



Landkreis Limburg-Weilburg Der Kreisausschuss



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

4020

KuBus planung
Altenberger Straße 5

35576 Wetzlar

KuBUS
06. April 2023
EINGEGANGEN

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

3.2- Tgb.-Nr. 12/23

Villmar

4. April 2023

Bauleitplanung im Marktflecken Villmar, Ortsteil Langhecke Bebauungsplan „Rolzhäuserhoffeld II“

Guten Tag,

durch oben genannten Bebauungsplan soll auf landwirtschaftlich genutzten Dauergrünlandflächen das Wohngebiet „Rolzhäuserhoffeld II“ errichtet werden. Im Regionalplan Mittelhessen 2010 ist das betroffene Gebiet unter anderem als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft dargestellt.

Ca. 0,8 ha ertragsreiches Dauergrünland, mit einer Grünlandzahl zwischen 35 und 60 bewertet, sollen überplant werden. Damit werden der Landwirtschaft weitere Flächen zur Futtererzeugung unwiederbringlich entzogen.

Laut Planunterlagen werden die Kompensationsmaßnahmen erst mit der Offenlage ergänzt. Es sollte auf mögliche Kompensationsmaßnahmen auf landwirtschaftlichen Produktionsflächen (Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft) im Zuge der Umsetzung dieses Vorhabens 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

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 " Rolzhäuserhoffeld II " 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', written in a cursive style.

Saskia Gros



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
Fachdienst
Sachgebiet
Auskunft erteilt
Zimmer
Durchwahl
Telefax
E-Mail
Besuchsadresse

Postanschrift und
Fristenbriefkasten
Unser Aktenzeichen

**Amt für Öffentliche Ordnung
Bauen und Naturschutz**
Naturschutz
Frau Litzinger
372
06431 296-667 (Zentrale: -0)
06431 296-494
j.litzinger@Limburg-Weilburg.de
**Kreishaus Limburg, Schiede 43,
65549 Limburg**

Schiede 43, 65549 Limburg
30.73 – 20230255

27. April 2023

Bauleitplanung des Marktfleckens Villmar im Ortsteil Langhecke: Bebauungsplan „Rolzhäuserhoffeld II“

Schreiben des Planungsbüros KUBUS vom 29. März 2023

Guten Tag,

mit E-Mail vom 29. März 2023 informiert das Planungsbüro KUBUS über die Aufstellung des Bebauungsplans „Rolzhäuserhoffeld II“ und bittet hierzu im Rahmen des Verfahrens zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB um Stellungnahme.

Gegen die Aufstellung des Bebauungsplans „Rolzhäuserhoffeld II“ bestehen auf Sicht der von uns zu vertretenden Belange keine grundsätzlichen Bedenken.

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

1. Gemäß den Angaben auf S. 3 der Begründung zum Bebauungsplan wird das Baugebiet durch einen privaten Vorhabenträger entwickelt, mit dem die Gemeinde einen städtebaulichen Vertrag zur Regelung der Anforderungen an Erschließung, Vermarktung und Einhaltung/Umsetzung der sich aus fachgesetzlichen Bestimmungen ergebenden Regelungen schließen wird. Hierbei ist dringend darauf

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

www.facebook.com/landkreislimburgweilburg/

www.instagram.com/landkreis_limburg_weilburg/

zu achten, dass die Verfügbarkeit der Ausgleichsflächen, welche sich ebenfalls in Besitz des privaten Vorhabenträgers befinden, dauerhaft gesichert wird. Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen, wie sie im Umweltbericht beschrieben sind inkl. des beschriebenen Monitorings sind ebenfalls in den Vertrag mit aufzunehmen.

Wir weisen bezüglich der Flächensicherung auf das Urteil OVG Niedersachsen 08.09.2021 - 1 KN 115/19 hin. Hier wurde bestimmt, dass Flächen zum naturschutzrechtlichen Ausgleich, welche sich nicht im Eigentum der betreffenden Gemeinde befinden, auf sonstige Weise gesichert werden müssen. Werden die Ausgleichsflächen nicht ausreichend gesichert, kann das zur Unwirksamkeit des Bebauungsplans führen.

2. Auf S. 7 der Begründung wird beschrieben, dass die Erschließung des Baugebiets über die bestehende Straße „Am Schulberg“ erfolgen soll. Für den Baustellenverkehr und als Zuwegung für Landwirtschaftsverkehr soll der vorhandene Anschluss der Wegeparzelle 84/64 verlegt und ein Neuanschluss an die Außenkurve der L 3063 vorgesehen werden. Der neue Weg ist in der Plankarte entsprechend als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung: Landwirtschaftsweg gekennzeichnet.

Auf S. 5 des Umweltberichts steht, dass das geplante Wohngebiet über eine Verbindungsstraße an die „Leistenbachstraße“ (= L 3063) erschlossen werden soll. Auf S. 13 des Umweltberichts wird wegen der Erschließung „von außerhalb“ davon ausgegangen, dass sich keine Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Kleinklima und Immissionsschutz ergeben.

Die Darstellungen in den einzelnen Unterlagen sind also widersprüchlich und sollten entsprechend aufeinander abgestimmt werden. Sofern die Zweckbestimmung als landwirtschaftlicher Weg bestehen bleiben soll, ist nicht von einer Erschließung über die Landstraße auszugehen. Gleichzeitig ist aber auch dann damit zu rechnen, dass der landwirtschaftliche Weg mit hoher Wahrscheinlichkeit dennoch als „Schleichweg“ genutzt wird.

3. Die Eingriffsbilanz auf S. 15 enthält Rechenfehler und ist noch mal zu prüfen und zu korrigieren. Entsprechend sind die Angaben an anderen Stellen im Text zum entstehenden Defizit zu korrigieren.
4. Auf S. 15 des Umweltberichts steht, dass die voraussichtliche Überkompensation auf einem Ökokonto eingebucht werden könnten. Wir geben den Hinweis, dass hierzu ein Antrag auf Anerkennung der Maßnahme(n) vor Durchführung der Maßnahmen bei der Unteren Naturschutzbehörde zu stellen ist. Die Punktegutschrift erfolgt dann zu Gunsten des Flächeneigentümers.
5. Auf S. 14 des Umweltberichts steht, dass zum Schutz des Landschaftsbildes eine großzügige Eingrünung des Wohngebiets nach Nordosten vorgesehen werden solle („zur Wahrung bzw. Verbesserung des Ortsrandbildes“). Eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan fehlt und sollte ergänzt werden.

Die Pflanzlisten auf S. 40 des Umweltberichts sollten als Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen werden. Hierdurch wird die Verbreitung von gebietsfremden Arten vermieden. Außerdem bitten heimische Pflanzenarten der heimischen Fauna Lebensraum und Nahrung. Künftige Grundstückseigentümer haben durch die Pflanzlisten direkt einen Anhaltspunkt bezüglich der gewünschten Arten. Durch eine entsprechende Festsetzung kann auch der Empfehlung zur

Verwendung von heimischen Pflanz- und Saatgut aus dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag entsprochen werden.

6. In der Tabelle 11 auf S. 40 des Umweltberichts werden Bodenschutzmaßnahmen, welche während der Bauphase zu berücksichtigen sind, beschrieben. Es sollte geprüft werden, inwieweit diese Maßnahmen als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden können, um einen sorgsamen Umgang mit dem Schutzgutes Boden zu fördern.
7. Auf der Plankarte ist eine Fläche mit einem „V“ markiert. In der Legende fehlt die Information, was hierdurch markiert werden soll.
8. Auf S. 4 der Begründung ist die Anzahl der vorliegenden Bauplatzbewerbungen zu ergänzen.

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

Freundliche Grüße
im Auftrag

J. Litzinger



Landkreis Limburg-Weilburg

Der Kreisausschuss



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

4040
Per E-mail
KUBUD planung
Altenberger Str. 5

35576 Wetzlar

Amt

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

Fachdienst

Wasser-, Boden-, Immissionsschutz

Auskunft erteilt

Herr Zell

Zimmer

201

Durchwahl

06431 296-5901 (Zentrale: -0)

Telefax

06431 296-5903

E-Mail

f.zell@Limburg-Weilburg.de

Postanschrift und

Fristenbriefkasten

Schiede 43, 65549 Limburg

Unser Aktenzeichen **4040(4)70 Bauleit.-15.0001/23**

5. Mai 2023

Bauleitplanung der Gemeinde Villmar; Bebauungsplan „Rolzhäuserhoffeld II“ im OT Langhecke Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB

Guten Tag,

mit ihrer E-Mail vom 29. März 2023 haben sie uns im o.g. Verfahren beteiligt.

Aus wasserrechtlicher und bodenschutzrechtlicher Sicht nehmen wir zu dem Planungsvorhaben 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

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 bis Donnerstag
Freitag

8:30 - 12:00 Uhr + 13:30 - 15:30 Uhr
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
Kreissparkasse Weilburg
Nassauische Sparkasse
Postbank
Internet

IBAN: DE41511500180000000018
IBAN: DE10511519190100000660
IBAN: DE16510500150535043833
IBAN: DE38500100600033716600
www.Landkreis-Limburg-Weilburg.de

BIC: HELADEF1LIM
BIC: HELADEF1WEI
BIC: NASSDE55XXX
BIC: PBNKDEFF

Hinweis:

Oberflächennahe Geothermieanlagen bzw. Erdwärmesonden sind im Planungsbereich grundsätzlich zulässig. Sie bedürfen regelmäßig einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Entsprechende Anträge sind an die hiesige Dienststelle zu richten.

3. Oberirdische Gewässer, Überschwemmungsgebiete:

- 3.1 Oberirdische Gewässer und festgesetzte Überschwemmungsgebiete werden vom beabsichtigten Plangebiet nicht unmittelbar berührt.

4. Abwasserbeseitigung / Niederschlagswasser:

- 4.1 Das Planungsgebiet ist wie geplant im sogenannten Trennsystem zu entwässern.

Laut den Entwurfsunterlagen kommen sowohl dezentrale Maßnahmen zur Rückhaltung des auf Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers (Retentionszisternen) als auch zentrale Maßnahmen zur Rückhaltung des Niederschlagswassers in Betracht.

Hierbei ist beachtlich, dass im Rahmen des Bauleitplanverfahrens die sichere Ableitung des Abwassers (einschließlich des Niederschlagswassers) nachzuweisen ist. Eine Bewirtschaftung des Niederschlagswassers in einer zentralen Anlage zur Regenwasserrückhaltung kann nur dann als gesichert gelten, wenn die hierfür erforderlichen Flächen Bestandteil des bzw. eines Bebauungsplans sind. Wenn dies hier in Form eines Mulden- und Rigolensystems erfolgen kann (??) und soll müssen auch diese Flächen Bestandteil des Bebauungsplans sein.

Wir empfehlen jedoch hierzu zeitnah eine grundsätzliche Abstimmung zur Entwässerung des Plangebietes mit unserem Fachdienst vorzunehmen.

Die Einleitung von Niederschlagswasser aus dem Planungsgebiet in den Leistenbach bedarf einer wasserrechtlichen Einleiteerlaubnis. Diese ist ggf. rechtzeitig vor Baubeginn beim hiesigen Fachdienst zu beantragen. In diesem Zusammenhang wird, wie in den Entwurfsunterlagen bereits angesprochen, auch die Leistungsfähigkeit der Leistenbachverrohrung in der Ortslage Langhecke zu berücksichtigen sein.

- 4.2 Das anfallende Schmutzwasser ist den Abwasseranlagen Villmar/Langhecke zuzuführen. Die Kläranlage Langhecke ist für 400 Einwohnerwerte bemessen. Derzeit sind 169 Einwohnerwerte angeschlossen. Durch das neue Baugebiet erhöht sich die Schmutzfracht um ca. 50 Einwohnerwerte.

Das im Planungsgebiet anfallende Schmutzwasser kann somit der Kläranlage Langhecke zugeführt und dort ordnungsgemäß behandelt werden.

Die Eignung und Leistungsfähigkeit der Schmutzwasserkanalisation ist seitens der Gemeinde Villmar zu betrachten und sicherzustellen.

- 4.3 Das nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen ist soweit möglich zu verwerten (§ 37 (4) Hessisches Wassergesetz). Die konkrete Festsetzung von Regenwassernutzungsanlagen (Zisternen) ist aus hiesiger Sicht zu begrüßen.

- 4.4 Gehwege, und PKW-Stellplätze sind wasserdurchlässig zu befestigen.

- 4.5 Wasser aus Haus und Grundstücksdrainagen darf 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 oder eine E-Mail senden.

Freundliche Grüße
im Auftrag

Zell

KuBUS

15. Mai 2023

EINGEGANGEN



Regierungspräsidium Gießen • Postfach 10 08 51 • 35338 Gießen

KUBUS planung
Altenberger Straße 5

35576 Wetzlar

Geschäftszeichen: RPGI-31-61a0100/66-2014/43
Dokument Nr.: 2023/698434

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: Bebauungsplan „Rolzhäuserhoffeld II“ 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 Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets für die Eigenentwicklung des Ortsteils vorbereitet werden.

Der geplante Geltungsbereich im Umfang von rd. 0,9 ha ist im gültigen Regionalplan Mittelhessen 2010 (RPM 2010) überwiegend als *Vorranggebiet (VRG) Siedlung Bestand* festgelegt. Der Bedarf an neuen Siedlungsflächen ist gemäß Ziel 5.2-5 des RPM 2010 vorrangig innerhalb der *VRG Siedlung Bestand* zu decken. Insofern bestehen aus raumordnerischer Sicht keine grundsätzlichen Bedenken gegen das Vorhaben.

Allerdings wird in den Planunterlagen nicht dargelegt, welcher Bedarf an neuen Siedlungsflächen überhaupt besteht, sondern lediglich erläutert, dass vier der geplanten 11 Grundstücke durch den Vorhabenträger in Anspruch genommen werden sollen. Über weitere aktuelle Interessenten gibt es keine Informationen. Für einen kleinen Ortsteil wie Langhecke erscheint

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



die Anzahl der vorgesehenen Baugrundstücke vor diesem Hintergrund für eine Eigenentwicklung insgesamt zu hoch.

Ich empfehle daher, das Vorhaben in zwei Bauabschnitten (ausgehend vom Ortsrand) zu realisieren und Baugebote in den städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger aufzunehmen, um Baulücken zu verhindern und damit insgesamt das Entstehen einer dispersen Siedlungsstruktur in diesem Bereich auszuschließen (vgl. auch Ziel 5.1-2 des RPM 2010).

Unbebaute Flächen innerhalb rechtskräftiger Bebauungspläne gelten als Innenentwicklungspotenzial und sind vorrangig für die kommunale Siedlungsentwicklung in Anspruch zu nehmen. Insofern begrüße ich auch die parallel durchgeführte Aufhebung des Bebauungsplans „Kirchstraße“.

Die Planung kann als an die Ziele der Raumordnung angepasst bewertet werden, der Entstehung künftiger Baulücken ist aber durch geeignete Maßnahmen entgegen zu wirken. Dies ist in der Begründung zu erläutern

Grundwasserschutz, Wasserversorgung

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

Gegen das geplante Vorhaben bestehen aus Sicht der von mir zu vertretenden Belange keine Bedenken. Das Plangebiet befindet sich außerhalb eines amtlich festgesetzten Wasserschutzgebietes.

Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz

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

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

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

Hinweis zum Thema Starkregen:

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

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

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

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

Kommunales Abwasser, Gewässergüte

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

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

Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe, Grundwasserschadensfälle, Altlasten, Bodenschutz

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

Nachsorgender Bodenschutz

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

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

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

Nach § 8 Abs. 4 HAltBodSchG sind Gemeinden und öffentlich-rechtliche Entsorgungspflichtige verpflichtet, die ihnen vorliegenden Erkenntnisse zu Altflächen dem HLNUG so zu übermitteln, dass die Daten im Bodeninformationssystem nach § 7 HAltBodSchG erfasst werden können. Auch die Untersuchungspflichtigen und 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

In den vorliegenden Unterlagen werden die Belange des Bodenschutzes sowie die vorliegende Bodenfunktionsbewertung im Umweltbericht eingehend beschrieben und dargestellt. Es wird zur Versiegelung von Boden kommen, was zu einem Totalverlust der Bodenfunktionen an dieser Stelle führt. Boden ist wie Wasser und Luft eine **unersetzbare Ressource** und Lebensgrundlage für Tiere, Pflanzen und Menschen. Der Boden erfüllt vielfältige und essentielle natürliche Funktionen. Die Funktionen des Bodens sind auf Grundlage des Bundesbodenschutzgesetzes nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen.

Grundsätzlich gilt die Notwendigkeit zur Kompensation von Bodeneingriffen:

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

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

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

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

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

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

Hier sind die im Umweltbericht unter Punkt 2.1 genannten Maßnahmen zum Bodenschutz und unter Punkt 2.2 genannten Maßnahmen zum Ausgleich, entsprechend umzusetzen.

Bodenkundliche Baubegleitung

Des Weiteren **empfehle ich dringend die Beauftragung einer bodenkundlichen Baubegleitung (BBB) ab der frühen Planungsphase**, um die Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben zum Bodenschutz zu gewährleisten. Werden einschlägige Bodenschutz- und Eingriffsminderungsmaßnahmen während der Bauausführungen nicht berücksichtigt, so sind Bodenfunktionen wie u.a. Regulierung des Wasserhaushaltes, Verdunstungskühlung und auch Lebensraum für Pflanzen/ Ertragspotenzial (für Gärten und Grünanlagen) bis hin zum gänzlichen Funktionsausfall, gefährdet.

Die Bodenkundliche Baubegleitung muss die erforderliche Sachkunde aufweisen, um den Bodenschutz auf der Baustelle gewährleisten zu können.

Gemäß § 15 Abs. 1 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Die Maßnahmen zum vorsorgenden Bodenschutz dienen insbesondere dem Schutz des Bodens und seiner natürlichen Funktionen vor vermeidbaren Beeinträchtigungen, wie insbesondere physikalischen Beeinträchtigungen durch Verdichtung und **Erosion**, und stützen sich somit auf das naturschutzrechtliche Eingriffsminimierungsgebot. Die Bodenkundliche Baubegleitung stellt darüber hinaus sicher, dass bei der Baudurchführung eine Person anwesend ist, die die Bauarbeiten und die Einwirkungen auf den Boden fachkundig beurteilen kann, sodass vermeidbare Eingriffe unterlassen werden. Somit dient auch sie der Verminderung und Vermeidung von Eingriffen in den Naturhaushalt. Des Weiteren wird durch die BBB sichergestellt, dass es nicht zu einer ungeplanten Inanspruchnahme von Flächen kommt, sei es durch Nutzung als unmittelbare Baufläche, als Lagerfläche oder durch Befahrung. Hierdurch wird die Inanspruchnahme und somit der Eingriff in den Boden auf das erforderliche Maß beschränkt und somit dem Eingriffsminimierungsgebot Rechnung getragen.

Um eine schnelle Reaktion vor Ort und einen möglichst verzögerungsfreien Bauablauf bei gleichzeitiger Einhaltung der bodenschutzfachlichen Anforder-

rungen zu gewährleisten, ist eine Weisungsbefugnis für die BBB erforderlich. Dies entbindet die Gemeinde selbstverständlich nicht von ihrer Überwachungspflicht nach §4c BauGB einschließlich erforderlicher Vor-Ort-Kontrollen.

* *Nähere Informationen zur bodenkundlichen Baubegleitung siehe Kapitel 4.5 Anforderungen an die bodenkundliche Baubegleitung, Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen – HMUKLV, Stand März 2017“*
<https://umwelt.hessen.de/infomaterial/Rekultivierung-von-Tagebau-und-sonstigen-Abgrabungsflaechen>
DIN 19639 „Bodenschutz bei der Planung und Durchführung von Bauvorhaben“, Stand September 2019

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

Nach meiner Aktenlage sind im Plangebiet keine betriebenen Abfallentsorgungsanlagen / Deponien im Sinne von § 35 Abs. 1, 2 Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG - betroffen. In diese Prüfung sind Altablagerungen / Altstandorte im Sinne des Bodenschutzes nicht eingeschlossen. Diese unterliegen der Bewertung durch die zuständige Bodenschutzbehörde.

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

Bei Bau-, Abriss- und Erdarbeiten im Plangebiet sind die Vorgaben im Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ (Baumerkblatt, Stand: 01.09.2018) der Regierungspräsidien in Hessen zu beachten (www.rp-giessen.hessen.de, Umwelt & Natur, Abfall, Bau- und Gewerbeabfall, Baustellenabfälle). Das Baumerkblatt enthält Informationen im Hinblick auf eine ordnungsgemäße Abfalleinstufung, Beprobung, Trennung und Verwertung/Beseitigung von Bauabfällen (z. B. Bauschutt und Bodenaushubmaterial sowie gefährliche Bauabfälle wie z. B. Asbestzementplatten).

Downloadlink:

https://rp-giessen.hessen.de/sites/rp-giessen.hessen.de/files/2022-04/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 Gebiet von sechs Bergwerksfeldern (zwei angezeigt, vier erloschen), in denen Bergbau betrieben und bergbauliche Untersuchungsarbeiten durchgeführt wurden. Nach den hier vorhandenen Unterlagen wurde der Bergbau außerhalb des Planungsbereiches durchgeführt.

Die örtliche Lage der bergbaulichen Untersuchungsarbeiten ist hier nicht bekannt.

Landwirtschaft

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

Bzgl. der vorgelegten Planung werden erhebliche Bedenken geäußert. Der Geltungsbereich umfasste ca. 0,8 ha Dauergrünland, mit einer Grünlandzahl zwischen 35 und 60. Damit werden der Landwirtschaft weitere Flächen zur Futtererzeugung unwiederbringlich entzogen.

Aus Sicht des Belanges Landwirtschaft wird daher gegenüber dem Bebauungsplan 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 Rinn, Dez. 53.1, Tel.: 0641/303-5591)

Aus forstrechtlicher Sicht bestehen bzgl. des o. g. Bebauungsplans keine Bedenken.

Obere Naturschutzbehörde

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

Von der Planung sind keine Landschaftsschutzgebiete oder Naturschutzgebiete betroffen.

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

Bauleitplanung

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

Aus planungsrechtlicher und städtebaulicher Sicht weise ich auf folgendes hin:

Planziel des Bebauungsplanes „Rolzhäuserhoffeld II“ ist die Ausweisung von weiteren Bauplätzen für eine Wohnbebauung im Ortsteil Langhecke als

Ergänzung der im Bereich der Straße *Am Schulberg* bereits vorhandenen Wohnbebauung. Die Entwicklung des Baugebietes soll durch einen privaten Vorhabenträger erfolgen.

Gemäß **§ 1 Abs. 3 BauGB** haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Eine Bauleitplanung muss durch städtebauliche Gründe gerechtfertigt sein und darf nicht allein privaten Interessen dienen. Der öffentliche Zweck der Bauleitplanung ist nur gewahrt, wenn hinreichend gewichtige Allgemeinwohlbelange der örtlichen Gemeinschaft für die Planung sprechen. Das öffentliche Interesse fehlt, wo die Bauleitplanung ausschließlich oder in erster Linie die Sicherung oder Durchsetzung von individuellen oder privaten Interessen verfolgt. Das Planungserfordernis ist nachzuweisen, d.h. die städtebaulichen Gründe, die für die Planung sprechen und somit ein öffentliches Interesse begründen, sind darzulegen.

Hierbei sollten insbesondere detailliertere Aussagen zum tatsächlichen Bedarf an Wohnbauflächen im hier geplanten Umfang (11 Baugrundstücke) für den Ortsteil Langhecke erfolgen. Nach den Ausführungen unter Ziff. 1 der Begründung sollen „*mindestens vier* (der gemäß Entwicklungskonzept vorgesehenen 11 Baugrundstücke) *für den Eigenbedarf des Vorhabenträgers und seiner Familie (?) in Anspruch genommen werden*“; nähere Erläuterungen zum konkreten Bedarf bzw. der aktuellen Nachfrage durch die ortsansässige Bevölkerung erfolgen nicht. Die Angaben bzgl. aktuell vorliegender Bauplatzbewerbungen fehlen in der Begründung (Ziff. 3).

Die Ausweisung des Baugebietes sollte – im kommunalen (öffentlichen) Interesse – der Eigenentwicklung des Ortsteils, nicht aber dem „*Eigenbedarf* (privaten Interesse) *des Vorhabenträgers*“ dienen.

Gemäß **§ 1 Abs. 5 S. 3 BauGB** soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden (**§ 1a Abs. 2 S. 4 BauGB**).

Somit bestehen erweiterte Begründungsanforderungen bei der (Neu-) Inanspruchnahme von land- oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen für Siedlungszwecke. Bei Flächeninanspruchnahmen sollen im Rahmen der Begründung Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können. Die Begründung muss diesbezüglich hinreichend substantiiert und schlüssig nachvollziehbar sein. Dieser Nachweis ist auch bei einer Flächeninanspruchnahme innerhalb der gemäß Flächennutzungsplan bereits dargestellten Bauflächen (Planung) zu erbringen.

Die diesbezüglichen pauschalen Ausführungen in der Begründung genügen nicht den gesetzlichen Anforderungen des **§ 1a Abs. 2 S. 4 BauGB**. Nach den (knappen) Angaben unter Ziff. 3.1 der Begründung „*kann die Nachfrage nicht im Siedlungsbestand erfüllt werden*“; detailliertere Erläuterungen im Hinblick auf eine tatsächliche Überprüfung der Innenentwicklungsmöglichkeiten in der Ortslage erfolgen jedoch nicht.

Auch wenn zur *Kompensation der neu auszuweisenden Grundstücke* nordöstlich der Ortslage zeitgleich die Aufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Kirchstraße“ (ca. 6 Bauplätze) erfolgt und somit bisher potentielle Wohnbauflächen im Ortsteil Langhecke nicht mehr für eine (Wohn-) Siedlungsentwicklung zur Verfügung stehen, reicht dieser Sachverhalt

alleine nicht aus, um die hier geplante Flächen-Neuinanspruchnahme im bisherigen planungsrechtlichen Außenbereich zu begründen.

Bereits im Rahmen der Vorabstimmung zur o. g. Bauleitplanung hatte ich darauf hingewiesen, dass seitens der Gemeinde (fehlende) Innenentwicklungsmöglichkeiten nachvollziehbar darzulegen sind.

Um den gesetzlichen Anforderungen der §§ 1 Abs. 3 und 1a Abs. 2 S. 4 BauGB angemessen Rechnung zu tragen, sind daher im weiteren Verfahren detailliertere Erläuterungen zu dem tatsächlichen (aktuellen) Bedarf an weiteren Wohnbauflächen für den Ortsteil Langhecke sowie zu (fehlenden) Innenentwicklungsmöglichkeiten in der Ortslage erforderlich.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag


Wagner