

Regierungspräsidium Gießen • Postfach 10 08 51 • 35338 Gießen

KUBUS planung  
Altenberger Straße 5

35576 Wetzlar

Geschäftszeichen: RPGI-31-61a0100/66-2014/44  
Dokument Nr.: 2023/699204

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. Mai 2023

**Bauleitplanung im Marktflecken Villmar;  
hier: Aufhebung des Bebauungsplanes „Kirchstraße“ im Ortsteil  
Langhecke**

**Stellungnahme im Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB**

**Ihr Schreiben vom 29.03.2023, Az.: ar-ks**

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 Aufhebung des seit 1996 rechtskräftigen, bisher jedoch un bebauten Bebauungsplans vorbereitet werden. Der geplante Geltungsbereich im Umfang von rd. 0,5 ha ist im gültigen Regionalplan Mittelhessen 2010 (RPM 2010) als *Vorranggebiet (VRG) Siedlung Bestand* festgelegt.

Unbebaute Flächen innerhalb rechtskräftiger Bebauungspläne gelten als Innenentwicklungspotenzial und sind vorrangig für die kommunale Siedlungsentwicklung in Anspruch zu nehmen. Laut Planunterlagen ist eine Umsetzung des Bebauungsplans aufgrund der Lage in einem Bergsenkungsgebiet jedoch kaum oder nur sehr kostenintensiv möglich und daher auch zukünftig nicht zu erwarten. Daher soll der Bebauungsplan nun aufgehoben und parallel eine wohnbauliche Entwicklung an anderer Stelle des Ortsteils ermöglicht werden (Bebauungsplan „Rolzhäuserhoffeld II“).

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



Aus raumordnerischer Sicht bestehen keine Bedenken gegen die Aufhebung eines Bebauungsplans, der offenbar auch zukünftig keiner Bebauung zugeführt werden kann.

Das Vorhaben ist an die Ziele der Raumordnung angepasst.

**Grundwasserschutz, Wasserversorgung**  
**Bearbeiterin: Frau Zalzadeh, Durchwahl 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 die Aufhebung des o. g. Bebauungsplanes bestehen aus Sicht der von mir zu vertretenden Belange keine Bedenken.

**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**

**Nachsorgender Bodenschutz**  
**(Bearbeiterin: Frau Balk, Dez. 41.4, Tel.: 0641/303-4274)**

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 HAItBodSchG). 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 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 HAItBodSchG erfasst werden können.** 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. 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)**

Grundsätzlich werden Aufhebungen von Bebauungsplänen aus Sicht des vorsorgenden Bodenschutzes sehr begrüßt. Die in diesem Zusammenhang stehende Überplanung an anderer Stelle wird meinerseits in der zugehörigen Stellungnahme bewertet.

**Kommunale Abfallwirtschaft, Abfallentsorgungsanlagen**

**(Bearbeiterin: Frau Gerlich, Dez. 42.2, Tel.: 0641/303-4368)**

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 bzgl. der Aufhebung des Bebauungsplans.

### **Immissionsschutz II**

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

Bzgl. der Aufhebung des Bebauungsplanes bestehen keine immissions-schutzrechtlichen Bedenken.

### **Bergaufsicht**

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

Bzgl. der Aufhebung des Bebauungsplanes „Kirchstraße“ bestehen aus Sicht der von mir zu vertretenden Belange keine Bedenken.

### **Landwirtschaft**

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

Bezüglich der mir vorgelegten Unterlagen werden aus Sicht des Belanges Landwirtschaft keine Bedenken vorgetragen. Die Grundstücke im Aufhebungsbereich sind überwiegend nicht genutzt, es ist keine negative Beeinflussung des Belanges Landwirtschaft erkennbar.

### **Obere Forstbehörde**

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

Bzgl. der Aufhebung des Bebauungsplanes „Kirchstraße“ bestehen aus forstrechtlicher Sicht keine Bedenken.

### **Obere Naturschutzbehörde**

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

Bzgl. der Aufhebung des Bebauungsplanes bestehen keine Bedenken. Von der Planung sind keine Landschaftsschutzgebiete oder Naturschutzgebiete betroffen.

### **Bauleitplanung**

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

Aus planungsrechtlicher und städtebaulicher Sicht weise ich auf folgendes hin:

- Der rechtskräftige Bebauungsplan „Kirchstraße“ (1996) soll aufgehoben werden, da die Umsetzung des Bebauungsplanes wegen der Lage der Grundstücke in einem Bergsenkungsgebiet auch zukünftig nicht zu erwarten sei. Stattdessen ist nun eine Wohnsiedlungsentwicklung nordöstlich der Ortslage im Bereich „Rolzhäuserhoffeld II“ (die diesbezüglichen Angaben unter Ziff. 3 der Begründung sind unvollständig) vorgesehen. Somit stehen diese im Bereich „Kirchstraße“ bisher als „Allgemeines Wohngebiet“ – und somit potentielle Siedlungsflächen (Innenentwicklungspotenzial) – ausgewiesenen Flächen nicht mehr für eine Wohnsiedlungsentwicklung im Ortsteil Langhecke zur Verfügung.

Der Bereich des bisherigen Baugebietes „Kirchstraße“ ist – entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes im Flächennutzungsplan der Gemeinde Villmar (2005) als „Wohnbaufläche (Bestand)“ dargestellt. Sofern auch langfristig in diesem Bereich eine Wohnsiedlungsentwicklung nicht mehr erfolgen soll bzw. aufgrund entgegenstehender Fachbelange nicht möglich ist, sollte ggf. im Rahmen einer zukünftigen Fortschreibung des Flächennutzungsplanes die Darstellung als „Wohnbaufläche“ in diesem Bereich zurückgenommen und somit die geänderte kommunale Siedlungsflächenplanung auch auf Ebene des Flächennutzungsplanes dokumentiert werden.

- Gemäß § 1 Abs. 8 BauGB gelten die Vorschriften des BauGB über die Aufstellung von Bauleitplänen auch für die Änderung, Ergänzung und Aufhebung. Dementsprechend erfolgt die Aufhebung des Bebauungsplanes auch im zweistufigen Regelverfahren nach den allgemeinen Grundsätzen der §§ 3, 4 BauGB.  
Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a eine Umweltprüfung durchzuführen.  
Im Hinblick auf die Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege erfolgen in der Begründung unter Ziff. 4 kurze Erläuterungen. Ich gehe davon aus, dass ein **Umweltbericht** (nach der Anlage 1 zum BauGB) im weiteren Verfahren zum Entwurf vorgelegt wird.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

  
Wagner