

## Umweltrelevante Stellungnahmen

---

# 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.

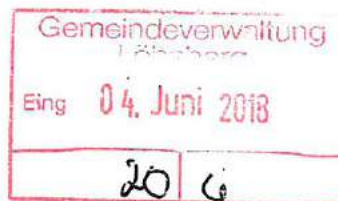
NaBu Naturschutzbund Deutschland  
Landesverband Hessen e. V.  
Kreisverband Limburg-Weilburg

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 „Sportgel Triftweg/Waldhäuser Straße“, 2. Änderung, gem. § 13b BauGB.  
Bezug: Schreiben des Planungsbüros Holger Fischer von 2018----- an Verteiler, hier BUND Hessen;  
2018-05-17 AG ges. anerkannter Naturschutzverbände im Lkrs. Limburg-Weilburg/Dr. J. 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.

## Vorbemerkungen

1. Verfahren nach §§ 13, 13a und 13b BauGB wischen die Vorstellungen der von mir vertretenen LVe völlig vom Tisch, deshalb erwarten sie ein reguläres Verfahren.
2. 2018-05-29 habe ich in der Unteren Naturschutzbehörde ein Gespräch zu diesem Plan gesucht - es gab dort keine entsprechenden Unterlagen.
3. Eine Frage: Ist es beispielhaft oder gar vorbildlich, den anfallenden Rasenschnitt dieses Geländes vor dem Zaun zwischenzulagern? Ich bitte um Antwort.

## B - Zur Begründung

**B - 1.6 Innenentwicklung ...:** Nach Abb. 1 (im Abschnitt 1.5) gibt es keinen rechtskräftigen B-Plan „Tausblick“. Absatz 3, Satz 1 hängt also in der Luft.

**B - 2.1 Art der...:** Manchmal wird \*Eingangs klein geschrieben, z. B. hier.

**B - 2.2.3 ... Höhe baulicher Anlagen** Hier ist keinerlei Maximalhöhe festgesetzt - ?

**B - 2.4 Bauordnungsrechtliche...** Die Nutzung der Solarenergie ist durch einen städtebaulichen Vertrag mit den Grundstückseigentümern zu sichern.

## L - Landespflegerischer Begleitplan

**L - 4.2 Biotop-...:** Die \*Erdauftürrung, die nur anstehenden Rohboden aufweist, enthält überraschend viel Basaltschotter (20 - 30).

## L - 5 Eingriffs- und Ausgleichsplanung

Wie realistisch Sie die zum Wegfall geplante Ausgleichsfläche bewertet haben, kann ich nicht genau beurteilen. Ich habe Zweifel. Mangels Unterlagen (vgl. Punkt 2. der Vorbemerkung)

konnte mir die Untere Naturschutzbehörde Ihre Angaben nicht bestätigen. Wie auf dem Flurstück 78/1 steht auch hier ein sehr vielfältiger Bewuchs.

**Im vorliegenden Plan nicht erwähnt**

Konflikt zwischen unterirdisch verlegten Leitungen und Baumpflanzungen: Bei geringeren Abständen als 2,50m sind die Bäume **nicht** in Betonschutzrohre einzupflanzen, sondern die Versorgungsanlagen sind durch parallel dazu verlaufende senkrecht gestellte Betonplatten zu schützen.

**P - Zur Plankarte**

Textliche Festsetzungen 1.4: Überlegen Sie bitte, ob Sie hier bei mutmaßlich FH max 10m Bäume vorschlagen wollen, die höher werden als 12 - 15m (Bäume 1. und 2. Ordnung). Obstbaumhochstämme können darunter bleiben.

**Zusammenfassung**

Die von mir vertretenen LVe haben erhebliche, aber wohl auszuräumende Bedenken gegen diesen Plan.

Bitte, senden Sie die Abwägungsbeschlüsse zu dieser Stellungnahme an alle im Briefkopf aufgeführten LVe bzw. deren Untergliederungen auf Kreisebene; vielen Dank!

Mit freundlichen Grüßen i. A. der o. g. LVe  
Niederzeuzheim, 2018-05-30



Kursivschrift:

Zitate aus Anschreiben und Plan

(Dr. J. Rau)



# Landkreis Limburg-Weilburg Der Kreisausschuss



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

4040

Planungsbüro Holger Fischer  
Konrad-Adenauer-Str. 16  
35440 Linden

**Amt**

**Fachdienst**  
Sachgebiet  
Auskunft erteilt  
Zimmer  
Durchwahl  
Telefax  
E-Mail  
Postanschrift und  
Fristenbriefkasten  
Unser Aktenzeichen

**Amt für den Ländlichen Raum,  
Umwelt, Veterinärwesen und  
Verbraucherschutz**  
**Wasser-, Boden- u Immissionsschutz**  
Immissionsschutz  
Herr Lehmann  
217  
06431 296-5916 (Zentrale: -0)  
06431 296-5903  
U.Lehmann@Limburg-Weilburg.de  
Schiede 43, 65549 Limburg  
40.41-Bauleitplanung-18-1

3. Mai 2018

## **Bauleitplanung der Gemeinde Löhnberg, Ortsteil Löhnberg Bebauungsplan „Sportgelände Triftweg/Waldhäuser Straße“, 2. Änderung Beteiligung der Behörden**

Guten Tag,

zu den vorgelegten Unterlagen der o. g. Bauleitpläne werden die nachfolgenden An-  
regungen und Bedenken vorgetragen:

Nördlich und östlich des vorgesehenen Mischgebietes befindet sich die Sportanlage des Turn- und Sportvereins Löhnberg sowie der Parkplatz für die Sportanlage und das Bürgerhaus „Löhnberger Lilie“. Das Plangebiet wird als Mischgebiet ausgewiesen. In dem Plangebiet sind sowohl gewerbliche Nutzungen als auch eine Wohnnutzung zulässig. Durch die Nutzung der benachbarten Sportanlage, des Bürgerhauses und des zugehörigen Parkplatz können erhebliche Geräuschemissionen entstehen. Da diese insbesondere in den späten Abendstunden und Nachtstunden auf die Wohnnutzung einwirken können, sind erhebliche Nutzungskonflikte zwischen der Sportanlage bzw. des Bürgerhauses und der heranrückenden Wohnbebauung im Mischgebiet zu erwarten.

Es ist daher durch eine Geräuschimmissionsprognose zu prüfen, ob durch die benachbarten Nutzungen schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche in dem Plangebiet entstehen.

Freundliche Grüße  
im Auftrag

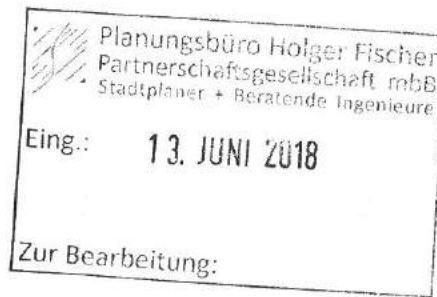
  
Lehmann

### Unsere Servicezeiten

Montag, Mittwoch, Donnerstag 8:30 – 12:00 und 13:30 – 16:00 Uhr  
Dienstag geschlossen oder nach Vereinbarung  
Freitag 8:30 – 12:00 Uhr  
Bitte vereinbaren Sie telefonisch einen Termin  
Besuchsadresse Nebengebäude (Schloss) Hadamar,  
Gymnasiumstr. 4, 65589 Hadamar

### 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: DE18 5105 0015 0635 0438 33 BIC: NASSDE55XXX  
Postbank IBAN: DE38 5001 0080 0033 7166 00 BIC: PBNKDEF  
Internet [www.Landkreis-Limburg-Weilburg.de](http://www.Landkreis-Limburg-Weilburg.de)



Regierungspräsidium Gießen • Postfach 10 08 51 • 35338 Gießen

Planungsbüro  
Holger Fischer  
Konrad-Adenauer-Straße 16  
  
35440 Linden

Geschäftszeichen: RPGI-31-61a0100/112-2014/14  
Dokument Nr.: 2018/183890

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 11. Juni 2018

**Bauleitplanung der Gemeinde Löhnberg;  
hier: Bebauungsplan „Sportgelände Triftweg / Waldhäuser Straße“,  
2. Änderung, in Löhnberg**

**Stellungnahme im Verfahren nach § 13b i.V.m. § 4 (2) BauGB**

**Ihr Schreiben vom 23.04.2018, hier eingegangen am 24.04.2018,  
Az.: Bode/Gerhard**

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

**Obere Landesplanungsbehörde  
(Bearbeiterin: Frau Bernhardt, Dez. 31, Tel.: 0641/303-2428)**

Mit dem Planvorhaben soll auf einer Fläche von ca. 0,2 ha die Ausweisung eines Mischgebiets vorbereitet werden. Das Vorhaben ist zusammen mit dem angrenzenden Bebauungsplan „Bornröhren“ zu betrachten, da beide ein planerisches Gesamtkonzept darstellen.

Maßgeblich für die raumordnerische Beurteilung des Vorhabens sind die Vorgaben des Regionalplans Mittelhessen 2010 (RPM 2010). Dieser stellt den geplanten Geltungsbereich als *Vorranggebiet (VRG) Siedlung Planung* dar. Grundsätzlich umfassen diese u.a. die Flächen für notwendige neue Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen (vgl. Ziel 5.2-1 RPM 2010).

Allerdings ist vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen gemäß Ziel 5.2-5 RPM 2010 der Bedarf vorrangig in den *VRG Siedlung Bestand* durch Nachverdichtung und Umnutzung bereits bebauter Flächen zu decken. Dazu sind die vorhandenen Flächenreserven in Bebauungsplänen und in den unbeplanten Innenbereichen darzustellen sowie ihre Verfügbarkeit und Entwicklungsfähigkeit aufzuzeigen. Die Nachweispflicht dient dazu, dem für die Siedlungsentwicklung wichtigen Prinzip

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](mailto:poststelle@rpgi.hessen.de)  
Internet: <http://www.rp-giessen.de>

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

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



„Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ Rechnung zu tragen. **Dieser Nachweis ist auch bei einer Flächeninanspruchnahme innerhalb der VRG Siedlung Planung zu erbringen.** In der Begründung fehlt jedoch eine diesbzgl. inhaltliche Auseinandersetzung .

Ich weise zudem daraufhin, dass der gemäß Ziel 5.2-7 in Tabelle 7 des RPM 2010 ausgewiesene maximale Wohnsiedlungsflächenbedarf für die Gemeinde Löhnberg in Höhe von 5 ha vollständig ausgeschöpft ist (aktuell 6,6 ha). **Ich empfehle daher dringend eine Abstimmung mit der Oberen Landesplanungsbehörde.**

Die Planung ist folglich nicht mit den Festlegungen des RPM 2010 vereinbar

#### **Grundwasserschutz, Wasserversorgung**

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

Der Planungsraum liegt außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten.

#### **Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz**

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

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

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

#### **Kommunales Abwasser, Gewässergüte**

**(Bearbeiter: Herr Ebadie, Dez. 41.3, Tel.: 0641/303-4213)**

Gegen die o.g. Bebauungsplanänderung bestehen aus abwassertechnischer Sicht keine Bedenken.

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

**(Bearbeiterin: Frau Wagner, Dez. 41.4, Tel.: 0641/303-4277)**

##### Nachsorgender Bodenschutz:

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

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

Da die Erfassung der Grundstücke mit stillgelegten gewerblichen und militärischen Anlagen – soweit auf ihnen mit umweltrelevanten Stoffen umgegangen wurde (Altstandorte) – in Hessen zum Teil noch nicht flächendeckend erfolgt ist, sind die Daten in der AFD nicht vollständig. Deshalb empfehle ich, weitere Informationen (z.B. Auskünfte zu Betriebsstilllegungen aus dem Gewerberegister) bei der Wasser- und Bodenbehörde des Landkreises Limburg-Weilburg und bei der Gemeinde Löhnberg einzuholen.

**Hinweis:**

Über die **elektronische Datenschnittstelle DATUS mobile** bzw. **DATUS online** steht den Kommunen ebenfalls FIS-AG (kommunal beschränkt) zur Verfügung. Nach § 8 Abs. 4 HAItBodSchG 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 erfasst werden können. Dies hat in elektronischer Form zu erfolgen.

Auch die Untersuchungspflichtigen und Sanierungsverantwortlichen sind verpflichtet, die von ihnen vorzulegenden Daten aus der Untersuchung und Sanierung der verfahrensführenden Behörde in elektronischer Form zu übermitteln.

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>.

**Vorsorgender Bodenschutz:**

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.

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

Grundsätzliche Ziele sind u.a.:

- Vermeidung von Bodenverdichtungen und anderen nachteiligen Einwirkungen auf die Bodenstruktur, u.a. durch Berücksichtigung der Witterung beim Befahren von Böden
- Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731)
- Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub
- Baustelleneinrichtung und Lagerflächen im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Böden

Entsprechende Maßnahmen zum Schutz des Bodens sind mit den zukünftigen Bauherren vertraglich festzuhalten.

Es wird zur Versiegelung von Böden kommen, was zu einem Totalverlust der Bodenfunktionen an dieser Stelle führt.

**Der Verlust an Bodenfunktionen ist bodenspezifisch zu kompensieren.** Angemessene Kompensationsmaßnahmen und deren Bewertung finden sich in der Arbeitshilfe „*Kompensation des Schutzguts Boden in der Bauleitplanung nach BauGB*“ (HLNUG Heft 14, 2018).

Den Link zu dieser Arbeitshilfe und zugehörige Informationen finden Sie unter: <https://www.hlnug.de/themen/boden/vorsorge/bodenschutz-in-der-planung/kompensation-schutzgut-boden.html>

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

Nach meiner Aktenlage sind keine Abfallentsorgungsanlagen / Deponien im Sinne von § 35 Abs. 1, 2 Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG - betroffen.

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

Bei Abriss- und Erdarbeiten im Plangebiet sind die Vorgaben im Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ (Baumerkblatt, Stand: 10.12.2015) der Regierungspräsidien in Hessen zu beachten ([www.rp-giessen.hessen.de](http://www.rp-giessen.hessen.de), Umwelt & Natur, Abfall, Bau- und Gewerbeabfall, Baustellenabfälle).

Das Baumerkblatt enthält Informationen im Hinblick auf eine ordnungsgemäße Abfalleinstufung, Beprobung, Trennung und Verwertung/Beseitigung von Bauabfällen (z.B. Bauschutt und Bodenaushubmaterial sowie gefährliche Bauabfälle wie, z.B. Asbestzementplatten).

### **Immissionsschutz II**

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

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht ist eine Geräuschemissionsprognose erforderlich um beurteilen zu können, ob durch den Betrieb der Sportanlage unzulässige Lärmeinwirkungen auf das geplante Mischgebiet einwirken.

Der hier vorgelegte Bebauungsplan ist Teil eines planerischen Gesamtkonzeptes. Im Gesamtkonzept ist der Lärmschutz zu betrachten und durch eine Geräuschemissionsprognose abzusichern.

### **Bergaufsicht**

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

Der Geltungsbereich der o.g. Bauleitplanung liegt im Gebiet eines angezeigten Bergwerksfeldes, in dem Bergbau betrieben wurde. Nach den hier vorhandenen Unterlagen haben die bergbaulichen Arbeiten außerhalb des Planungsbereiches stattgefunden.

### **Landwirtschaft**

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

Bezüglich der o.g. Bauleitplanung werden aus Sicht des von mir zu vertretenden Belanges Landwirtschaft keine Bedenken vorgetragen.

### **Obere Forstbehörde**

**(Bearbeiter: Herr Zimmermann, Dez. 53.1, Tel.: 0641/303-5591)**

Die 2. Bebauungsplanänderung berührt direkt keine forstlichen Belange.

Bei den Ökopunktemaßnahmen „Fichtenentnahme am Wörsbach“ und „Nutzungsverzicht eines Buchenwaldes“ gehe ich davon aus, dass diese mit dem Hess. Forstamt Weilburg abgestimmt sind.

### **Obere Naturschutzbehörde**

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

Von der Planung sind keine Landschaftsschutzgebiete oder Naturschutzgebiete betroffen.



## **Bauleitplanung**

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

Aus planungsrechtlicher Sicht weise ich auf folgendes hin:

- Die Bebauungspläne „Sportgelände Triftweg / Waldhäuser Straße, 2. Änderung“ und „Bornröhren“, die zeitgleich aufgestellt werden, sind jeweils Teile eines planerischen Gesamtkonzeptes für den Bereich zwischen der Waldhäuser Straße sowie dem Baugebiet „Taubusblick“ und dem „Sportgelände Triftweg / Waldhäuser Straße“. Aufgrund dieses räumlichen und sachlichen Zusammenhangs erscheint es aus planungsrechtlicher und städtebaulicher Sicht grundsätzlich zielführender, einen Bebauungsplan für den gesamten Geltungsbereich – basierend auf dem erarbeiteten Gesamtkonzept – aufzustellen.
- Gemäß **§ 1 Abs. 3 BauGB** haben die Gemeinde Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Das Planungserfordernis ist nachzuweisen, d.h. die städtebaulichen Gründe, die für die Planung sprechen und somit ein öffentliches Interesse begründen, sind nachvollziehbar darzulegen. Hierbei sollten insbesondere ausführliche und aussagekräftige Erläuterungen zum Planungsanlass, der konkreten Standortwahl und dem Bedarf erfolgen.
- Gemäß § 1 Abs. 5 S. 3 BauGB soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden (**§ 1a Abs. 2 S. 4 BauGB**).

Somit bestehen erweiterte Begründungsanforderungen bei der (Neu-)Inanspruchnahme von land- oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen für Siedlungszwecke. Bei Flächeninanspruchnahmen sollen im Rahmen der Begründung Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können. Hierbei sind insbesondere auch Ausführungen hinsichtlich ggf. verfügbarer Bauflächen in den bereits bestehenden Baugebieten „Auf dem Schletsberg“ und „Taubusblick“ erforderlich. Die Begründung muss diesbezüglich hinreichend substantiiert und schlüssig nachvollziehbar sein.

Dieser Nachweis ist auch bei einer Flächeninanspruchnahme innerhalb der gemäß Flächennutzungsplan bereits dargestellten Bauflächen (Planung) zu erbringen.

- Die Bebauungspläne „Sportgelände Triftweg / Waldhäuser Straße, 2. Änderung“ und „Bornröhren“ sollen im beschleunigten Verfahren nach **§ 13b BauGB** aufgestellt werden. Die Plangebiete der Bebauungspläne werden jeweils als „Mischgebiet“ festgesetzt.

Im Rahmen der BauGB-Novelle 2017 wurde mit dem § 13b die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren unter bestimmten Voraussetzungen ermöglicht. Nach § 13b Abs. 1 BauGB „*gilt § 13a entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche von weniger als 10.000 m<sup>2</sup>, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.*“

Durch § 13b soll insbesondere den Gemeinden, die mit ihrem Innenentwicklungspotential an ihre Grenze gekommen sind, bei Bedarf eine weitere Wohnbaulandmobilisierung ermöglicht werden.

Somit ist die Anwendung des § 13b auf solche Bebauungspläne beschränkt, durch die die **Zulässigkeit von Wohnnutzungen** (Wohnen i.S.d. BauNVO) begründet wird. Die Art der Nutzung muss daher vom Wohnen dominiert sein. Ein bestimmender Charakter kommt dem Wohnen in den Wohngebieten zu, d.h. im Reinen (WR) und im Allgemeinen Wohngebiet (WA), die nach der Zweckbestimmung in §§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauNVO (vorwiegend) dem Wohnen dienen.

Die Nutzungsart „Mischgebiet“, durch die grundsätzlich – neben einer Wohnnutzung – weitere, insbesondere auch gewerbliche, Nutzungen allgemein zulässig sind, kann daher nicht Inhalt eines Bebauungsplanes nach § 13b BauGB werden.

Für die Aufstellung der o.g. Bebauungspläne, durch die gerade nicht (nur) eine Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet werden soll, bietet § 13b BauGB somit keine Rechtsgrundlage.

Im Übrigen gelten auch für einen Bebauungsplan, der im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt wird, die materiell-rechtlichen Anforderungen und städtebaulichen Prämissen des BauGB, wie z.B. der Erforderlichkeitsgrundsatz nach § 1 Abs. 3 BauGB sowie der Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung (§ 1a Abs. 2 S. 4 BauGB).

- Durch die **BauGB-Novelle 2017** haben sich u.a. auch wesentliche Änderungen und somit weitere Anforderungen im Zusammenhang mit dem Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB (Offenlage) ergeben:
  1. Für den Regelfall bleibt es bei einer **Auslegungsfrist** von einem Monat; **mindestens** jedoch muss die Auslegungsfrist nun **30 Tage** betragen. Dies ist bei der Berechnung der Frist für die Offenlage – insbesondere bei einem Fristbeginn im Februar sowie am 30./31. Januar – zu beachten.
  2. Bei Vorliegen eines **wichtigen Grundes** ist eine **angemessen längere Auslegungsdauer** zu wählen.  
Nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2d BauGB ist es für die Rechtswirksamkeit des Bauleitplans unbeachtlich, wenn bei Vorliegen eines wichtigen Grundes nicht für die Dauer einer angemessen längeren Frist ausgelegt worden ist und die Begründung für die Annahme des Nichtvorliegens eines wichtigen Grundes nachvollziehbar ist. Damit diese Planerhaltungsvorschrift ggf. zur Anwendung kommen kann, sollten die Gemeinden generell festhalten, ob und aus welchen Gründen aus ihrer Sicht kein wichtiger Grund vorliegt, der eine Verlängerung der Auslegung erfordert.
  3. Nach § 4a Abs. 4 Satz 1 BauGB sind der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB und die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB auszulegenden Unterlagen (verpflichtend) **zusätzlich in das Internet einzustellen** und über ein zentrales Internetportal des Landes zugänglich zu machen. Der Verpflichtung zur Einstellung in das Internet ist genügt, wenn die auszulegenden Unterlagen, etwa über das Internetportal der Gemeinde, für die Öffentlichkeit auffindbar und abrufbar sind. Die Gemeinde sollte in geeigneter Weise dokumentieren, dass die Unterlagen über das Internet auffindbar und abrufbar waren; hierfür kommen auch technische Möglichkeiten (z.B. Screenshots) in Betracht.  
Nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2e BauGB ist es für die Rechtswirksamkeit des Bauleitplans unbeachtlich, wenn der Inhalt der Bekanntmachung und die auszulegenden Unterlagen zwar in das Internet eingestellt, aber nicht über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich sind. Bei einem Verstoß gegen die originäre gemeindliche Verpflichtung zur Einstellung in das Internet handelt es sich somit um einen beachtlichen Fehler.

Das **Zentrale Internetportal für die Bauleitplanung Hessen** für die Verpflichtung nach dem Baugesetzbuch 2017 ist inzwischen unter dem Link <https://bauleitplanung.hessen.de/> verfügbar.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

  
Wagner