Belange. Auch ist aufgrund der bestehenden Nutzung nicht von einer über das derzeitige Maß hinausgehenden Beeinträchtigung der Klimafunktionen auszugehen.

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



Insgesamt kann das Vorhaben als mit den Vorgaben des RPM 2010 vereinbar beurteilt werden.

Hinweis:

In der Begründung wird mit Blick auf vorhandene Innenentwicklungspotenziale dargelegt, dass sich sämtliche „Baulücken“ im Außenbereich befinden. Diese Aussagen sind zu überarbeiten!

Baulücken und damit Innenentwicklungspotenziale finden sich nur innerhalb rechtskräftiger Bebauungspläne sowie in den unbeplanten Innenbereichen nach § 34 BauGB. Grundstücke im Außenbereich sind keine „Baulücken“ und dienen daher auch nicht der Innenentwicklung.

Grundwasserschutz, Wasserversorgung

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

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)

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

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

Hinweis zum Thema Starkregen:

Das Land Hessen hat mit dem Projekt „KLIMPRAX – Starkregen und Katastrophenschutz für Kommunen“ ein dreistufiges Informationssystem für Kommunen bereitgestellt. Alle Information dazu sind auf den Internetseiten des Hessischen Landesamts für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) unter folgendem Link einsehbar: <https://www.hlnug.de/themen/klimawandel-und-anpassung/projekte/klimprax-projekte/klimprax-starkregen>

Die **Starkregen-Hinweiskarte** https://www.hlnug.de/fileadmin/dokumente/klima/klimprax/starkregen/Starkregen-Hinweiskarte_Hessen.pdf wird in der ersten Stufe zur Identifizierung von besonders durch Starkregen gefährdeten Kommunen online als PDF oder zur Einbindung in GIS bereitgestellt. Die Karte beinhaltet den Starkregen-Index und den Vulnerabilitäts-Index für jede 1*1km Kachel.

In der zweiten Stufe können basierend auf dieser Ersteinschätzung kommunale **Fließpfadkarten** ermittelt werden. Dafür kann die interessierte Kommune eine Anfrage an das Fachzentrum Klimawandel und Anpassung richten (starkregen@hlnug.hessen.de).

In Fällen, in denen die Fließpfadkarte zur lokalen Gefährdungsbeurteilung nicht ausreicht (z.B. städtische Gebiete, sehr flache Gebiete ohne klare Fließwege), kann eine Starkregen-Gefahrenkarte bei Ingenieurbüros in Auftrag gegeben werden. **Starkregen-Gefahrenkarten** sind für Planungen in kritischen Gebieten sowie für mittlere und große Kommunen erforderlich. Diese Karten werden durch Ingenieurbüros auf der Basis von detaillierten hydraulischen Simulationen erstellt.

Kommunales Abwasser, Gewässergüte

(Bearbeiterin: Frau Noll, Dez. 41.3, Tel.: 0641/303-4232)

Aus Sicht der von mir vertretenen Belange bestehen gegen das geplante Vorhaben keine Bedenken.

Dränleitungen dürfen nicht an die Mischwasserkanäle oder Schmutzwasserkanäle angeschlossen werden

Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe, Grundwasser-schadensfälle, Altlasten, Bodenschutz

**(Bearbeiter: Herr Schneider, Dez. 41.4, Tel.: 0641/303-4246,
Frau Balk, Dez. 41.4, Tel.: 0641/303-4274)**

Nachsorgender Bodenschutz

In der Altflächendatei als Teil des Bodeninformationssystems sind die den Bodenschutzbehörden bekannten Informationen zu Altstandorten, Altablagerungen, altlastverdächtigen Flächen, Altlasten und schädlichen Bodenveränderungen hinterlegt (§ 8 Abs. 1 HAltBodSchG). Altstandorte sind Grundstücke stillgelegter Anlagen und sonstige Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist. Altablagerungen sind stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen sowie Flächen auf denen Abfälle behandelt, gelagert oder abgelagert worden sind. Die Daten werden von den Kommunen, den Unteren Bodenschutzbehörden (UBB), den Oberen Bodenschutzbehörden (RP) und dem Hessischen Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) erfasst, gemeldet und ggf. aktualisiert.

Nach entsprechender Recherche ist festzustellen, dass sich im Planungsraum keine entsprechenden Flächen befinden.

Die **Vollständigkeit und Richtigkeit der Daten** in der Altflächendatei ist jedoch **nicht garantiert**. Deshalb empfehle ich Ihnen, weitere Informationen (z. B. Auskünfte zu Betriebsstilllegungen aus dem Gewerberegister, bisher nicht erfasste ehemalige Deponien) bei der zuständigen Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Limburg-Weilburg und bei der Stadt Löhnberg einzuholen.

Nach § 8 Abs. 4 HAltBodSchG sind Gemeinden und öffentlich-rechtliche Entsorgungspflichtige verpflichtet, die ihnen vorliegenden Erkenntnisse zu Altflächen dem HLNUG so zu übermitteln, dass die Daten im Bodeninformationssystem nach § 7 HAltBodSchG erfasst werden können. Auch die Untersuchungspflichtigen und Sanierungsverantwortlichen sind verpflichtet, die von ihnen vorzulegenden Daten aus der Untersuchung und Sanierung der verfahrensführenden Behörde zu übermitteln. Dies hat in elektronischer Form zu erfolgen. Über die elektronische Datenschnittstelle DATUS online steht den Kommunen ebenfalls FIS-AG (kommunal beschränkt) zur Verfügung. Wenden Sie sich bitte an das HLNUG oder entnehmen Sie weitere Infos sowie Installations- und Bedienungshinweise unter: <https://www.hlnug.de/themen/altlasten/datus.html>

Sollten im Zuge von geplanten Baumaßnahmen auf der hier angefragte Fläche **Anhaltspunkte für das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen oder Altlasten** wahrgenommen werden, sind nach § 4 Abs. 1 und 2 HAltBodSchG die Bauarbeiten an dieser Stelle abubrechen und der

Sachstand unverzüglich dem Regierungspräsidium Gießen, Dezernat 41.4, zur Prüfung anzuzeigen.

Hinweis:

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 und Nr. 7 BauGB sind bei der **Aufstellung von Bauleitplänen** die allgemeinen Anforderungen an **gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse** und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung sowie die **Belange des Bodens** zu berücksichtigen. Bei der Aufstellung eines Bauleitplans darf das Problem von Bodenbelastungen nicht ausgeklammert werden. Bei der **Beurteilung von Belastungen des Bodens gilt das bauleitplanerische Vorsorgeprinzip** und nicht die Schwelle der Gefahrenabwehr des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG). **Der Träger der Bauleitplanung erzeugt mit der Ausweisung einer Fläche ein Vertrauen, dass die ausgewiesene Nutzung ohne Gefahr realisierbar ist. Geht die Stadt/Gemeinde Anhaltspunkten für Bodenbelastungen nicht nach, haben Eigentümer, Bauwillige und andere Betroffene ggf. Anspruch auf Schadensersatz.** Bei der Erarbeitung der Stellungnahme zur Bauleitplanung ist zu beachten, dass nach den einschlägigen baurechtlichen Vorschriften für eine Vielzahl von Vorhaben kein förmliches Baugenehmigungsverfahren erforderlich ist (vgl. §§ 62 ff. HBO). Die Bauaufsichtsbehörde ist dann auch nicht verpflichtet, die Bodenschutzbehörde in ihrem Verfahren zu beteiligen. Insofern ist es möglich, dass die Bodenschutzbehörde über bauliche Veränderungen auf Verdachtsflächen nur im Rahmen der Bauleitplanung Kenntnis erlangen und danach nicht mehr beteiligt wird.

Vorsorgender Bodenschutz

In den vorliegenden Unterlagen werden die Belange des Bodenschutzes sowie die vorliegende Bodenfunktionsbewertung dargestellt. Es wird zur Versiegelung von Boden kommen, was zu einem Totalverlust der Bodenfunktionen an dieser Stelle führt. 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.

Die Böden im Planungsgebiet sind Auengleye, die auf Grundlage der BFD5L-Daten hinsichtlich des Grades der Erfüllung von Bodenfunktionen mit „mittel“ bis „hoch“ bewertet sind. Auen-Standorte weisen zumeist ein hohes Ertragspotential auf und in diesem Fall ist das Ertragspotential mit „mittel“ bis „hoch“ bewertet. Zusätzlich ist durch die Nutzung zum Gartenbau mit einem hohen Humusgehalt zu rechnen. Damit sind diese Böden aus Sicht des Bodenschutzes aufgrund der hohen landwirtschaftlichen Produktivität besonders schützenswert.

Auenböden sind naturgemäß besonders verdichtungsempfindlich und lassen sich auch nur schwer und unter hohem Aufwand wiedergebrauchsfähig zwischenlagern. Dies ist ein maßgeblicher Grund, weshalb Auenböden von einer Bebauung nach Möglichkeit auszuschließen sind.

Alternativstandorte

In den Unterlagen wird dargelegt, dass im Innenbereich noch sieben Hauptgebäude leer stehen sowie zwei Baulücken möglicherweise vermarktet werden. Diese Alternativen sind vorrangig zu wählen, bevor ein Auenboden versiegelt wird.

„Kleinräumigkeit“ der Beeinträchtigungen im Vergleich zum bestehenden Siedlungsgebiet kann nicht als Argument angeführt werden. Durch die Summe aller Neuversiegelungen wird die von der EU-Kommission für die Bodenstrategie vorgegebene und dadurch von der Bundesregierung ange-

strebte Verringerung des Versiegelungsgrades zum Klimaschutz nicht erreicht. Jede Kommune hat ihren Beitrag zur Eindämmung von Neuversiegelungen zu leisten.

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

In den Unterlagen wird auf Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen für die Bauausführung hingewiesen. Dem kommt vor dem Hintergrund der besonderen Anfälligkeit der lokalen Böden für Verdichtung und Wassererosion besondere Bedeutung zu. Diese Maßnahmen sind bei Durchführung der Planung unbedingt umzusetzen.

Kompensation

Gem. § 1a Abs. 3 BauGB sind im Rahmen der Bauleitplanung vorbereitete Eingriffe entsprechend der Eingriffs-Ausgleichsregelung zu kompensieren. Kommt dazu die Hessische Kompensationsverordnung (KV) im Bauleitplanverfahren zur Anwendung, so gilt dies stringent für alle Schutzgüter nach BNatSchG, also auch für den Boden!

Damit dies gelingt, hat das Hessische Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie die Arbeitshilfe „Kompensation des Schutzguts Boden in der Bauleitplanung nach BauGB“ (HLNUG Heft 14, 2019) und ein dazugehöriges Excel-Berechnungstool auf der Homepage des HLNUG zur Verfügung gestellt.

Der Ermittlung des Kompensationsbedarfs liegt die baurechtliche Eingriffsregelung zugrunde, die nach § 1a Abs. 3 BauGB bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu beachten ist. Diejenigen Bodenfunktionen, die durch den Eingriff beeinträchtigt werden, sollten durch geeignete bodenfunktionsbezogene Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden. Dabei ist für Böden, auf denen die Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden, der Erfüllungsgrad der betroffenen Bodenfunktionen zu erhöhen. Die Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf den Boden aufgrund der Umsetzung der Planung sowie die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen soll zudem von der Kommune durch Monitoringmaßnahmen festgelegt werden (§ 4c BauGB). Die bodenbezogenen Kompensationsmaßnahmen gilt es zudem im Bauleitplan über die so genannten Festsetzungen textlich und kartografisch zu verankern (vgl. § 1a Abs. 3 Satz 2 BauGB). Maßnahmen, die nicht festgesetzt werden können (da sie z.B. die Bauphase betreffen), können über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag für den Bauherrn verbindlich festgelegt werden.

In der bodenbezogenen Bilanzierung sind die Minderungsmaßnahmen sowie die naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen bodenspezifisch zu bewerten und den Bodeneingriffen gegenüberzustellen. In erster Linie sind schutzgutbezogene Ausgleichsmöglichkeiten zu schaffen. Gelingt dies nicht vollständig, so empfehle ich die legitimierte Formel (nach Klaus-Ulrich Battefeld):

$$\text{Biotopwertpunkte} = (\text{Bodenwerteinheiten} / \text{ha}) / 5 * \text{Flächengröße in m}^2$$

zur Umrechnung der BWE in Biotopwertpunkte heranzuziehen. Dadurch lässt sich die Eingriffswertigkeit veranschaulichen und ggf. über sog. „Öko-konto-Maßnahmen“ abgelden, welche selbstverständlich keinen zusätzlichen Bodeneingriff darstellen dürfen.

Eine fehlerfreie Abwägung ist nur möglich, wenn alle Belange, so auch die des vorsorgenden Bodenschutzes, dargestellt und die Eingriffswirkung der Ausgleichswirkung gegenübergestellt wird. Andernfalls liegt ein Abwä-

gungsausfall vor. Demnach ist die Planung zu überarbeiten und erneut offenzulegen.

Entsprechende, auch in den vorliegenden Unterlagen dargestellte Maßnahmen zum Schutz des Bodens sind mit den zukünftigen Bauherren vertraglich festzuhalten.

In diesem Zusammenhang verweise ich auch auf die nachfolgenden Info-Blätter des Hess. Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz:

Boden – mehr als Baugrund; Bodenschutz für Bauausführende
(https://umwelt.hessen.de/sites/umwelt.hessen.de/files/2021-10/bodenschutz_fuer_bauausfuehrende.pdf)

Boden – damit Ihr Garten funktioniert; Bodenschutz für Häuslebauer“
(https://umwelt.hessen.de/sites/umwelt.hessen.de/files/2021-11/HMUKLV_BoSchu-Bauen_H%C3%A4uslebauer%20Textvorlage_01_180420.pdf)

Kommunale Abfallwirtschaft, Abfallentsorgungsanlagen (Bearbeiterin: Frau Hoffmann, Dez. 42.2, Tel.: 0641/303-4356)

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, Umwelt & Natur, Abfall, Bau- und Gewerbeabfall, Baustellenabfälle). 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

Immissionsschutz II (Bearbeiter: Herr Römschied, Dez. 43.2, Tel.: 0641/303-4321)

Nach Durchsicht der Planunterlagen des o. g. Bebauungsplans wird aus immissionsschutzrechtlicher Sicht darauf hingewiesen, dass sich in unmittelbarer Nähe des Plangebietes ein Transportunternehmen befindet. Je nach Art und Umfang der dort praktizierten Tätigkeiten könnten die Orientierungswerte der DIN 18005 ggf. überschritten werden, sofern ein Betrieb im Nachtzeitraum zwischen 22:00 Uhr und 06:00 Uhr stattfindet oder während des Tageszeitraums regelmäßig geräuschrelevante Tätigkeiten durchgeführt werden.

Östlich des Plangebietes verläuft die Obershäuser Straße (L3044). Ggf. können die Orientierungswerte der DIN 18005 für Verkehrsgeräuschmmissionen am Rand des Plangebietes überschritten sein. Daher sollte die Planung über eine Schallimmissionsprognose abgesichert werden.

Bergaufsicht

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

Der Geltungsbereich der o. g. Bauleitplanung liegt im Gebiet von zwei erloschenen Bergwerksfeldern, in denen das Vorkommen von Erz nachgewiesen wurde. Die Fundstelle liegt nach den hier vorhandenen Unterlagen außerhalb des Planungsbereiches.

Landwirtschaft

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

Bezüglich der mir vorgelegten Planunterlagen werden aus Sicht des Belanges Landwirtschaft keine Bedenken vorgetragen. Die beanspruchte Fläche wird gegenwärtig als Haus- und Nutzgärten genutzt. Des Weiteren schließe ich mich der Stellungnahme des Fachdienstes Landwirtschaft des Kreisausschusses des Landkreises Limburg-Weilburg an.

Obere Forstbehörde

(Bearbeiter: Herr Krebber, Dez. 53.1, Tel.: 0641/303-5531)

Forstliche Belange sind bei der o. g. Bauleitplanung nicht betroffen.

Obere Naturschutzbehörde

(Bearbeiterin: Frau Smolarek, Dez. 53.1, Tel.: 0641/303-5536)

Von der Planung sind keine Landschaftsschutzgebiete oder Naturschutzgebiete betroffen.

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

Bauleitplanung

(Bearbeiterin: Frau Wagner, Dez. 31, Tel.: 0641/303-2353)

Aus planungsrechtlicher und städtebaulicher Sicht weise ich auf folgendes hin:

- Gemäß **§ 1 Abs. 3 BauGB** haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Eine Bauleitplanung muss durch städtebauliche Gründe gerechtfertigt sein und darf nicht allein privaten Interessen dienen. Der öffentliche Zweck der Bauleitplanung ist nur gewahrt, wenn hinreichend gewichtige Allgemeinwohlbelange der örtlichen Gemeinschaft für die Planung sprechen. Das öffentliche Interesse fehlt, wo die

Bauleitplanung ausschließlich oder in erster Linie die Sicherung oder Durchsetzung von individuellen oder privaten Interessen verfolgt (unzulässige Einzelfallregelung). Das Planungserfordernis ist nachzuweisen, d.h. die städtebaulichen Gründe, die für die Planung sprechen und somit ein öffentliches Interesse begründen, sind nachvollziehbar darzulegen.

Nach den Ausführungen unter Ziff. 1.1 der Begründung soll mit der Ausweisung einer Wohnbaufläche im nördlichen Bereich des Ortsteils Niedershausen „durch Arrondierung der Ortslage unter moderater Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen ein Beitrag zur Deckung der konkreten Nachfrage an Wohnraum“ geleistet und den (privaten) Grundstückseigentümern eine Wohnnutzung ermöglicht werden.

In der Begründung erfolgen allerdings keine näheren Erläuterungen im Hinblick auf den tatsächlichen konkreten Bedarf bzw. die Anzahl der vorgesehenen Wohngebäude im Plangebiet (nur 1 Wohngrundstück / 1 Wohnhaus?). Zudem ist die Aussage, dass durch die Ausweisung der Wohnbaufläche eine „*bauliche Arrondierung*“ am Ortseingangsbereich geschaffen wird, nicht zutreffend. Mit der Bauleitplanung wird vielmehr eine fingerförmige Entwicklung der Bebauung in den Außenbereich vorbereitet, die grundsätzlich mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB nicht vereinbar ist.

Auch die im Hinblick auf die Prüfung von Innenentwicklungsmöglichkeiten getroffene Aussage, dass sich „*sämtliche Baulücken nicht im Innenbereich befinden (?)*“, so dass eine Beanspruchung von Flächen im Außenbereich erfolgen müsste, ist inhaltlich nicht nachvollziehbar.

Die Begründung zur Bauleitplanung sollte daher im weiteren Verfahren überarbeitet bzw. ergänzt werden.

- Im **Umweltbericht** ist gemäß Nr. 3b der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und §§ 2a, 4c BauGB das geplante Monitoring-Konzept zu beschreiben. Nach § 4c S. 1 2.Hs BauGB ist Gegenstand der Überwachung auch die Durchführung von Darstellungen oder Festsetzungen nach § 1a Abs. 3 S. 2 BauGB und von Maßnahmen nach § 1a Abs. 3 S. 4 BauGB.
- Durch die BauGB-Novelle 2017 haben sich wesentliche Änderungen und somit weitere Anforderungen im Hinblick auf das Beteiligungsverfahren nach **§ 3 Abs. 2 BauGB** ergeben. Zu Ihrer Vorgehensweise im Zusammenhang mit der Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB sollten in der Begründung ggf. nähere Erläuterungen erfolgen. Eine nachvollziehbare Dokumentation des Beteiligungsverfahrens nach § 3 Abs. 2 BauGB liegt in der Verantwortung der Kommune.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag


wagner