



14.

Landkreis Limburg-Weilburg Der Kreisausschuss



EINGEGANGEN

07. Jan. 2021

Erl.....

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
Postanschrift und
Fristenbriefkasten
Unser Aktenzeichen

Amt für Öffentliche Ordnung
Bauen und Naturschutz
Naturschutz
Frau Nonn
372
06431 296-801 (Zentrale: -0)
06431 296-494
i.nonn@limburg-weilburg.de
Schiede 43, 65549 Limburg
30.73 - 20201037

28. Dezember 2020

Bauleitplanung des Marktfleckens Villmar im Ortsteil Weyer: Bebauungsplan für den Bereich „Talerweg“

Schreiben des Ingenieurbüros Marcellus Schönherr vom 10. November 2020

Guten Tag,

mit Schreiben vom 10. November 2020, informiert das Ingenieurbüro Schönherr über die Aufstellung des Bebauungsplans „Talerweg“ und bittet hierzu im Rahmen des Verfahrens zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB um Stellungnahme bis zum 8. Januar 2021.

Gegen die Aufstellung des Bebauungsplans „Talerweg“, bestehen aus der Sicht der von uns zu vertretenden Belange, keine grundsätzlichen Bedenken.

Der Begründung zum Vorentwurf des Bebauungsplans ist ein Umweltbericht beigelegt, in dem die als Ergebnis der Umweltprüfung voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen des Bauleitplans beschrieben und bewertet sind.

Im Rahmen der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB ist aus der Sicht der von uns zu vertretenden Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege dieser der Umweltbericht zu konkretisieren bzw. zu überarbeiten.

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/service/datenschutz.html>). Wir übersenden diese Informationen auf Wunsch in Papierform.

Unsere Servicezeiten

Dienstag 8:30 - 12:00 und 14:00 - 16:00 Uhr
Donnerstag 10:00 - 12:00 und 14:00 - 18:00 Uhr

Einen Termin können Sie auch telefonisch vereinbaren

Besuchsadresse Kreishaus, Schiede 43,
65549 Limburg

Konten des Landkreises Limburg-Weilburg

Kreissparkasse Limburg IBAN: DE41 5115 0018 0000 0000 18

Kreissparkasse Weilburg IBAN: DE10 5115 1919 0100 0006 60

Nassauische Sparkasse IBAN: DE16 5105 0015 0535 0438 33

Postbank IBAN: DE38 5001 0060 0033 7166 00

Internet www.Landkreis-Limburg-Weilburg.de

BIC: HELADEF1LIM

BIC: HELADEF1WEI

BIC: NASSDE55XXX

BIC: PBNKDEFF

Begründung:

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand von Weyer. Die Flächen werden derzeit weit überwiegend als Grünland (Schafweide) genutzt. Das Umfeld des Plangebietes wird im Osten und Süden von einem Wohngebiet geprägt, westliche Grenzen landwirtschaftliche Betriebe an, nördlich liegen Grünland- und Ackerflächen..

Im Umweltbericht ist eine auf die jeweiligen Schutzgüter bezogene Ermittlung der mit der Aufstellung des Bebauungsplans vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft und eine Darstellung der geplanten Kompensationsmaßnahmen unter Berücksichtigung der jeweils beeinträchtigten Funktionen des Natur- und Landschaftshaushaltes vorzunehmen. Hierbei ist insbesondere folgendes zu beachten:

Zur Bewertung der Eingriffsfolgen wurde im Umweltbericht die Kompensationsverordnung Hessen zugrunde gelegt (Umweltbericht, Seite 36). Daher sind im Verfahren die Bestimmungen der Kompensationsverordnung durchgehend anzuwenden. Nach Nr. 2.2.5 in Verbindung mit Nr. 2.3 der Anlage 2 zur Kompensationsverordnung ist eine Zusatzbewertung der Bodenfunktionen durchzuführen. Dies ergibt sich aus den vorliegenden zugrundeliegenden Ertragsmesszahlen im Bestand. Nach den Darstellungen im Geoportal Hessen liegt hier für die betroffene Fläche eine Acker- und Grünlandzahl von >70 bis <=75 vor (s. anliegender Auszug aus dem Bodenviewer Hessen). Bei Ertragsmesszahlen über 60 und einer Eingriffsfläche unter 10.000 m² hat die Zusatzbewertung nach der Kompensationsverordnung zu erfolgen. Je angefangenen 10 Ertragsmesszahl über 60 hat ein Zuschlag von 3 Wertpunkten je m² zu erfolgen.

Das Monitoringkonzept ist zu überarbeiten:

Unter 8.2. ist im Umweltbericht vorgesehen, dass das Monitoring in einem 5-Jahres-Turnus von den Gemeinden und den zuständigen Fachbehörden durchzuführen ist.

Grünplanerische Ausgleichsmaßnahmen incl. der Artenhilfsmaßnahmen sollen anlässlich der Anzeige der Fertigstellung bei der Fachbehörde durch Fotodokumentation erfolgen, bzw. es soll eine Prüfung und Abnahme bezüglich der Festsetzung zur Verglasung durch das Kreisbauamt erfolgen.

Grundsätzlich obliegt die Zuständigkeit und Verantwortung der Überwachung unvorhergesehener Umweltauswirkungen den Gemeinden (§ 4 c Satz 1 BauGB). Dabei können die Gemeinden auch auf Informationen der Fachbehörden zurückgreifen (§ 4 Abs. 3 BauGB). Diese Informationspflicht beinhaltet jedoch nur Erkenntnisse, die im Rahmen der gewöhnlichen Tätigkeiten dieser Behörden gewonnen werden.

Da der Unteren Naturschutzbehörde etwaige Baugenehmigungen bzw. ein Baugeschehen auf den Grundstücken, die dann dem Innenbereich zuzuordnen sind, regelmäßig nicht zur Kenntnis gelangen, sollte hier die Kontrolle der Festsetzungen zu Bepflanzungen und die Anbringung der Nist- oder Fledermauskästen von der Gemeinde erfolgen. Sollte hierzu fachlicher Rat erforderlich sein, nehmen Sie gerne Kontakt mit der Unteren Naturschutzbehörde auf.

Ähnliches gilt für die Festsetzungen hinsichtlich der Verglasung. Da nach den Bestimmungen der HBO keine Fertigstellungsabnahme mehr erforderlich ist, erfolgt hier keine regelmäßige Kontrolle seitens der Unteren Bauaufsichtsbehörde. Auch hier sollte daher die Gemeinde die entsprechende Kontrolle und Abnahme vornehmen.

Freundliche Grüße
im Auftrag

gez. I. Nonn

Anlage

2) Abschrift

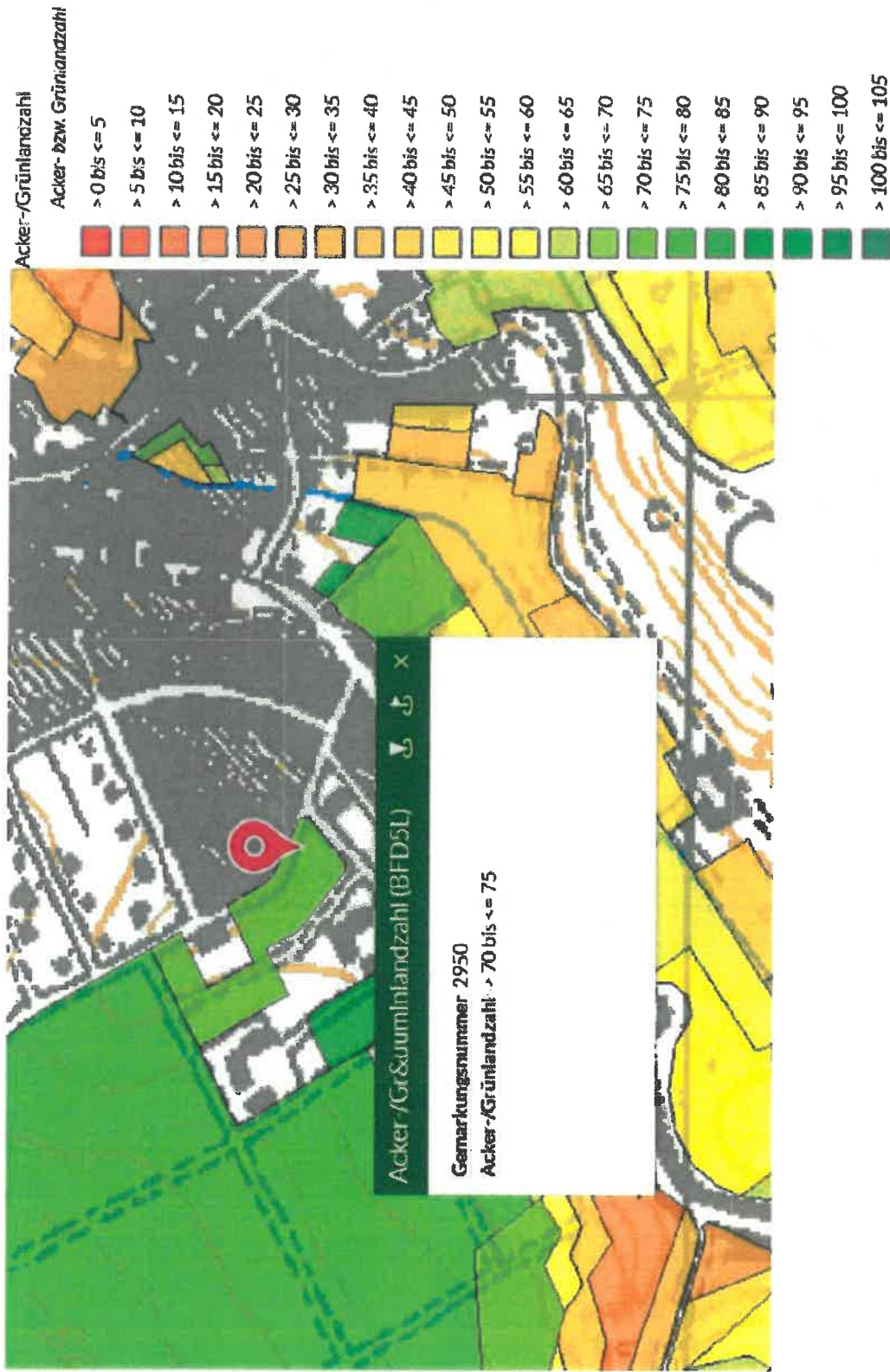
Ingenieurbüro SLE-Schönherr
Fichtenhof 1
35796 Weinbach

Guten Tag,

Abschrift unserer an den Gemeindevorstand des Marktfleckens Villmar gerichteten
Stellungnahme übersenden wir Ihnen zu Ihrer Information.

Freundliche Grüße
im Auftrag

J. Nonn
I. Nonn

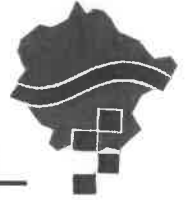


Quelle: Bodenvier Hessens: Acker- / Grünlandzahl, abgerufen am 23.12.2020



15

Landkreis Limburg-Weilburg Der Kreisausschuss



EINGEGANGEN

25. Nov. 2020

Erl.....

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

4020

Ingenieurbüro Marcellus Schönherr
Fichtenhof 1

35796 Weinbach

Amt

Amt für den Ländlichen Raum,
Umwelt, Veterinärwesen und
Verbraucherschutz

Fachdienst

Landwirtschaft

Auskunft erteilt

Frau Gros

Zimmer

18

Durchwahl

06431 296-5809(Zentrale: -0)

Telefax

06431 296-5965

E-Mail

s.gros@Limburg-Weilburg.de

Postanschrift und

Schiede 43, 65549 Limburg

Fristenbriefkasten

3.3.2- Tgb.-Nr. 70/20

Unser Aktenzeichen

Villmar

19. November 2020

Bauleitplanung des Marktflecken Villmar im Orsteil Weyer Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich „Talerweg“ Vorentwurf

Guten Tag,

bereits im Vorfeld wurde der Fachdienst zu oben genannten Vorhaben seitens des Bauamtes des Marktflecken Villmars in die Planung einbezogen und hat erhebliche Bedenken geäußert. Aus gleich mehreren Gründen gibt es aus landwirtschaftlich-fachlicher Sicht große Bedenken gegenüber der Aufstellung des Bebauungsplanes für den Bereich „Talerweg“.

Zum einen wird ein angrenzender landwirtschaftlicher Aussiedlungs-Betrieb durch die Aufstellung des Bebauungsplanes direkt in seiner Entwicklung gestört. Mit einer heranrückenden Bebauung ist es dem landwirtschaftlichen Betrieb nicht möglich sowohl seine Tierzahl zu erhöhen, als auch seine Betriebsgebäude in östliche Richtung zu erweitern.

Aktuell wird das beplante Gebiet ausschließlich landwirtschaftlich genutzt. Die betroffenen Grünlandflächen werden mit einer Grünlandzahl zwischen 70 und 75 bewertet und weisen eine hohe Ertragsfähigkeit auf.

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 Nebengebäude (Schloss) Hadamar,

Gymnasiumstr. 4, 65589 Hadamar

Bankverbindungen des Landkreises Limburg-Weilburg

Kreissparkasse Limburg IBAN: DE41 5115 0018 0000 0000 18 BIC: HELADEF1LIM

Kreissparkasse Weilburg IBAN: DE10 5115 1919 0100 0006 60 BIC: HELADEF1WEI

Nassauische Sparkasse IBAN: DE16 5105 0015 0535 0438 33 BIC: NASSDE55XXX

Postbank IBAN: DE38 5001 0060 0033 7166 00 BIC: PBNKDEF

Internet www.Landkreis-Limburg-Weilburg.de

Datenschutz:

Informationen zum Schutz personenbezogener Daten bei deren Verarbeitung durch den Landkreis Limburg-Weilburg nach Artikel 13, 14 Datenschutz-Grundverordnung (DS-GVO) finden sich auf der Internetseite des Landkreises (www.landkreis-limburg-weilburg.de). Wir übersenden diese Informationen auf Wunsch in Papierform.

Eine präzise Darstellung der erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen ist den Antragsunterlagen nicht zu entnehmen. Es wird jedoch im vorliegenden Entwurf angedacht, eine innerhalb der Gemarkung Weyer liegende Ackerfläche zu Kompensationszwecken zu nutzen.

Wir verweisen jedoch grundsätzlich auf einen möglichst sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden. Auf mögliche Kompensationsmaßnahmen auf landwirtschaftlichen Produktionsflächen (Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft), im Zuge der Umsetzung dieses Vorhabens, sollte verzichtet werden. Ein zusätzlicher Verlust landwirtschaftlicher Flächen wird seitens des Fachdienstes Landwirtschaft sehr kritisch gesehen.

Aus vorab genannten Gründen bestehen grundsätzlich aus landwirtschaftlich-fachlicher Sicht große Bedenken im Hinblick auf den unwiederbringlichen Verlust weiterer landwirtschaftlicher Flächen durch die Aufstellung des Bebauungsplans für den Bereich „Talerweg“

Freundliche Grüße
im Auftrag



Saskia Gros



Mail@sleschoenherr.de

Von: Zell, Frank <f.zell@limburg-weilburg.de>
Gesendet: Dienstag, 22. Dezember 2020 14:07
An: 'mail@sleschoenherr.de'
Betreff: Bauleitplanung der Gemeinde Villmar - Bebauungsplan " Talerweg" im OT Weyer

Guten Tag Frau Mendel,

mit Ihrem Schreiben vom 10. November 2020 haben Sie uns die Möglichkeit gegeben, zu dem im Betreff näher bezeichneten Bebauungsplanentwurf Stellung zu nehmen.

Nach Prüfung der vorgelegten Unterlagen können wir Ihnen mitteilen, dass aus Sicht der von uns zu vertretenden wasserrechtlichen und bodenschutzrechtlichen Belange keine Einwände gegen das geplante Vorhaben bestehen.

Wir weisen jedoch darauf hin, dass das Regierungspräsidium Gießen als obere Wasserbehörde zuständig ist für die Bewertung der Wasserversorgung und der Abwasserbeseitigung im Planungsgebiet. Zudem ist das Regierungspräsidium Gießen im Rahmen des Bauleitplanverfahrens auch zuständige Bodenschutzbehörde.

Wir wünschen Ihnen und Ihren Kolleginnen und Kollegen frohe und gesegnete Weihnachtsfeiertage und alles Gute für das neue Jahr!

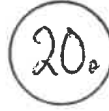
Freundliche Grüße
im Auftrag

Frank Zell
Fachdienstleiter

Der Kreisausschuss des Landkreises Limburg-Weilburg
Amt für den Ländlichen Raum, Umwelt, Veterinärwesen und Verbraucherschutz
Fachdienst Wasser-, Boden- und Immissionsschutz
Gymnasiumstraße 4
65589 Hadamar
Telefon: 06431 296-5901
Telefax: 06431 296-5903
E-mail: f.zell@limburg-weilburg.de
Internet: www.Landkreis-Limburg-Weilburg.de

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.



Landesamt für Denkmalpflege Hessen Schloss Biebrich 65203 Wiesbaden

Ingenieurbüro Marcellus Schönherr
z. Hd. Frau Heike Mendel
Fichtenhof 1
35796 Weinbach

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 19.11.2020

**Bauleitplanung des Marktflecken Villmar im Ortsteil Weyer
Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich „Talerweg“ Vorentwurf
hier: Beteiligung der Behörden und der Sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §
4 (1) BauGB i.V.m. § 4a BauGB und Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2
(2) BauGB
Benachrichtigung über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1)
BauGB**

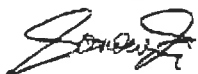
Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen den vorgesehenen Bebauungsplan mit Flächennutzungsplanänderung werden sei-
tens der Denkmalfachbehörde keine grundsätzlichen Bedenken oder Änderungswünsche
vorgebracht.

Die Hinweise zur Sicherung von Bodendenkmälern auf § 21 HDSchG sind korrekt.

**Hinweis: Die vorliegende Stellungnahme verhält sich ausschließlich zu den öffentli-
chen Belangen des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege. Eine ge-
sonderte Stellungnahme zu den Belangen des Baudenkmalsschutzes und der Bau-
denkmalpflege behält sich die Denkmalfachbehörde vor.**

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag



Dr. Sandra Sosnowski
Bezirksarchäologin

EINGEGANGEN

08. Jan. 2021

Erl.....

Regierungspräsidium Gießen • Postfach 10 08 51 • 35338 Gießen

Ingenieurbüro
Marcellus Schönherr
Fichtenhof 1

35796 Weinbach

Geschäftszeichen: RPGI-31-61a0100/66-2014/35
Dokument Nr.: 2021/3667

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 05. Januar 2021

**Bauleitplanung des Marktfleckens Villmar;
hier: Bebauungsplan „Talerweg“ im Ortsteil Weyer
Stellungnahme im Verfahren nach § 4 (1) BauGB**

Ihr Schreiben vom 10.11.2020, hier eingegangen am 13.11.2020

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 der Planung soll auf einer Fläche im Umfang von rd. 0,8 ha die Ausweisung eines Mischgebiets vorbereitet werden. Der geplante Geltungsbereich ist im gültigen Regionalplan Mittelhessen 2010 (RPM 2010) als *Vorranggebiet (VRG) Siedlung Bestand* dargestellt, die gesamte Ortslage ist zudem überlagert durch ein *Vorbehaltsggebiet (VBG) für besondere Klimafunktionen*.

Vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen durch die Gemeinden ist der Bedarf vorrangig in den *VRG Siedlung Bestand* zu decken (vgl. Ziel 5.2-5 RPM 2010). Das Vorhaben entspricht insofern diesem Ziel.

Die Klimabelange werden im Umweltbericht nachvollziehbar behandelt und durch entsprechende Festsetzungen zur Be- bzw. Durchgrünung des

Plangebiets im Bebauungsplan ergänzt. Es ist insofern nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung der Klimafunktionen auszugehen.

Insgesamt kann das Vorhaben mit den Vorgaben des RPM 2010 vereinbart werden.

Grundwasserschutz, Wasserversorgung

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

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

Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz

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

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

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

Kommunales Abwasser, Gewässergüte

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

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

Die ordnungsgemäße Entwässerung des Plangebietes kann durch den Anschluss an die bestehenden Kanalisationsanlagen des Ortsteil Weyer sichergestellt werden. Oberflächenwasser- bzw. Dränleitungen dürfen nicht an die Mischwasserkanäle oder Schmutzwasserkanäle angeschlossen werden.

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, 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. 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 Gewereregister, bisher nicht erfasste ehemalige Deponien) bei der 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>

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

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 Wagner, Dez. 41.4, Tel.: 0641/303-4277)

Boden filtert Wasser zur Trinkwassergewinnung. Boden infiltriert Wasser zum Hochwasserschutz. Boden verdunstet Wasser und kühlt dadurch die Umgebung. Die Leistungen des Bodens sind für unsere Ernährung, die Wirtschaft und das Klima existenziell. Durch Siedlung und Verkehr wird der Boden zerstört und seine Funktionen unwiederbringlich vernichtet. Diese zunehmende Versiegelung entzieht uns und nachfolgenden Generationen die Lebensgrundlage. Dieses gilt im besonderem Maße für Böden mit sehr hoher Ertragsfähigkeit, auch wenn diese aktuell nicht zum Nahrungsmittelanbau genutzt werden. Diese Umweltauswirkungen sind für das „Schutzgut

Mensch“ zu ergänzen. Demnach sind nachhaltige negative Auswirkungen für den Menschen und für das Klima zu beschreiben. „Kleinräumigkeit“ im Vergleich zum bestehenden Siedlungsgebiet und Vorhandensein (Erhalt) weiterer, dem Planungsraum ähnlicher Flächen kann nicht länger als Argument angeführt werden, da dies in nahezu jeder Bauleitplanung aller Gemeinden angeführt wird. In der Summe wird die von der Bundesregierung angestrebte Verringerung des Versiegelungsgrades zum Klimaschutz so nicht erreicht. Bei Abwägungsentscheidungen soll Böden mit hoher Leistungs- und Funktionsfähigkeit und seltenen Böden ein hohes Gewicht beigemessen werden. Diese Böden sollen in besonderem Maße vor Zerstörung und anderen Beeinträchtigungen geschützt werden (Kapitel 6.1.5-2 (G) *Regionalplan Mittelhessen 2010*). Eine Alternativenprüfung bezüglich Böden mit geringerem Funktionserfüllungsgrad, Leerstände, Rückbauten und Entsiegelung, Aufstockungen u.a. Gebäudeerweiterungen zur Schaffung von Wohnraum, etc. ist zu antizipieren.

Das Bundesbodenschutz-Gesetz fordert durch § 1 die Funktionen des Bodens NACHHALTIG zu sichern und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen und nach § 7 BBodSchG ist derjenige, der Verrichtungen auf einem Grundstück durchführt oder durchführen lässt, die zu Veränderungen der Bodenbeschaffenheit führen können, verpflichtet, Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen, die durch seine Nutzung auf dem Grundstück oder in dessen Einwirkungsbereich hervorgerufen werden können. Ebenfalls ist die Anforderung des § 1 Abs. 1 Nr. 2 BBodSchG sicherzustellen, Böden vor Erosion, Verdichtung und vor anderen nachteiligen Einwirkungen auf die Bodenstruktur zu schützen. Letzteres bewirken die in den Planunterlagen genannten Minderungsmaßnahmen, sofern diese sach- und fachgerecht angewendet werden.

Die Abwägung der Eingriffsfolgen soll laut vorliegendem Umweltbericht anhand der gültigen Kompensationsverordnung vorgenommen werden. Dieses gilt dann auch für die bodenschutzfachliche Kompensation. Angemessene Kompensationsmaßnahmen und deren Bewertung finden sich in der Arbeitshilfe „Kompensation des Schutzguts Boden in der Bauleitplanung nach BauGB“ (HLNUG Heft 14, 2018). Das zugehörige Excel-Berechnungstool findet sich auf der Homepage des HLNUG unter folgendem Link: <https://www.hlnug.de/fileadmin/dokumente/boden/Planung/Kompboden/Berechnungstool.zip>

Es sind **nicht zwangsläufig zusätzliche** Bodenkompensationsmaßnahmen erforderlich. In der bodenbezogenen Bilanzierung sind die Minderungsmaßnahmen sowie die naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen bodenspezifisch zu bewerten und den Bodeneingriffen gegenüberzustellen. Die o. g. Arbeitshilfe sowie das zugehörige Excel-Tool bieten dazu eine gute Hilfestellung.

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

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

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

Bei Abriss- und Erdarbeiten im Plangebiet sind die Vorgaben im Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ (Baumerkblatt, Stand: 01.09.2018) der Regierungspräsidien in Hessen zu beachten (www.rp-giessen.hessen.de, Umwelt & Natur, Abfall, Bau- und Gewerbeabfall, Baustellenabfälle) zu beachten.

Immissionsschutz II

(Bearbeiter: Herr Römschied, Dez. 43.2, Tel.: 0641/303-4113)

Aus Sicht des Immissionsschutzes ergibt sich ein mögliches Konfliktpotential bezüglich der Geruchseinwirkungen durch den angrenzenden Landwirtschaftsbetrieb.

Das Weiter ist darauf hinzuweisen, dass es in der Erntezeit durch einen aktiven landwirtschaftlichen Betrieb zu Überschreitungen der Lärmrichtwerte, insbesondere zur Nachtzeit, kommen kann.

Bergaufsicht

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

Der Geltungsbereich der o. g. Bauleitplanung liegt im Gebiet von drei erloschenen Bergwerksfeldern, in denen Bergbau betrieben und das Rohstoffvorkommen nachgewiesen wurde. Nach den hier vorhandenen Unterlagen haben die bergbaulichen Arbeiten außerhalb des Planungsbereiches stattgefunden.

Landwirtschaft

(Bearbeiter: Herr Meisinger, Dez. 51.1, Tel.: 0641/303-5125)

Bezüglich der mir vorgelegten Planunterlagen zum o. g. Bebauungsplan werden aus Sicht des Belanges Landwirtschaft keine grundsätzlichen Bedenken vorgetragen.

Obere Forstbehörde

(Bearbeiter: Herr Schneider, Dez. 53.1, Tel.: 0641/303-5546)

Forstliche Belange sind durch den Bebauungsplan nicht betroffen.

Obere Naturschutzbehörde

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

Von der Planung sind keine Landschaftsschutzgebiete oder Naturschutzgebiete betroffen.

Bauleitplanung

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

Aus planungsrechtlicher 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. Das Planungserfordernis ist nachzuweisen, d.h. die städtebaulichen Gründe, die für die Planung sprechen und somit ein öffentliches Interesse begründen, sind nachvollziehbar darzulegen.

Nach den Ausführungen in der Begründung soll im Bereich „Talerweg“ ein Mischgebiet ausgewiesen werden, um hier Wohnnutzung und nicht störendes Gewerbe konfliktfrei im Hinblick auf die an den Talerweg angrenzende Wohnbebauung bzw. die westlich bestehenden Siedlungshöfe zu etablieren. Die konkrete Standortwahl wird damit begründet, dass es sich um ein Konzept handle, das einen an dieser Stelle etablierten (landwirtschaftlichen) Betrieb einschließt; die Planung erfolge zur Gewährleistung von effizienten und wirtschaftlich tragbaren Betriebsabläufen (vgl. Ziff. 2.0).

Nach den Ausführungen unter Ziff. 1.0 der Begründung erfolgt die Ausweisung eines Mischgebietes aufgrund der bestehenden „*Nachfrage im Gemeindegebiet nach entsprechenden Wohnmöglichkeiten mit Angliederung von gewerblich genutzten Bauflächen*“. Es bestünden bereits „*Anfragen zur Ansiedlung von Büro- und kleineren Gewerbeflächen von einem benachbarten Anlieger*“. Ein tatsächlicher (betrieblicher) Zusammenhang der bereits bestehenden (landwirtschaftlichen) Siedlungshöfe und der im Bereich „Talerweg“ geplanten Wohn- und gewerblichen Nutzungen wird allerdings nicht nachvollziehbar dargelegt. Zur Klarstellung sollten hierzu im weiteren Verfahren nähere Erläuterungen erfolgen.

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

Somit bestehen erweiterte Begründungsanforderungen bei der (Neu-)Inanspruchnahme von land- oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen für Siedlungszwecke. Bei Flächeninanspruchnahmen sollen im Rahmen der Begründung Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können. Die Begründung muss diesbezüglich hinreichend substantiiert und schlüssig nachvollziehbar sein.

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

Um den gesetzlichen Anforderungen des **§ 1a Abs. 2 S. 4 BauGB** zu genügen sind daher detaillierte Aussagen bzgl. (fehlender) Innenentwicklungsmöglichkeiten in der Ortslage erforderlich, um die Neu-Inanspruchnahme von Flächen für eine Bebauung im bisherigen planungsrechtlichen Außenbereich zu begründen („Vorrang der Innenentwicklung

vor der Außenentwicklung“). Nur wenn der Standort für die geplanten Vorhaben aufgrund eines tatsächlich bestehenden (zwingenden) betrieblichen Zusammenhangs mit einem bereits bestehenden (landwirtschaftlichen) Betrieb „alternativlos“ und somit städtebaulich plausibel zu begründen ist, wäre der Verzicht auf einen entsprechenden detaillierten Nachweis im Hinblick auf Innenentwicklungsmöglichkeiten vertretbar.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Wagner

Arbeitsgemeinschaft ges. anerkannter Naturschutzverbände im Landkreis Limburg-Weilburg

- 2) Botanische Vereinigung für Naturschutz in Hessen (BVNH) e. V.
Kreisverband Limburg-Weilburg
- 3) 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.
- 2) NaBu Naturschutzband Deutschland
Landesverband Hessen e. V.
Kreisverband Limburg-Weilburg
- Schutzgemeinschaft Deutscher Wald
Landesverband Hessen e. V.
Kreisverband Limburg-Weilburg

Dr. Jörg Rau 65589 Niederzeuzheim Bahnhofstr. 2

An die Gremien des
Marktfleckens Villmar
Rathaus

65606 Villmar

Verband Hessischer Sportfischer e. V.
Limburg-Weilburg

Marktflecken Villmar

Empf. 09.05.2020

A = Amt	
E = Energie	
R = Raum	
V = Verkehr	
OT = Ortsentwicklung	
S = Sanierung	

MR PFB

Betr.: B-Plan „Talerweg“ im OT Weyer gem. § 4.1 i. V. m. § 4a BauGB
Bezug: Schreiben von SLE - M. Schönherr 35796 Bad Weinbach von 2020-11-10 an Verteiler,
hier AG ges. anerck. Naturschutzverbände/Dr. J. Rau

Sehr geehrte Damen und Herren!

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

Vorbemerkung

Es sieht so aus, als stütze sich dieser Plan auf die stille Voraussetzung, die Landwirtschaft auf den drei Siedlerhöfen werde in überschaubar kurzer Zeit aufgegeben, die jetzige Wirtschaftsweise sei irgendwo festgeschrieben oder die Hofstellen würden weiter vom Ort weg verlegt.

Wer als Landwirt heutzutage weitermachen will, im Voll- oder auch im Nebenerwerb, ist flexibel, muss flexibel sein und seinen Schwerpunkt kurzfristig verändern können. Gilt der 300m-Abstand nur zu Wohngebieten? oder womöglich gar nicht mehr?

Mit einem Bebauungsplan können Sie die Wirtschaftsweise der benachbarten Bauernhöfe weder beeinflussen noch einschränken.

B - Begründung

B 1.0 Veranlassung ...

1. Wird die landwirtschaftlich-privilegiert genehmigte Bestandsbebauung denn tatsächlich landwirtschaftlich genutzt?
2. Das Geruchsgutachten betrifft nur den zum damaligen Zeitpunkt aktuellen Zustand, keine Zukunft.
3. Das Regelverfahren wird begrüßt.

B - 3.0 Lage ...: Nach der Plankarte gehört das Flst 168/2 dazu, nach dem Text der Begründung nicht - was gilt?

B - 7.2 Maß der ...: Auf der Plankarte wird für Flach- und Pultdächer *GH vorgegeben, im Begründungstext dagegen *FH - bitte abgleichen.

B - 8.2 Licht und ... (Vgl Festsetzung A 6.6 b auf der Plankarte): Die absorbierenden Leuchtab-

deckungen müssen auch das Blaulicht absorbieren.

B - 17 A 6.2 b. Nicht versiegelte ...: Die Worte ** ... sind in den ... und ... mit anzurechnen* sind zu ersetzen durch **nicht zulässig**.

6.4 Solarenergieanlagen: Es reicht nicht solche Anlagen zuzulassen, sondern deren Nutzung muss durch Vertrag gesichert werden.

B - E 5. Lufthygiene/...: Sichern Sie hier die entsprechende Bauweise durch Vertrag. Passivhaus-Standard ist gut, besser ist zweifellos Energieplushaus-Standard.

U - Zum Umweltbericht

U - 3.1 Naturräumliche ... ** die Fichte ... ist heute die fast ausschließlich zur Aufforstung verwendete ... ist am Ende des Jahres 2020 befremdlich zu lesen.*

U - 3.3 Lokalklima, ... Lufthygiene, ...: Die Aussage passt nicht zu den Seiten 15 und 16 der Begründung.

U - 4.0. Zusammenfassende ... hier Maßnahmen (S. 38) und Auswirkungen (S. 29) vierter Punkt:
**Die Verdunstung wird ... durch das Anpflanzen von Gehölzen ... *vermindert -?-
Taubildung wird gefördert durch Luftfeuchtigkeit, diese durch Erhöhung der Verdunstung.*

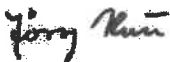
Zusammenfassung

Gegen den Vorentwurf des Bebauungsplans „Talerweg“ bestehen bei den von mir vertretenen Landesverbänden erhebliche und grundsätzliche Bedenken wie oben dargestellt und begründet.

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, 2013-05-24

**Kursivdruck: Zitate aus dem vorliegenden Text sind kursiv gedruckt.*



(Dr. J. Rau)

...aktiv für eine intakte Umwelt!

28.



FÖRDERGEMEINSCHAFT für **NATUR-** und **VOGELSCHUTZ Villmar e.V.**

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

per e-Mail am 08.01.2021 ute.schwarz@villmar.de; fabian.buchhofer@villmar.de;
und Briefkasten Rathaus am 08.01.2021

2. Vorsitzender: Uwe Haun
Schriftführerin: Meike Meuser-Klersy
Kassierer: Rainer Höhler

Bauamt des
Marktflecken Villmar
König-Konrad-Straße 12

65606 Villmar

Villmar, den 08.01.2021

Stellungnahme als sonst. Träger öffentlicher Belange:
**Bauleitplanung des Marktfleckens Villmar, Ortsteil Weyer
Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich „Talerweg“**

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB gibt die Fördergemeinschaft für den Natur- und Vogelschutz Villmar e.V. die folgende Stellungnahme ab:

Wir begrüßen, wenn **Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs** in einer intensiv landwirtschaftlich geprägten Landschaft erfolgen. Insbesondere die Neuanlage von Feldgehölzen mit stufenartigem Aufbau halten wir für sinnvoll, wenn sie der Biotopvernetzung dienen. Die Anlage von Hamsterstreifen halten wir in Richtung „Brecher Höhe“ für sinnvoll, da dort ebenfalls Artenschutzmaßnahmen im Zsh. mit der Auswilderung von Hamstern voraussichtlich in 2021 geplant sind.

Die Zuordnung von Eingriff und Ausgleich (Pkt. 19. der Begründung) kann wegen der notwendigen weiteren Detaillierung erst im weiteren Verfahren beurteilt werden.

Die Bilanzierung entsprechend der Hessischen Kompensationsverordnung vom 26.10.2018 dürfte hinsichtlich der Einzelbäume neu zu berechnen sein. Unserer Ansicht nach ist in die Berechnung auch die von der Krone (hier 9 qm je Einzelbaum) **überschirmte Grundfläche einzubeziehen**. Das Defizit würde sich demnach um 945 WP (Annahme Grünland intensiv) erhöhen.

Damit das Plangebiet noch besser in die Landschaft integriert werden kann, schlagen wir vor, eine **Baumreihe** von Bäumen 2. Ordnung entlang des Talweges neu einzubringen. Vorgeschlagen werden: Eberesche, Mehlbeere, Elsbeere, Speierling.

Die Artenschutzmaßnahmen zur Anbringung/Integration der vorgeschlagenen Nisthilfen begrüßen wir. Um das Umfeld noch weiter zu verbessern, schlagen wir Festsetzungen zu einer **vertikalen Begrünung einzelner Fassadenflächen** (siehe ähnliche Festsetzungen aus Gewerbegebiet „Brotweg“ in Villmar) vor.

Die beabsichtigte Festsetzung zu den **nicht versiegelten Grundstücksflächen** „Schotter- und Kiesflächen zur Freiflächengestaltung, die weitgehend ohne Vegetation auskommen oder Untergrundabdichtungen aufweisen, sind in den Bauanträgen darzustellen und auf die zulässige GRZ mit anzurechnen.“ stellt einen Rückschritt zur Festsetzung zum B-Plan „Arfurter Berg /Lamboiswies“ dar. Sollten hier die funktionslosen, sog. „Schottergärten“ gemeint sein, wäre ein Begrenzung auf max. 2% der nicht überbaubaren Fläche sinnvoll.

Den im Rahmen von Stellungnahmen von TöBs abgegebenen üblichen Hinweis zum schonenden Umgang des Schutzguts „Boden“ erübrigen wir uns und schließen uns der Begründung weitestgehend an, ein Mischgebiet an dem beabsichtigten Standort auszuweisen.

Dennoch könnte die aktuelle Entwicklung der Corona-Pandemie Auswirkung auf den Verbrauch des Schutzguts „Boden“ haben, wenn Bauwillige im Mischgebiet „Arfurter Berg/Lamboiswies“ nicht mehr an ihren Plänen festhalten und dann noch freie, nicht verkaufte Bauplätze zur Verfügung stünden. Ein evtl. günstigerer QM-Preis könnte das Mischgebiet „Talerweg“ attraktiver erscheinen lassen. Das Ansiedelungsvorhaben des benachbarten landwirtschaftlichen Betriebs und damit auch begrenzte Angebot „freier“ Bauplätze lassen aber eine Konkurrenzsituation der Mischgebiete kaum erwarten, daher sehen wir das MG „Talerweg“ hinsichtlich des Schutzguts „Boden“ als vertretbar.

Zunehmende **Starkregenereignisse** könnten sich insb. während der Bauphase aufgrund der Hanglage des Plangebiets ungünstig auswirken. Besonders im vorderen bebaubaren Bereich zum Talerweg (3 m Abstand!) könnten Versiegelungen negativ bei Starkregen sein. Wir bitten hier einen 5 m Abstand zu prüfen. Für die vorübergehende Deponierung von Erdaushub während der Bauphase sollte ein Mindestabstand zur Straße vorgegeben werden, keinesfalls sollte eine Lagerung direkt am Talerweg erfolgen.

Zur Anlage naturschutzrechtlicher **Ökokonten** hatten wir uns bereits in vergangenen Stellungnahmen geäußert. Leider wurde auch bei Landwirten noch nicht ganz erkannt, welche Möglichkeiten sich hierbei bieten. Neben zeitlicher Entflechtung von Eingriff und Ausgleich sind Handelbarkeit/Verzinsung von Ökopunkten für die Landwirte als Flächeneigentümer und letztlich sinnvolle Umsetzungen für die Natur zu nennen. Vieles lässt sich auf landwirtschaftlich ertragsschwächeren Flächen verwirklichen.

Bei Fragen stehen wir gerne zur Verfügung. Vielen Dank.

Mit freundlichen Grüßen

1. Vorsitzender
Fördergemeinschaft für den
Natur- und Vogelschutz Villmar e.V.