

Bauleitplanung der Gemeinde Villmar



Bebauungsplan

„Weyerer Kreuz“

im Ortsteil Villmar

- Umweltrelevante Stellungnahmen

- Auslegung im Rahmen der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a (3) BauGB -

(von Freitag, den 28.07.2023 bis einschließlich Freitag, den 18.08.2023)

-
- Landkreis Limburg-Weilburg – Fachdienst Bauen und Naturschutz vom 18.04.2023
 - Regierungspräsidium Gießen vom 02.05.2023
 - Arbeitsgemeinschaft der anerkannten Naturschutzverbände im Landkreis Limburg-Weilburg vom 26.04.2023



Landkreis Limburg-Weilburg

Der Kreisausschuss



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

Gemeindevorstand des
Marktfleckens Villmar
Peter-Paul-Straße 30
65606 Villmar

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 – 20230218/20230219

18. April 2023

Bauleitplanung des Marktfleckens Villmar im Ortsteil Villmar: Bebauungsplan „Weyerer Kreuz“ mit Änderung des Flächennutzungsplans

Schreiben des Planungsbüros Zettl vom 16. März 2023

Guten Tag,

mit Schreiben vom 16. März 2023, hier eingegangen am 20. März 2023, informiert das Planungsbüro Zettl über die Aufstellung des Bebauungsplans „Weyerer Kreuz“ mit einhergehender Änderung des Flächennutzungsplans und bittet hierzu im Rahmen des Verfahrens zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB um Stellungnahme.

Gegen die Änderung des Flächennutzungsplans und die Aufstellung des Bebauungsplans „Weyerer Kreuz“ bestehen auf Sicht der von uns zu vertretenden Belange keine grundsätzlichen Bedenken.

Wir geben jedoch die folgenden Hinweise zu den eingereichten Unterlagen hinsichtlich verschiedener Sachverhalte, die aus unserer Sicht zu beachten und/oder zu korrigieren sind.

1. Bezüglich des Widerspruchs zum gültigen und zum geplanten Regionalplan verweisen wir auf unsere Stellungnahme vom 30. Juni 2022 aus der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB.

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/

2. Gemäß den Ausführungen auf S. 5 der Begründung wird die Ortsrandlage an der L 3365 des geplanten Baugebiets positiv bewertet, da hierdurch der entstehende (Schwerlast-)Verkehr aus der Ortslage Villmar herausgehalten werden könne. Auf S. 7 der Begründung wird der erwartete Verkehr näher beziffert. Auf S. 12 f des Umweltberichts werden mögliche Auswirkungen durch Lärm und sonstige Emissionen auf das Schutzgut Mensch betrachtet. Es fehlt jedoch eine Betrachtung der möglichen Auswirkungen auf Anwohner und Anwohnerinnen in Niederbrechen, da bei einer Verkehrsführung über die L 3365 der Verkehr zwangsläufig durch die Ortslage Niederbrechen auf die B8 geführt wird. Insbesondere der enge Kreuzungsbereich der L 3365/Villmarer Straße auf die Bundesstraße 8 dürfte für den Schwerlastverkehr eine Engstelle darstellen. Die Belastung durch den Verkehr wird perspektivisch mit Umsetzung der geplanten Bauabschnitte 2 und 3 noch weiter verstärkt werden. Somit verlagert sich das Problem des Verkehrs lediglich von Villmar nach Niederbrechen, wird aber durch die Ortsrandlage des Baugebiets nicht grundsätzlich gelöst.
3. Zur Umsetzung der CEF-Maßnahme für die Feldlerche: auf S. 28 des Umweltberichts steht, dass die Einsaat der geplanten Blühflächen im Frühjahr 2023 erfolgen soll. Zum einen dürfte es hierfür zeitlich gesehen schon zu spät sein, zum anderen steht weiter vorn auf S. 27, dass die Einsaat für den Herbst zu planen sei. Die genaue Umsetzung der Maßnahme ist klarzustellen und die entsprechenden Regelungen sind in den zu schließenden Vertrag aufzunehmen. Darüber hinaus fehlt in der Planung derzeit noch eine eindeutige kartographische Darstellung der Maßnahmenfläche; diese ist zwingend nachzureichen, da die entsprechende Fläche rechtlich als Ausgleichsmaßnahme gebunden wird. Eine bloße Nennung bzw. Markierung des Flurstücks reicht nicht aus, da dieses nicht komplett zur Umsetzung der Maßnahme genutzt werden soll. Das auf S. 28 genannte faunistische Monitoring der Maßnahme ist mit in den Bebauungsplan aufzunehmen und ebenfalls durch eine entsprechende vertragliche Regelung sicherzustellen.
4. Im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag wird auf S. 25 empfohlen, bei Bauarbeiten im Zeitraum vom 01. März bis 30. September betroffene Bereiche zeitnah vor Baubeginn durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren und eine ökologische Baubegleitung durchzuführen. Die Maßnahme fehlt in den Festsetzungen des Bebauungsplans und ist zu ergänzen, um das Eintreten von Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG zu vermeiden.
5. Laut der Ausführungen auf S. 12 der Begründung kann von der grundsätzlich festgesetzten Dachbegrünung abgesehen werden, sofern alternativ entsprechende Retentionseinrichtungen für anfallendes Regenwasser hergestellt werden. Die festgesetzte Dachbegrünung wird an verschiedenen Stellen als positives Argument angeführt (bspw. Auswirkungen auf das Mikroklima werden minimiert (S. 11 Umweltbericht)) und fließt auch in die Eingriffsbilanzierung mit ein (vgl. S. 24 Umweltbericht). Da aber in einem worst case davon ausgegangen werden muss, dass sich vollständig gegen eine Dachbegrünung und für entsprechende Retentionseinrichtungen entschieden wird, kann die mögliche Dachbegrünung auch nicht positiv in die Eingriffsbilanz einfließen. Die Eingriffsbilanzierung ist an dieser Stelle also entsprechend zu korrigieren.

Gleichzeitig stellt sich die Frage, weshalb die Festsetzung derart aufgeweicht wird. Die Retentionseinrichtung stellen nur in Bezug auf das Schutzgut Wasser eine Alternative zur Dachbegrünung dar. Bezogen auf das Mikroklima ist das nicht der Fall. Auch eine Photovoltaikanlage sollte nicht als Alternative zu einer

Dachbegrünung umgesetzt werden (vgl. S. 10 Umweltbericht); vielmehr ist gerade die Kombination aus Dachbegrünung und Photovoltaik sinnvoll, da die Anlagen so besonders im Sommer mehr Leistung erbringen können. Der Wirkungsgrad der meisten Photovoltaik-Module sinkt, wenn sich die Betriebstemperatur über 25 °C aufheizt. Da sich unbegrünte Dachflächen an einem heißen Sommertag deutlich stärker aufheizen als begrünte Dachflächen, erzielen Solarmodule, welche mit einer Dachbegrünung kombiniert werden, eine höhere Leistung.

6. In den Festsetzungen des Bebauungsplans werden unter 2.11 Regelungen zur Außenbeleuchtung getroffen. So sollen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachaktiver Insekten Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von 3.000 Kelvin bis maximal 4.000 Kelvin zulässig sein. Für einen möglichst guten Schutz sind maximal 3.000 Kelvin zu gestatten (vgl. hierzu auch S. 16 Umweltbericht).
7. Ebenfalls auf S. 16 des Umweltberichts werden pro neu entstehendem Gebäude je zwei Nisthilfen für Haussperlinge und Mauersegler sowie je ein Fledermauskasten vorgesehen. Diese Festsetzung fehlt im Bebauungsplan und ist zu ergänzen.

Bei Rückfragen stehen wir gern beratend zur Verfügung. Eine Kopie dieses Schreibens senden wir zur Information auch an das von Ihnen beauftragte Planungsbüro Zettl.

Freundliche Grüße
im Auftrag



J. Litzinger



Regierungspräsidium Gießen • Postfach 10 08 51 • 35338 Gießen

Planungsbüro Zettl
Südhang 30

35394 Gießen

Geschäftszeichen: RPGI-31-61a0100/66-2014/47
Dokument Nr.: 2023/639074

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 02. Mai 2023

**Bauleitplanung der Gemeinde Villmar;
hier: Bebauungsplan „Weyerer Kreuz“ in Villmar
Stellungnahme im Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB**

Ihr Schreiben vom 16.03.2023, hier eingegangen am 17.03.2023

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 südlich der Ortslage die Ausweisung eines Gewerbegebiets vorbereitet werden, um die Verlagerung und Erweiterung einer ortsansässigen Firma zu ermöglichen.

Der geplante Geltungsbereich im Umfang von insgesamt rd. 1,6 ha ist im gültigen Regionalplan Mittelhessen 2010 (RPM 2010) als *Vorranggebiet (VRG) für Landwirtschaft* festgelegt, überlagert durch ein *Vorbehaltsgebiet (VBG) für besondere Klimafunktionen*.

Ich verweise zunächst auf meine Stellungnahme vom 14.07.2022. Demnach sind im weiteren Verfahren Ausführungen zu den Belangen des Klimaschutzes und der Landwirtschaft sowie zur Rücknahme der gewerblichen Bauflächen im Flächennutzungsplan im Bereich des „Brotwegs“ zu ergänzen.

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



Im vorgelegten Umweltbericht wurden nachvollziehbare Ausführungen zu den Klimabelangen ergänzt und die textlichen Festsetzungen zu Begrü-
nungsmaßnahmen erweitert. Damit kann das *VBG für besondere Klima-
funktionen* als ausreichend berücksichtigt bewertet werden.

Auch die landwirtschaftlichen Belange werden in den Planunterlagen nun ausführlicher behandelt. Insbesondere vor dem Hintergrund, dass die bereits im Flächennutzungsplan dargestellten geplanten gewerblichen Bau-
flächen im Bereich des „Brotwegs“ zurückgenommen werden sollen, steht die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen im Umfang von rd.
1,6 ha im Süden des Ortsteils dem Ziel 6.3-1 des RPM 2010 zu den *VRG
für Landwirtschaft* nicht entgegen.

Insgesamt kann die Planung als an die Ziele der Raumordnung angepasst beurteilt werden.

Hinweis:

Eine künftige Erweiterung der Gewerbeflächen südlich der Ortslage kann nach derzeitigem Kenntnisstand nur geprüft werden, wenn im Gegenzug (spätestens gleichzeitig) die gewerblichen Bauflächen im Bereich des „Brot-
wegs“ im Flächennutzungsplan wie angekündigt zurückgenommen werden.

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

Die Zuständigkeit liegt beim Kreisausschuss des Landkreises Limburg-Weilburg, Fachbereich Ländlicher Raum, Fachdienst Wasser- und Bodenschutz, Limburg.

Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe, Grundwasserschadensfälle, Altlasten, Bodenschutz

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

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 Gemeinde Villmar 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 Sanierungsver-

antwortlichen sind verpflichtet, die von ihnen vorzulegenden Daten aus der Untersuchung und Sanierung der verfahrensführenden Behörde in elektronischer Form 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>

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

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

Die mir vorliegenden Unterlagen beschreiben die Überplanung von 1,3 ha **Boden mit sehr hohen Funktionserfüllungsgrad** zur gewerblichen Nutzung (Überbauung). Die Belange des Bodenschutzes sowie die vorliegende Bodenfunktionsbewertung werden im Fachbeitrag zum Schutzgut Boden eingehend beschrieben und dargestellt. Es wird auf den **sehr hohen Funktionserfüllungsgrad** und die wichtige Bedeutung als **Hochertragsstandort** für die Landwirtschaft eingegangen. Mit einer Ackerzahl von >85 bis ≤ 90 liegen hier mitunter die hochwertigsten Böden in ganz Mittel-Europa vor. Die im Plangebiet anzutreffenden Humusparabraunerden mit Tschernosem-Parabraunerden aus mächtigem Löss sind sowohl aufgrund ihrer sehr hohen Wasser- und Nährstoffspeicherkapazität für den Naturhaushalt, als auch im Hinblick auf die Ernährungssicherung von immenser Bedeutung. In bis zu 1 m Bodentiefe speichern die Lössböden mit der hier vorliegenden Feldkapazität bis zu 500 Liter Wasser. Sie zählen unter anderem aufgrund der Bereitstellung von **bis zu 260 Liter pflanzenverfügbaren Wassers** und dem damit korrelierenden Nitratrückhaltevermögen zu den ertragreichsten Böden der gemäßigten Breiten. Dies ist auch für den Grundwasserschutz von großer Bedeutung, da eine hohe nutzbare Feldkapazität und hohes Nitratrückhaltevermögen dazu beiträgt, dass umwelt- oder gesundheitsgefährdende Stoffe (z. B. Rückstände der Düngung in der Landwirtschaft und im Weinbau, wie Nitrat, Pflanzenschutzmittel) länger im Boden verweilen. Dadurch kann etwa Nitrat von den Pflanzenwurzeln aufgenommen werden. Andere Stoffe können an die Bodenkolloide gebunden oder von den Mikroorganismen abgebaut werden.

Bei Abwägungsentscheidungen soll Böden mit hoher Leistungs- und Funktionsfähigkeit und seltenen Böden ein hohes Gewicht beigemessen werden. **Diese Böden sollen in besonderem Maße vor Zerstörung und anderen Beeinträchtigungen geschützt werden** (Kapitel 6.1.5-2 (G) *Regionalplan Mittelhessen 2010*). Aus Sicht des Ressourcenschutzes und einer nachhaltigen Planung im Sinne des Bodenschutzes sollten aus Sicht des Bodenschutzes zumindest die „besonders schutzwürdigen Böden“ vor weiteren Beeinträchtigungen geschützt werden. In der Karte der „**Besonders schutzwürdigen Böden“ des HLNUG werden deshalb Böden, mit einer sehr hohen Funktionserfüllung ausgewiesen**. Die Böden des Plangebietes fallen darunter. Es handelt sich hier um „**Ertragssichere Böden mit sehr hoher Grundwasser- und Klimaschutzfunktion**“ (Kategorie C, besonders schützenswerte Böden).

Ich verweise in diesem Zusammenhang auch auf die Stellungnahme aus der Landwirtschaft und füge an, dass gemäß Agrarplanung Mittelhessen Flächen überplant werden, die im Hinblick auf die Ernährungs- und Versorgungsfunktion (Nutzungseignung, Erzeugung tierischer Nahrungsmittel, regionale Versorgung mit Nahrungsmitteln, regionales landwirtschaftliches Biomassepotenzial) und somit auch in der **Gesamtbewertung der Feldflurfunktionen von höchster Bedeutung** sind (Stufe 1a).

Auch im **Zusammenhang mit dem Klimawandel** spielen Böden, insbesondere solche mit hohem und **sehr hohem Funktionserfüllungsgrad**, eine herausragende Rolle. Sie dämpfen Extrema im Temperaturhaushalt, mindern den Einfluss von Dürreperioden, speichern das CO₂ der Atmosphäre und tragen zum Schutz vor Hochwasser oder Sturzfluten bei. Auch hier sind vor allem wieder tiefgründige, humose Böden mit einem hohen Speichervermögen für Wasser besonders wichtig. Als besonders schutzwürdige Böden werden deshalb Böden bezeichnet, die gleichzeitig ein hohes Bindungsvermögen für Stoffe sowie ein hohes Speichervermögen für Wasser haben – wie im Plangebiet der Fall.

Durch die geplante Bebauung wird es zu einer 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. Boden kann nicht umgesiedelt, wiederaufgebaut oder ersetzt werden. Seine natürliche Neubildung beträgt im Mindesten **100 Jahre je 1 Zentimeter** in unseren Breiten. Die Leistungen des Bodens sind für unsere Ernährung, die Wirtschaft und das Klima existenziell. Er erfüllt somit vielfältige und essentielle natürliche Funktionen (§ 2 (2) Satz 1 BBodSchG). Die Funktionen des Bodens sind auf Grundlage des Bundesbodenschutzgesetzes nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen (§1 BBodSchG).

Entsprechend § 4 Abs. 1 BBodSchG (Bundes-Bodenschutzgesetz) hat sich jeder so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden können. Schädliche Bodenveränderungen sind Beeinträchtigungen von Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren [...] für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen (§ 2 Abs. 3 BBodSchG). Über den Begriff der „Gefahr für die Allgemeinheit“ wird auch der Boden in seiner ökologischen Bedeutung umfassend geschützt. Damit gehört der nachhaltige Schutz der natürlichen Bodenfunktionen zu den kollektiven Rechtsgütern. Versiegelung von intakten Bodenflächen stellt grundsätzlich auch bereits im geringen Maßstab eine Gefahr für die Allgemeinheit dar.

Insbesondere bei Planungen auf Flächen mit besonderer Bodenfunktionserfüllung ist von erheblichen Beeinträchtigungen besonderer Schwere auszugehen.

Der Boden ist eine unserer zentralen Lebensgrundlagen: Drei Viertel unseres Trinkwassers in Deutschland stammen aus dem Grundwasser. Regenwasser versickert im Boden, wird dort gefiltert, gereinigt und steht uns am Ende als lebenswichtige Ressource zur Verfügung. Böden enthalten die Nährstoffe und stellen die Fläche zur Verfügung, die wir für den Anbau von Nahrungs- und Futtermitteln benötigen. Die Versiegelung von Flächen bedroht unsere Böden. Versiegelt kann der Boden seine natürlichen Funktionen nicht mehr erfüllen. Der Erhalt natürlicher und naturnaher Böden ist daher zentraler Baustein für den Klimaschutz und den Schutz der biologischen Vielfalt (Quelle: 5. Bodenschutzbericht der Bundesregierung / Seiten der Bundesregierung zum Weltbodentag).

Aus den genannten Gründen ist ein Eingriff auf der geplanten Fläche im Bereich der Böden mit sehr hohem Funktionserfüllungsgrad bodenschutzfachlich unzulässig. Diese Böden sind aus der Überplanung auszuschließen.

Die Lage des Planungsraumes ist in kommunaler Eigenverantwortung kritisch zu hinterfragen und auf Alternativen zu prüfen. Des Weiteren weise ich darauf hin, dass in der Begründung unter Punkt 3.2 geschrieben steht:

*„Die Firma möchte daher am vorhandenen Standort keine weiteren Investitionen tätigen und eine Verlagerung auf einen anderen, **konfliktfreien** Standort vornehmen“*

Ein konfliktfreier Standort liegt aus vorgennannten Gründen keineswegs vor. Die Notwendigkeit einer wirtschaftlichen Entwicklung, sowie den Erhalt und die Schaffung neuer Arbeitsplätze im Marktflücken Villmar, ist auch auf bodenfunktional weniger wertvollen Böden gegeben. **Die überplanten, besonders schützenswerten Humus-Parabraunerden und Tschernosem-Parabraunerden sind zwingend zu erhalten.**

Grundsätzlich gilt die Notwendigkeit zur Kompensation von Bodeneingriffen:

Für die Neuinanspruchnahme von Flächen (jeglicher Güte) sind die einschlägigen Bodenschutz- und Eingriffsminderungsmaßnahmen zu beachten. Im Rahmen der Bauleitplanung sind Eingriffe in bislang natürliche Bodenprofile zu beschreiben, bodenfunktional zu bewerten und **auszugleichen**.

Nach Maßgabe des Bundes-Naturschutzgesetzes sowie des Hessischen Ministerium für Naturschutz, Umwelt und Geologie sind im Hinblick auf das Schutzgut Boden Ausgleichsmaßnahmen an konkret darzulegende Funktionsstörungen anzuknüpfen und darauf abzielen, diese zu beheben. Dazu müssen Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt werden, die gleiche oder ähnliche Schutzgüter und Funktionen so aufwerten, dass die positiven Wirkungen auf den Eingriffsraum kompensierend wirken.

Für den bodenfunktionalen Ausgleich bedeutet dies **beispielsweise**, dass der Verlust des Ertragspotentials auch durch einen Zugewinn im Biotopotential ersetzt werden kann. Ist ein funktionsorientierter Ausgleich nicht möglich, sind Verbesserungen der „naturalen Gesamtbilanz“ zur Erhaltung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts anzustreben.

Bei der Bestimmung der Ziele und Maßnahmen ist – hinsichtlich des Erreichens einer möglichst großen funktionalen Ähnlichkeit – grundsätzlich folgende Prüffolge einzuhalten:

- möglichst gleiche Funktionen,
- möglichst ähnliche Funktionen des gleichen Schutzgutes,
- Funktionen anderer Schutzgüter mit Korrelationen zu den beeinträchtigten Funktionen,
- Funktionen anderer Schutzgüter

Die gewählten Kompensations- und Minderungsmaßnahmen sind fachlich-planerisch so vorzubereiten, dass sie funktional, räumlich und zeitlich entsprechend der Wirkfaktoren des Eingriffs und betroffenen Schutzgüter wirksam sind. Der Ausgleich durch naturschutzfachliche Maßnahmen, die gleichzeitig einen positiven Einfluss auf die Bodenfunktionen haben, ist möglich. Es ist jedoch unbedingt zu vermeiden, dass durch die gewählten naturschutzfachlichen Maßnahmen weitere bodenfunktionale Verluste entstehen (z.B. durch den Abtrag nährstoffreichen Oberbodens zur Entwicklung von Rohböden).

Hier sind die im Fachbeitrag Schutzgut Boden (Tab. 6, S. 27) genannten Maßnahmen:

- Vollentsiegelung (ID 1) und Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht (ID 77)
- Umwandlung in ökologisch/biologischen Anbau (ID 38)
- Erosionsschutz (ID 7)

dem Ausgleich über ein Ökokonto vorzuziehen, um die für den örtlichen Naturhaushalt entstandenen erheblichen Nachteile, im Gemeindegebiet auszugleichen. Weitere mögliche bodenbezogene Kompensationsmaßnahmen werden dort auch unter Kapitel 4.7 genannt. Dieses ist im Hinblick auf die Alternativenprüfung für die weitere Planung zu berücksichtigen. **Eine Versiegelung der aktuell beplanten Fläche ist bodenschutzfachlich nicht tragbar.**

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 Bodenschutzes 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/bau-merkblatt_2015-12-10.pdf

Immissionsschutz II

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

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht ergeben sich zur o. g. Bauleitplanung keine Anregungen und Hinweise.

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 eines erloschenen Bergwerksfeldes, in dem bergbauliche Untersuchungsarbeiten durchgeführt wurden. Die örtliche Lage dieser bergbaulichen Arbeiten ist hier nicht bekannt.

Landwirtschaft

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

Bezüglich der mir vorgelegten Unterlagen verweise ich aus Sicht des Belanges Landwirtschaft auf meine Stellungnahme vom 14.07.2022, die weiterhin aufrechterhalten wird.

Die Kompensation ausschließlich über ein Öko-Konto wird aus landwirtschaftlicher Sicht begrüßt.

Obere Forstbehörde

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

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

Obere Naturschutzbehörde

(Bearbeiterin: Frau Ruppert, Dez. 53.1, Tel.: 0641/303-5592)

Landschaftsschutzgebiete oder Naturschutzgebiete sind von dem Bebauungsplan nicht 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:

- Im Hinblick auf die gesetzlichen Anforderungen nach **§ 1 Abs. 3 BauGB** verweise ich zunächst auf meine diesbezüglichen Ausführungen in der Stellungnahme vom 14.07.2022. Danach sollten nähere Erläuterungen bzgl. der nördlich des Plangebietes bereits bestehenden gewerblichen (?) sowie der geplanten (weiteren) Nutzungen im Bereich des – nach dem Gesamtkonzept für die zukünftige gewerbliche Entwicklung „Links des Niederbrecher Weges“ – hier vorgesehenen „Mischgebietes“ erfolgen. Um die nun geplante Neuausrichtung des kommunalen Gewerbeflächenangebotes und die Verlagerung der gewerblichen Entwicklung an den (neuen) Standort südwestlich der Ortslage an der L 3365 auch auf Ebene des Flächennutzungsplanes zu dokumentieren, sollte außerdem die bisher im Flächennutzungsplan nordöstlich der Kerngemeinde dargestellte Gewerbliche Baufläche (Planung) im Bereich „Brotweg“ zurückgenommen werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes bzw. der Flächennutzungsplanänderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Verlagerung des ortsansässigen Betriebes Fa. Kettner geschaffen werden; am neuen Standort sollen die beiden bisher getrennten Produktionsstandorte zusammengeführt werden.

Nach den Ausführungen in der Begründung beschränkt sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes (bzw. der Flächennutzungsplanänderung) auf das geplante Gewerbegrundstück für die Firma Kettner, da sich diese Flächen im Eigentum der Gemeinde befinden und somit zeitnah für die geplante Nutzung verfügbar sind.

Die planungsrechtliche Ordnung der Flächen nördlich des Geltungsbereiches soll im Rahmen der Bauleitplanung für die weitere Entwicklung des Gewerbegebietes erfolgen. Im Hinblick auf die geplante (zukünftige) Ausweisung eines „Mischgebietes“ in diesem Bereich sind bei einer Überplanung dieser Fläche dann detailliertere Erläuterungen im Hinblick auf die bereits bestehenden bzw. geplanten (weiteren) Nutzungen in diesem (Teil-)Bereich des Gewerbegebietes „Links des Niederbrecher Weges“ erforderlich.

Aus planungsrechtlicher und städtebaulicher Sicht kann der Ausweisung eines Gewerbegebietes bzw. einer Gewerblichen Baufläche (zunächst nur) für den geplanten neuen Betriebsstandort der Fa. Kettner aufgrund des aktuellen Bedarfs dieses ortsansässigen Betriebes zugestimmt werden. Mit dem Bebauungsplan „Weyerer Kreuz“ kann somit kurzfristig ein „erster Bauabschnitt“ des geplanten künftigen Gewerbegebietes südwestlich der Kerngemeinde realisiert werden.

Eine Teil-Flächenrücknahme im Bereich des bisherigen gewerblichen Entwicklungsschwerpunktes „Brotweg“ ist wegen der Kleinflächigkeit dieser Planung nicht erforderlich. Bei der zukünftigen weiteren Entwicklung bzw. Umsetzung des Gesamtkonzeptes für das Gewerbegebiet „Links des Niederbrecher Weges“ ist im Gegenzug jedoch zwingend die – zeitgleiche – Rücknahme der bisher im Flächennutzungsplan dargestellten potentiellen Erweiterungsflächen für die gewerbliche Entwicklung im Bereich „Brotweg“ erforderlich, um die Verlagerung des kommunalen Gewerbeflächenangebotes auch auf Ebene des Flächennutzungsplanes zu dokumentieren.

Nach den kurzen Ausführungen unter Ziff. 6 „Darstellungen im Flächennutzungsplan“ der Begründung soll „die Aufhebung der Darstellung östlich des Brotwegs im Zuge der weiteren Planung für das Gesamtgebiet“

erfolgen. Ausführlichere Erläuterungen im Hinblick auf die diesbezügliche Vorgehensweise bzw. die für die *Gesamtentwicklung erforderliche raumordnerische Abstimmung im Rahmen der Fortschreibung des Regionalplans* (Ziff. 4) wären hierbei allerdings – wie telefonisch auch besprochen – sinnvoll.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag


Wagner

erhalte
FB 26/4/23

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 des
Marktfleckens Villmar
Rathaus

65606 Vilmar

Betr.: Bebauungsplan und FNP-Änderung „Weyerer Kreuz“ im OT Villmar gem. § 4.2 BauGB
Bezug: Schreiben des Planungsbüros Zettl, 35394 Gießen, von 2023-03-16 an Verteiler,
hier Naturschutzverbände/Dr. Rau.

Sehr geehrte Damen und Herren!

Im Namen und in Auftrag der im Briefkopf angegebenen Landesverbände danke ich Ihnen für die Beteiligung am weiteren Verfahren und für die Zusendung der Unterlagen. Im Auftrag und Namen dieser LVe erhalten Sie von mir diese Stellungnahme.

B - Zur Begründung

B 1. Veranlassung, ...: **eine weitere Entwicklung ist aus städtebaulichen Gründen nicht beabsichtigt.* - Das kann alles und muss nichts heißen. Bitte, machen Sie dazu konkrete Angaben. Schließlich wollen Sie in ein Vorranggebiet für die Landwirtschaft ausweichen.

B 2.1 Räumliche Lage...: Die Flurstücksnummer 341 ist eingetragen. Hat die L 3365 die Flst.-Nr. 92?

B 2.3 ... Geologie und Boden : Aus dem Text der Begründung geht hervor, dass hier ertragreiche Böden in Gewerbegebiet umgewandelt und durch Versiegelung auf lange Frist hin unbrauchbar gemacht werden sollen. Diese müssen Vorranggebiet für die Landwirtschaft bleiben und damit für andere Nutzungen gesperrt sein

B 2.5 Raumordnung: Die Planfläche kam in der Fortschreibung des RPMH 2022, erste Offenlage, nicht vor!

Flächen mit besonderen Klimafunktionen sind im gesamten Raum Limburger Becken mit äußerster Vorsicht zu behandeln, sowohl Vorranggebiete als auch Vorbehaltsgebiete.

B 3.1 Grundlagen: **Das durch wird zu einem überwiegenden Teil über die Ortslage und die L3365 abgewickelt. Durch die Lage am Ortseingang zukünftig weitgehend aus der Ortslage herausgehalten werden.* Diese beiden Aussagen stehen in deutlichem Widerspruch zu

einander. Der zusätzliche Verkehr soll also von Süden kommen und nach Süden auch wieder abfließen - zu Lasten und übergroßen Freude der Nachbargemeinde.

Bitte, warten Sie vor einem Beschluss die erforderliche **raumordnerische Abstimmung* ab.

Kann es sein, dass Sie **nördlich* geschrieben haben und *südlich* meinten?

B 4.3 Vorrangfläche Landwirtschaft: **Im Hinblick auf bereits als im Grundsatz abgestimmt ...* - da ist der Wunsch der Vater der Aussage. Die Regionalplanung wird vom RP vorbereitet und von der Regionalversammlung beschlossen.

B 4.4 Klimafunktionen: Die potentielle Erweiterungsfläche für das Gewerbegebiet „Brotweg“ mag für das Lahntal eine höhere Bedeutung als Kaltluftspender haben als die Fläche „Weyerer Kreuz“, dagegen bringt letztere die Kaltluft in den Ort.

B 5.1 ... bauliche Nutzung: Fallen Spielhallen unter die Überschrift **Vergnügungsstätten?* Falls nicht, sind sie ausdrücklich auszuschließen.

U - Zum Umweltbericht

U - 4.2.3 Bestimmungen ...: hier *Steuerung Oberflächenrauigkeit*: Keinerlei Bedenken gegen Gründächer, jedoch sind diese nicht alternativ zur Nutzung der Solarenergie zu sehen. Mindestens 80% der begrünten Dachflächen müssen mit entsprechend hochgestellten Modulen zur Photovoltaik genutzt werden als Beitrag zum Erreichen der gesetzlich festgelegten Klimaschutz-Ziele. Die Kühlung durch die Grünfläche erhöht den Wirkungsgrad der Module.

U - 4.4 Lärm, hier Abb. 3: Die Darstellung in Grautönen ist leider nicht eindeutig abzulesen.

U - 4.7.3 Bestimmungen ..., hier Licht: Vgl. zu F 10 Außenbeleuchtung.

U - 4.7.4 Verbleibende ...: die Wirksamkeit der CEF-Maßnahmen muss vor der Baugenehmigung nachgewiesen werden.

F - Textliche Festsetzungen

F - 2.5 Nebenanlagen, ...: Können Sie, bitte, **ebenerdige Terrassenüberdachungen* durch eine Zeichnung verdeutlichen?

U - 2.8 Freiflächen: Ein Baum pro vier Parkflächen wird ausdrücklich begrüßt.

F - 2.10 ... Anpflanzen von ...: Zeitlicher Verzug muss sanktioniert werden mit z. B 1 - 10 Euro pro Jahr und m² Grundstücksfläche. Teilen Sie das den Eigentümern/Bauherren, bitte schriftlich mit.

F - 2.11 Außenbeleuchtung: Die Außenbeleuchtung darf weder nach oben noch zur Seite abstrahlen sondern nur in einem schmalen Winkel nach unten. UV- und Blau-Licht müssen weg gefiltert werden. Die Anlagen sind durch Bewegungsmelder und Zeitschaltuhr zu steuern.

F - 2.12 ... Anpflanzen von : Vgl. zu F - 2.10.

F - 2.14 Dachbegrünung: Bitte, streichen Sie hier den Absatz 2.

F - 2.15 : Solaranlagen: Falls Sie die Anregung zu U - 4.2.3 übernehmen, können Sie die Festsetzung 2.15 streichen.

Zusammenfassung

Gegen den vorliegenden Plan bestehen erhebliche und grundsätzliche Bedenken. Bitte, sehen Sie von dessen weiterer Verfolgung ab

Senden Sie, bitte, die Antwort auf diese Stellungnahme, Ihre Abwägungsbeschlüsse allen im Briefkopf genannten Landesverbänden bzw. deren Gliederungen auf Kreisebene zu; vielen

Dank!

Mit freundlichem Gruß i. A. der o. g. Landesverbände
Niederzeuzheim, 2023-04-26



**Kursivschrift: Zitate aus dem vorliegenden Plan.*

(Dr. J. Rau)