

# Bauleitplanung der Gemeinde Villmar



Bebauungsplan

## „Weyerer Kreuz“

im Ortsteil Villmar

---

### - Umweltrelevante Stellungnahmen

- Auslegung im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB -  
(von Montag, den 20.03.2023 bis einschließlich Freitag, den 28.04.2023)

---

- Hessen Mobil – Straßen- und Verkehrsmanagement vom 13.07.2022
- Kreisbauernverband Limburg-Weilburg e.V. vom 18.07.2022
- Landkreis Limburg-Weilburg – Fachdienst Bauen und Naturschutz vom 30.06.2022
- Landkreis Limburg-Weilburg – Fachdienst Landwirtschaft vom 21.06.2022
- Landkreis Limburg-Weilburg – Fachdienst Wasser-, Boden- und Immissionsschutz vom 28.06.2022
- Landesamt für Denkmalpflege Hessen vom 28.06.2022
- Regierungspräsidium Gießen vom 14.07.2022
- Arbeitsgemeinschaft der anerkannten Naturschutzverbände im Landkreis Limburg-Weilburg vom 13.07.2022
- Naturschutzverein Villmar e.V. vom 15.07.2022



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

Aktenzeichen BV 12.3 Pe - 34 c 1/2 - VL 028 529

Planungsbüro Zettl  
Südhang 30  
35394 Gießen

Bearbeiter/in Dirk Peter  
Telefon (02771) 840 234  
Fax (02771) 840 450  
E-Mail dirk.peter@mobil.hessen.de

Datum 13. Juli 2022

### L 3365, Gemeinde Villmar, Kerngemeinde

#### Bebauungsplan „Weyerer Kreuz“

mit Änderung des Flächennutzungsplans in diesem Bereich [Vorentwürfe 06/2022]

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

#### Ihr Schreiben vom 09.06.2022, Herr Zettl

Sehr geehrte Damen und Herren,

am südwestlichen Rand der Ortslage Villmar sollen ein Gewerbegebiet, eine Fläche für Versorgungsanlagen *Regenrückhaltebecken*, Verkehrsflächen und eine Fläche für Anpflanzungen ausgewiesen werden. Der aktuell geplante „Bauabschnitt Kettner“ soll neuer zentraler Produktionsstandort der gleichnamigen Firma werden und ist vorgezogener Bestandteil eines beabsichtigten Gewerbegebietes „Links des Niederbrecher Wegs“.

Ferner soll der Flächennutzungsplan im Bereich des Bebauungsplans künftig Gewerbliche Bauflächen und Flächen für die Abwasserbeseitigung statt Flächen für die Landwirtschaft darstellen.

#### Stellungnahme aufgrund fachgesetzlicher Regelungen

##### Äußere verkehrliche Erschließung

###### a) Kraftfahrzeugverkehr [§§ 1,123 BauGB]

Die äußere verkehrliche Erschließung des Plangebietes für Kraftfahrzeuge wird über eine zu errichtende Betriebszufahrt zur freien Strecke der L 3365 gewährleistet sein. Mit mir vorabgestimmt ist eine temporäre Einfahrt aus Richtung Niederbrechen und eine dauerhafte Ausfahrt in Richtung Villmar. Eine rückwärtige Erschließung des künftigen Standorts der Firma Kettner, über die Gemeindestraße *Am Weyerer Kreuz*, scheidet für Schwerlastfahrzeuge u.a. wegen zu enger Radien aus.

Sobald möglich hat die Einfahrt über die vorgesehene zentrale Verknüpfung des geplanten Gewerbegebietes „Links des Niederbrecher Wegs“ zu erfolgen. Die temporäre Einfahrt darf dann nicht mehr genutzt werden und ist zurückzubauen.

###### b) Fußgänger, Radfahrer, Öffentlicher Personennahverkehr [§ 1 BauGB, §§ 3, 4 ÖPNVG]

Das Plangebiet wird für Fußgänger und Radfahrer über den östlich entlang der L 3365 vorgesehenen Fuß- und Radweg in Verbindung mit dem Ortsstraßennetz erreichbar sein. Dies und die geeignete Anbindung des späteren Plangebietes „Links des Niederbrecher Wegs“ an den öffentlichen Personennahverkehr sollen in der Begründung berücksichtigt werden.

## **Leistungsfähigkeit und Sicherheit des Straßennetzes** [47 HStrG]

### **a) Leistungsfähigkeit**

Als Ergebnis vorlaufender Abstimmungen zur erwarteten Verkehrserzeugung der Firma Kettner, ist derzeit nicht von einem wesentlich höheren oder andersartigen Verkehrsaufkommen auf der L 3365 auszugehen, dass bauliche Maßnahmen z.B. für Linksabbieger auf der Landesstraße erforderte.

In die Begründung sollen Aussagen zur abgeschätzten Verkehrserzeugung und Verkehrsverteilung aufgenommen werden, die sich auf alle Kfz-Arten beziehen.

### **b) Verkehrssicherheit**

Zeigt sich nach Umsetzung des Bebauungsplans, dass doch Maßnahmen auf der L 3365 nötig werden, um die Sicherheit des Verkehrs zu gewährleisten, hat die Gemeinde diese in einvernehmlicher Abstimmung mit mir zu ihren Lasten durchzuführen.

## **Baurecht für bauliche Maßnahmen auf der L 3365**

Im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes sollen Teilflächen des Straßengrundstücks einer klassifizierten Straße des überörtlichen Verkehrs nur dann als Straßenverkehrsfläche ausgewiesen werden, wenn und soweit sie für bauliche Maßnahmen zur verkehrlichen Erschließung des Plangebiets absehbar erforderlich werden.

Im vorliegenden Fall sind bauliche Maßnahmen auf dem Straßengrundstück voraussichtlich entbehrlich, außer im unmittelbaren Bereich der vorgesehenen Einfahrt und der Ausfahrt, zwischen dem Fahrbahnrand der L 3365 und dem geplanten Fuß- und Gehweg (Flurstück 342/2).

## **Zugangs- und Zufahrtsverbot** [§ 19 HStrG, §§ 1,2 PlanZV]

Weil die technischen und rechtlichen Voraussetzungen für die sichere Benutzbarkeit der vorgesehenen Betriebszufahrt zur freien Strecke der L 3365 geschaffen werden können, stelle ich eine Erlaubnis gemäß § 19 HStrG in Aussicht. Die Erlaubnis soll, unabhängig von der Bauleitplanung, von der Gemeinde formlos bei mir beantragt werden (s.u. Weitere Auflagen zur Verkehrssicherheit).

Die zwischen der geplanten Einfahrt und der Geltungsbereichsgrenze verbleibende Lücke entlang der südwestlichen Grenze des Plangebietes soll vollständig als „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ festgesetzt werden, da die Einmündung des bisherigen Wirtschaftsweges 341 künftig nicht mehr genutzt werden darf. Die Bereiche der künftigen Einfahrt und der künftigen Ausfahrt sollen unterscheidbar bezeichnet und als solche dargestellt werden.

## **Anbaubeschränkung]**

### **a) Bauverbotszone** [§ 23 (1) HStrG, §§ 1,2 PlanZV]

Zur Wahrung der Planungs- und Gestaltungsfreiheit des Straßenbaulastträgers sowie zur Minimierung negativer Wechselwirkungen zwischen überörtlicher Straße und Anliegern, ist entlang der freien Strecke der L 3365 in einem 20,00 m breiten Streifen ab dem befestigten Fahrbahnrand, die straßenrechtliche Bauverbotszone einzuhalten.

Die Bauverbotszone ist von Hochbauten (Stellplätze sind gleichgestellt), Aufschüttungen, Abgrabungen, Außenwerbung und Baunebenanlagen (u.a. Fahrweg, Überdachung, Garage, Lager) sowie ober- und unterirdischen Ver- und Entsorgungsanlagen Dritter freizuhalten.

Die Baugrenze ist auf die Bauverbotszone abgestimmt.

### **b) Baubeschränkungszone** [§ 23 (2) HStrG, §§ 1,2 PlanZV]

Überlappend mit der Bauverbotszone, ist in einem 40,00 m breiten Streifen ab dem befestigten Fahrbahnrand der L 3365 die straßenrechtliche Baubeschränkungszone zu berücksichtigen.

Zu genehmigungs- und anzeigepflichtigen baulichen Anlagen innerhalb derselben ist die Zustimmung der Straßenbaubehörde einzuholen (z.B. Bauantrag), in allen anderen Fällen deren Genehmigung zu beantragen.

Die Bauverbotszone und die Baubeschränkungszone sind, mit Bezug auf die eingetragenen Fahrbahnränder, beide nachrichtlich darzustellen.

Die Berücksichtigung meiner Hinweise zur Anbaubeschränkung, in der Planzeichnung/ -legende (Signatur, Text), in den Textfestsetzungen und in der Begründung, ist erforderlich.

**Weitere Auflagen zur Verkehrssicherheit** [§ 47 HStrG]

➤ Zufahrt

Die Gestaltung (Sichtfelder, Befahrbarkeit/ Eckausrundungen, Längs-/Querneigung, Entwässerung, Befestigung usw.) der vorgesehenen Betriebszufahrt gemäß den RAL 2012 hat die Gemeinde, im Rahmen der zu beantragenden Erlaubnis (s.o.), einvernehmlich mit mir abzustimmen.

Hierzu sind mir prüffähige Unterlagen eines Fachbüros vorzulegen:

- Erläuterung mit Bestandsfotos
- Übersichtskarte mit Netzknoten und Station (M 1:10.000)
- Lagepläne IST/SOLL mit Schleppkurven, Sichtfeldern, Entwässerung, Markierung (M 1: 250)
- Querprofil
- Schnitte in den Achsen der Einfahrt und der Ausfahrt mit L 3365, wie ein Regelquerschnitt (M 1:50)

Die erforderlichen Sichtfelder (Anfahrtsicht nach RAL, Bild 41) sind zu gewährleisten wie auch die Befahrbarkeit der jeweiligen Eckausrundung gemäß den Schleppkurven eines Sattelzuges. Die Gegenfahrstreifen der L 3365 dürfen weder beim Einfahren noch beim Ausfahren benutzt werden.

Diese zentralen Aspekte sind bei der auf Seite 6 der Begründung abgebildeten „Erschließungsplanung BV Kettner“ noch nicht berücksichtigt.

Die innere verkehrliche Erschließung des geplanten Firmenstandortes im Anschluss an die Einfahrt ist so anzulegen, dass Rückstaus auf die L 3365 vermieden werden.

➤ Einmündung des Wirtschaftsweges 341

Die Einmündung des bisherigen Wirtschaftsweges 341 muss aus Gründen der Verkehrssicherheit von der Gemeinde wirksam gegen weitere Benutzung geschlossen werden, spätestens nachdem die geplante Einfahrt zur Firma Kettner in Betrieb genommen wurde.

➤ Pflanzung, Böschung, Ausstattung

Pflanzenaufwuchs, Böschungen und Ausstattungselemente des Plangebietes dürfen die erforderlichen Sichtfelder und Lichtraumprofile im Verlauf der L 3365, im Bereich der geplanten Betriebszufahrt (s.o.) sowie auf dem parallel geplanten Fuß- und Radweg nicht einschränken. Sie sind bei Bedarf zurückzunehmen, auch wenn sie außerhalb des Geltungsbereichs wachsen.

➤ Wasser

Oberflächenwasser aus dem Plangebiet darf nicht auf die Straßenparzelle oder in Entwässerungsanlagen der L 3365 gelangen. Die ungehinderte Entwässerung der Landesstraße ist weiterhin zu gewährleisten. Eine Verrohrung der Straßenmulde im Bereich der geplanten Einfahrt und der Ausfahrt ist für die Überfahrt von Schwerlastfahrzeugen zu bemessen. Details wird die Erlaubnis regeln.

➤ Blendung

Solar- und Photovoltaikanlagen, Fassadenoberflächen, Werbeanlagen und Außen- sowie Fahrzeugbeleuchtungen im Plangebiet dürfen zu keiner Blendung oder Ablenkung der Verkehrsteilnehmer auf der L 3365 führen.

➤ Werbung, Wegweisung

Private Hinweisschilder und Werbeanlagen sind entlang der L 3365 und im Bereich der Betriebszufahrt (Einfahrt, Ausfahrt) unzulässig.

Nötige Wegweisung, Beschilderung und Markierung sind mit Zustimmung von Polizei und Straßenbaubehörde aufgrund einer Anordnung der Verkehrsbehörde gemäß StVO auszuführen.

## Hinweise auf Planungen und sonstige Maßnahmen

### Straßenplanungen

Die Bauleitplanung steht meinen Planungen und Bauvorhaben nicht entgegen.

## Sonstige Informationen

### Immissionsschutz [§§ 41-43 BImSchG]

Vorkehrungen gegen Verkehrsemissionen der L 3365 sind bei Bedarf von der Gemeinde zu veranlassen und nicht Aufgabe des Straßenbaulastträgers.

### Weitere Hinweise

- Wird eine Inanspruchnahme der Bauverbotszone bereits im Stadium der Bauleitplanung als notwendig und alternativlos erkannt, ist dies in den Unterlagen nachzuweisen. In Abstimmung mit mir kann in einem begründeten Einzelfall eine Ausnahme zugelassen werden.

Gleichzeitig weise ich auf die Anwendbarkeit des § 23 Absatz 8 HStrG in einem nachfolgenden Bauantragsverfahren hin, wo sich mögliche Zwänge konkreter zeigen. Zuständig ist jeweils die Oberste Straßenbaubehörde.

Die Textliche Festsetzung 2.5 sowie die Begründung Kapitel 5.4 dürfen nicht vermitteln, dass die Zulassung einer Ausnahme lediglich eine „Formsache“ sei.

- In der Textlichen Festsetzung 4.5 Verkehr muss es L 3365 statt B 3365 und Landesstraße statt Bundesstraße heißen.  
Der letzte Satz muss lauten: *„Bauliche Anlagen bedürfen in diesem Bereich einer Zustimmung der Oberen Straßenbaubehörde.“*

Mit freundlichen Grüßen  
im Auftrag

# Kreisbauernverband Limburg-Weilburg e.V.

Geschäftsstelle: Am Fleckenberg 12, 65549 Limburg

---

Tel.: 06431/54221

Fax:06431/54638

E-Mail: [info@kbv-limburg-weilburg.de](mailto:info@kbv-limburg-weilburg.de)

Internet: [www.kbv-limburg-weilburg.de](http://www.kbv-limburg-weilburg.de)

Kreisbauernverband Limburg-Weilburg e.V. Am Fleckenberg 12 65549 Limburg

**Planungsbüro Zettl  
Südhang 30**

**35394 Gießen**

per Email an: [info@planungsbuero-zettl.de](mailto:info@planungsbuero-zettl.de)

Limburg, den 18.07.2022

**Stellungnahme zu:**

**Bebauungsplan „Weyerer Kreuz“ Villmar**

Sehr geehrte Damen und Herren,

für den von uns vertretenen Belang der Landwirtschaft geben wir zu dem Bebauungsplan „Weyerer Kreuz“ in Villmar folgende Stellungnahme ab:

Laut Regionalplan 2010 ist die hier beplante Fläche als Vorranggebiet für Landwirtschaft ausgewiesen. Die Wertigkeit der Flächen für die Landwirtschaft ergibt sich aus dort vorkommenden Lößauflagerung in Verbindung mit günstigen klimatischen Verhältnissen, die eine hohe Ertragsfähigkeit möglich macht. Die Versiegelung dieser landwirtschaftlich wertvollen Flächen wird daher ob des Beitrags zur Nahrungsmittelproduktion abgelehnt. Die weitere Versiegelung von Böden, die eine nicht erneuerbare Ressource darstellen wird im Hinblick auf den kaum verlangsamten Flächenverbrauch sowie den Verlust natürlichen Lebensraumes abgelehnt.

Gleichzeitig sieht die Landwirtschaft die Notwendigkeit einer wirtschaftlichen Entwicklung und der damit verbundenen Flächeninanspruchnahme. Notwendige Ausgleichsmaßnahmen sind jedoch ohne Einbeziehung weiterer landwirtschaftlicher Flächen umzusetzen.

Unter Kapitel 3.1 der Begründung zeigt die Plankarte weitere Bauabschnitte (BA I & BA II), die weiträumig landwirtschaftliche Flächen im derzeitigen Vorranggebiet für Landwirtschaft beanspruchen. Dieser Planung kann aus Sicht der landwirtschaftlichen Interessenvertretung nicht zugestimmt werden, da hier eine massive Betroffenheit der Produktionsgrundlage für anliegende Betriebe entsteht. Diese werden sich diesbezüglich zu gegebener Zeit individuell äußern.

Mit freundlichen Grüßen

Kreisbauernverband Limburg-Weilburg e.V.



i.A. Jonas Bachmann (Geschäftsführer)



# 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	<b>Amt für Öffentliche Ordnung</b>
Fachdienst	<b>Bauen und Naturschutz</b>
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
<b>Besuchsadresse</b>	<b>Kreishaus Limburg, Schiede 43, 65549 Limburg</b>
Postanschrift und Fristenbriefkasten	Schiede 43, 65549 Limburg
<b>Unser Aktenzeichen</b>	<b>30.73 – 20220457/20220458</b>

30. Juni 2022

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

#### **Schreiben des Planungsbüros Zettl vom 09. Juni 2022**

Guten Tag,

mit Schreiben vom 09. Juni 2022, hier eingegangen am 13. Juni 2022, 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 (1) BauGB um Stellungnahme, auch im Hinblick auf Umfang und Detaillierungsgrad der nach § 2 (4) BauGB durchzuführenden Umweltprüfung.

- I. Gegen die Änderung des Flächennutzungsplans bestehen auf Sicht der von uns zu vertretenden Belange Bedenken.
- II. Gegen die Aufstellung des Bebauungsplans „Weyerer Kreuz“ bestehen auf Sicht der von uns zu vertretenden Belange gleichfalls Bedenken.

#### **Begründung:**

Das Plangebiet liegt südlich der Ortslage von Villmar. Die betroffenen Flächen werden derzeit überwiegend intensiv landwirtschaftlich als Acker genutzt. Das Plangebiet wird im

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**

#### **Facebook**

#### **Instagram**

[www.Landkreis-Limburg-Weilburg.de](http://www.Landkreis-Limburg-Weilburg.de)

[www.facebook.com/landkreisl limburg weilburg/](https://www.facebook.com/landkreisl limburg weilburg/)

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

Westen durch die Landstraße L 3365 begrenzt. Nördlich grenzt die Bebauung entlang der Straße „Am Weyerer Kreuz“ an, südlich befinden sich Ackerflächen, im Osten befindet sich das Kleingartengebiet „Auf der Witz, Wasserstub, Kennelanwand“.

Der Begründung zum Vorentwurf des Bebauungsplans ist noch kein Umweltbericht beigelegt. Im Kapitel 7 der Begründung wird auf den geplanten Umfang der Umweltprüfung sowie den geplanten Ausgleich der entstehenden Eingriffe eingegangen. Erste Angaben zum Schutzgut Boden und zu Schutzgebieten finden sich außerdem in Kapitel 2 der Begründung. Dem geplanten Umfang der Umweltprüfung können wir weitestgehend zustimmen. Aufgrund der Nähe zum Vogelschutzgebiet 5614-401 „Feldflur bei Limburg“ ist jedoch außerdem eine FFH-Vorprüfung durchzuführen, um zu ermitteln, ob durch das geplante Gewerbegebiet negative Wirkungen auf das Schutzgebiet sicher ausgeschlossen werden können. Ist das nicht der Fall, so ist eine FFH-Verträglichkeitsprüfung durchzuführen. Bei der Betrachtung sind auch durch das Gewerbegebiet entstehende Wirkungen außerhalb des Gebietes, wie bspw. die zu erwartende Erhöhung von Schwerverkehr auf der L 3365, mit einzubeziehen.

Unsere Bedenken gegen die Änderung des Flächennutzungsplans sowie die Aufstellung des Bebauungsplans begründen sich außerdem insbesondere auf der Betroffenheit besonders ertragreicher Böden (EMZ > 85 – ≤ 90). In der Begründung zum Bebauungsplan steht auf S. 8, dass der geplanten Ausweisung eine im Regionalplan dargestellte Fläche für eine ca. 5 ha große Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets „Brotweg“, die nicht in Anspruch genommen werden soll, gegenübersteht. Im Entwurf für den Regionalplan 2022 ist diese Fläche aber bereits gar nicht mehr dargestellt, sodass hier die entsprechende Argumentation nicht mehr greift. Das Plangebiet liegt außerdem nicht nur innerhalb eines Vorranggebiets für Landwirtschaft, sondern teilweise auch in einem geplanten Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft.

Es ist daher zu prüfen, inwieweit der geplante Bebauungsplan und die geplante Änderung des Flächennutzungsplans nicht nur dem veralteten, noch gültigen Regionalplan entspricht sondern auch, ob er den Vorgaben des in Aufstellung befindlichen neuen Regionalplans 2022 nicht entgegensteht. Das Schutzgut Boden ist im Rahmen der weiteren Planung darüber hinaus besonders zu berücksichtigen. Es sind Maßnahmen zum Schutz des Bodens und, soweit möglich, Ausgleichsmaßnahmen für die verlorengehenden Bodenfunktionen zu entwickeln. Sind keine geeigneten Ausgleichsmaßnahmen möglich, so ist dies zu begründen.

Neben den Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind besondere negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten. Das geplante Gewerbegebiet wird je nach Ausgestaltung vermutlich im gesamten Ort bis hinunter zu Lahn sowie von den gegenüberliegenden Lahnhängen sichtbar sein. Eine entsprechende Eingrünung zum Landschaftsschutz scheint hier kaum möglich. In der weiteren Planung ist daher besonders darauf zu achten, angemessene Maßnahmen zum Schutz des Landschaftsbildes (bspw. Höhenbegrenzungen für Gebäude, Vorgaben zur Farbgebung der Gebäude, großzügige Eingrünungen usw.) vorzusehen.

Zur Vermeidung der Beeinträchtigung nachtaktiver Tierarten sind Festsetzungen für die funktionale Außenbeleuchtung vorzusehen. Es sind ausschließlich Leuchtmittel (z. B. LED-Technik oder Natriumdampf-Hochdruck- bzw. Niederdrucklampen) mit einer Farbtemperatur von 1.800 Kelvin (warmweißes Licht) bis max. 3.000 Kelvin unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtgehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, zu verwenden. Wo möglich, sollte mit Bewegungsmeldern gearbeitet werden, um eine unnötige zusätzliche Lichtverschmutzung zu vermeiden.



Zur Verhinderung von Vogelschlag sind Festsetzungen hinsichtlich der Außenverglasung vorzusehen. Die Durchsichtigkeit an transparenten bzw. spiegelnden Gebäudeteilen ist durch die Verwendung transluzenter Materialien oder durch das flächige Aufbringen von Markierungen (Punktraster, Streifen) zu reduzieren. Zur Verringerung der Spiegelwirkung sollte eine Verglasung mit Außenreflexionsgrad von max. 15 % verwendet werden. Hierdurch kann das Kollisionsrisiko für Vögel gänzlich auf null gesenkt werden, wodurch das Eintreten eines Verbotstatbestandes gem. § 44 BNatSchG vermieden werden kann. Für einen Verstoß gegen § 44 BNatSchG genügt es, wenn es durch Vogelschlag an spiegelnden Glasfronten zu einem „signifikant erhöhten Tötungsrisiko“ kommt. Dabei ist die Absicht unerheblich: Es genügt ein In-Kauf-Nehmen (vgl. Recht der Natur-Schnellbrief 220 – Mai/Juni 2020).

Da den Unterlagen für die frühzeitige Beteiligung noch keine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung beigefügt worden ist, bleibt uns hier nur den Hinweis, dass sowohl die hohe Ertragsmesszahl als auch die voraussichtlich erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes mit in die Bewertung einfließen sollten – unabhängig davon, ob die Kompensationsverordnung zur Berechnung des Eingriffs herangezogen wird. Sofern die Eingriffskompensation über das Ökokonto der Gemeinde abgegolten werden soll, so ist eine Eingriffsbilanzierung nach hessischer Kompensationsverordnung jedoch notwendig, damit die Punkte entsprechend abgerechnet werden können.

Bei Rückfragen und zur Abstimmung der Planunterlagen 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

## **2) Abschrift**

Planungsbüro Zettl  
Südhang 30  
35394 Gießen

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit übersenden wir Ihnen eine Abschrift unserer Stellungnahme zum oben genannten Bauleitverfahren.

Freundliche Grüße  
im Auftrag

J. Litzinger



# Landkreis Limburg-Weilburg

## Der Kreisausschuss



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

4020

Planungsbüro Zettl  
Südhang 30

35394 Gießen

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. 20/22

Villmar

21. Juni 2022

### Bauleitplanung der Gemeinde Villmar

### Bebauungsplan „Weyrer Kreuz“ im OT Villmar – Beteiligung nach §4(1) BauGB

Guten Tag,

durch den oben genannten Bebauungsplan soll unter auf anderem landwirtschaftlich genutzten Flächen das Gewerbegebiet „Weyrer Kreuz“ errichtet werden. Im Regionalplan Mittelhessen 2010 ist das betroffene Gebiet als Vorranggebiet Landwirtschaft dargestellt.

Insgesamt 1,3 ha sehr ertragsreiches Ackerland, mit einer Ackerzahl zwischen 85 und 90 bewertet, sollen überplant werden. Drei landwirtschaftliche Betriebe sind von der geplanten Maßnahme betroffen verlieren Ackerflächen, die laut Agrarplan Hessen in die Stufe 1a eingeteilt sind. Dieser Stufe gehören ausschließlich Flächen mit der höchsten Stufe in der Ernährungs- und Versorgungsfunktion an.

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

#### 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

Facebook

Instagram

[www.Landkreis-Limburg-Weilburg.de](http://www.Landkreis-Limburg-Weilburg.de)

[www.facebook.com/landkreisl limburg weilburg/](https://www.facebook.com/landkreisl limburg weilburg/)

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

#### Datenschutz:

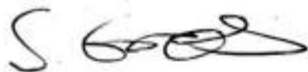
Informationen zum Schutz personenbezogener Daten bei Verarbeitung durch den Landkreis Limburg-Weilburg nach Art. 13, 14 DS-GVO finden sich auf der Internetseite des Landkreises (<http://www.Landkreis-Limburg-Weilburg.de/>).

Wir übersenden diese Informationen auf Wunsch in Papierform.

Seitens des Fachdienstes Landwirtschaft bestehen daher große Bedenken gegenüber dem Bebauungsplan "Weyrer Kreuz" und dem damit einhergehenden unwiederbringlichen Verlust weiterer landwirtschaftlicher Flächen.

Eine Zustimmung wird aus landwirtschaftlich fachlicher Sicht nicht gegeben.

Freundliche Grüße  
im Auftrag

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'S. Gros', with a stylized flourish at the end.

Saskia Gros



# Landkreis Limburg-Weilburg

## Der Kreisausschuss



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

4040

Per E-Mail

Planungsbüro Zettl  
Südhang 30

**35394 Gießen**

**Amt**

**Fachdienst**

Auskunft erteilt

Zimmer

Durchwahl

Telefax

E-Mail

Postanschrift und

Fristenbriefkasten

Unser Aktenzeichen

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

**Wasser-, Boden-, Immissionsschutz**

Herr Zell

201

06431 296-5901 (Zentrale: -0)

06431 296-5903

f.zell@Limburg-Weilburg.de

Schiede 43, 65549 Limburg

4040(4)79 Bauleit.-15.0001/22

28. Juni 2022

**Bauleitplanung der Gemeinde Villmar;  
Bebauungsplan „Weyerer Kreuz“ im OT Villmar mit Änderung des Flächennutzungsplans;  
Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB**

Guten Tag,

zu der im Betreff näher bezeichneten Planung nehmen wir aus Sicht der von uns zu vertretenden wasserrechtlichen und bodenschutzrechtlichen Belange wie folgt Stellung:

### 1. Wasserversorgung:

1.1 Zuständige Wasserbehörde für die Wasserversorgung des Plangebietes ist das Regierungspräsidium Gießen, Dezernat 41.1.

### 2. Wasserschutzgebiete:

2.1 Das Planungsgebiet liegt **außerhalb**

- eines Trinkwasserschutzgebietes
- eines Heilquellenschutzgebietes

### Hinweis:

Gemäß der Übersichtskarte des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie „Hydrogeologische und wasserwirtschaftliche Standortbeurteilung für die Errichtung von Erdwärmesonden in Hessen“ liegt das Planungsgebiet in einem „hydrogeologisch ungünstigen Gebiet“. Hierdurch können sich insbesondere bei der Nutzung von

### 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.

### 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

Einen Termin können Sie auch telefonisch vereinbaren

Besuchsadresse Schloss Hadamar, Gymnasiumstr. 4,  
65589 Hadamar

### Bankverbindungen des Landkreises Limburg-Weilburg

Kreissparkasse Limburg IBAN: DE41511500180000000018

Kreissparkasse Weilburg IBAN: DE10511519190100000660

Nassauische Sparkasse IBAN: DE16510500150535043833

Postbank IBAN: DE38500100600033716600

Internet

[www.Landkreis-Limburg-Weilburg.de](http://www.Landkreis-Limburg-Weilburg.de)

BIC: HELADEF1LIM

BIC: HELADEF1WEI

BIC: NASSDE55XXX

BIC: PBNKDEFF

Erdwärme Beschränkungen ergeben.

### **3. Oberflächengewässer, Überschwemmungsgebiete:**

- 3.1 Oberflächengewässer und festgesetzte Überschwemmungsgebiete werden von der Planung nicht bzw. nur mittelbar berührt

### **4. Abwasserbeseitigung / Niederschlagswasser:**

- 4.1 Das Planungsgebiet wird im Trennsystem erschlossen. Es wurden Flächen für eine Regenrückhaltung im Bebauungsplan festgesetzt.

Das Niederschlagswasser soll in den in der Ortslage Villmar weitgehend verrohrten Villmarbach eingeleitet werden. Grundsätzlich bedürfen die hiermit einhergehenden Gewässerbenutzungen einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die rechtzeitig vor Inbetriebnahme bzw. Baubeginn beim hiesigen Fachdienst zu beantragen ist (§§ 55 (2) und 8 Wasserhaushaltsgesetz).

Im Rahmen des wasserrechtlichen Erlaubnisverfahren ist u.a. auch der Nachweis zu erbringen, dass die Bachverrohrung hydraulisch ausreichend bemessen und in einem geeigneten baulichen Zustand ist, um das künftig aus dem Baugebiet abgeleitete Niederschlagswasser zur Lahn abführen zu können.

- 4.2 Das im Planungsgebiet anfallende Schmutzwasser ist der Kläranlage Steeden zuzuführen. Die Kläranlage Steeden ist für 10.500 Einwohnergleichwerte ausgelegt. Derzeit sind 9371 Einwohnergleichwerte angeschlossen. Mit Erschließung des Gewerbegebietes ergibt sich je nach Schmutzwasserfracht mindestens eine Erhöhung um 85 Einwohnergleichwerte. Die Kläranlage Steeden ist somit ausreichend bemessen, um die im geplanten neuen Gewerbegebiet anfallende zusätzliche Schmutzwasserfracht ordnungsgemäß behandeln zu können.
- 4.3 Das nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser der Dachflächen (keine Blei-, Kupfer- oder Zinkabdeckungen) soll soweit möglich über Brauchwassernutzungsanlagen verwertet werden (§ 37 (4) Hess. Wassergesetz). Der Zisternenüberlauf soll möglichst vor Ort versickert oder an das Trennsystem (Regenwasserkanal) angeschlossen werden.
- 4.4 Gehwege, Hofflächen und PKW-Stellplätze sind möglichst wasserdurchlässig zu befestigen. Als wasserdurchlässig gelten z.B. Rasengittersteine, Rasenkammersteine, Schotterrasen, in Sandbett verlegtes Pflaster mit einem
- 4.5 Wasser aus Haus- und Grundstücksdrainagen darf grundsätzlich nicht in die Schmutzwasserkanalisation eingeleitet werden.

### **5. Bodenschutz:**

- 5.1 Zuständige Bodenschutzbehörde für die Beachtung und Beurteilung bodenschutzrechtlicher Belange in der Bauleitplanung ist das Regierungspräsidium Gießen.

Sofern Sie Fragen haben können Sie mich gerne auch anrufen.

Freundliche Grüße  
im Auftrag

Zell

Landesamt für Denkmalpflege Hessen Schloss Biebrich 65203 Wiesbaden

Planungsbüro Zettl  
Südhang 30  
35394 Gießen

**Aktenzeichen**

Bearbeiter/in	Dr. Sandra Sosnowski
Durchwahl	(0611) 6906-141
Fax	(0611) 6906-137
E-Mail	Sandra.Sosnowski@lfd-hessen.de
Ihr Zeichen	
Ihre Nachricht	
Datum	28.06.2022

**Bauleitplanung der Gemeinde Villmar  
Bebauungsplan „Weyerer Kreuz“ im OT Villmar  
Änderung des Flächennutzungsplans**

**hier: Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange  
gem. § 4 (1) BauGB und Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die geplante Änderung des Bebauungsplans werden seitens der Denkmalfachbehörde keine grundsätzlichen Bedenken oder Änderungswünsche vorgebracht.

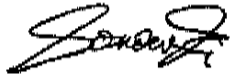
Folgender Hinweis ist zur rechtlichen Sicherstellung in der Baugenehmigung textlich aufzunehmen:

„Wir weisen darauf hin, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden können. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).“

Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen. Wir bitten, die mit den Erdarbeiten Betrauten entsprechend zu belehren.

**Hinweis: Die vorliegende Stellungnahme verhält sich ausschließlich zu den öffentlichen Belangen des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege. Eine gesonderte Stellungnahme zu den Belangen des Baudenkmalschutzes und der Baudenkmalpflege behält sich die Denkmalfachbehörde vor.**

Mit freundlichen Grüßen  
im Auftrag



Dr. Sandra Sosnowski  
Bezirksarchäologin





Regierungspräsidium Gießen • Postfach 10 08 51 • 35338 Gießen

Planungsbüro Zettl  
Südhang 30

35394 Gießen

Geschäftszeichen: RPGI-31-61a0100/66-2014/47  
Dokument Nr.: 2022/954119

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 14. Juli 2022

**Bauleitplanung der Gemeinde Villmar;  
hier: Bebauungsplan „Weyerer Kreuz“ in Villmar  
Stellungnahme im Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB**

**Ihr Schreiben vom 09.06.2022, hier eingegangen am 13.06.2022**

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*.

In den *VBG für besondere Klimafunktionen* sollen die Kalt- und Frischluftentstehung sowie der Kalt- und Frischluftabfluss gesichert und, soweit erforderlich, wiederhergestellt werden. Diese Gebiete sollen von Bebauung und anderen Maßnahmen, die die Produktion und den Transport frischer und kühler Luft behindern können, freigehalten werden (vgl. Grundsatz 6.1.3-1 RPM 2010). Klarstellend möchte ich zunächst darauf hinweisen,

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



dass die Überlagerung bebauter Flächen mit *VBG für besondere Klimafunktionen* nicht in einer „unscharfen Abgrenzung“ begründet ist, sondern vielmehr dann erfolgt, wenn es sich um überörtlich bedeutsame Luftleitbahnen – hier aufgrund der Lage entlang der Lahn – handelt.

Die Klimabelange werden in der Begründung zum Bebauungsplan aufgegriffen, sollen jedoch im weiteren Verfahren im Rahmen der Umweltprüfung noch näher beleuchtet werden. Einzelne Begrünungsmaßnahmen werden in den Festsetzungen zum Bebauungsplan bereits dargestellt. Es sollte darüber hinaus geprüft werden, ob die als „zulässig“ deklarierten Maßnahmen (Dach- und Fassadenbegrünung, Solaranlagen) „verpflichtend“ festgesetzt werden könnten.

In den *VRG für Landwirtschaft* hat die landwirtschaftliche Nutzung Vorrang vor entgegenstehenden Nutzungsansprüchen. Die Agrarstruktur ist hier für eine nachhaltige Landbewirtschaftung zu sichern (Ziel 6.3-1 RPM 2010). In den Planunterlagen sind diesbezügliche Ausführungen enthalten, diese bedürfen jedoch – gerade angesichts der geplanten Entwicklung eines neuen gewerblichen Schwerpunkts – der Ergänzung, etwa um Aussagen zur Agrarstruktur (z. B. Zahl der betroffenen Eigentümer/Pächter, mögliche Existenzbedrohung etc.) oder den Ertragswerten.

Vor der Ausweisung neuer gewerblicher Bauflächen durch die Gemeinden ist der Bedarf vorrangig in den *VRG Industrie und Gewerbe (IuG) Bestand* durch Nachverdichtung und durch Umnutzung bereits bebauter Flächen zu decken. Dazu sind vorhandene Flächenreserven darzustellen sowie ihre Verfügbarkeit und Entwicklungsfähigkeit aufzuzeigen (vgl. Ziel 5.3-5 RPM 2010).

In den Planunterlagen wird auf vorhandene Innenentwicklungsmöglichkeiten im ausgewiesene *VRG IuG Bestand* im Bereich „Östlich des Brotwegs“ eingegangen und dargelegt, dass aus städtebaulichen Gründen die – auch im FNP vorgesehene – gewerbliche Entwicklung im bisher noch unbebauten östlichen Teilbereich nicht mehr weiterverfolgt wird. Stattdessen soll, beginnend mit dem vorgelegten Bebauungsplan, ein neuer gewerblicher Entwicklungsansatz im Süden der Ortslage etabliert werden.

Die Ausführungen zu vorhandenen Nachverdichtungsmöglichkeiten sind nachvollziehbar. Um jedoch den Planungswillen der Kommune zu dokumentieren, die gewerbliche Entwicklung nicht mehr im Bereich „Östlich des Brotwegs“, sondern stattdessen im Süden des Ortsteils Villmar zu etablieren, ist auch eine Rücknahme der nicht mehr benötigten gewerblichen Bauflächen im Flächennutzungsplan erforderlich. Dies ist im Rahmen der parallel durchgeführten FNP-Änderung, die sich bisher auf den Bereich „Weyerer Kreuz“ beschränkt, vorzunehmen.

### **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](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](mailto: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**

#### **Nachsorgender Bodenschutz**

**(Bearbeiter: Herr Oerter, Dez. 41.4, Tel.: 0641/303-4281)**

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 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. 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)

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wird ein gesondertes Bodenschutzgutachten angekündigt. Wenn dieses vorliegt, kann dazu meinerseits eine

Stellungnahme abgegeben werden. Sollten vorab Fragen dazu bestehen, wenden Sie sich an Frau Wagner, Dez. 41.4, Tel.: 0641/303-4277.

**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](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).

Downloadlink:

[https://rp-giessen.hessen.de/sites/rp-giessen.hessen.de/files/Baumerkblatt\\_2015-12-10.pdf](https://rp-giessen.hessen.de/sites/rp-giessen.hessen.de/files/Baumerkblatt_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)**

Gegenüber der vorgelegten Planung werden erhebliche Bedenken geäußert. Der Geltungsbereich am südwestlichen Ortsrand von Villmar umfasst eine Fläche von etwa 1,6 ha. Im Regionalplan Mittelhessen 2010 ist das betroffene Gebiet als Vorranggebiet Landwirtschaft dargestellt. Insgesamt

sollen 1,3 ha sehr ertragsreiches Ackerland, mit einer Ackerzahl zwischen 85 und 90 bewertet, überplant werden. Weiter handelt es sich bei diesen Flächen gemäß Agrarplanung Mittelhessen um sogenannte 1a-Flächen, welche über eine hohe Funktionserfüllung verfügen.

Aus Sicht des Belanges Landwirtschaft/Feldflur wird daher zu dem Bebauungsplan "Weyerer Kreuz" und dem damit einhergehenden unwiederbringlichen Verlust weiterer landwirtschaftlicher Flächen keine Zustimmung gegeben.

Die zusätzliche Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzter Fläche für Kompensationsmaßnahmen ist zu vermeiden. Diese können z.B. an Gewässern, nicht landwirtschaftlich genutzte Flächen und/oder durch Ergänzung und Aufwertung bestehender Kompensationsmaßnahmen realisiert werden.

#### **Obere Forstbehörde**

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

Die Aufstellung des Bebauungsplanes berührt keine forstlichen Belange.

#### **Obere Naturschutzbehörde**

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

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:

- Gemäß **§ 1 Abs. 3 BauGB** haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Dieses Planungserfordernis ist nachzuweisen, d.h. die städtebaulichen Gründe, die für die Planung sprechen und somit ein öffentliches Interesse begründen, sind darzulegen.

Gewerblicher Entwicklungsschwerpunkt der Gemeinde Villmar war bisher das Gewerbegebiet im Bereich östlich des Brotweges; hier sind nach dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Villmar (2005) auch noch potentielle Erweiterungsflächen für die gewerbliche Entwicklung östlich des bestehenden Gewerbegebietes ausgewiesen.

Nach den Angaben in der Begründung ist jedoch eine weitere gewerbliche Entwicklung in diesem Bereich aus städtebaulichen Gründen (?) nicht beabsichtigt. Stattdessen soll nun ein neuer Siedlungsansatz für

gewerbliche Nutzungen südlich der Ortslage im Bereich „Links des Niederbrecher Weges“ etabliert werden. Aufgrund des aktuellen konkreten Bedarfs eines ortsansässigen Betriebes (Fa. Kettner) soll mit dem Bebauungsplan „Weyerer Kreuz“ hier kurzfristig ein „erster Bauabschnitt“ des geplanten künftigen Gewerbegebietes realisiert werden.

Nach dem in der Begründung dargelegten Gesamtkonzept für das geplante Gewerbegebiet „Links des Niederbrecher Weges“ soll der Bereich der nördlich bereits bestehenden (gewerblichen?) Nutzung als „Mischgebiet“ ausgewiesen werden. Hierdurch soll *„zwischen der Ortslage und dem neuen Gewerbegebiet eine Nutzungsstaffelung erfolgen, die der Vermeidung von Immissionskonflikten im Sinne des § 50 BImSchG dient“*. Nach dem wirksamen Flächennutzungsplan ist der betreffende Bereich als „Gewerbliche Baufläche (Bestand)“ bzw. „Fläche für die Landwirtschaft“ (Flst. 342/10, 344/5) dargestellt. Im Hinblick auf die in diesem Bereich tatsächlich bestehende (gewerbliche?) Nutzung sollten ggf. nähere Erläuterungen in der Begründung erfolgen. Hierbei sollte auch thematisiert werden, warum der Bereich zwischen der bestehenden Bebauung an der Straße *Am Weyerer Kreuz* und dem Plangebiet, der bisher noch ackerbaulich genutzt wird (Flst. 342/10, 344/5), nicht in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Weyerer Kreuz“ einbezogen wird, um so einen direkten städtebaulichen Anschluss an die vorhandene Bebauung der Ortslage zu schaffen. Auch im Hinblick auf die Planung für das Gesamtkonzept der gewerblichen Entwicklung im Bereich „Links des Brecher Weges“ sind insbesondere die bereits bestehenden bzw. geplanten (weiteren) Nutzungen im Bereich des „Mischgebietes“ zu erläutern.

Der Bebauungsplan „Weyerer Kreuz“ stellt einen ersten Bauabschnitt für die geplante gewerbliche Entwicklung im Bereich südlich der Ortslage von Villmar dar. Die bisher – nach dem wirksamen Flächennutzungsplan – im Bereich nordöstlich der Ortslage vorgesehene weitere gewerbliche Entwicklung soll *„aus städtebaulichen Gründen“* nicht mehr umgesetzt werden. Im Zusammenhang mit der von der Gemeinde Villmar somit geplanten Verlagerung des bisherigen Schwerpunktes der gewerblichen Entwicklung sollte daher auch die bisher im Flächennutzungsplan dargestellte potentielle Erweiterungsfläche für die gewerbliche Entwicklung zurückgenommen werden, um damit auch auf Ebene des Flächennutzungsplanes die geänderte kommunale Planung zur (langfristigen) gewerblichen Entwicklung im Gemeindegebiet zu dokumentieren. Im Hinblick auf die geplante Ausweisung von (weiteren) Gewerblichen Bauflächen im Bereich „Links des Niederbrecher Weges“ – entsprechend dem in der Begründung dargelegten Gesamtkonzept – ist daher die bisher im Flächennutzungsplan nordöstlich der Ortslage von Villmar dargestellte „Gewerbliche Baufläche (Planung)“ zurückzunehmen.

- Im **Umweltbericht** sind nach der Anlage 1 zum BauGB die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen. Die in der Anlage 1 (zu § 2 Abs. 4 und §§ 2a, 4c) genannten Angaben sollten hierbei mindestens inhaltlicher Bestandteil des Umweltberichtes sein.

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 Zusammenhang mit dem **Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB** (Offenlage) ergeben:  
Für den Regelfall bleibt es bei einer Auslegungsfrist von einem Monat; mindestens jedoch muss die Auslegungsfrist nun 30 Tage betragen. 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.  
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 das Zentrale Internetportal für die Bauleitplanung Hessen (<https://bauleitplanung.hessen.de/>) zugänglich zu machen. Der Verpflichtung zur Einstellung in das Internet ist genügt, wenn der Inhalt der Bekanntmachung und 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.  
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





Regierungspräsidium Gießen • Postfach 10 08 51 • 35338 Gießen

Planungsbüro Zettl  
Südhang 30

35394 Gießen

Geschäftszeichen: RPGI-31-61a0100/67-2014/14  
Dokument Nr.: 2022/954748

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 14. Juli 2022

**Bauleitplanung der Gemeinde Villmar;  
hier: Flächennutzungsplanänderung für den Bereich „Weyerer Kreuz“  
in Villmar**

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

**Ihr Schreiben vom 09.06.2022, hier eingegangen am 13.06.2022**

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 einer gewerblichen Baufläche 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*.

In den *VBG für besondere Klimafunktionen* sollen die Kalt- und Frischluftentstehung sowie der Kalt- und Frischluftabfluss gesichert und, soweit erforderlich, wiederhergestellt werden. Diese Gebiete sollen von Bebauung und anderen Maßnahmen, die die Produktion und den Transport frischer und kühler Luft behindern können, freigehalten werden (vgl. Grundsatz

6.1.3-1 RPM 2010). Klarstellend möchte ich zunächst darauf hinweisen, dass die Überlagerung bebauter Flächen mit *VBG für besondere Klimafunktionen* nicht in einer „unscharfen Abgrenzung“ begründet ist, sondern vielmehr dann erfolgt, wenn es sich um überörtlich bedeutsame Luftleitbahnen – hier aufgrund der Lage entlang der Lahn – handelt.

Die Klimabelange werden in der Begründung zum Bebauungsplan aufgegriffen, sollen jedoch im weiteren Verfahren im Rahmen der Umweltprüfung noch näher beleuchtet werden. Einzelne Begrünungsmaßnahmen werden in den Festsetzungen zum Bebauungsplan bereits dargestellt. Es sollte darüber hinaus geprüft werden, ob die als „zulässig“ deklarierten Maßnahmen (Dach- und Fassadenbegrünung, Solaranlagen) „verpflichtend“ festgesetzt werden könnten.

In den *VRG für Landwirtschaft* hat die landwirtschaftliche Nutzung Vorrang vor entgegenstehenden Nutzungsansprüchen. Die Agrarstruktur ist hier für eine nachhaltige Landbewirtschaftung zu sichern (Ziel 6.3-1 RPM 2010). In den Planunterlagen sind diesbezügliche Ausführungen enthalten, diese bedürfen jedoch – gerade angesichts der geplanten Entwicklung eines neuen gewerblichen Schwerpunkts – der Ergänzung, etwa um Aussagen zur Agrarstruktur (z. B. Zahl der betroffenen Eigentümer/Pächter, mögliche Existenzbedrohung etc.) oder den Ertragswerten.

Vor der Ausweisung neuer gewerblicher Bauflächen durch die Gemeinden ist der Bedarf vorrangig in den *VRG Industrie und Gewerbe (IuG) Bestand* durch Nachverdichtung und durch Umnutzung bereits bebauter Flächen zu decken. Dazu sind vorhandene Flächenreserven darzustellen sowie ihre Verfügbarkeit und Entwicklungsfähigkeit aufzuzeigen (vgl. Ziel 5.3-5 RPM 2010).

In den Planunterlagen wird auf vorhandene Innenentwicklungsmöglichkeiten im ausgewiesene *VRG IuG Bestand* im Bereich „Östlich des Brotwegs“ eingegangen und dargelegt, dass aus städtebaulichen Gründen die – auch im FNP vorgesehene – gewerbliche Entwicklung im bisher noch unbebauten östlichen Teilbereich nicht mehr weiterverfolgt wird. Stattdessen soll, beginnend mit dem vorgelegten Bebauungsplan, ein neuer gewerblicher Entwicklungsansatz im Süden der Ortslage etabliert werden.

Die Ausführungen zu vorhandenen Nachverdichtungsmöglichkeiten sind nachvollziehbar. Um jedoch den Planungswillen der Kommune zu dokumentieren, die gewerbliche Entwicklung nicht mehr im Bereich „Östlich des Brotwegs“, sondern stattdessen im Süden des Ortsteils Villmar zu etablieren, ist auch eine Rücknahme der nicht mehr benötigten gewerblichen Bauflächen im Flächennutzungsplan erforderlich. Dies ist im Rahmen der parallel durchgeführten FNP-Änderung, die sich bisher auf den Bereich „Weyerer Kreuz“ beschränkt, vorzunehmen.

#### **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 die Änderung des Flächennutzungsplanes 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**

**(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**

**(Bearbeiter: Herr Oerter, Dez. 41.4, Tel.: 0641/303-4281)**

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. 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)**

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wird ein gesondertes Bodenschutzgutachten angekündigt. Wenn dieses vorliegt, kann dazu meinerseits eine Stellungnahme abgegeben werden. Sollten vorab Fragen dazu bestehen, wenden Sie sich an Frau Wagner, Dez. 41.4, Tel.: 0641/303-4277.

**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](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).

Downloadlink:

[https://rp-giessen.hessen.de/sites/rp-giessen.hessen.de/files/Baumerkblatt\\_2015-12-10.pdf](https://rp-giessen.hessen.de/sites/rp-giessen.hessen.de/files/Baumerkblatt_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)**

Gegenüber der vorgelegten Planung werden erhebliche Bedenken geäußert. Der Geltungsbereich am südwestlichen Ortsrand von Villmar umfasst eine Fläche von etwa 1,6 ha. Im Regionalplan Mittelhessen 2010 ist das betroffene Gebiet als Vorranggebiet Landwirtschaft dargestellt. Insgesamt sollen 1,3 ha sehr ertragsreiches Ackerland, mit einer Ackerzahl zwischen 85 und 90 bewertet, überplant werden. Weiter handelt es sich bei diesen Flächen gemäß Agrarplanung Mittelhessen um sogenannte 1a-Flächen, welche über eine hohe Funktionserfüllung verfügen.

Aus Sicht des Belanges Landwirtschaft/Feldflur wird daher zu der Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich "Weyerer Kreuz" und dem damit einhergehenden unwiederbringlichen Verlust weiterer landwirtschaftlicher Flächen keine Zustimmung gegeben.

Die zusätzliche Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzter Fläche für Kompensationsmaßnahmen ist zu vermeiden. Diese können z.B. an Gewässern, nicht landwirtschaftlich genutzte Flächen und/oder durch Ergänzung und Aufwertung bestehender Kompensationsmaßnahmen realisiert werden.

### **Obere Forstbehörde**

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

Die Änderung des Flächennutzungsplanes berührt keine forstlichen Belange.

### **Obere Naturschutzbehörde**

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

Landschaftsschutzgebiete oder Naturschutzgebiete sind von der Änderung des Flächennutzungsplanes 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:

- Gemäß **§ 1 Abs. 3 BauGB** haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Dieses Planungserfordernis ist nachzuweisen, d.h. die städtebaulichen Gründe, die für die Planung sprechen und somit ein öffentliches Interesse begründen, sind darzulegen.

Gewerblicher Entwicklungsschwerpunkt der Gemeinde Villmar war bisher das Gewerbegebiet im Bereich östlich des Brotweges; hier sind nach dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Villmar (2005) auch noch potentielle Erweiterungsflächen für die gewerbliche Entwicklung östlich des bestehenden Gewerbegebietes ausgewiesen.

Nach den Angaben in der Begründung ist jedoch eine weitere gewerbliche Entwicklung in diesem Bereich aus städtebaulichen Gründen (?) nicht beabsichtigt. Stattdessen soll nun ein neuer Siedlungsansatz für gewerbliche Nutzungen südlich der Ortslage im Bereich „Links des Niederbrecher Weges“ etabliert werden. Aufgrund des aktuellen konkreten Bedarfs eines ortsansässigen Betriebes (Fa. Kettner) soll mit dem Bebauungsplan „Weyerer Kreuz“ hier kurzfristig ein „erster Bauabschnitt“ des geplanten künftigen Gewerbegebietes realisiert werden.

Nach dem in der Begründung dargelegten Gesamtkonzept für das geplante Gewerbegebiet „Links des Niederbrecher Weges“ soll der Bereich der nördlich bereits bestehenden (gewerblichen?) Nutzung als „Mischgebiet“ ausgewiesen werden. Hierdurch soll *„zwischen der Ortslage und dem neuen Gewerbegebiet eine Nutzungsstaffelung erfolgen, die der Vermeidung von Immissionskonflikten im Sinne des § 50 BImSchG dient“*. Nach dem wirksamen Flächennutzungsplan ist der betreffende Bereich als „Gewerbliche Baufläche (Bestand)“ bzw. „Fläche für die Landwirtschaft“ (Flst. 342/10, 344/5) dargestellt. Im Hinblick auf die in diesem Bereich tatsächlich bestehende (gewerbliche?) Nutzung sollten ggf. nähere Erläuterungen in der Begründung erfolgen. Hierbei sollte auch thematisiert werden, warum der Bereich zwischen der bestehenden Bebauung an der Straße *Am Weyerer Kreuz* und dem Plangebiet, der bisher noch ackerbaulich genutzt wird (Flst. 342/10, 344/5), nicht in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Weyerer Kreuz“ einbezogen wird, um so einen direkten städtebaulichen Anschluss an die vorhandene Bebauung der Ortslage zu schaffen. Auch im Hinblick auf die Planung für das Gesamtkonzept der gewerblichen Entwicklung im Bereich „Links des Brecher Weges“ sind insbesondere die bereits bestehenden bzw. geplanten (weiteren) Nutzungen im Bereich des „Mischgebietes“ zu erläutern.

Der Bebauungsplan „Weyerer Kreuz“ stellt einen ersten Bauabschnitt für die geplante gewerbliche Entwicklung im Bereich südlich der Ortslage von Villmar dar. Die bisher – nach dem wirksamen Flächennutzungsplan

– im Bereich nordöstlich der Ortslage vorgesehene weitere gewerbliche Entwicklung soll „aus städtebaulichen Gründen“ nicht mehr umgesetzt werden. Im Zusammenhang mit der von der Gemeinde Villmar somit geplanten Verlagerung des bisherigen Schwerpunktes der gewerblichen Entwicklung sollte daher auch die bisher im Flächennutzungsplan dargestellte potentielle Erweiterungsfläche für die gewerbliche Entwicklung zurückgenommen werden, um damit auch auf Ebene des Flächennutzungsplanes die geänderte kommunale Planung zur (langfristigen) gewerblichen Entwicklung im Gemeindegebiet zu dokumentieren. Im Hinblick auf die geplante Ausweisung von (weiteren) Gewerblichen Bauflächen im Bereich „Links des Niederbrecher Weges“ – entsprechend dem in der Begründung dargelegten Gesamtkonzept – ist daher die bisher im Flächennutzungsplan nordöstlich der Ortslage von Villmar dargestellte „Gewerbliche Baufläche (Planung)“ zurückzunehmen.

- Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren. In der **Plankarte** zur Flächennutzungsplanänderung ist die konkrete Zweckbestimmung der geplanten „Fläche für die Ver- oder Entsorgung“ entsprechend des in der Plankarte verwendeten Planzeichens – bzw. der im Bebauungsplan festgesetzten – Zweckbestimmung (hier: „*Regenrückhaltebecken*“) zur Klarstellung auch in Legende zu erläutern. Die Darstellung der jeweiligen Zweckbestimmung auf FNP-Ebene entspricht auch der Darstellungssystematik des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Villmar; hier wird allerdings das Planzeichen „*Regenrückhaltebecken*“ bisher nicht verwendet.
- Im **Umweltbericht** sind nach der Anlage 1 zum BauGB die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen. Die in der Anlage 1 (zu § 2 Abs. 4 und §§ 2a, 4c) genannten Angaben sollten hierbei mindestens inhaltlicher Bestandteil des Umweltberichtes sein.  
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 Zusammenhang mit dem **Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB** (Offenlage) ergeben:  
Für den Regelfall bleibt es bei einer Auslegungsfrist von einem Monat; mindestens jedoch muss die Auslegungsfrist nun 30 Tage betragen. 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.

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 das Zentrale Internetportal für die Bauleitplanung Hessen (<https://bauleitplanung.hessen.de/>) zugänglich zu machen. Der Verpflichtung zur Einstellung in das Internet ist genügt, wenn der Inhalt der Bekanntmachung und 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.

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



# 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. § 4.1 BauGB  
Bezug: Schreiben des Planungsbüros Zettl, 35394 Gießen, von 2022-06-09 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 Verfahren und für die Zusendung der Unterlagen. In deren Auftrag und Namen erhalten Sie von mir diese Stellungnahme.

## Vorbemerkung

Dieser Plan wurde unzweifelhaft überstürzt ins Verfahren gegeben. Er strotzt von Unvollständigkeits und Zuversicht.

## 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 habe ich auf der Plankarte nicht gefunden.

**B 2.3 ... Geologie und Boden :** Ertragreiche Böden als Vorranggebiet für die Landwirtschaft

**B 2.5 Raumordnung :** auszuweisen und diese damit für andere Nutzungen zu sperren, erscheint ausgesprochen sinnvoll, und so soll es bleiben.

Die Planfläche kam im 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 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 vor-

bereitet 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.

**B - 7. Umweltbericht und ... Ausgleichsregelung:** Diese beiden Punkte entziehen Sie der zweistufigen Behandlung. Beide sind für die von mir vertretenden LVe von großer Bedeutung. Im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag sind auch Säugetiere zu untersuchen, besonders Fledermäuse.

#### **F - Textliche Festsetzungen**

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

**F - 2.9 ... Anpflanzungen:** Bitte, sanktionieren Sie eventuellen Zeitverzug mit z. B. 1 bis 10 Euro pro m<sup>2</sup> Grundstücksfläche.

**F - 2.10 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.

#### **Zusammenfassung**

Entsprechend der Vorbemerkung bestehen gegen den vorliegenden Plan erhebliche und grundsätzliche Bedenken.

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, 2022-07-13

*Jörg Rau*

*\*Kursivschrift:* Zitate aus dem vorliegenden Plan.

(Dr. J. Rau)

*Bauamt erhalten  
14/7/22  
G. Buller*

**Marktflecken Vilmar**  
Bauamt  
König-Konrad-Straße 12  
65606 Vilmar  
Telefon: 0 64 82/6 07 70  
Webpage: [www.vilmar.de](http://www.vilmar.de)



1. Vorsitzender Thomas Dasch, Kreuzweg 17, 65606 Villmar, Tel.: 06482-60151

per e-Mail am 15.07.2022 an info@planungsbuero-zettl.de

2. Vorsitzender: Uwe Haun  
Schriftführerin: Meike Meuser-Klersy  
Kassierer: Ehrhard Kaiser

Planungsbüro Zettl  
Südhang 30

35394 Gießen

Villmar, den 15.07.2022

Stellungnahme im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung als sonstiger Träger öffentlicher Belange zu **Bauleitplanung „Weyrer Kreuz „ im Ortsteil Villmar**

Ihr Schreiben vom 09.06.2022 (gerichtet an Fördergemeinschaft für den Natur- und Vogelschutz Villmar e.V.)

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gibt der Naturschutzverein Villmar e.V. die folgende Stellungnahme ab:

Aus den derzeitigen Planunterlagen lassen sich die für uns wichtigen Belange noch nicht vollständig ersehen, da erst im Hinblick auf Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung weitere Erkenntnisse sichtbar werden.

Wir sprechen daher nur grob Punkte an, die für das weitere Verfahren hilfreich sein könnten.

Um den Aufwand einer umfangreichen, zeitaufwendigen Untersuchung von Vogelarten zu reduzieren, können ggf. auch Erkenntnisse aus dem nahegelegenen Vogelschutzgebiet „Feldflur bei Limburg“ (NATURA 2000-Nummer: 5614-401) jenseits der L 3365 einfließen. Erkenntnisse über Hamstervorkommen im Plangebiet liegen uns nicht vor.

Bei der Umsetzung des Regenrückhaltebeckens sollte auf eine naturnahe Gestaltung geachtet werden. Insbesondere abgeflachte Böschungen sollten hierbei berücksichtigt werden, wenn auch dadurch ein höherer Flächenverbrauch stattfindet.

Unter 2.7. „Flächenbefestigungen“ dürfte der Abflussbeiwert kleiner 0,5 für versickerungsfähige Materialien gemeint sein. Zur weiteren Reduzierung des abfließenden Oberflächenwassers bebauter Flächen wären weitere Maßnahmen wünschenswert. Auch im Hinblick auf die Erweiterung BA1 und BA2 sind hier weitere Anstrengungen nötig, da die weitere Entwässerung in den Bachborn sicherlich an Grenzen stoßen dürfte. Weitere Berechnungen und Details hierzu wären wünschenswert, um auch Auswirkungen auf den Bachborn beurteilen zu können.

Unter dem Motto „Grün statt Grau“ (<http://gewerbegebiete-im-wandel.de>) könnte eine weitere ökologische und nachhaltige Entwicklung eines Gewerbegebietes aufgegriffen werden. Bezogen auf das Plangebiet könnte das mit dem Investor individuell besprochen werden, in den späteren Erweiterungsteilen des Gewerbegebietes sollte aber ein Kriterienkatalog für ökologisch, nachhaltige Bebauung entwickelt werden, z.B. aus Dach-, Fassadenbegrünung, PV-Anlage.... mit Bezug zur entspr. Gesamtfläche, auch beliebig kombinierbar.

Wenn auch im Gewerbegebiet eher unüblich, so bietet sich doch eine Gestaltung der unbebauten Freiflächen als „struktureiche Hausgärten“ an. Dadurch lässt sich bereits im Plangebiet selbst ein höherer Ausgleich generieren. So könnten die entsprechenden Festsetzungen aus dem B-Plan „Arfurter Berg/Lamboiswies“ übernommen werden.

Positiv sähen wir auch Festsetzungen bzgl. Artenschutz durch anzubringende Nisthilfen. Wünschenswert wäre das als Mindestzahl je Grundstück festzusetzen bis zu einem umbauten Raum von xx cbm. Für größere Gebäude halten wir nach cbm gestaffelt eine höhere Zahl für angemessen.

Vielen Dank.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Thomas Jensch'.

1.Vorsitzender  
Naturschutzverein Villmar e.V.