



Landkreis Limburg-Weilburg

Der Kreisausschuss



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

Planungsbüro Fischer
Frau Heck
Im Nordpark 1
35435 Wettenberg

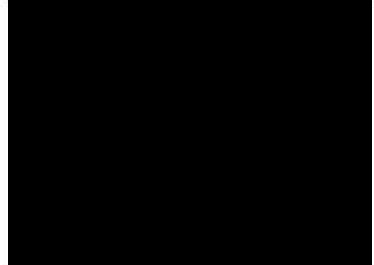
-Per Mail-
beteiligung@fischer-plan.de

Auskunft erteilt
Zimmer
Durchwahl
Telefax
E-Mail

Besuchsadresse

Postanschrift und
Fristenbriefkasten
Unser Aktenzeichen

Gesundheitsamt
Fachdienst Infektions- und
Gesundheitsschutz



16. Dezember 2024

Bauleitplanung der Gemeinde Dornburg, Ortsteil Frickhofen, Bebauungsplan Friedenstraße Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 2 Baugestzbuch (BauGB)

Guten Tag,

nach § 8 Abs. 2 des Hessischen Gesetzes für den öffentlichen Gesundheitsdienst (HGöGD) vom 28. September 2007 nehmen die Gesundheitsämter bei Planungsvorhaben, Genehmigungsverfahren, Baumaßnahmen und sonstigen Maßnahmen, die gesundheitliche Belange der Bevölkerung wesentlich berühren, zu den Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit Stellung.

Nach Prüfung des Vorhabens auf die Belange der Umwelthygiene bestehen unsererseits folgende Bedenken gegen die oben genannte Baumaßnahme:

Im Hinblick auf die Immissionsberechnung und die zum Teil deutlichen Überschreitungen der Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete (vgl. §4 und §2 BauNVO) sind die geplanten Maßnahmen aus unserer Sicht nicht geeignet, um gesunde Wohnverhältnisse im Sinne §1 BauGB zu schaffen. Hier sind weitere Maßnahmen zum Lärmschutz erforderlich um die Orientierungswerte für ein allgemeines Wohngebiet zu erreichen.

Die Änderung in ein allgemeines Wohngebiet ohne entsprechende Schallschutzmaßnahmen erfüllt nicht die Vorgaben von §1 (6) 1.

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

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

Bitte vereinbaren Sie telefonisch einen Termin

Internet
Facebook
Instagram

www.Landkreis-Limburg-Weilburg.de
www.facebook.com/landkreislimgburgweilburg/
www.instagram.com/landkreis_limburg_weilburg/

§ 1 Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung

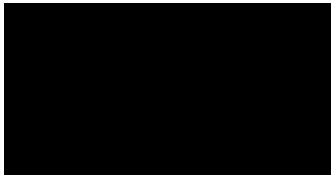
(6) Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen:

- 1. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung...*

Zusätzliche Hinweise, Auflagen oder Bedingungen aus Sicht der Trinkwasserhygiene und der Gesundheitsvorsorge:

Wasserversorgungsanlagen (Trinkwasser-Installationen), die neu errichtet werden, sind unter zu Grunde legen der VDI-Richtlinie 6023 „Hygienebewusste Planung, Ausführung, Betrieb und Instandhaltung“ und der DIN 1988 (bzw. DIN EN 1717) „Technische Regeln für die Trinkwasserinstallation“ zu planen, auszuführen und zu betreiben.

Freundliche Grüße
Im Auftrag





Landkreis Limburg-Weilburg Der Kreisausschuss

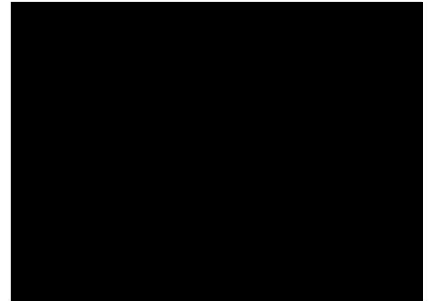


Landkreis Limburg-Weilburg, Der Kreisausschuss, Postfach 1552, 65535 Limburg
30.70

Gemeindevorstand der
Gemeinde Dornburg
Egenolfstr. 26
65599 Dornburg

Auskunft erteilt
Zimmer
Durchwahl
Telefax
E-Mail
Besuchsadresse
Postanschrift und
Fristenbriefkasten
Unser Aktenzeichen

**Amt für öffentliche Ordnung
Fachdienst Bauen und
Naturschutz**



13. Januar 2025

Bauleitplanung der Gemeinde Dornburg, Ortsteil Frickhofen Bebauungsplan „Friedenstraße“

Guten Tag,
mit Mail vom 2. Dezember 2024 beteiligen Sie uns gemäß § 4 Abs. 2 BauGB im Verfahren
nach § 13a BauGB und bitten um Stellungnahme.

Aus unserer Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegenüber dem
Bebauungsplan „Friedenstraße“.

Anregungen und Bedenken

Geltungsbereich

In der Begründung (S. 5 verbindliche Bauleitplanung) wird ausgeführt, dass der
Bebauungsplan den Gesamtbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Wiese
untern neuen Wege“ aus dem Jahr 1998 umfasst. Der damalige Bebauungsplan bestand
allerdings aus zwei Geltungsbereichen, dem Sägerwerksbereich und einer externen
Kompensationsfläche. Letztere ist aber in der zeichnerischen und textlichen Darstellung
des vorgelegten Plans nicht enthalten obwohl laut Begründung diese von der Änderung
unberührt bleibt und unverändert gilt (Begründung S.6). Auf das Gebot der äußeren
Planungseinheit wird verwiesen.

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

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

Bitte vereinbaren Sie telefonisch einen Termin

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/)

Der Bebauungsplan bereitet Rechtsverletzung vor, wenn die externe Ausgleichsfläche aus dem ansonsten deckungsgleichen Bebauungsplan „Wiese unterm neuen Wege“ nicht als Teilgeltungsbereich in die Plankarte aufgenommen wird.

Insoweit regen wir an, die externe Kompensationsfläche in die Plankarte zeichnerisch und mit textlichen Festsetzungen aufzunehmen und den jetzt überplanten Geltungsbereich als Änderungsbereich zu kennzeichnen.

Platanenreihe

Die Platanenreihe entlang der Friedenstraße ist ein gesetzlich geschütztes Biotop gemäß § 25 Abs.1 Nr.1 HeNatG und zudem aus Mitteln der naturschutzrechtlichen Ausgleichsabgabe gefördert und auch hierüber zusätzlich gebunden.

Die Notwendigkeit der Entfernung einzelner Bäume sowie der physische und ggf. zusätzliche monetäre Ersatz ist vor Ausnutzung des Bebauungsplanes in einem separaten Verfahren nach § 30 Abs. 3 BNatSchG mit der UNB zu klären. Die Mindestqualitäten der Nachpflanzung bei der textlichen Festsetzung unter 1.10.1 sowie die Verschiebung von Standorten sind im Zuge des Verfahrens zur Platanenreihe abzustimmen.

Hinsichtlich des Schutzes dieses Biotops bzw. der Bäume vor Beeinträchtigung (geschützt ist bei Bäumen der Wurzelbereich (Kronentraufe zuzüglich 1,5m). fehlen jegliche Aussagen im Plan. Wir verweisen auf die DIN 18920 Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen.

Zum Schutz des Biotops gehört es nach unserer Auffassung auch den Wurzelbereich als Grünfläche mit Erhaltungs- und Ersatzgebot festzusetzen und eine Überbauung, Abgrabung, Aufschüttung, etc. auszuschließen.

Biotopschutzrechtliche Verfahren und ihre Inhalte unterliegen nicht der Abwägung im Bauleitplanverfahren.

Wir regen insgesamt hinsichtlich des geschützten Biotopes, aber auch anderer eingriffsminimierender und artenschutzrechtlich gebotener Maßnahmen Ergänzungen wie bspw. qualifizierte ökologische Baubegleitung zur Überwachung und Begleitung der Durchführung von Maßnahmen bis hin zur Erfolgskontrolle in geeigneten Abständen nach Abschluss der Maßnahmen.

Eingriffsregelung

Im Verfahren nach 13a BauGB ist gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ein Ausgleich für Eingriffe nicht erforderlich, soweit diese bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Eine systematische Abarbeitung / Gegenüberstellung ist nicht erfolgt. Außeracht gelassen wird, dass eine durchaus erhebliche größere Höhenentwicklung zudem als Querriegel zugelassen wird, die vorher so nicht möglich war. Die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind nach unserer Auffassung zu betrachten, zu bewerten und ggf. auszugleichen.

Die textlichen Ausführungen auf Seite 24 des Landschaftspflegerischen Begleitplans sind verharmlosend. Aus unserer Sicht macht es sehr wohl einen Unterschied aus, wenn die bestehenden überwiegend niedrigen Gebäude (max. zwei Vollgeschoße) durch Gebäude mit vier Vollgeschoßen und dann noch zulässige Aufbauten entstehen.

Wir regen an die Unterlagen Fachbeitrag u.a. um eine vergleichende Ansichts-/Höhendarstellung der Planung zu ergänzen. Ausweislich der öffentlich zugänglichen Informationen ist das Vorhaben durchgeplant und somit sind die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild auch ohne großen Aufwand, auch für die örtliche Bevölkerung darstellbar.

Im Text des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages (S. 21) wird ausgeführt, dass die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) im Plangebiet keine Ausgleichsfläche darstellt. Dies ist ausweislich unserer Unterlagen des Bebauungsplanes nicht nachvollziehbar. Die textliche Festsetzung Nr. 7 aus dem Verfahren in 1998 ist alleine hierzu nicht ausreichend. Insoweit bitten wir um Vorlage nachvollziehbarer Nachweise aus dem damaligen Verfahren.

Ausgleichsmaßnahmen

Seit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind 26 Jahre verstrichen ohne, dass die Kommune ihrer Verpflichtung zur Umsetzung ihrer eigenen Satzung nachgekommen ist. Bedauerlich ist, dass Aufforderung des RP Gießen aus dem Jahr 2002 die Ausgleichsmaßnahmen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan vollständig umzusetzen ignoriert wurde.

Im Jahr 2002 hat der RP Gießen der Gemeinde Dornburg mitgeteilt, dass der Bebauungsplan auf Grundlage der Annahme des Ausgleichs der Folgen des Eingriffs in angemessener Frist im Rahmen der Rechtsprüfung nicht beanstandet wurde (V-53.1-P22-Dor-Langendenbach/Wilsenroth/Frickhofen am 18.10.2002).

Wir erinnern folglich daran, dass die externe Kompensationsfläche in der Gemarkung Frickhofen, Flur 28, Flurstück 123 als extensiv genutzte Streuobstwiese auf gemeindeeigenem Grundstück anzulegen und zu unterhalten ist. In vergleichbaren Fällen ist zudem ein Zeitverzug beim Umfang der Kompensation zu berücksichtigen.

Artenschutz

Der wirklich gut und nachvollziehbar erarbeitete Fachbeitrag ist lediglich hin einem Punkt etwas ungenau bzw. nicht erkennbar in die textlichen Festsetzungen übernommen worden. Hierbei handelt es sich um die Quantifizierung der notwendigen geeigneten Nisthilfen für Hausrotschwanz und Haussperling. Dies wäre zudem als CEF-Maßnahme vor Abriss /Eingriff notwendig, um das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu vermeiden.

Wir empfehlen entsprechende Ergänzungen.

Textliche Festsetzung 3.7.2 Glasflächen

Der Hinweis gibt keinen Aufschluss darüber ob größere als 20 m² große zusammenhängende Glasflächen geplant sind und wenn ja mit welcher Begründung sie unvermeidbar sein sollen. Da Sie gemäß § 37 Abs. 2 HeNatG in der Regel unzulässig sind und es sich hier um ein seit Jahren geplantes Vorhaben handelt, sollte es doch etwas konkreter gehen.

Hinweis CEF-Maßnahmen

Entscheidendes Kriterium solcher Maßnahmen ist es, dass sie vor Eingriffsbeginn funktionsfähig umgesetzt und dauerhaft gesichert sind, um zu vermeiden, dass es zu einem Einbruch der ökologischen Funktion kommt.

Das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG kann nur sicher vermieden werden, wenn die Maßnahmen fachgerecht und rechtzeitig vor Baubeginn umgesetzt und die Funktionsfähigkeit nachgewiesen werden kann.

Wir empfehlen ein qualifiziertes Fachplanungsbüro mit der Umsetzung und dem notwendigen Monitoring zu betrauen.

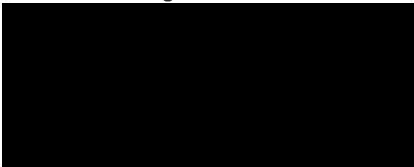
Hinweis NATUREG:

Hessische Gemeinden übermitteln die vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen nach § 52 Abs. 4 HeNatG an die unteren Naturschutzbehörden. Auf die Hessische Anweisung für die Naturschutzdatenhaltung (HAND) vom 11.09.2023 wird verwiesen.

Das bedeutet, dass geänderte Flächen in einem entsprechenden Datensatz mit Bestandskraft geliefert werden sollen. Auf die derzeitigen NATUREG-Flächen wird verwiesen.

Abschließend weisen wir daraufhin, dass bei einer nachfolgenden zeitnahen Berichtigung des Flächennutzungsplans auch die externe Ausgleichsfläche berücksichtigt werden sollte.

Freundliche Grüße
im Auftrag



Von:
Gesendet:
An:
Betreff:



Guten Tag,

mit Schreiben vom 02.12.2024 haben sie uns um Stellungnahme zu dem im Betreff näher bezeichneten Planungsvorhaben gebeten.

Aus Sicht der von uns zu vertretenden wasserrechtlichen und bodenschutzrechtlichen Belange nehmen wir hierzu wie folgt Stellung:

1. Im betrachteten Gebiet befinden sich, wie in den Unterlagen zutreffend ausgeführt wird, 2 Fließpfade, die hier bei Starkregenereignissen zu lokalen Überschwemmungen führen können. Bei der Planung der Wohngebäude, Tiefgaragen etc. ist dies zu berücksichtigen und in den betroffenen Bereichen eine hochwasserangepasste bzw. starkregenangepasste Bauausführung sicherzustellen.
2. Das geplante Wohngebiet ist wie beabsichtigt im sogenannten Trennsystem zu erschließen (§ 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz). Die erforderlichen Flächen für die Regenrückhaltung sind im Bebauungsplan auszuweisen. Die geplante Einleitung des Niederschlagswassers in den Grundbach bedarf vorab einer wasserrechtlichen Erlaubnis gemäß § 8 Wasserhaushaltsgesetz. Wir empfehlen die Fachplanung frühzeitig mit dem hiesigen Fachdienst abzustimmen.
3. Das Schmutzwasser wird der vorhandenen Mischwasserkanalisation zugeführt. Es sollen 49 Wohneinheiten mit durchschnittlich 3,5 Einwohnern je Wohneinheit gebaut werden. Dies entspricht 172 Einwohnergleichwerten. Die Kläranlage Frickhofen ist für 3900 Einwohnergleichwerte bemessen. Zurzeit sind 3069 Einwohnergleichwerte an der Kläranlage angeschlossen. Die Kläranlage Frickhofen ist ausreichend bemessen, um das anfallende Schmutzwasser aufzunehmen und ordnungsgemäß zu behandeln.
4. Zisternenüberläufe dürfen nicht an die Schmutzwasserkanalisation angeschlossen werden. Das Überlaufwasser der Zisterne ist dem Niederschlagswasserkanal zuzuleiten.
5. Die Zulässigkeit der Versickerung von Niederschlagswasser im Bereich des Altstandortes sollte in Abstimmung mit dem Dezernat Altlasten beim Regierungspräsidium Gießen betrachtet und geplant werden.
6. Die zuständige Behörde für die Belange des vorsorgenden Bodenschutzes in der Bauleitplanung ist das Regierungspräsidium Gießen.

Sofern sie Fragen haben können sie mich gerne auch anrufen.

Die verspätete Abgabe dieser Stellungnahme bitte ich zu entschuldigen.



Freundliche Grüße
im Auftrag



Kreisausschuss des Landkreises Limburg-Weilburg
Amt für den Ländlichen Raum, Umwelt, Veterinärwesen und Verbraucherschutz
Fachdienst Wasser-, Boden- und Immissionsschutz
Gymnasiumstr. 4, 65589 Hadamar
Telefon: [06431/296-5901](tel:064312965901)
Fax: 06431/296-5903
E-Mail-Funktionspostfach: 40.40@limburg-weilburg.de
E-Mail: f.zell@limburg-weilburg.de
Internet: <http://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.



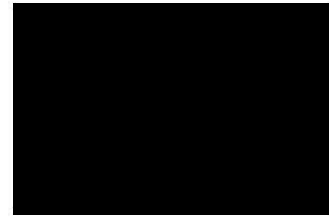
Regierungspräsidium Gießen • Postfach 10 08 51 • 35338 Gießen

Planungsbüro Fischer
Im Nordpark 1

35435 Wettenberg

Geschäftszeichen:
Dokument Nr.:

Bearbeiter/in:
Telefon:
Telefax:
E-Mail:
Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom:



Datum

17. Januar 2025

**Bauleitplanung der Gemeinde Dornburg;
Bebauungsplan „Friedenstraße“ im Ortsteil Frickhofen
Stellungnahme im Verfahren nach § 13a i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB**

Ihr Schreiben vom 02.12.2024, Projektleiterin: [REDACTED]

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus Sicht der von mir zu vertretenden Belange nehme ich zur o. g. Bauleitplanung wie folgt Stellung:

Obere Landesplanungsbehörde

Mit dem Vorhaben sollen auf einer Fläche von ca. 0,8 ha die Voraussetzungen zur Umnutzung des brach liegenden Geländes eines Sägewerks geschaffen werden. Hier soll ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden.

Das Plangebiet ist im gültigen Regionalplan Mittelhessen 2010 (RPM 2010) zu ca. 0,6 ha als *Vorranggebiet (VRG) Siedlung Bestand* sowie zu ca. 0,2 ha als *Vorbehaltsgebiet (VBG) für Landwirtschaft* festgelegt.

Die in der Plankarte als Flächen für Siedlungszwecke ausgewiesenen VRG Siedlung Bestand und Planung umfassen die bestehenden Siedlungen und Standorte für notwendige neue Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen, kleinere gewerbliche Bauflächen, Sonderbauflächen und Flächen für den Gemeinbedarf sowie die für diese Flächen aus städtebaulicher Sicht not-

Hausanschrift und Fristenbriefkasten:
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.

wendigen ergänzenden Grünflächen (vgl. Ziel 5.2-1 des RPM 2010). Die Planung entspricht somit diesem Ziel.

In den VBG für Landwirtschaft soll die Offenhaltung der Landschaft durch landwirtschaftliche Bewirtschaftung gesichert werden. In der Abwägung ist dem Erhalt einer landwirtschaftlichen Nutzung ein besonderes Gewicht beizumessen (vgl. Grundsatz 6.3-2 des RPM 2010). Eine Flächeninanspruchnahme ist hier unter bestimmten Voraussetzungen bis zu 5 ha möglich (vgl. Ziel 6.3-3 des RPM 2010). Aufgrund der geringen Flächeninanspruchnahme sind keine Beeinträchtigungen landwirtschaftlicher Belange zu erwarten.

Die Planung ist an die Ziele der Raumordnung angepasst.

Grundwasser, Wasserversorgung

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

Allerdings möchte ich in diesem Zusammenhang auf die Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung V 1.1 vom Oktober 2023 (abrufbar über den Link: https://rp-giessen.hessen.de/sites/rp-giessen.hessen.de/files/2023-11/231020-arbeitshilfe-wawi_belange_bauleitplanung-v1.1_1.pdf) hinweisen. Ich bitte, diese bei zukünftigen Planungen allumfassend anzuwenden. Insbesondere bedarf es konkreter Dokumentation in Bezug auf Bedarfsermittlung, Wassersparnachweis, Deckungsnachweis etc.

Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz

Amtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiete werden durch das o. g. Vorhaben nicht berührt.

Betreffend die Gewässerparzelle Flurstück 277 ist ein 5 Meter gesetzlicher Gewässerrandstreifen (Innenbereich) einzuhalten. Dazu sollte die Fläche mit der Zweckbestimmung „Sukzession“ von 3 auf 5 Meter verbreitert werden, damit der geforderte Gewässerabstand eingehalten werden kann.

Auf den Starkregenhinweis wurde in der Planung eingegangen (hoher Starkregenhinweis-Index und weder erhöhte, noch stark erhöhte Werte für die Vulnerabilität). Auf die Fließpfade bei Starkregen und das Gefährdungspotential (prinzipiell können Wassermengen das Plangebiet überschwemmen) bei Starkregen wird behandelt. Auf Seite 11 des Landschaftspflegerischen Begleitplan werden mögliche Gegenmaßnahmen vorgestellt (z. B. extensive Dachbegrünung).

Ein Entwässerungskonzept wird seitens eines beauftragten Ingenieurbüros erarbeitet.

Kommunales Abwasser, Gewässergüte

Die Zuständigkeit liegt beim Kreisausschuss des Landkreises Limburg-Weilburg, Fachdienst Wasser-, Boden- und Immissionsschutz, Limburg.

Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe, Grundwasser-schadensfälle, Altlasten, Bodenschutz

Nachsorgender Bodenschutz

Aus altlasten- und bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen Einwände gegen die Planung.

Zunächst sind die im Rahmen des Abbruchantrags „Abbruch des Gebäudes Friedensstraße 24“ vom 30.04.2024 (Az.: 30.71-B.Nr. 0093/24N04) in den Nebenbestimmungen geforderten bodenschutzrechtlichen Maßnahmen des Regierungspräsidium Gießen, Dezernat 41.4, durchzuführen.

Über einen Neubau kann erst nach Vorlage der Ergebnisse der in den Nebenbestimmungen geforderten bodenschutzrechtlichen Maßnahmen (vom 08.10.2024 zum Bauantrag für den Rückbau) von Seiten des Regierungspräsidium Gießen, Dezernat 41.4, entschieden werden.

Begründung

Die vorliegenden Planunterlagen sind bezüglich noch ausstehender bodenschutzrechtlicher Maßnahmen unvollständig und entsprechend nachzuarbeiten. Die Bewertung einer möglichen Nutzungsgefährdung bzw. Umweltgefährdung ist derzeit nicht möglich. Meine fachtechnische Stellungnahme zum nachsorgenden Bodenschutz kann erst nach Vorlage und Prüfung der ergänzenden Angaben zu den Altflächen erfolgen.

Die vollständige Begründung der Einwände gegen die Planung ist der Begründung des Bauantrages zu entnehmen. Die Nebenbestimmungen und die dazugehörige Begründung habe ich nachfolgend beigelegt.

Nebenbestimmungen und Begründung zum Bauantrag für den Abriss

Die bodenschutzrechtlichen Nebenbestimmungen und die dazugehörige Begründung vom 08.10.2024 des Bauantrag vom 30.04.2024 lauten wie folgt:

Nebenbestimmungen

1. Allgemeines

- 1.1. Mit den Arbeiten dürfen nur Unternehmen beauftragt werden, bei denen die erforderliche Sachkunde und Erfahrung vorhanden sind. Die Unternehmen haben für die ordnungsgemäße Ausführung der ihnen übertragenen Arbeiten und die Einhaltung der Unfallverhütungsvorschriften bei der Ausführung zu sorgen.
- 1.2. Zur Gewährleistung des vorbeugenden Gewässerschutzes ist durch geeignete technische und organisatorische Maßnahmen sicherzustellen, dass bei außergewöhnlichen Ereignissen keine wassergefährdenden Stoffe und Flüssigkeiten über die Entwässerungsanlagen in ein Gewässer, die öffentliche Kanalisation oder ins Erdreich gelangen können.
- 1.3. Es ist sicherzustellen, dass Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer, die im Bereich der Maßnahmen beschäftigt werden sollen, vor Aufnahme ihrer Tätigkeit anhand einer Betriebsanweisung (§ 20 Gefahrstoffverordnung) über die durch die Untersuchungsmaßnahmen bedingten besonderen Gefahren und über den Gebrauch erforderlicher Schutzeinrichtungen zu belehren sind. Über die Belehrungen sind Niederschriften anzufertigen, die von den Beteiligten zur Bestätigung der Teilnahme zu unterzeichnen sind. Die Niederschriften sind 2 Jahre aufzubewahren. Diese Pflichten können auch dadurch erfüllt werden, dass beauftragte Unternehmen zur Belehrung ihrer Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer nach den vorstehenden Maßstäben vertraglich verpflichtet werden.
- 1.4. Die gesamte Maßnahme ist durch ein fachkundiges Ingenieurbüro zu überwachen.
- 1.5. Der Zugang zum Gelände, den technischen Anlagen und Messeinrichtungen ist den Vertretern der zuständigen Behörden und den von ihnen beauftragten Dritten jederzeit zu gestatten.
- 1.6. Sollten unvorhergesehene Ereignisse eintreten, sind unverzüglich die zur Vermeidung von Beeinträchtigungen oder Gefährdungen Dritter oder der Umwelt erforderlichen Maßnahmen zu ergreifen. Unabhängig davon bin ich **sofort** fernmündlich oder per Mail über derartige Vorkommnisse zu informieren.
- 1.7. Die sich aus den Untersuchungsergebnissen ergebenden weiteren Maßnahmen (ggf. weitere Untersuchungen oder Sanierung des Altstandortes) sind nach Entscheidung durch die obere Bodenschutzbehörde (Regierungspräsidium Gießen, Dezernat 41.4) umzusetzen.

2. Boden

- 2.1. Alle **Eingriffe** in den Boden im Bereich der in der historischen Erkundung festgelegten **Verdachtsflächen** sind von einem bodenkundlich qualifizierten Ingenieurbüro zu **überwachen**.

- 2.2. Der bei den Baumaßnahmen entnommener Boden und **freigelegter Boden** ist organoleptisch zu überprüfen und das Ergebnis zu **dokumentieren**. Auffällige Bausubstanz (z.B. Beton und Pflaster mit Verunreinigungen) ist zu separieren und getrennt beproben und entsorgen.
 - 2.3. Die Sohle unterhalb der Bodenplatte des **Kellers** ist auf die Parameter Pestizide, Fungizide; Schwermetalle (einschließlich Cr VI) zu beproben.
 - 2.4. Die oberflächennahen Kontaminationen in ehem. **Handmaschinenlager** sind zu separieren. Der darunterliegende Boden ist organoleptisch zu beurteilen. Werden dabei Auffälligkeiten festgestellt, sind diese per Aushub zu entfernen. Anschließend ist eine Wand- und Sohlbeprobung auf MKW durchzuführen.
 - 2.5. Im vermuteten Bereich des **Regenwassertanks** und der **Sickergrube** ist der Aushub bis in den gewachsenen Boden durchzuführen. Die Parameter Pestizide/Fungizide, Schwermetalle, MKW und Chrom VI sind jeweils unterhalb der Sohle der beiden Grube zu analysieren.
 - 2.6. Die MKW Kontaminationen (RKS 3 ca. 4.500 mg/kg) im Boden im Bereich der **Eigenverbrauchstankstelle** sind horizontal und vertikal einzugrenzen. Die Sanierung ist durch Sohl- und Wandbeprobungen vor der Wiederverfüllung nachzuweisen.
 - 2.7. Die Kontaminationen mit Cr VI im Boden-Eluat (Cr VI max. 37 µg/l) im Bereich des **Tauchbeckens, Transportweg zum Lager und Lagerplatz** sind horizontal und vertikal einzugrenzen und per Aushub zu sanieren. Der Aushub ist gesondert als **gefährlicher Abfall** (AVV 170503*) zu entsorgen. Die arbeitsschutzrechtlichen Vorgaben sind zu beachten.
 - 2.8. Die Sohle und Wände unterhalb der **Fahrzeuggrube** sind auf die Parameter MKW, BTEX, PAK zu beproben.
 - 2.9. Die Probenahme hat gemäß dem HLUG- Handbuch Altlasten, Band 3, Teil 2: „Untersuchung von Altlastenverdächtigen Flächen und Schadensfällen“ zu erfolgen.
 - 2.10. Wird auffälliges Bodenmaterial angetroffen ist dieses zu separieren und in flüssigkeitsdichten Containern bis zur Entsorgung (Beseitigung/Verwertung) bereitzustellen.
 - 2.11. Vermutete Heizöltanks
Werden im Rahmen der Baumaßnahme die bisher in der Lage unbekannten Tanks gefunden, sind diese auszubauen. Der Ausbau hat unter gutachterlicher Begleitung zu erfolgen.
 - 2.12. Werden Kontaminationen angetroffen, sind diese dadurch Aushub zu sanieren. Anschließend hat eine analytische Freimesung in Absprache mit mir zu erfolgen.
3. Grundwasser/Schichtwasser
 - 3.1. Wird im Rahmen der Baumaßnahmen/Bodensanierung Grundwasser angetroffen, ist dieses auf die Parameter Schwermetalle, Cr VI,

MKW, PAK, BTEX, LHKW sowie Fungizide und Pestizide zu analysieren.

- 3.2. Die Beprobung des Grundwassers, hat gemäß dem HLNUG- Handbuch Altlasten, Band 3, Teil 2: „Untersuchung von Altlastenverdächtigen Flächen und Schadensfällen“ zu erfolgen.
Ist eine qualifizierte Probenahme von Grundwasser nicht möglich, ist eine Schöpfprobe zu nehmen und zu beproben.
- 3.3. Alle Wasserproben sind gemäß den Analyseverfahren der Verwaltungsvorschrift zur Erfassung, Bewertung und Sanierung von Grundwasserverunreinigungen (GWS-VwV) vom 18. Juli 2021 (Staatsanzeiger für das Land Hessen Nr. 32 vom 09.08.2021 S. 1046) zu untersuchen.

4. Wasserhaltung

- 4.1. Im Rahmen zukünftiger Baumaßnahmen ist aufgrund des angetroffenen hohen Grundwasserstandes vermutlich eine Grundwasserhaltung erforderlich. Abhängig von den vorgefundenen Kontaminationen im Grundwasser ist die Vorhaltung einer Grundwasserreinigungsanlage erforderlich.
- 4.2. Nur während der Eingriffe in den Boden darf eine Wasserhaltung durchgeführt werden.
- 4.3. Eine Grundwasserhaltung **bedarf** grundsätzlich einer **Erlaubnis**.
- 4.4. Die Grundwasserabsenkung und Grundwasserentnahme sind auf das absolut notwendige Maß zu beschränken. Die Wasserförderungsanlagen sind ordnungsgemäß und fachgerecht zu betreiben und zu unterhalten. Treten durch die Gewässerbenutzung Schäden oder Schmälerungen von Rechten anderer ein, bleibt der Antragsteller dafür allein haftbar.
- 4.5. Hinsichtlich möglicher Schäden im Einflussbereich der Grundwasserabsenkung werden die Durchführung eines Beweissicherungsverfahrens und die Ergreifung eventueller Schutzmaßnahmen empfohlen.
- 4.6. Es dürfen keine Baustoffe, Isoliermaterialien etc. verwendet werden, die sich schädigend auf das Grundwasser auswirken können.
- 4.7. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass keine grundwassergefährdenden Stoffe, wie z.B. Treibstoffe, in den Untergrund gelangen. Baufahrzeuge und Maschinen sind - soweit möglich - in arbeitsfreien Zeiten sowie für Betankungsvorgänge sicher auf wasserundurchlässigen Flächen abzustellen.
- 4.8. Das geförderte Wasser darf nicht als Trinkwasser oder für Zwecke, die Trinkwasserqualität erfordern, verwendet werden. An allen zugänglichen Entnahmestellen sind Hinweisschilder mit der Aufschrift "Kein Trinkwasser" anzubringen.
- 4.9. Das geförderte Grundwasser darf aufgrund der vorhandenen Ausfüllungen und Bodenkontaminationen nicht auf dem Gelände versickert werden.

4.10. Grundwasserreinigungsanlage

4.10.1. Eine Grundwasserreinigungsanlage ist aufgrund der möglicherweise vorhandenen Grundwasserkontaminationen (Schwermetalle, Cr VI, MKW, PAK, BTEX, LHKW sowie Fungizide und Pestizide) auf dem Gelände vorzuhalten.

4.10.2. Während der Wasserhaltung ist das Grundwasser im Roh- und Reinwasser nach folgendem Beprobungsrythmus zu beproben:
zu Beginn, nach 1h, 6h, 12h, 24 h, 3d, 7d, danach 14-tägig. Der Beprobungsrythmus kann in Abhängigkeit von den Ergebnissen in Absprache mit mir geändert werden.

4.10.3. Folgende Parameter sind im Roh- und Reinwasser zu untersuchen: pH-Wert, elektrische Leitfähigkeit, Schwermetalle, Cr VI, MKW, PAK, BTEX, LHKW sowie Fungizide und Pestizide.

4.11. Wasseraufbereitung/ Reinfiltration

Die Anlage für die Reinigung des geförderten kontaminierten Grundwassers ist ausreichend zu dimensionieren.

4.12. Einleitung des abgereinigten Grundwassers/Schichtwassers
Die Einleitung des abgereinigten Grundwasser/Schichtwassers kann erst in Abstimmung mit mir erfolgen. Für die Einleiterlaubnis sind die Einleitungsmodalitäten zu beschreiben und mir vorab zur Abstimmung vorzulegen.

4.13. Überwachung der Grundwasserabsenkung

4.13.1. Die Funktionsfähigkeit der Anlage und der einzelnen Anlagenteile muss gewährleistet sein. Hierzu ist die gesamte Anlage in regelmäßigen Abständen zu überprüfen und falls erforderlich zu reinigen

4.13.2. Es sind Stichtagsmessungen in dem Wasserhaltungsbauwerken, und Beobachtungspegeln (mindestens 3) vor Beginn der Grundwassersanierung, 1Std., 24 Std., 3 Tage, 1 Monat und 3 Monate nach Inbetriebnahme und nach Beendigung der Grundwasserstände durchzuführen. Die Lage der Beobachtungspegel ist mit mir abzustimmen.

4.13.3. Die Auswirkung der Grundwasserförderung und der Reinfiltration ist durch regelmäßige Stichtagsmessungen (vierteljährlich) in vorhandenen Beobachtungspegeln zu überprüfen. Die Stichtagsmessungen sind parallel zu den Probenahmetermen von Roh- und Reinwasser durchzuführen. Die Stichtagsmessungen sind zeitnah auszuwerten und in Grundwasergleichentplänen darzustellen und mir vorzulegen. Ergeben sich durch die Messergebnisse große Abweichungen zwischen prognostiziertem und tatsächlichen Fließverhalten des Grundwassers, ist mir dies unverzüglich mitzuteilen.

4.14. Die geförderten Wassermengen, die Betriebsstunden der Grundwasserentnahme sowie alle besonderen Ereignisse sind in

einem Betriebstagebuch zu erfassen. Dieses ist auf Verlangen der Erlaubnisbehörde vorzulegen. Je eine Kopie der Eintragungen in das Betriebsbuch ist monatlich unaufgefordert der zuständigen Wasserbehörde zur Kenntnis vorzulegen.

- 4.15. Der Baubeginn und die Fertigstellung der Anlagen sind mir rechtzeitig, mindestens 8 Tage vorher, schriftlich anzuzeigen.
- 4.16. Es dürfen keine Baustoffe, Isolierungsmaterialien etc. verwendet werden, die sich schädigend auf das Grundwasser auswirken können.
- 4.17. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass keine grundwassergefährdenden Stoffe, wie z.B. Treibstoffe, in den Untergrund gelangen. Baufahrzeuge und Maschinen sind - soweit möglich - in arbeitsfreien Zeiten sowie für Betankungsvorgänge sicher auf wasserundurchlässigen Flächen abzustellen.
- 4.18. Nach Beendigung der Grundwasserabsenkung sind die Förderanlagen zu entfernen. Die im Boden verbleibenden Anlagenteile sind fachgerecht stillzulegen.
- 4.19. Die Gewässerbenutzung und die hierzu unmittelbar erforderlichen Anlagen unterliegen der Wasseraufsicht. Die Beauftragten der zuständigen Wasserbehörde sind zur Durchführung ihrer Aufgaben befugt, die Grundstücke zu betreten, auf denen sich die Anlagen befinden, Einblick in die wasserrechtlichen und sonstigen Unterlagen (z.B. über Mess- und Betriebsergebnisse) zu nehmen sowie Untersuchungen an Ort und Stelle durchzuführen. Der Antragsteller hat die Anlagen und die im Zusammenhang mit der Gewässerbenutzung stehenden Einrichtungen zugänglich zu machen, ggfs. die erforderlichen Hilfeleistungen und Geräte zur Verfügung zu stellen und die entsprechenden Auskünfte zu erteilen.
- 4.20. Die Verfüllung der Aushubgruben hat gemäß den Regelungen der Ersatzbaustoffverordnung zu erfolgen.
- 4.21. Bei der Bauausführung müssen eine ordnungsgemäße Ausführung der Arbeiten und eine fachkundige Bauleitung gewährleistet sein. Sie hat darüber zu wachen, dass die anerkannten Regeln der Technik Beachtung finden, die im Bauwesen erforderliche Sorgfalt angewandt wird und die Auflagen des Bescheides eingehalten werden.
- 4.22. Mit den Arbeiten dürfen nur Unternehmen beauftragt werden, bei denen die erforderliche Sachkunde und Erfahrung vorhanden sind. Die Unternehmen haben für die ordnungsgemäße Ausführung der ihnen übertragenen Arbeiten und die Einhaltung der Unfallverhütungsvorschriften bei der Ausführung zu sorgen. Die Grundwasserabsenkung und Grundwasserentnahme sind auf das absolut notwendige Maß zu beschränken.
- 4.23. Nach Beendigung der Baumaßnahme hat der ordnungsgemäße Rückbau der Grundwassermessstellen/Drainagen zu erfolgen.

- 4.24. Die Erlaubnis steht unter dem Vorbehalt nachträglicher Anforderungen und Auflagen.
- 4.25. Die Erlaubnis kann beschränkt oder widerrufen werden, insbesondere dann, wenn der Antragsteller trotz Abmahnung oder Warnung Bedingungen und Auflagen nicht erfüllt.
- 4.26. Die Durchflussmenge des geförderten Grundwassers ist kontinuierlich zu messen und in einem Betriebstagebuch festzuhalten. Hierzu sind Wassermengenzähler an den Sanierungsbrunnen zu installieren. Darin sind ferner alle besonderen Vorkommnisse, die mit der Grundwasserentnahme in Verbindung stehen, zu vermerken. Das Betriebstagebuch ist aufzubewahren und auf Verlangen dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Staatliches Umweltamt Frankfurt, zur Einsichtnahme vorzulegen. Die Aufbewahrungsfrist beträgt mindestens 7 Jahre.

5. Abfall

- 5.1. Es sind weitere Untersuchungen im Keller durchzuführen, wenn im Keller doch behandeltes Holz verarbeitet und gelagert wurde.
- 5.2. Der Fensterkitt der 9 augenscheinlich alten Fenster ist als asbesthaltig einzustufen und nach den abfallrechtlichen Vorschriften zu entsorgen.

6. Dokumentation

- 6.1. Über die Maßnahmen ist durch den begleitenden, sachverständigen Gutachter ein Bericht zu erstellen und mir bis spätestens 8 Wochen nach Durchführung der Untersuchungen vorzulegen.
Der Bericht hat alle durchgeführten Maßnahmen (Lageplan, Verfahrensdurchführung, Untersuchungsergebnisse der Boden und Grundwasserproben, Probenahmeprotokolle, Fotodokumentation, etc.) zu enthalten.
- 6.2. Auf Basis der ermittelten Daten ist eine Bewertung und Empfehlung für das weitere Vorgehen vorzunehmen.

Hinweise

1. Die Gewässerbenutzung und die hierzu unmittelbar erforderlichen Anlagen unterliegen der Wasseraufsicht. Die Beauftragten der zuständigen Wasserbehörde sind zur Durchführung ihrer Aufgaben befugt, die Grundstücke zu betreten, auf denen sich die Anlagen befinden, Einblick in die wasserrechtlichen und sonstigen Unterlagen (z. B. über Mess- und Betriebsergebnisse) zu nehmen sowie Untersuchungen an Ort und Stelle durchzuführen. Der Antragsteller hat die Anlagen und die im Zusammenhang mit der Gewässerbenutzung stehenden Einrichtungen zugänglich zu machen, ggf. die erforderlichen Hilfeleistungen und Geräte zur Verfügung zu stellen und die entsprechenden Auskünfte zu erteilen.
2. Die Errichtung Grundwassermessstelle und die Grundwasserentnahme ist (gemäß § 46 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WHG „in geringen Men-

gen zu einem vorübergehenden Zweck, soweit keine signifikanten nachteiligen Auswirkungen [...],) erlaubnisfrei aber anzeigepflichtig (s. § 29 HWG).

3. Die entnommenen Proben sind möglichst noch am gleichen Tag ins Labor zu senden und je nach zu untersuchenden Schadstoff direkt nach der Entnahme die entsprechende Probenvorbereitung durchzuführen. Die gilt insbesondere bei der Analyse und Bewertung der Ergebnisse von leichtflüchtigen Stoffen. Ansonsten sind die vorgelegten Analysenergebnisse nicht bewertbar.
4. *Seit 01.08.2023 gilt die neue Ersatzbaustoffverordnung (EBV), daher weise ich darauf hin, dass für Bauherren eine detaillierte Kenntnis der neuen Rechtslage in Bezug auf den Anfall von Bodenmaterial bei Baumaßnahmen und den Einbau von RC-Baustoffen oder Bodenmaterial unerlässlich ist.*

Die EBV löst u.a. das Merkblatt LAGA-M20 ab.

Mit Inkrafttreten der EBV am 01.08.2023 besteht gemäß §25 Abs. 4 EBV künftig eine umfassendere Dokumentationspflicht, die für Betreiber von Aufbereitungsanlagen, für Verwender der MEB und vor allem auch für Grundstückseigentümer gilt.

Untersuchungsumfänge (Parameter) und auch Untersuchungsmethoden haben sich geändert! Neben den Stoffgehalten im Feststoff und/oder Eluat sind bei der Verwertung von Bodenmaterialien außerdem weitere bodenphysikalische oder chemische Parameter zu berücksichtigen (z. B. pH-Wert, Humusgehalt, Bodenart, Tongehalt, Wasserhaltekapazität, Nährstoffgehalt, Lagerungsdichte).

Zudem kann für Bauvorhaben mit einer Fläche > 3.000 m² gemäß § 4 Abs. 5 BBodSchV behördlich eine bodenkundliche Baubegleitung (inkl. Entwicklung eines Bodenschutzkonzepts) verlangt werden.

Informationen erhalten Sie hier: <https://rp-qiessen.hessen.de/umwelt/abfall/abfallnews/ersatzbaustoffverordnung>

Hinweis an die Baubehörde

Werden auf dem Gelände weitere Baumaßnahmen durchgeführt, bitte ich jeweils um Beteiligung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

Begründung

Die Altflächendatei ist Teil des Bodeninformationssystems nach § 7 des Hessischen Altlasten- und Bodenschutzgesetzes (HAltBodSchG). Dort sind die den Bodenschutzbehörden bekannten Informationen zu Altstandorten, Altablagerungen, altlastenverdächtigen Flächen, Altlasten, Grundwasserschadensfällen und schädlichen Bodenveränderungen hinterlegt. 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 es für das v. g. Grundstück sowie direkt nördlich angrenzend folgende Einträge in der Altflächendatei gibt:

Altflächen-dateinr.	Gemarkung/ Gemeinde	Straße u. Hausnr. / UTM Koordinaten	Art der Altfläche / Branche	Gefährdung Branchen- klasse (1-5)	Status/ Bemerkung
533.004.020- 001.021	Dornburg / Frick- hofen	UTM-Ost: 32430678,28 UTM-Nord: 5594811,146	Altstandort Sägewerk Karl Bäroth	5	Altlastenverdäch- tige Fläche



Kartengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

Datengrundlage: Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie - alle Rechte vorbehalten

Das Gelände wurde seit 1954 als Zimmerei/Sägewerk der Karl Bäroth GmbH genutzt. Sukzessive wurden im Laufe der Jahre Erweiterungsbauten (Holzlagerhalle, Stallungen, etc.) hinzugefügt.

Holz wurden mit Großgeräten (Sägen) und von Hand (Handmaschinen) bearbeitet und danach z. T. imprägniert. Der noch vorhandene Unterbau des stillgelegten Tauchbeckens zur Imprägnierung (hier: Betonbecken), zeigt grünliche Verfärbungen im z. T. rissigen Beton bei der örtlichen Begehung des Gutachters.

Am Standort war auch eine Eigenverbrauchstankstelle auf ursprünglich unversiegelten Boden, vorhanden. Diese ist mittlerweile stillgelegt und ohne Dokumentation rückgebaut. Der zugehörige Tank befand sich im Gebäude, die Zapfsäule davor. Auch eine Fahrzeuggrube ist vorhanden.

Historische Erkundung

Im Vorfeld der geplanten Baumaßnahmen wurde dem Regierungspräsidium Gießen, Dezernat 41.4, (nachfolgen Behörde genannt) ein mit mir abgestimmtes Konzept zur historischen Erkundung mit Schreiben vom 16.10.2018 vorgelegt. Darin wurden vom Gutachter 9 potentiellen Verdachtsflächen mit Angabe der zu untersuchenden Parameter benannt und Vorschläge für eine orientierende Untersuchung dargelegt.

Orientierende Untersuchung

Dem Vorschlag zum weiteren Vorgehen für die orientierenden Untersuchungen hat die Behörde (s. Stellungnahme vom 15.11.2018) zuzüglich einiger Ergänzungen zugestimmt.

Die Ergebnisse der orientierenden Untersuchung vom 12.06.2019 wurden der Behörde mit Schreiben vom 11.11.2019 vorgelegt.

Nach Prüfung der Ergebnisse aus der orientierenden Untersuchung hat die Behörde in der Stellungnahme vom 28.01.2020 die aus fachtechnischer Sicht erforderlichen zusätzlichen Maßnahmen formuliert und dabei bisher geplante aber aus unterschiedlichen Gründen vom Gutachter nicht durchgeführte Maßnahmen durch alternative Vorgehensweisen - wie nachfolgend erläutert - ersetzt.

Insgesamt wurden 8 der geforderten 10 Rammkernsondierungen (RKS) durchgeführt. Auf eine RKS wurde aufgrund der örtlichen Begehung vom Gutachter verzichtet (uB2 Keller),

Ergebnis

Im **Boden-Eluat** wurden deutliche **Überschreitungen des Prüfwertes** (gemäß BBodSchV) für den Parameter **Chrom VI** in folgenden Bereichen festgestellt.

- Tauchbeckens (RKS7: 8 bis 40 µg/l, RKS8: 21 bis 37 µg/l)
- Transportweg zum Lager und Lagerplatz (S7: 17 µg/l)

Auffälligkeiten im **Boden-Eluat für Cr VI** zeigten sich bei

- S7+S8 (5 µg/l)

Außerdem wurde **massiv erhöhte Cr VI-Gehalte im Beton** des wurden wie folgt analysiert

- (bis 6.900 µg/l) Tauchbecken.

Deutliche **Überschreitung des Beurteilungswertes** des HLNUG für **MKW** zeigte sich bei der Untersuchung der Eigenverbrauchstankstelle (oberirdischer Dieseltank mit Zapfsäule),

- RKS 3 (MKW ca. 4.500 mg/kg (zwischen 0,4 – 0,75 m))

Schadstoff beaufschlagter Pflastersteine, wurden vorgefunden im

- Im Handgerätemaschinellager (RKS1).

Nicht untersucht wurden (obwohl im Bescheid festgelegt)

- der Keller (uB2), ersatzweise ist die Sohle unterhalb der Bodenplatte des Kellers daher im Rahmen der Baumaßnahmen unter gutachterlicher Begleitung freizulegen und wie ursprünglich geplant auf die Parameter: Pestizide, Fungizide; Schwermetalle einschließlich Cr VI zu beproben.
- die ehem. Sickergrube und der Regenwassertank, da die ehem. Sickergrube und der Regenwassertank vor Ort nicht genau lokalisiert werden konnte, wurden die in diesem Bereich geplanten 2 RKS, außerhalb des vermuteten Bereiches der niedergebracht. Leider wurde hier auf die im Schreiben der Behörde vom 15.11.2018 vorgegebene Untersuchung einzelner Parameter verzichtet, sondern das gewonnene Bodenmaterial als Mischproben aus den Baggerschürfen zur Bestimmung nach LAGA zugeführt. Im vermuteten Bereich des Sickerwassertanks und der Sickergrube ist daher ein Aushub bis in den gewachsenen Boden im Rahmen der Baumaßnahme unter gutachterlicher Begleitung erforderlich.

Die Parameter Pestizide/Fungizide, Schwermetalle, MKW und Chrom VI sind jeweils unterhalb der Sohle der beiden Grube zu analysieren.

- RKS in der Fahrzeuggrube, die RKS konnte im Bereich der mit Wasser gefüllten Fahrzeuggrube nicht durchgeführt werden. Daher ist die erforderliche Probennahme + Analytik in Sohle und Wand im Bereich des gewachsenen Bodens unterhalb des bisher nicht untersuchten Sickerwassertanks und Regenwassertanks beim Rückbau nachzuholen.
- angetroffenen Grund/Schichtwassers. Bei den Untersuchungen wurde Grund-/Schichtwasser in fast allen RKS und in 2 Schürfen, zwischen 1 und 2 m u. GOK angetroffen. Beim Antreffen von Grundwasser sollte dieses beprobt werden. Wenn keine qualifizierte Probenahme möglich war, sollte eine Schöpfprobe zur Gefährdungsabschätzung entnommen werden. Diese Beprobungen wurden trotz deutlicher Auffälligkeiten (oberhalb der gängigen Grenz- und Beurteilungswerte) für den Parameter Cr VI nicht durchgeführt. (Zur Erläuterung: Chrom VI besitzt eine hohe Toxizität, hat mutagene und kanzerogene Wirkung, ist ein sehr potentes Kontaktallergen und sehr gut wasserlöslich).

Zeitnah erforderliche Maßnahmen

Die Beprobung des Grund-/Schichtwasser war auf den (s. Schreiben vom 15.11.2018) Parameterumfang Schwermetalle, Cr VI, MKW, PAK, BTEX, LHKW sowie Fungizide/Pestizide insbesondere im Bereich des Tauchbeckens des Lagerplatzes und der Sickergrube zeitnah nachzuholen. Die anderen bisher nicht durchgeführten Untersuchungen können im Rahmen des Bauverfahrens durchgeführt werden.

Ziel der geforderten Grundwasseruntersuchung (vor Baumaßnahmen) war

- die Klärung des Gefährdungspotential im Grundwasser (Pfad Boden-Grundwasser)
- die Vermeidung des Heranziehens und Verteilung einer potentiellen lokalen Kontamination im Rahmen der Wasserhaltung bei den geplanten Baumaßnahmen.

Gemeinsamer Besprechungstermin

Zur konkreten Klärung des weiteren Vorgehens aufgrund der festgestellten Kontaminationen im Boden-Eluat mit Cr VI (Chromat) und der weiteren noch fehlenden umwelttechnischen Untersuchungen auf dem o. g. Gelände wurde ein gemeinsamer Besprechungstermin mit allen Beteiligten (einschließlich des Regierungspräsidenten) vor Ort (01.07.2020) durchgeführt.

Folgendes weitere Vorgehen wurde am Termin für die Medien Boden und Grundwasser gemeinsam **vereinbart**:

Boden

- **gutachterliche Begleitung** der Baumaßnahmen im Bereich der **Verdachtsflächen**
- Probennahme + Analytik in Sohle und Wand im Bereich des gewachsenen Bodens unterhalb des bisher nicht untersuchten **Kellers**
- Probennahme + Analytik in Sohle und Wand im Bereich des gewachsenen Bodens unterhalb des bisher nicht untersuchten **Sickerwassertanks und Regenwassertanks**

- Probennahme + Analytik in Sohle und Wand im Bereich des gewachsenen Bodens unterhalb der **Tankstelle**
- Probennahme + Analytik in Sohle und Wand im Bereich des gewachsenen Bodens unterhalb des bisher nicht untersuchten **Fahrzeuggrube**

Grundwasser

(muss vor Beginn der Baumaßnahme durchgeführt werden)

- Errichtung und Beprobung von **3 Grundwassermessstellen**
 - im vermuteten Schadensherd (Tauchbecken),
 - östlich des Lagerplatzes (vermuteter Abstrom Lagerplatz/Tauchbecken)
 - östlich der Sickerwassergrube (vermuteter Abstrom Lagerplatz/Tauchbecken/ Sickerwassergrube/Regenwassertank)
- Bestimmung der Grundwasserfließrichtung, Klärung der Hydrogeologischen Verhältnisse

Anmerkung

Nur eine **qualifizierte Probenahme** mit Hilfe einer Grundwassermessstelle (Errichtung und Probenahme nach HLNUG Handbuch) ermöglicht eine abschließende fachliche und juristische Bewertbarkeit einer Grundwasserprobe.

Grundwasseruntersuchung (Bereiche Tauchbeckens, Lagerplatzes und Sickergrube)

Die Errichtung von 3 Grundwassermessstellen im Bereich des ehemaligen Tauchbeckens (GWM1), des Lagerplatzes für die imprägnierten Hölzer (GWM2) und beim vermuteten Standort der Sickergrube (GWM3) bis in eine Tiefe zwischen 6 m und 7 m u. GOK wird im Untersuchungsbericht vom 22.10.2021 dokumentiert.

GWM3 liegt im potentiellen Abstrom des Tauchbeckens bzw. des Lagerplatzes und sollte die mögliche Verlagerung potentieller, nutzungsspezifischer Schadstoffe überprüfen.

Bei der Errichtung der GWM wurden Auffüllungen mit einer Mächtigkeit von 0,35 bis 0,60 m angetroffen. Die darunter liegenden schluffig bis feinsandige Auenablagerungen dienen als Grundwasserleiter bis in ca. 6 m (GWM1, GWM2) und 6,40 m Tiefe. Der in GWM3 angetroffen tertiäre Ton fungiert als Grundwasserstauer.

Das Bohrgut war unauffällig und wurde nicht beprobt.

Folgende Parameter wurden 2-malig in allen GWM untersucht:

Anorganik (Sb, As, Pb, Ba, B, Cd, Cr ges., Cr VI, Cu, Ni, Hg, Zn) und MKW. In der GWM 3 wurden zusätzlich die Parameter PAK, LHKW, Lindan und PCP analysiert.

Ergebnis

Bei den beiden Probenahmeterminen wurde keine Überschreitung der Grenzfähigkeitsschwellenwerte (GWS-VwV 2016) festgestellt.

Weiteres Vorgehen

Die beim Besprechungstermin festgelegten Maßnahmen **für den Boden** wurden bisher **nicht durchgeführt** und stehen daher noch aus. Diese können im Rahmen dieses Bauverfahrens durchgeführt werden. Vorher war ein Konzept vorzulegen aus dem hervorgeht, wie die erforderlichen Maßnahmen durchgeführt werden sollen. Da das Grund-/Schichtwasser auf dem Gelände sehr hoch ansteht war dieses bei den im Boden erforderlichen Maßnahmen zu berücksichtigen.

Das Rückbaukonzept zum weiteren Vorgehen wurde meiner Behörde am 09.09.2024 vorgelegt. Auf der Grundlage dieses Rückbaukonzeptes des Büros GeoSoil vom August 2024 wird dem geplanten weiteren Vorgehen zugestimmt, wenn ergänzend die Nebenbestimmungen unter Ziffer III dieses Bescheides eingehalten werden.

Zur Baumaßnahme

Auch bei negativen Befunden sind alle Verdachtsbereiche und die Böden der Sägewerkshalle und der Lagerhalle während des Rückbaus gutachterlich zu begleiten. Auffällige Bausubstanz (z. B. Beton und Pflaster mit Verunreinigungen) ist zu separieren und getrennt beproben und entsorgen. Werden im Rahmen der Baumaßnahme die bisher in der Lage unbekannten Tanks gefunden, sind diese auszubauen. Der Ausbau hat unter gutachterlicher Begleitung zu erfolgen. Die Bereiche sind durch Wand- und Sohlbeprobungen freizumessen.

Abfall

Das Ergebnis der orientierenden Untersuchung zeigt (s. Kapitel 4.1 und 4.2), dass im Rahmen von baulichen Veränderungen mit dem Anfall und der damit verbundenen Entsorgung von gefährlichen Abfällen zu rechnen ist. Daher ist das Dezernat 42.1 des RP Gießens im Rahmen des Abbruchs einzubinden.

Entscheidungsgründe

Aus bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen aufgrund des geschilderten Sachverhaltes grundsätzlich für das Gelände Bedenken. Aufgrund dem auf dem Gelände vorhandenen ehem. Sägewerk und den mit dem Betrieb verbundenen Tätigkeiten sind Kontaminationen nicht auszuschließen. Außerdem wurden Kontaminationen im Boden-Eluat oberhalb geltender Orientierungswerte vorgefunden. Bei dem Gelände handelt es sich somit um eine Altlastenverdächtige Fläche im Sinne des § 2 Abs. (6) BBodSchG. Daher sind die organoleptische Begutachtung und bei Auffälligkeiten die umwelttechnischen Beprobungen des Bodens und soweit angetroffen des Grundwassers im Rahmen der Baumaßnahmen erforderlich.

Die vorliegenden Planunterlagen sind gemäß dem o.g. Sachverhaltes unvollständig und entsprechend nachzuarbeiten. Die Bewertung einer möglichen Nutzungsgefährdung bzw. Umweltgefährdung ist derzeit nicht möglich. Meine fachtechnische Stellungnahme zum nachsorgenden Bodenschutz kann erst nach Vorlage und Prüfung der ergänzenden Angaben zu den Altflächen erfolgen.

Im Rahmen des Abbruchs sind die in den Nebenbestimmungen formulierten umwelttechnische Maßnahmen/Untersuchungen erforderlich.
Die hier festgelegten Maßnahmen sind nicht zwingend abschließend.

Die bodenschutzrechtlichen Nebenbestimmungen gemäß § 9 Abs. 2 dienen dazu, die notwendigen Untersuchungen im Hinblick auf das geplante Vorhaben sicher zu stellen. Die geforderten Maßnahmen sind verhältnismäßig. Sie sind geeignet, angemessen und erforderlich, um festzustellen, ob der im Hinblick auf die Vornutzung des Geländes bestehende hinreichende Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung besteht.

Beim Vorliegen von Anhaltspunkten für das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen oder Altlasten, sind nach § 4 Abs. 1 und 2 HAltBodSchG die Bauarbeiten an dieser Stelle abzubrechen und der Sachstand unverzüglich dem Regierungspräsidium Gießen, Dezernat 41.4, zur Prüfung anzuzeigen.

Die Pflicht zur Mitteilung von Anhaltspunkten für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast (z. B. Auffälligkeiten und Verunreinigungen) ergibt sich aus § 4 Abs. 1 Hessisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes und zur Altlastensicherung (HAltBodSchG).

Diese Stellungnahme basiert auf den bisher bekannten Sachverhalten. Werden im Rahmen der Maßnahmen neue Erkenntnisse festgestellt, können weitere umwelttechnische Maßnahmen erforderlich werden.

Meine Zuständigkeit ergibt sich aus § 16 Abs. 1 HAltBodSchG i.V. m. der Zuständigkeitsverordnung Bodenschutz – BodSchZustV.

Hinweise an den Planer/ Gemeinde

1. Gemäß § 1 Abs. 6 Satz 2 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 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.
2. Da die Erfassung der v. g. Flächen in Hessen zum Teil noch nicht flächendeckend erfolgt ist, sind die Daten in der Altflächendatei ggf. nicht vollständig. Deshalb empfehle ich Ihnen, weitere Informationen (z. B. Auskünfte zu Betriebsstilllegungen aus dem Gewerberegister, bisher nicht erfasste ehemalige Deponien) bei der Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Limburg-Weilburg und bei den zuständigen Stellen in **ihrem Hause** einzuholen.

3. 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>

Vorsorgender Bodenschutz

Zurzeit können seitens des Fachdezernates keine Stellungnahmen abgegeben werden.

Grundsätzlich sind für Neuinanspruchnahmen von Flächen die einschlägigen Bodenschutz- und Eingriffsminderungsmaßnahmen zu beachten. Im Rahmen der Bauleitplanung sind Eingriffe in bislang natürliche Bodenprofile zu beschreiben, bodenfunktional zu bewerten und **auszugleichen**. Der Bodenschutz muss insbesondere bei verlorengelassener Evapotranspirations-Kühlleistung, Infiltrations- und Retentionsleistung mit einer sehr hohen Gewichtung in die Abwägung einfließen.

Kommunale Abfallwirtschaft, Abfallentsorgungsanlagen

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, Umwelt, Abfall, Bau- und Gewerbeabfall, Bau- und Abbruchabfälle). 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

Im Hinblick auf die ordnungsgemäße Abfallentsorgung für mineralische Abfälle wird auf die Vorgaben der seit 01.08.2023 geltenden Ersatzbaustoffverordnung (EBV) vom 09.07.2021 (BGBl I S. 2598) hingewiesen. Die EBV enthält die u. a. die Anforderungen an die getrennte Sammlung von mineralischen Abfällen aus technischen Bauwerken sowie die Anforderungen an den Einbau von zulässigen mineralischen Ersatzbaustoffen in technischen Bauwerken (z. B. Errichtung eines Walles mit Bodenmaterial bzw. Erdaushub) und sonstige Verpflichtungen (z. B. Anzeigepflichten).

Hierzu wird auf die Infoblätter der Regierungspräsidien zur Ersatzbaustoffverordnung unter folgendem Link: <https://rp-giessen.hessen.de/umwelt/abfall/abfallnews/ersatzbaustoffverordnung> (Abfall -> Abfallnews -> Ersatzbaustoffe) verwiesen.

Hinweis:

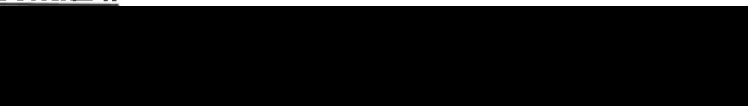
Am 01.08.2023 ist die neue Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) als Teil der sog. Mantelverordnung in Kraft getreten.

Als eine der wesentlichen Neuerungen sind die Regelungen zum Auf- und Einbringen von Bodenmaterial (z. B. Erdaushub) neu gefasst und der bisherige Anwendungsbereich zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht um den Anwendungsbereich unterhalb oder außerhalb dieser sowie um die Verfüllung von Abgrabungen und Tagebauen erweitert worden.

Die materiellen Anforderungen an das Auf- und Einbringen vom Bodenmaterial sind in den §§ 6 – 8 BBodSchV enthalten und von der zuständigen Bodenschutzbehörde festzulegen und zu überwachen.

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei der Auffüllung nur dann um eine Verwertungsmaßnahme von Abfällen (hier: Erdaushub) im Sinne von § 7 Abs. 3 KrWG handelt, wenn nur so viel Erd- bzw. Bodenmaterial eingebracht wird, wie für die Profilierung zur Erstellung der benötigten Geländekubatur unbedingt benötigt wird. Sofern darüber hinaus weiteres Bodenmaterial eingebracht werden sollte, würde es sich um eine unzulässige Abfallablagerung (Beseitigungsmaßnahme) handeln. Bauschutt oder andere Abfälle dürfen grundsätzlich nicht zur Auffüllung verwendet werden.

Immissionsschutz II

(Bearbeiter: )

Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Verkehrsgeräuschimmissionen sind tagsüber im Südosten sowie im Nordwesten des Plangebiets überschritten. Nachts sind die Orientierungswerte nahezu im gesamten Plangebiet überschritten. Die zur Orientierung und in Bezug auf den Abwägungsspielraum oft zitierten Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (die

hier nicht gilt) werden tags eingehalten, nachts jedoch insbesondere an den Fassaden im Bereich der Bahnstrecke überschritten (IO 6, 7, 8, 19, 20).

Eine Kompensation ist vollständig durch Anforderungen zum passiven Schallschutz durch Mindest-Schalldämmmaße der Fassadenbauteile sowie durch Vorgaben zur Raumbelüftung vorgesehen.

Eine effektive Abschirmung der Geräusche des Schienenwegs kann technisch erreicht werden, wenn eine Schallschutzanlage unmittelbar am Schienenweg selbst realisiert wird. Aus Sicht des Immissionsschutzes wird daher angeregt, ggf. im Kontakt mit dem Betreiber des Schienenwegs zu prüfen, ob eine solche Abschirmung praktisch umgesetzt werden kann.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden Zweifel an der Plausibilität der in der Immissionsberechnung Nr. 5545a verwendeten Eingangsdaten zu den betrieblichen Vorgaben des Streckenabschnitts vorgebracht. In der Immissionsberechnung ist beschrieben, dass die streckenspezifischen Besonderheiten beim Betreiber angefragt und mitgeteilt wurden. Da sich der Streckenabschnitt in der Nähe eines Bahnüberganges befindet, bestünde das Erfordernis zum Einsatz eines Signaltons auf der Höhe des Plangebietes. Das Vorgehen zur Ermittlung des aus dem Bahnbetrieb resultierenden Beurteilungspegels anhand der Vorgaben der Schall 03 ist u. a. in Nr. 3.2.2 der Immissionsberechnung Nr. 5545a textlich beschrieben (hier: insb. Berücksichtigung von Besonderheiten im Bereich von Bahnübergängen). Die tatsächlich vorgenommenen Berechnungsansätze anhand der diesbezüglich dargestellten Formeln sind jedoch nicht dargestellt. Da die Emissionsansätze im Detail vorliegend nicht abschließend geprüft werden können, wäre es zur Klärung hilfreich, genau diesen Sachverhalt (Berücksichtigung des Signaltons in der Prognose) nochmals an den Schallgutachter mit der Bitte um Stellungnahme weiterzuleiten

Bergaufsicht



Der Geltungsbereich der o. g. Bauleitplanung liegt im Gebiet von zwei erloschenen Bergwerksfeldern. In einem dieser Felder wurde Bergbau betrieben. Nach den hier vorhandenen Unterlagen haben die bergbaulichen Arbeiten außerhalb des Planungsbereiches stattgefunden.

Landwirtschaft



Planziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung von Wohnraum im Bereich des ehemaligen Sägewerks Bäröth.

Aus Sicht des öffentlichen Belanges Landwirtschaft werden keine Bedenken oder Einwände vorgetragen.

Obere Naturschutzbehörde

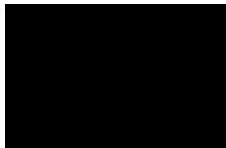
Von der Planung werden keine nach §§ 23 und 26 BNatSchG ausgewiesenen oder geplanten Schutzgebiete berührt. Naturschutzgebiete oder Landschaftsschutzgebiete sind von der Bauleitplanung nicht betroffen.

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

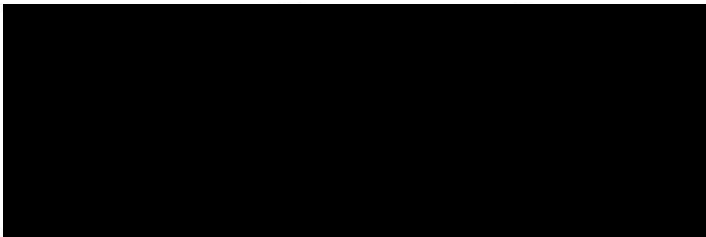
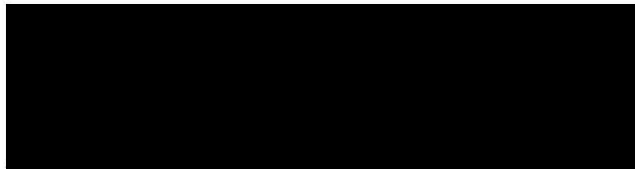
Das Fachdezernat **Dez. 53.1** – Obere Forstbehörde – wurde von Ihnen im Verfahren nicht beteiligt.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Dieses Dokument habe ich in der Hessischen eDokumentenverwaltung (HeDok) elektronisch schlussgezeichnet. Es ist deshalb auch ohne meine handschriftliche Unterschrift gültig.



den 11.01.2025

Entwurf Bebauungsplan Friedenstraße in Frickhofen (ehemaliges Gelände Bäröth)

Sehr geehrter Bürgermeister Höfner,
sehr geehrte Damen und Herren der Gemeindevertretung,

wir möchten Ihnen hiermit unsere Bedenken gegen den Entwurf zur Aufstellung des o. g. Bebauungsplanes innerhalb der gesetzten Frist zur Stellungnahme übermitteln:

1. Massive Veränderung des Ortsbildes:

Auf dem Gelände sollen nach aktueller Aussage der Fa. Schenk Projektentwicklung 46 Wohnungen mit 3.600 qm Wohnfläche zzgl. 1.000 qm Gewerbefläche entstehen.

Die Höhe der geplanten Gebäude soll laut vorliegendem Planentwurf nicht höher als die der umstehenden Häuser sein. Allerdings handelt es sich bei den umstehenden Bestandsgebäuden ausnahmslos um Gebäude mit nach den Traufseiten abfallenden Sattel- oder Walmdächern. Die von der Fa. Schenk geplanten Wohngebäude sollen aber Pult-/Flachdächer erhalten bei denen sich die maximale Höhe am höchsten Punkt der Attika bemisst. Diese Höhe, darf dann noch einmal um 1.5 m für verschiedene Aufbauten (z.B. Wärmetauscher) überschritten werden. Das bedeutet: es werden Gebäude mit nach allen Seiten hohen Wänden bis zur Attikakante entstehen, die durch Aufbauten letztlich doch höher als die umliegenden Wohngebäude werden dürfen und massiv den Ortseingangsbereich dominieren. Das bestehende Ortsbild wird dadurch deutlich verändert. Auch die in der Begründung zum Bebauungsplan eingefügte Grafik der Fa. Schenk gibt durch die gewählte Ansicht (Vogelperspektive) nicht ansatzweise die zukünftige Wirkung der Bebauung wieder. Aus Blickrichtung Friedhof oder Friedenstraße ergibt sich für einen Passanten ein anderes Bild!

2. Straßenverkehr:

Die Projektunterlagen des Planungsbüro Fischer beinhalten auch Ausführungen zur Verkehrsentwicklung. Man kommt zu dem Schluss, dass ein durchschnittliches tägliches Verkehrsaufkommen von bis zu 315 Kfz-Fahrten am Tag für die Friedenstraße kein Problem darstelle. Zu dem geplanten Gelände sind zwei Zu- und Abfahrten ohne Abbiegespuren vorgesehen. Selbst als „Nicht-Anwohner“ weiß man, was sich täglich in der Friedenstraße (hohes Verkehrsaufkommen, massiver Lkw-Verkehr, Stopps und Anfahrten durch Bushaltestellen, parkende Fahrzeuge etc.) abspielt. Wenn man zudem noch davon ausgeht, dass lt.

Planungsstand rd. 1000 Quadratmeter als Gewerbefläche vorgesehen sind (z.B. Arztpraxen, Fitnessstudio o.Ä.), ist eine noch massivere Belastung der Friedensstraße vorprogrammiert.

3. Kanalisation:

Ob die „angedachten“ Maßnahmen (Grünflächen und -dächer sowie ein Regenrückhaltebecken) ausreichen, um bei Starkregenereignissen die Wassermassen kanalisieren zu können, ist fraglich. Aufgrund der Starkregenereignisse in 2024 hat sich gezeigt, dass das vorhandene Kanalnetz offenbar nicht ausreicht, um Starkregenmengen aufzunehmen. Auch hier müsste spätestens dann infrastrukturell nachgebessert werden.

4. Örtliche Infrastruktur:

Die bereits jetzt vorliegende Auslastung der Dornburger Kindergärten, speziell in Frickhofen würde sich weiter verschärfen. Und der geplante Ausbau des Frickhöfer Kindergartens mit 10 Plätzen ist hier sicher nur ein Tropfen auf den heißen Stein. Ähnliches gilt für die Mittelpunktschule mit Grund-, Haupt- und Realschulzweig.

5. Wohnqualität:

Der jetzige Investor, die Fa. Schenk Projektentwicklung GmbH, wird die zu erstellenden Wohnungen an Investoren verkaufen, die wiederum die Wohnungen vermieten können. Ob hier vorrangig Dornburger Investoren oder Dornburger Bürger Wohnungen kaufen/mieten, ist fraglich. Die Lärmbelastung in der Friedenstraße/Limburger Straße samt Eisenbahnlinie ist heute schon stark ausgeprägt und allgemein bekannt.

Dass hier nicht nur Dornburger Bürger Wohnungen mieten, liegt u. E. auf der Hand. Nach Erfahrungen anderer Gemeinden, z.B. Limburg (In der Schwarzerde), ist bekannt, dass dann aber durch einen hohen Zuzug oft auch soziale Brennpunkte entstehen, die dem Dorfleben in Frickhofen nicht dienlich sein können. Die Frickhöfer Bevölkerung ist Neubürgern gegenüber grundsätzlich bestimmt nicht skeptisch eingestellt, es sollte aber in einem verträglichen Maß geschehen, die eine Integration ins dörfliche Leben gewährleistet.

Hinzu kommt, dass die vorgesehene Bebauung des Geländes der ehemaligen Gärtnerei Giesendorf durch einen weiteren Investor bereits publiziert, aber noch nicht näher konkretisiert wurde. Auch hier soll vermutlich eine zusätzliche Wohnbebauung durch einen Investor erfolgen. Also ein weiterer Punkt, der die Situation rund um das Gebiet Friedenstraße/Limburger Straße verschärfen könnte. Wäre es hier nicht sinnvoll, eine abgestimmte Bebauungsplanung zu erstellen?

6. Warum kein „vorhabenbezogener“ Bebauungsplan für das Gelände Bäröth?

Eine Aufstellung des Bebauungsplanes in der jetzt vorgelegten Fassung, ermöglicht mit einer GFZ (Geschossflächenzahl) von 0,9 eine deutlich massivere Bebauung als jetzt vom Investor jetzt vorgesehen.

Zur Verdeutlichung: Nach Aussage der Fa. Schenk soll eine Wohnfläche von 3.600 qm und 1.000 qm Gewerbefläche entstehen; mithin somit 4.600 qm. Bei der Grundstücksgröße von rd. 7.600 qm ergibt sich somit eine GFZ von rd. 0,6 (inkl. mitzurechnender Flächen).

Im jetzt vorgelegten Entwurf des Bebauungsplanes ist jedoch eine GFZ von sogar 0,9 vorgesehen. Das würde ja bedeuten, dass der Investor nach Genehmigung des Bebauungsplanes sogar die Möglichkeit hätte, die Geschossfläche auf 6.840 qm zu erhöhen.

Für den Fall, dass die Fa. Schenk, als aktueller Investor, das Bauvorhaben aufgeben würde, könnte jeder Erwerber des Grundstücks mit diesem genehmigten Bebauungsplan das Grundstück in noch weitaus intensiver bebauen - die Gemeinde könnte dann darauf keinerlei Einfluss mehr nehmen! Wäre daher grundsätzlich ein vorhabenbezogener Bebauungsplan mit der konkreten Festlegung niedriger Bebauungsflächen nicht die bessere Lösung?

Wir möchten explizit darauf hinweisen, dass Ziel unserer Einwendungen nicht die Verhinderung einer Bebauung des alten Sägewerkgeländes ist. Auch wenn die Gemeinde an der Bereitstellung von Wohnraum und an der Schließung von Baulücken im Ortsbereich interessiert ist, sollte hier aber nochmal überlegt werden wie eine andere, weniger belastende Bebauung erfolgen kann. So wie es jetzt vorgesehen ist muss man leider sagen: zu viel, zu groß und nicht ins Ortsbild passend.

Wir bitten daher die Gemeindevertreter aller Ortsteile sich noch einmal intensiv mit dem Thema auseinander zu setzen. Ziel sollte es sein, eine gute und verträgliche Lösung für den Ortsteil Frickhofen zu finden – das Renditeinteresse eines Investors sollte dabei nicht im Vordergrund stehen.

Freundliche Grüße

[Redacted Signature]

Betreff:

WG: Stellungnahme im Rahmen der Offenlage B-Plan Friedenstraße
Frickhofen

Betreff: Stellungnahme im Rahmen der Offenlage B-Plan Friedenstraße Frickhofen

Guten Tag [REDACTED] und Gemeinde Team Dornburg,

ich möchte meine Stellungnahme bzgl. des Bauprojektes in der Friedenstraße ehemals Bäröth abgeben.

Ich finde die Dimension des Bauprojektes viel zu groß. Man probiert auf engsten Raum alles an Wirtschaftliche rauszuholen. Quasi die Zitrone bis auf den letzten Tropfen auszupressen.

Ich sehe große Bedenken:

- in der Entwässerung. In letzter Zeit ist die Friedensstraße, wie auch Ecke Friedensstraße - Hauptstraße, wie auch Ecke Hauptstraße – Backhausstraße mehrfach übergelaufen. Trotz, obwohl man den Kanal erneuert und vergrößert hat. Ob die Kläranlage das alles bewältigen kann, weiß ich nicht. Video hierüber gibt es viele. Meine Nachbarin war mehrfach bereits betroffen und ich habe ihr den Keller ausgesaugt.
- Betreuungsplätze Kindergarten. Bei 49 Wohnungen behaupte ich mal werden sicherlich eine Anzahl X an Kinder dabei sein. Da ich selbst Familienvater bin, weiß ich, dass wir jetzt schon an die Kapazitätsgrenzen unseres Kindergartens angekommen sind. Wenn nur 2-3 Erzieherin im Kindergarten fehlen, so müssen die ersten Kinder daheimbleiben. Wir haben noch das Glück, dass meine Frau mit dem Baby daheim ist und sie unsere Tochter und den Kleinen bespaßen kann. Aktuell gehe nur ich arbeiten. Auch wenn man in den Kindergarten erweitert, so fehlen doch 100.000de Erzieherin deutschland weit.
- Erschöpfung der Schule. Auch die Schule kommt an ihre Grenzen. Die Klassen sind bereits recht ordentlich gefüllt und man kann nur bis zu einer Anzahl X als einzelner Lehrer die Schüler unterrichten. Da die Klassen immer „bunter“ werden, finde ich es nicht für ratsam, sie bis zum Erlaubten an Schülern zu füllen. Deutschland schneidet jedes Jahr immer schlechter bei der Pisa Studie ab. Von daher bin ich für kleinere Klassengrößen. Zudem betreue ich Azubis in unserer Firma. Ich fahre gelegentlich auch auf Schulmessen. Letztes Jahr waren wir in Lahnau auf einer Gesamtschule. Dort sind zurzeit so viele Schüler, dass vor der Schule 8 oder mehr Container stehen, wo die Schüler unterrichtet werden. Weil Klassenräume fehlen.
- Verkehrschaos bei der Ein- und Ausfahrt. Durch die vielen Autos sehe ich die Ecke Limburger Straße Friedensstraße als Problem. An guten Tagen kann man mal bis zum Optiker und weiter runter schon mal stehen, um die Ecke Limburger Straße - Friedenstraße zu überqueren. Zudem sollen dort Geschäfte entstehen, die ebenfalls Kunden anlocken. Auch die Postboten darf man nicht vergessen.
- Sozialer Brennpunkt. Ich sehe jetzt schon die Probleme wie im ehemals Bäcker Bock. Und da sind nur wenige Wohnungen zum Vergleich mit dem Geplanten dort. Schauen Sie sich nur um den Bäcker Bock um. Stillgelegte Autos, Müll, Sperrmüll auf den Parkplätzen. Versprochene Hausmeister, die es gar nicht gibt. Keiner, der mal die Straße kehrt oder geschweige denn den Winterdienst dort macht. **Ein**

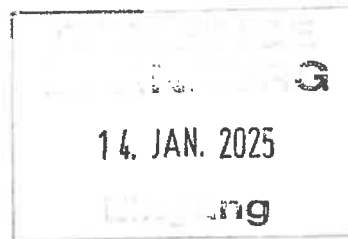
Armutszeugnis für Frickhofen. Dort wohnen sozial schwache Menschen, die noch nicht mal in der Lage sind, den Müll richtig zu trennen. Die Müllabfuhr nimmt dort schon seit langem nicht mehr den Müll mit. Sowas möchte ich nicht in XXL dort unten haben. Da wir nun mal in Frickhofen eine super Infrastruktur haben, wird dies wiederum viele Sozialschwache anziehen. Weil in Frickhofen braucht man eigentlich kein Auto. Bedeutet, wir haben einen Zahnarzt, Ärzte, jegliche Geschäfte usw. Warum stehen in anderen Ortsteilen der Gemeinde die Wohnungen leer und bei uns nicht. Weil es dort nichts gibt und die Betroffenen mit dem Bus ihre Einkäufe und der Gleichen erledigen müssten. Was doch keiner will. Der Mensch ist nun mal bequem.

Baurechtlich denke ich wird das alles möglich sein, was da geplant ist. Aber die Auswirkungen werden für jeden in irgendeiner Form spürbar sein.

Von daher bin ich für eine kleinere Bauweise mit weniger Wohnungen.

Mit freundlichen Grüßen

[Redacted Signature]



13.01.2025

Bauleitplanung der Gemeinde Dornburg, Ortsteil Frickhofen - Bebauungsplan „Friedensstraße“. Stellungnahme zur Planung im Rahmen der Offenlage vom 09.12.2024-17.01.2025.

Sehr geehrter [REDACTED]
sehr geehrte Damen und Herren des Gemeindevorstandes, der Gemeindevertretung und des Ortsbeirates,

mit diesem Schreiben möchten wir nachstehend unsere Bedenken zu dieser geplanten, überdimensionierten Bebauung auf dem ehemaligen Bäröth-Gelände kundtun.

1. Der Bereich „ehemaliges Sägewerk“ dient nicht der Innenentwicklung und ist verkehrlich nicht für die Projektierung von 46 Wohnungen plus 1000m² Gewerbe ausgelegt.
2. Mit dieser überdimensionierten Bauweise auf dem ehemaligen Grundstück Bäröth ist die Infrastruktur unserer Gemeinde überfordert.
3. Kindertagesstätte, Schulen, Kläranlage und Straßenverkehr sind jetzt schon am Limit.

Der zunehmende Bus-, LKW- und PKW-Verkehr in der Friedensstraße wird seit Jahren moniert.

In Spitzenzeiten staut sich der fließende Verkehr von der Kreuzung Hauptstraße zurück bis zum Grundstück des ehemaligen Sägewerkes.

Und nun sollen die Fahrzeuge der 46 Wohneinheiten plus 1000m² Gewerbe noch hinzukommen?

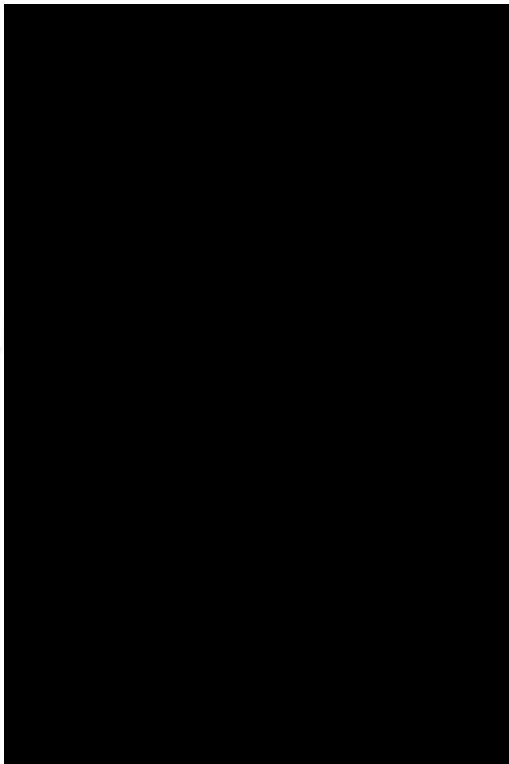
4. Fraglich ist auch die Abwasserentsorgung vor dem Hintergrund klimaökologischer Belange und der Starkregenereignisse im Frühjahr 2024. Diese gingen mit einer überfluteten Friedensstraße und vollgelaufenen Kellern einher.
5. Die Siedlungsdichte wird den Gebietscharakter verändern und gleichzeitig wird das planinduzierte Verkehrsaufkommen den Wohnwert der Anlieger schmälern.
6. Es ist höchst verwerflich, dass der Investor Gutachten selbst in Auftrag gibt.
7. Warum soll bei diesem Bauvolumen das beschleunigte Genehmigungsverfahren angewendet werden?

8. In unmittelbarer Nähe ist in den kommenden Jahren eine weitere Wohnbebauung durch einen anderen Investor geplant. Warum wird der Flächennutzungs- und Bebauungsplan nicht als eine Einheit geplant, wie in der Ortsbeiratssitzung vom 17.12.2024 gefordert? Warum dieses Stückwerk?
9. In der Offenlage wird wiederholt aufgeführt: „... den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung und Deckung der bestehenden Nachfrage an Wohnraum im Gemeindegebiet nachzukommen.“

Hiernit können nur Anfragen nach Sozialwohnungen gemeint sein, denn in Dornburg warten etliche Mietwohnungen und Häuser auf **solvente** Mieter und Käufer.
10. Die überdimensionierte baudichte Gebäudekubaturen fügen sich nicht in die gewachsene Siedlungsstruktur ein.
11. Wir bitten die Verantwortlichen eine Entscheidung zum Wohle der Gemeinde und der Anwohner zu treffen und nicht aus privatwirtschaftlichem Interesse eines auswärtigen Investors zu entscheiden.

Die Gemeinde hat die Planungshoheit und kann eine deutliche Reduzierung der Bebauung sowie dem Ortsbild und Charakter des Ortes angepasste Bebauung fordern.

Mit freundlichen Grüßen



Birgit Roeßing

Von:

Gesendet:

An:

Cc:

Betreff:

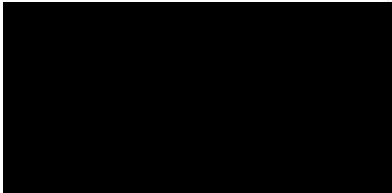
Anlagen:

Entwurf Bebauungsplan Friedenstraße in Frickhofen_03.pdf

-----Ursprüngliche Nachricht-----

Betreff: Entwurf Bebauungsplan Friedenstraße in Frickhofen (ehemaliges Gelände Bäröth)

Bedenken zu Entwurf Bebauungsplan Friedenstraße in Frickhofen (ehemaliges Gelände Bäröth)



Entwurf Bebauungsplan Friedenstraße in Frickhofen (ehemaliges Gelände Bäröth)

Sehr geehrter 
sehr geehrte Damen und Herren der Gemeindevertretung,

wir möchten Ihnen hiermit unsere Bedenken gegen den Entwurf zur Aufstellung des o. g. Bebauungsplanes innerhalb der gesetzten Frist zur Stellungnahme (17.01.2025) übermitteln:

- Uns erscheint eine Bebauung in der vorgesehenen Weise zu überdimensioniert und nicht zum Ortsbild von Frickhofen passend. Zwei bis dreigeschossige Gebäude mit z.B. einem Satteldach, die sich der Umgebungsbebauung anpassen, würden sich ins Ortsbild einfügen.
- Die Verkehrsbelastung in der Friedenstraße ist jetzt schon sehr hoch. Durch eine Bebauung mit 46 Wohnungen und geschätzten 2,5 – 3 Bewohnern je Wohneinheit, wird es einen Zuwachs von rd. 120 Personen geben. Der Fahrzeugverkehr wird sich entsprechend erhöhen. Das Planungsbüro geht von einem erhöhten Kfz-Aufkommen von bis zu 315 Fahrten/tgl. aus. Ein Verkehrschaos dürfte vorprogrammiert sein.
- Die Auslastung der Dornburger Kindergärten, speziell in Frickhofen, würde sich weiter verschärfen. Der geplante Ausbau des Frickhöfer Kindergartens mit 10 Plätzen ist hier sicher nur ein Tropfen auf den heißen Stein. Ähnliches gilt für die Mittelpunktschule.
- Der Investor wird die Wohnungen verkaufen. Ob und inwieweit hier Dornburger Bürger die Wohnungen kaufen oder mieten, bleibt abzuwarten. Vermieden werden sollte auf jeden Fall, dass sich hier ein sozialer Brennpunkt entwickelt.
- Um keinen falschen Eindruck entstehen zu lassen: Wir Frickhöfer Bürger sind Neubürgern gegenüber grundsätzlich nicht skeptisch eingestellt, es sollte aber in einem verträglichen Maß geschehen, die eine Integration ins dörfliche Leben gewährleistet.
- Wir sind keinesfalls grundsätzlich gegen eine Bebauung des Bäröth-Geländes. Sie muss nur in einem Rahmen erfolgen, der zum Ortsbild von Frickhofen passt und es ermöglicht, die Menschen, die dort wohnen werden, ins Dorfleben und seine Infrastruktur zu integrieren.

Wir bitten daher die Gemeindevertreter den vorgestellten Entwurf des Bebauungsplanes noch einmal kritisch zu überarbeiten. In erster Linie sollte doch Frickhofen von dem Projekt profitieren. Die Interessen eines Investors sind zwar legitim, dürfen aber nicht zu Lasten der Gemeinde gehen.





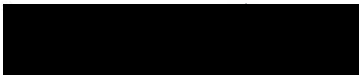
Entwurf Bebauungsplan Friedenstraße in Frickhofen (ehemaliges Gelände Bäröth)

Sehr geehrter Bürgermeister Höfner,
sehr geehrte Damen und Herren der Gemeindevertretung,

wir möchten Ihnen hiermit unsere Bedenken gegen den Entwurf zur Aufstellung des o. g. Bebauungsplanes innerhalb der gesetzten Frist zur Stellungnahme (17.01.2025) übermitteln:

- Uns erscheint eine Bebauung in der vorgesehenen Weise zu überdimensioniert und nicht zum Ortsbild von Frickhofen passend. Zwei bis dreigeschossige Gebäude mit z.B. einem Satteldach, die sich der Umgebungsbebauung anpassen, würden sich ins Ortsbild einfügen.
- Die Verkehrsbelastung in der Friedenstraße ist jetzt schon sehr hoch. Durch eine Bebauung mit 46 Wohnungen und geschätzten 2,5 – 3 Bewohnern je Wohneinheit, wird es einen Zuwachs von rd. 120 Personen geben. Der Fahrzeugverkehr wird sich entsprechend erhöhen. Das Planungsbüro geht von einem erhöhten Kfz-Aufkommen von bis zu 315 Fahrten/tgl. aus. Ein Verkehrschaos dürfte vorprogrammiert sein.
- Die Auslastung der Dornburger Kindergärten, speziell in Frickhofen, würde sich weiter verschärfen. Der geplante Ausbau des Frickhöfer Kindergartens mit 10 Plätzen ist hier sicher nur ein Tropfen auf den heißen Stein. Ähnliches gilt für die Mittelpunktschule.
- Der Investor wird die Wohnungen verkaufen. Ob und inwieweit hier Dornburger Bürger die Wohnungen kaufen oder mieten, bleibt abzuwarten. Vermieden werden sollte auf jeden Fall, dass sich hier ein sozialer Brennpunkt entwickelt.
- Um keinen falschen Eindruck entstehen zu lassen: Wir Frickhöfer Bürger sind Neubürgern gegenüber grundsätzlich nicht skeptisch eingestellt, es sollte aber in einem verträglichen Maß geschehen, die eine Integration ins dörfliche Leben gewährleistet.
- Wir sind keinesfalls grundsätzlich gegen eine Bebauung des Bäröth-Geländes. Sie muss nur in einem Rahmen erfolgen, der zum Ortsbild von Frickhofen passt und es ermöglicht, die Menschen, die dort wohnen werden, ins Dorfleben und seine Infrastruktur zu integrieren.

Wir bitten daher die Gemeindevertreter den vorgestellten Entwurf des Bebauungsplanes noch einmal kritisch zu überarbeiten. In erster Linie sollte doch Frickhofen von dem Projekt profitieren. Die Interessen eines Investors sind zwar legitim, dürfen aber nicht zu Lasten der Gemeinde gehen.





Entwurf Bebauungsplan Friedenstraße in Frickhofen (ehemaliges Gelände Bäroth)

Sehr geehrter 
sehr geehrte Damen und Herren der Gemeindevertretung,

wir möchten Ihnen hiermit unsere Bedenken gegen den Entwurf zur Aufstellung des o. g. Bebauungsplanes innerhalb der gesetzten Frist zur Stellungnahme (17.01.2025) übermitteln:

- Uns erscheint eine Bebauung in der vorgesehenen Weise zu überdimensioniert und nicht zum Ortsbild von Frickhofen passend. Zwei bis dreigeschossige Gebäude mit z.B. einem Satteldach, die sich der Umgebungsbebauung anpassen, würden sich ins Ortsbild einfügen.
- Die Verkehrsbelastung in der Friedenstraße ist jetzt schon sehr hoch. Durch eine Bebauung mit 46 Wohnungen und geschätzten 2,5 – 3 Bewohnern je Wohneinheit, wird es einen Zuwachs von rd. 120 Personen geben. Der Fahrzeugverkehr wird sich entsprechend erhöhen. Das Planungsbüro geht von einem erhöhten Kfz-Aufkommen von bis zu 315 Fahrten/tgl. aus. Ein Verkehrschaos dürfte vorprogrammiert sein.
- Die Auslastung der Dornburger Kindergärten, speziell in Frickhofen, würde sich weiter verschärfen. Der geplante Ausbau des Frickhöfer Kindergartens mit 10 Plätzen ist hier sicher nur ein Tropfen auf den heißen Stein. Ähnliches gilt für die Mittelpunktschule.
- Der Investor wird die Wohnungen verkaufen. Ob und inwieweit hier Dornburger Bürger die Wohnungen kaufen oder mieten, bleibt abzuwarten. Vermieden werden sollte auf jeden Fall, dass sich hier ein sozialer Brennpunkt entwickelt.
- Um keinen falschen Eindruck entstehen zu lassen: Wir Frickhöfer Bürger sind Neubürgern gegenüber grundsätzlich nicht skeptisch eingestellt, es sollte aber in einem verträglichen Maß geschehen, die eine Integration ins dörfliche Leben gewährleistet.
- Wir sind keinesfalls grundsätzlich gegen eine Bebauung des Bäroth-Geländes. Sie muss nur in einem Rahmen erfolgen, der zum Ortsbild von Frickhofen passt und es ermöglicht, die Menschen, die dort wohnen werden, ins Dorfleben und seine Infrastruktur zu integrieren.

Wir bitten daher die Gemeindevertreter den vorgestellten Entwurf des Bebauungsplanes noch einmal kritisch zu überarbeiten. In erster Linie sollte doch Frickhofen von dem Projekt profitieren. Die Interessen eines Investors sind zwar legitim, dürfen aber nicht zu Lasten der Gemeinde gehen.



Betreff:

Betreff: Stellungnahme im Rahmen der Offenlage zum Entwurf Bebauungsplan Friedenstraße in Frickhofen (ehem. Gelände Bäröth)

Betreff: Stellungnahme zum Entwurf Bebauungsplan Friedenstraße in Frickhofen (ehem. Gelände Bäröth)

sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit möchte ich größte Bedenken gegen den Entwurf zur Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes innerhalb der gesetzten Frist zur Stellungnahme (17.01.2025) äußern:

1. Die vorgesehen Art der Bebauung erscheint deutlich zu überdimensioniert und entspricht nicht dem Ortsbild von Frickhofen. In der umliegenden Bebauung befinden sich überwiegend Ein- bis Zweifamilienhäuser mit Satteldächern und 2 ½ Geschossen. Hier aber sollen acht Gebäude mit 3-4 Vollgeschossen und Flachdächern entstehen. Warum keine ortsverträgliche Bebauung mit 20-25 Wohnungen die sich in das Umfeld integrieren? Auf der Homepage der Gemeinde Dornburg wird der Ortsteil Frickhofen unter anderem beschrieben: *„Bei der baulichen Entwicklung wurden der Landschaft und den topographischen Gegebenheiten Rechnung getragen. Der Gast findet weder Hochhäuser noch ihre Umgebung erdrückende Betonklötze.“* Dieser Satz steht im deutlichen Widerspruch zu der geplanten Bebauung! Hier wird sich selbst belogen.
2. Die Verkehrsbelastung in der Friedenstraße ist aktuell schon sehr hoch. Durch eine Bebauung mit 49 Wohneinheiten und geschätzten 2,5-3 Bewohnern je Wohneinheit, wird es einen Zuwachs von ca. 140 Personen geben. Der Fahrzeugverkehr wird sich entsprechend erhöhen. Das Planungsbüro geht von einem „erhöhten“ Fahrtenaufkommen von ca. 315 Fahrten täglich aus! Das Verkehrschaos dürfte damit vorprogrammiert sein.
3. Die Auslastung der Dornburger Kindergärten, hier im Besonderen Frickhofen, würde sich weiter verschärfen. Der geplante Ausbau des Frickhöfer Kindergartens ist hier sicher nur ein Tropfen auf den heißen Stein. Zudem wäre mit dem Ausbau höchstens ein räumliches Problem temporär gelöst. Woher sollen aber die Erzieherinnen und Erzieher kommen, die jetzt schon fehlen? Ich habe selbst derzeit zwei Kinder im Kindergarten von Frickhofen. Die Tage im Jahr, an denen der Kindergarten personell nicht unterbesetzt ist, kann ich an meinen zwei Händen abzählen. Vor allem stellt sich aber die Frage wer die Kosten für den Ausbau trägt. Der Investor des Bauprojektes sicherlich nicht. Dies bleibt an der Gemeinde und damit am Steuerzahler hängen. Gleiche Problematik gilt im Übrigen für die Mittelpunktschule St. Blasius in Frickhofen.

4. Es ist weiterhin unklar, inwieweit hier sozialer Wohnungsbau entsteht. Zudem ist unklar wie viele Wohnungen durch den Investor verkauft oder vermietet werden. Ob und inwieweit hier Dornburger Bürger eine Wohnung kaufen oder mieten, bleibt abzuwarten. Es muss unbedingt dafür Sorge getragen werden, dass sich hier kein sozialer Brennpunkt entwickelt. Wie schnell so etwas geschehen kann, erleben wir derzeit rund um das Gebäude ehem. Hotel u. Café Bock. Sperrmüll, überfüllte Müllcontainer und abgemeldete Autos prägen hier das Ortsbild. Hier herrscht dringender Handlungsbedarf. Solch eine Entwicklung darf sich nicht wiederholen.
5. Die Kanalisation in der Friedenstraße wird jetzt schon zu stark belastet. Bei extremen Niederschlägen im Jahr 2024 wurde die Friedenstraße regelrecht überflutet. Die Keller der Anwohner standen mehrfach unter Wasser. Die geplante Bebauung und Flächenversiegelung wird zu einem Kollaps der Entwässerung in der Friedenstraße führen.

Bei all diesen Punkten muss man sich die Frage stellen, inwieweit Frickhofen von diesem Projekt profitieren soll. Ich bin keinesfalls grundsätzlich gegen eine Bebauung des Bärth-Geländes. Sie muss nur in einem Rahmen erfolgen, der zum Ortsbild von Frickhofen passt und es ermöglicht, die Menschen, die dort wohnen werden, ins Dorfleben und seine Infrastruktur zu integrieren.

Ich bitte daher dringlichst die Gemeindevertreter und Entscheidungsträger den vorgestellten Entwurf des Bebauungsplanes sehr kritisch zu überarbeiten. In erster Linie sollte doch Frickhofen von dem Projekt profitieren. Die Interessen eines Investors sind zwar legitim, dürfen aber nicht zu Lasten der Gemeinde gehen.

Ich bitte Sie mir den Erhalt meiner Stellungnahme zu bestätigen. Vielen Dank.

Bitte denken Sie an die Umwelt, bevor Sie diese E-Mail ausdrucken.

Unser Kunden-Service-Center erreichen Sie von Montag - Freitag in der Zeit von 08:00 - 20:00 Uhr unter Telefon 02662 961-0

Betreff:

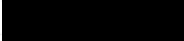
WG: Stellungnahme Bebauungsplan "Friedenstraße" Frickhofen

Anlagen:

Stellungnahme Bebauungsplan Friedenstraße Schardt-Thorsten.pdf



Sehr geehrte



anbei meine fristgerechte Einsendung der Stellungnahme zum Bebauungsplan "Friedenstraße" Frickhofen.

Ich bitte Sie mir den Eingang kurz schriftlich zu bestätigen.

Mit den besten Grüßen & ein schönes Wochenende





Sehr geehrte Damen und Herren der Gemeindevertretung,
sehr geehrte Damen und Herren des Ortsbeirats Frickhofen,

wir möchten mit diesem Schreiben unser Bedenken zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Friedenstraße“ kundtun und vorerst auf die Entwicklung Frickhofens und dem Umfeld des alten Sägewerks eingehen:

- Die städtebauliche Verträglichkeit ist im vorliegenden Bebauungsplan nicht gegeben. In der gesamten umliegenden Bebauung befinden sich Ein- und Mehrfamilienhäuser mit maximal 2 ½ Vollgeschossen und Satteldach. Eine geplante Bauweise mit 8 Wohnblöcken mit 3 und 4 Vollgeschossen ist städtebaulich nicht vertretbar und zerstört den dörflichen Charakter dieses Frickhöfer Ortsgebiets. Auf der Homepage der Gemeinde Dornburg wirbt man für Frickhofen mit folgenden Sätzen: „Bei der baulichen Entwicklung wurden der Landschaft und den topographischen Gegebenheiten Rechnung getragen. Der Gast findet weder Hochhäuser noch ihre Umgebung erdrückende Betonklötze. Überlegt und behutsam wurden die Ortsteile weiterentwickelt.“ Wo findet man diese angegebenen Werte bei der Entwicklung in diesem Projekt?

- Im Bebauungsplan werden 82 Außenstellplätze ausgewiesen, um korrekterweise die Stellplatzsatzung der Gemeinde Dornburg zu erfüllen. Um sich der Dimension dieser Flächenversiegelung bewusst zu werden habe ich die Parkplätze zweier Supermärkte in Frickhofen gezählt. Der Parkplatz des Nettomarkts fasst etwa 55 Autos, der des Rewe Parkplatzes inklusive der Stellplätze der Hausarztpraxis Nguyen/Haas stellt 65 Stellplätze bereit. Eine solch massive Bebauung in 3-4 Vollgeschossen kombiniert mit der enormen Anzahl an Stellplätzen erschlägt die umgebende Bebauung und zeigt hier erneut, dass eine städtebauliche Verträglichkeit in diesem Frickhöfer Ortsbereich nicht gegeben ist.

- Die Problematik bei Starkregenereignissen hat uns in den letzten Jahren mehrfach getroffen und speziell im Bereich Friedenstraße zu Überflutung und vollgelaufenen Keller der Anwohner geführt. Aktuell versickert auf dem Gelände Bärth durch rund 3700qm Wiesenfläche und 1400qm Schotterfläche der Großteil des Niederschlagswassers. Bei einer solche verdichteten Bebauung, wie aktuell von Investor Schenk geplant, wird es zu einer noch stärkeren Belastung der Kanalisation kommen.

Um dies zu umgehen, wird im Bebauungsplan folgendes festgelegt: „Die Ableitung der Niederschlagsabflüsse erfolgt im Freispiegel gen Nordosten, mit Anschluss an den örtlichen Grundbach.“ Mir ist kein Wohngebäude in Frickhofen oder anderen Dornburger Ortsteilen bekannt, welches das anfallende Oberflächenwasser von Parkplätzen und Dächern in die anliegenden Felder und Bäche ableiten darf. Diese Vorgehensweise widerspricht zudem der gültigen Entwässerungssatzung der Gemeinde Dornburg. Die Entwässerung des gesamten Areals muss, wie für alle anderen Anwohner gültig, in die Kanalisation erfolgen oder direkt auf dem Gelände versickern.

- Die Ausmaße des Projekts werden zu einer Überlastung kommunaler Infrastrukturen in Frickhofen führen, welche sich auch auf die umliegenden Ortschaften auswirken wird. Kindergartenplätze gibt es für Frickhöfer Kinder zukünftig in Thalheim, wie Bürgermeister Höfner in der letzten Stellungnahme der NNP verlauten lässt. Thalheimer Kinder müssen dann auf eine Warteliste oder in dringenden Fällen nach Dorndorf ausweichen? Die Grundschule der MPS Frickhofen ist bereits limitiert. In anderen Gemeinden beteiligen sich Investoren, die solch massive Projekte umsetzen wollen, finanziell an den kommunalen Infrastrukturen wie Kindergärten, Schulen oder den sozialen Belangen wie die Jugendpflege. Warum wird in Dornburg über diese Themen nicht gesprochen?

- Ein Spielplatz fehlt seit Bau des Altenheims in der Wiesenstraße in diesem Bereich Frickhofens. In ersten Sitzungen mit dem Investor wurde ihm seitens der beteiligten Gemeindevertreter auferlegt, einen öffentlichen Spielplatz zu errichten. Aus versicherungstechnischen Gründen ist ihm dies nun nicht mehr möglich. Warum beharrt die Gemeinde nicht auf den Bau eines Spielplatzes egal in welchem Umfang hier gebaut wird? Man könnte eine neue Parzelle vermessen, welche nach Errichtung des Spielplatzes nach DIN EN 1176 an die Gemeinde verschenkt wird. Somit wäre der Investor aus der Haftung und die Gemeinde hätte einen neuen Spielplatz für die Kinder dieses Frickhöfer Ortsbereichs.

- Die Verkehrsbelastung der Friedenstraße ist ohnehin schon sehr hoch. Durch zwei geplante Ausfahrten zum Gelände des alten Sägewerks, eine davon sogar als Einbahnstraße mit nur 3m Breite geplant, wird es zu immensen Problemen im Bereich Limburger Straße/Friedenstraße kommen. Da man im Bebauungsplan und auch bei Rückfragen an den Investor keine Aussagen zu den geplanten Gewerbeeinheiten erhält, kann die Belastung durch bis zu 1700qm Gewerbe, noch gar nicht betrachtet werden. Man nimmt im Gutachten 315 Fahrzeuge an, welche die beiden Einfahrten des Geländes nutzen werden. Aktuell befahren laut Schätzung im Gutachten rund 1800 Autos die Friedenstraße an der Stelle. Dies wäre fast 20% mehr Verkehrsaufkommen in der Friedenstraße nur durch das geplante Objekt des Investors Schenk.

Nachfolgend die Anmerkungen zum aktuellen Planverfahren:

- Bei dem vorgelegten Bebauungsplan handelt es sich nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Der Investor hat nach Genehmigung durch die Dornburger Gemeindevertretung alle Freiheiten die maximalen Grenzen des Bebauungsplans auszureizen. An die aktuell vorgelegten Entwürfe und Ansichten mit 46 Wohnungen und nur 1000qm Gewerbe muss sich der Investor nicht halten, die Bebauung kann somit noch negativer für das Ortsbild ausfallen als ohnehin schon von ihm geplant.

- Eine Veräußerung des Geländes durch den Investor an eine andere Wohnungsbaugesellschaft nach Genehmigung des Bebauungsplans kann nicht ausgeschlossen werden. Alle mündlichen Zusagen und Absprachen mit dem aktuellen Investor sind hinfällig. Ein Dritter wird sich nicht an Themen halten, die nicht um Bebauungsplan verschriftlich sind, sondern diesen bis zu seinem Maximum ausreizen.

- Das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB kann im hier vorliegenden Fall nicht angewendet werden, da sich das Gebiet Sägewerk Bäröth nicht im Innenbereich der örtlichen Wohnbebauung befindet. Durch die geplante Umwidmung des Geländes zu allgemeinem Wohngebiet muss die Fläche als Außenbereich betrachtet werden und kann somit nicht im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB behandelt werden.

- Das Gerichtsurteil des BGH BVerwG 4 CN 3.22 3 S 3180/19, verkündet im Juli 2023, zählt zusätzlich auf den oben genannten Hinweis ein und verlangt einen Ablauf im Regelverfahren. Mit Urteil vom 18. Juli 2023 hat das Bundesverwaltungsgericht festgestellt, dass § 13b BauGB mit Art. 3 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 5 der SUP-Richtlinie nicht vereinbar ist. Aufgrund des Anwendungsvorrangs des Unionsrechts darf § 13b BauGB daher nicht mehr angewendet werden.

- Das erstellte Emissionsgutachten betrachtet lediglich die Emissionen, die auf das Gelände einwirken, aber nicht die Emissionen, die von der Nutzungsänderung auf die Nachbargebäude ausgehen. Die neu geplanten Ausfahrten für >300 PKW/LKW pro Tag verursachen Emissionen, die im Gutachten gänzlich fehlen. Das Gutachten muss um diese fehlenden Punkte ergänzt und somit neu erstellt werden.

- Das Emissionsgutachten enthält eine inkorrekte Betrachtung der ausgehenden Emissionen der rückseitig liegenden Bahnstrecke. Die neben dem Gelände verortete P-Tafel, welche den Zugführer auffordert mit der 140dB starken Pfeifeinrichtung ein 3-sekündiges Warnsignal für den folgenden unbeschränkten Bahnübergang hinter dem Friedhof abzugeben, fehlt im Emissionsgutachten.

Eine Berechnung mit korrekten Parametern ergibt einen Dauerschallpegel >75dB anstatt des im Gutachten nach Schall03 angenommenen Werts von 60dB. Zitat aus Unterlagen der Bahn:

"Prognosen nach der Schall 03 sind bei der Planung des Neubaus oder wesentlicher Veränderungen an Schienenwegen vorzulegen. Außerdem ist diese Richtlinie eine Grundlage für die Berechnungen beim freiwilligen Lärmsanierungsprogramm der Deutschen Bahn. "

Mir ist bei meinen Recherchen kein Umwidmungsprojekt von Gewerbe zu Wohnbau entlang einer Bahnstrecke untergekommen, welches keine Messung der tatsächlichen Emissionen enthält.

Die direkten Anwohner und Bürger Frickhofens sind alle für eine Bebauung des alten Sägewerks, um neuen Wohnraum in Frickhofen zu schaffen und die Gewerbebaracke zu beseitigen. Dies darf aber nicht um jeden Preis und nur zum alleinigen Vorteil eines privaten Investors geschehen. Ich war in allen Sitzungen der Gemeindevertretung, Ausschuss für Bauen, Umwelt und Klimaschutz und des Frickhöfer Ortsbeirates anwesend, in welchen dieses Investorenprojekt behandelt wurde. Den interessierten Bürgern und den betroffenen Anwohnern konnte keiner der gewählten Mandatsträger erklären, wo der Mehrwert für Frickhofen bei dieser massiven Bebauung liegt. Das einzige Argument „Dann ist der Schandfleck endlich weg“ ist für die Anwohner und Bürger nicht nachvollziehbar, wenn man all diese negativen Aspekte und Bedenken betrachtet, die in unserem Schreiben und dem anderen Bürger aufkommen. Was in keiner der angeführten Punkte betrachtet wurde, ist die Gefahr eines zukünftigen sozialen Brennpunkts. Die Lage neben zwei Hauptverkehrsadern und der Bahnstrecke wird nur so lange für eine gute Mieter- und Bewohnerstruktur sorgen, wie das Gebäude nach Bau neu dort steht. In 15 Jahren, wenn es kein schöner Neubau mehr ist, wird das Klientel sich verändern. Durch die Konzentration von mehr als 170 Menschen auf einem Punkt im Ortsbereich, ist man hier einer sehr hohen Gefahr ausgesetzt langfristig zu einem Problemviertel zu werden.

Wir sind alle für die Bebauung, aber bitte mit maximal 30 Wohnungen, wenig Gewerbeanteil und in einer Bauweise, wie es in diesem Bereich Frickhofens üblich ist, mit maximal 2 ½ Geschossen und Satteldach. Die vorliegenden Pläne überfordern Frickhofen und zerstören dessen Ortsbild, um die Pläne zur Gewinnmaximierung eines privaten Investors zu stützen. Die Wahrung des dörflichen Charakters sollte uns in diesem Ortsgebiet die oberste Prämisse sein.

Bei Rückfragen zu den von mir genannten Punkten können Sie mich jederzeit per E-Mail an

Mit freundlichen Grüßen

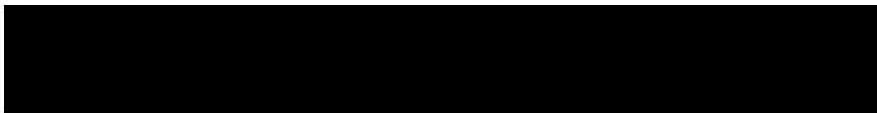
Birgit Roeßing

Von:
Gesendet:
An:

Betreff:



Gesendet von [Outlook für Android](#)



Betreff: Bebauung ehemaliges Bäröth-Gelände

Guten Tag

das Vorhaben des Investors Schenk wurde vor einiger Zeit im Rahmen einer Bürgerversammlung allen Interessierten vorgestellt. Ich gehe davon aus, dass du an der Versammlung teilgenommen hast. Ich kann mich an zahlreiche Redebeiträge aus dem Publikum erinnern aber an keinen, der dieses Vorhaben positiv kommentiert hat. Vielmehr äußerten sich sämtliche Mitbürger sehr kritisch zu der vorgesehenen massiven Bebauung, die sich weder in die umgebende Bebauung einfügt noch zu einer Gemeinde unserer Größenordnung passt. Von den Auswirkungen auf Verkehr, Kindergarten, Schule, Wasser- und Abwasser usw. ganz zu schweigen.

Aus meiner jahrzehntelangen beruflichen Erfahrung mit der Finanzierung solcher Bauträgerobjekte kann ich dir berichten, dass bei fast allen Projekten dieser Größenordnung nach Fertigstellung und Vermietung ein sozialer Brennpunkt entstand, der die Kommunen vor vielfältige Probleme stellte. Als Beispiel nenne ich hier das Objekt „In der Schwarzerde“, in Limburg Anfang der Neunzigerjahre. Sprich mal mit älteren Limburger Bürgern aus der Nachbarschaft, die sich noch an die chaotischen Verhältnisse dort erinnern.

Als ich Dienstag letzter Woche in der Bauausschusssitzung zu dem Bauvorhaben hörte, dass der Ortsbeirat sich für dieses Vorhaben ausgesprochen hat, konnte ich das kaum glauben. Ist es nicht die Aufgabe des Ortsbeirates und im Besonderen des Ortsvorstehers, die Belange und Interessen der Bürger und Bürgerinnen gegenüber der Verwaltung und den Gremien der Gemeinde zu vertreten?! Wie passt das zusammen mit den Redebeiträgen der Bürger, die ich aus der Bürgerversammlung in Erinnerung habe?? Die wurden vom Ortsbeirat bei seinem positiven Votum offensichtlich gänzlich ausgeblendet und ignoriert!! Das hätte ich gerne von dir erklärt!!

Sofern von der Gemeindevertretung am Donnerstag der Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes mit der vom Investor vorgesehenen Bebauung erfolgt, wird mit massivem Widerstand aus der Frickhöfer Bevölkerung zu rechnen sein.

Wäre es nicht besser zu einvernehmlichen Lösungen zu kommen, ehe weitreichende und kostenintensive Pflöcke eingeschlagen werden?

Da ich mich in der Sitzung am Donnerstag nicht zu Wort melden kann, bitte ich dich an dieser Stelle eindringlich, die berechtigten Bedenken und Meinungen der Bevölkerung ernst zu nehmen und das in der Sitzung am Donnerstag auch deutlich zu artikulieren!

Ich hoffe auf deine Unterstützung für die Interessen der Frickhöfer Bürgerinnen und Bürger!



Betreff:

WG: Bauvorhaben Bäröth-Gelände; hier: Einreichung von Bedenken

Betreff: Bauvorhaben Bäröth-Gelände; hier: Einreichung von Bedenken

Sehr geehrte [REDACTED]
sehr geehrte Mitglieder der Gemeindevertretung sowie des Ortsbeirats Frickhofen,
sehr geehrter [REDACTED]

ich wende mich hiermit erstens als Einwohner Frickhofens und zweitens in meiner Funktion als Ingenieur der DB InfraGO AG an Sie, um meine Bedenken gegenüber dem Bauvorhaben auf dem Gelände des ehemaligen Sägewerks Bäröth zu äußern:

Die DB InfraGO AG ist das Eisenbahninfrastrukturunternehmen (EIU), welches die sogenannte „Oberwesterwaldbahn“ betreibt, die unmittelbar an dem betreffenden Gelände entlangführt. Aufgrund eines nicht technisch gesicherten Bahnübergangs am südlichen Ende des Frickhöfer Friedhofs sind im Umfeld des ehemaligen Bäröth-Geländes mehrere „P-Tafeln“ (offizielle eisenbahnbetriebliche Bezeichnung: Signal Bü 4) platziert. An diesen P-Tafeln ist der Lokführer jeweils dazu verpflichtet, einen Signalton abzugeben. Sowohl der Standort einer P-Tafel als auch die Länge und der Schalldruckpegel des resultierenden Signaltons (120 bis 125 dB(A) im Abstand von 5 m vor dem Schienenfahrzeug für drei Sekunden) sind durch behördliche Vorgaben sowie international gültige Normen streng definiert (siehe bspw. § 11 EBO, UIC 644:1980-07, DB-Ril 815.3100).

Erfahrungsgemäß kommt es bei Neubauten an bestehenden Bahnstrecken häufig zu Beschwerden durch die neuen Anwohner gegenüber bahnbetriebsbedingten Schallemissionen. Die zuständigen Gremien müssen sich bereits jetzt darüber im Klaren sein, dass ein Versetzen der P-Tafeln, ein Verzicht auf die Pfeifsignale, eine Reduktion des Makrofon-Schalldruckpegels o. Ä. aufgrund der strengen behördlichen respektive normativen Vorgaben nicht möglich ist, solange der nicht technisch gesicherte Bahnübergang existiert.

Ferner gehe ich aufgrund meiner beruflichen Erfahrungen davon aus, dass im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben zwar eine Immissionsberechnung mit Blick auf den Bahnbetrieb durchgeführt wurde, dass diese jedoch ausschließlich auf theoretischen Annahmen basiert (bspw. Anwendung des BImSchG bzw. der Schall 03 als Anlage zum BImSchV) und dass keine praktische Vor-Ort-Messung der realen Schalldruckpegel stattgefunden hat. Auch wenn dieses Vorgehen nicht per se falsch ist, so verbietet es sich doch, falls der begründete Verdacht besteht, dass die theoretischen Annahmen die praktischen Gegebenheiten nicht korrekt widerspiegeln. Da P-Tafeln und Pfeifsignale kein Bestandteil des BImSchG bzw. der Schall 03 sind, liegt dieser begründete Verdacht hier eindeutig vor. Das heißt, eine praktische Vor-Ort-Messung der realen Schalldruckpegel ist im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben auf dem ehemaligen Bäröth-Gelände eigentlich unumgänglich.

Sollte ich mit meiner obigen Annahme (Immissionsberechnung ausschließlich basierend auf theoretischen Annahmen wie z. B. dem BImSchG und / oder der Schall 03) richtig liegen, so empfehle ich Ihnen dringend, ein weiteres Immissionsgutachten – basierend auf einer praktischen Messung – zu initiieren. Bereits mittels einer kurzen Überschlagsrechnung komme ich nämlich zu dem Schluss, dass gültige Schallschutz-Grenzwerte durch die Pfeifsignale der Züge auf dem ehemaligen Bäröth-Gelände signifikant überschritten werden und dass weder aktive noch passive Schallschutzmaßnahmen eine ausreichende Eindämmung vermuten lassen.

Sollten die zuständigen Gremien ein praktisches Immissionsgutachten ablehnen, nachdem ihnen die obigen Informationen nun vorliegen, so könnte ich mich dem Gedanken nicht verwehren, dass hier scheinbar ein Bauvorhaben in dem Wissen „durchgewunken“ werden soll, dass die zukünftigen Bewohner des ehemaligen Bäröth-Geländes sehr wahrscheinlich außergewöhnlich hohen bis gesundheitsgefährdenden Schalldruckpegeln ausgesetzt sein werden.

Ich bitte um eine kurze, schriftliche Eingangsbestätigung meiner Nachricht.

Mit freundlichen Grüßen

A black rectangular box used to redact the signature of the sender.

**GEMEINDE
DORNBURG**

16. JAN. 2025

Eingang

Dornburg, 12.01.2025

Eingaben zum geplanten Bebauungsplan Friedenstraße in Frickhofen

Sehr geehrter Herr [REDACTED]

sehr geehrte Gemeindevertreter- und vertreterinnen,

sehr geehrte Damen und Herren des Ortsbeirats Frickhofen,

die Unterzeichner möchten mit diesem Schreiben ihre Bedenken innerhalb der Offenlegungsfrist darlegen.

Im Jahr 2017 hat die Horst Schenk Projektentwicklungs GmbH den Gremien der Gemeinde Dornburg folgenden Vorentwurf vorgestellt: Bebauung des ehemaligen Bärth-Geländes mit fünf dreigeschossigen MFH mit je 11 Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von 4.278,50 qm und 83 Außen-Stellplätzen. Die Firsthöhe wurde auf 10,20m festgelegt und die GFZ (Geschossflächenzahl) auf 0,75 begrenzt. Dieser Vorentwurf wurde von allen Gremien und Parteien als zu groß, zu massiv und nicht ins Ortsbild passend abgelehnt. Der Investor wurde gebeten, eine abgespeckte Planung zur Beratung vorzulegen.

Im Rahmen einer Bürgerversammlung im Jahr 2023 im BGH Frickhofen wurde vom Investor eine teilweise viergeschossige Bebauung des Geländes mit 49 Wohnungen, 82 Außenstellplätzen und 1000 qm gewerbliche Nutzfläche vorgestellt. Bereits dieses Vorhaben überschritt die in 2017 von allen Gremien abgelehnte Bebauung um ca. 300 qm Wohn-/Nutzfläche. In der Bürgerversammlung lehnten die anwesenden Bürger mit ihren Redebeiträgen diese massive Bebauung kategorisch ab. Es gab keine einzige zustimmende Wortmeldung!

Wie ist es zu erklären, dass jetzt der Gemeindevertretung vom Bauausschuss empfohlen wird, den aktuell vom Investor aufgestellten B-Plan (nicht mal ein vorhabenbezogener Plan) im einstufigen Verfahren zu genehmigen?

Eckdaten dieses B-Planes:

- GFZ jetzt 0,90 (statt 0,75 in 2017)
- GRZ jetzt 0,60 (statt 0,30 wie noch in der Beschlussvorlage zur 13. Bauausschusssitzung vom 19.11.2024)
- Firsthöhe 16,92 m plus 1,5 m Aufbauten (statt 10,20 m in 2017)
- Max. 49 Wohnungen zuzüglich gewerblicher Fläche

Die Gesamtfläche wird durch die GFZ von jetzt 0,90 definiert und kann daher deutlich größer als die im Jahr 2017 geplante Wohnfläche von ca. 4.300 qm sein. Unterstellt man für Außenmauerwerk, Treppenhäuser und Gemeinschaftsräume einen überproportional großen Anteil von 0,15 an der GFZ ergäbe sich eine gesamte Wohn- und Gewerbefläche von ca. **5.700 qm**.

Das sind **1.400 qm mehr** als 2017 noch von allen Beteiligten der Gemeinde abgelehnt!

Da dies kein vorhabenbezogener B-Plan ist (wie den kritischen Bürgern in der Bürgerversammlung zugesagt wurde), hat die Gemeinde später keinerlei Einfluss mehr auf die detaillierte Bauausführung. Der Investor hat dann im Rahmen des genehmigten B-Planes absolute Gestaltungsfreiheit.

Für den neutralen Betrachter kann es für diese weitreichenden Änderungen im Bauleitverfahren nur zwei Erklärungen geben:

1. Die beteiligten Gremien haben ihre Meinung zu der sinnvollen Bebauung des ehemaligen Bäröth-Geländes im Rahmen der Planungshoheit der Gemeinde grundlegend geändert. In diesem Fall hat der Bürger ein Recht darauf die Gründe für diese auffällige Meinungsänderung zu erfahren. Bitte teilen Sie uns diese Gründe mit.
2. Die beteiligten Gremien (hier insbesondere der Bauausschuss) sind sich scheinbar nicht darüber im Klaren, dass der jetzt vom Investor vorgelegte B-Plan bauliche Möglichkeiten eröffnet, die weit über das hinausgehen, was den Bürgern in der Bürgerversammlung vorgestellt und dort massiv kritisiert wurde. Und sogar noch deutlicher das Überschreiten, was 2017 von allen Parteien und Gremien kategorisch abgelehnt wurde. Für diesen zweiten Fall bitten wir dringend um Überarbeitung und eine Korrektur der Beschlussempfehlung des Bauausschusses.

Unabhängig von der geschilderten Historie des Planungsverfahrens wurden in sämtlichen öffentlichen Sitzungen der Gemeindevertretung, des Bauausschusses und des Ortsbeirats Frickhofen, trotz vieler Hinweise von Frickhöfer Bürgern, folgende Auswirkungen nicht einmal diskutiert:

1. Kindergartenplätze fehlen schon jetzt
2. Überfüllte Schulklassen in der MPS Frickhofen
3. Zusätzliche Belastung der Kanalisation (beim Extremwetter im Jahr 2024 war diese bereits überlastet), siehe aktuelle Fließpfadkarten der Gemeinde
4. Allgemeine Zunahme der Verkehrsbelastung in der jetzt schon überlasteten Friedenstraße plus zwei zusätzlicher Ein- und Ausfahrten mit über 300 KFZ täglich ohne Abbiegespuren
5. Die Versorgung des Ortskerns mit Frischluft wird durch die Höhe der Bebauung abgelenkt bzw. verhindert. Die Hauptwindzufuhr kommt aus Richtung Westen und wird durch den hohen Bahndamm gelenkt.

Auch das hier gewählte vereinfachte Verfahren zur Aufstellung eines B-Plans ist in diesem Fall zu bemängeln. Es handelt sich keinesfalls um einen B-Plan zur Regelung der Bebauung von innerörtlichen Flächen. Vielmehr grenzt das ehemalige Bäröth-Gelände an drei Seiten an den sogenannten Außenbereich an. Denn ein Friedhof am Ortsrand wird nach geltender Rechtsprechung als Außenbereich eingestuft. Gerade die geplante Bebauung in dritter und vierter Reihe Richtung Bahndamm (und damit angrenzend an den Außenbereich) hat mit der Regelung innerörtlicher Bebauung nicht das Geringste zu tun.

Wir sind nicht gegen eine Bebauung des ehemaligen Sägewerkgeländes mit Wohnungen. Die Lage am Ortseingang von Frickhofen ist ortsbildprägend und deshalb sollte sich die neue Bebauung in die vorhandene einfügen, um das Ortsbild nicht unwiderruflich negativ zu verändern. Das bedeutet: auch die neuen Gebäude sollten maximal 2,5-geschossig sein.

Das Ortsbild sollte nicht aufgrund von profitorientierten, privatwirtschaftlichen Interessen beeinträchtigt werden. Denn klar ist: je mehr vermarktungsfähige Wohn- und Gewerbefläche auf dem vorhandenen Grundstück ermöglicht wird, desto größer ist der Profit des Investors.

Ob das letztendlich die Fa. Schenk ist oder diese das Grundstück mit genehmigtem B-Plan weiterveräußert ist derzeit völlig unklar!

Bei dieser Gelegenheit weisen wir auf ein aktuell geplantes Projekt in Limburg- Lindenholzhausen hin, wo ebenfalls am Ortseingang 15-20 Wohnungen und kleine Läden errichtet werden sollen, die sich bei 2,5-geschossiger Bauweise in die umgebende Bebauung einfügen. Selbst bei dieser, im Vergleich zum Frickhöfer Vorhaben weniger massiven Bebauung, regt sich in der Bevölkerung heftiger Widerstand. Hier vertritt der Ortsbeirat von Lindenholzhausen diese ablehnende Meinung der Bürger geschlossen gegenüber dem Magistrat der Stadt Limburg bzw. der Stadtverordnetenversammlung. Die weitere Entwicklung bleibt abzuwarten (siehe NNP vom 8.01.2025).



17.01.2025

Stellungnahme zum Bebauungsplan „Friedensstr. „ Frickhofen

Sehr geehrte Damen und Herren,

anbei übersende ich Ihnen als Ortsvorsteher von Frickhofen folgende Hinweise von Bürgern des Ortsteils Frickhofen zur freundlichen Kenntnisnahme und Bewertung im o.g. Planungsverfahren.

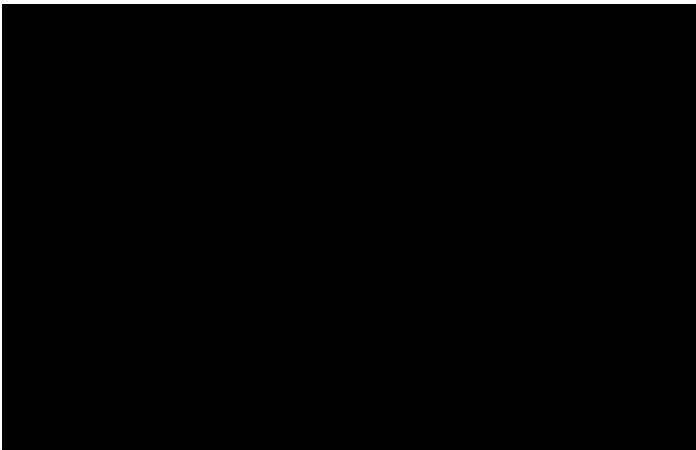
Diese beiden Hinweise und die angefügten Leserbriefe, sowie ein Flyer mit laufender Unterschriftensammlung, zeigen ein geteiltes Stimmungsbild zum geplanten Bauvorhaben der Firma. Schenk.

Hiermit lege ich als Privatperson, nach Hinweis eines Ortsansässigen Speditionsunternehmen gegen die Durchführung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB ein, Widerspruch ein.

Begründung:

Der zur erwartende Quell – und Zielverkehr im Geltungsbereich der Planung wird im beschleunigten Verfahren nicht berücksichtigt. Hier sind auf der einen Seite die Wohn- und Geschäftsbebauung des Planungsgebietes, auf der anderen Seite die unmittelbare Nähe zur Gleisanlage der Deutschen Bahn, Friedhof, die Hauptstraßen in Frickhofen (Friedensstraße/Limburger Str.) hinsichtlich Verkehr und Gefährdung zu bewerten.

Weiterhin vermisse ich im Planungsgebiet einen Kinderspielplatz, der eine der zentralen Forderung für die Zustimmung durch die Gemeinde war, auch ist die Anzahl von 49 Wohneinheiten plus zusätzlichem Gewerbefläche nicht das, was man in öffentlichen Sitzungen besprochen hatte.



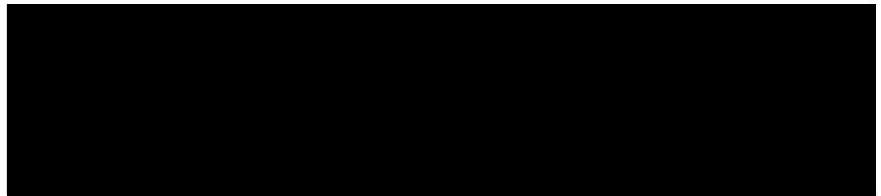
Beteiligung Planungsbüro Fischer

Von:

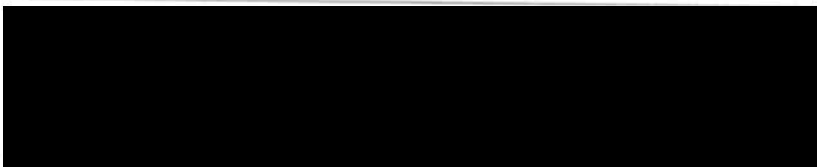
Gesendet:

An:

Betreff:



Gesendet von [Outlook für Android](#)



Guten Tag

das Vorhaben des Investors Schenk wurde vor einiger Zeit im Rahmen einer Bürgerversammlung allen Interessierten vorgestellt. Ich gehe davon aus, dass du an der Versammlung teilgenommen hast. Ich kann mich an zahlreiche Redebeiträge aus dem Publikum erinnern aber an keinen, der dieses Vorhaben positiv kommentiert hat. Vielmehr äußerten sich sämtliche Mitbürger sehr kritisch zu der vorgesehenen massiven Bebauung, die sich weder in die umgebende Bebauung einfügt noch zu einer Gemeinde unserer Größenordnung passt. Von den Auswirkungen auf Verkehr, Kindergarten, Schule, Wasser- und Abwasser usw. ganz zu schweigen.

Aus meiner jahrzehntelangen beruflichen Erfahrung mit der Finanzierung solcher Bauträgerobjekte kann ich dir berichten, dass bei fast allen Projekten dieser Größenordnung nach Fertigstellung und Vermietung ein sozialer Brennpunkt entstand, der die Kommunen vor vielfältige Probleme stellte. Als Beispiel nenne ich hier das Objekt „In der Schwarzerde“, in Limburg Anfang der Neunzigerjahre. Sprich mal mit älteren Limburger Bürgern aus der Nachbarschaft, die sich noch an die chaotischen Verhältnisse dort erinnern.

Als ich Dienstag letzter Woche in der Bauausschusssitzung zu dem Bauvorhaben hörte, dass der Ortsbeirat sich für dieses Vorhaben ausgesprochen hat, konnte ich das kaum glauben. Ist es nicht die Aufgabe des Ortsbeirates und im Besonderen des Ortsvorstehers, die Belange und Interessen der Bürger und Bürgerinnen gegenüber der Verwaltung und den Gremien der Gemeinde zu vertreten?! Wie passt das zusammen mit den Redebeiträgen der Bürger, die ich aus der Bürgerversammlung in Erinnerung habe?? Die wurden vom Ortsbeirat bei seinem positiven Votum offensichtlich gänzlich ausgeblendet und ignoriert!! Das hätte ich gerne von dir erklärt!!

Sofern von der Gemeindevertretung am Donnerstag der Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes mit der vom Investor vorgesehenen Bebauung erfolgt, wird mit massivem Widerstand aus der Frickhöfer Bevölkerung zu rechnen sein.

Wäre es nicht besser zu einvernehmlichen Lösungen zu kommen, ehe weitreichende und kostenintensive Pflöcke eingeschlagen werden?

Da ich mich in der Sitzung am Donnerstag nicht zu Wort melden kann, bitte ich dich an dieser Stelle eindringlich, die berechtigten Bedenken und Meinungen der Bevölkerung ernst zu nehmen und das in der Sitzung am Donnerstag auch deutlich zu artikulieren!

Ich hoffe auf deine Unterstützung für die Interessen der Frickhöfer Bürgerinnen und Bürger!



Stellungnahme zum Bebauungsplan „Friedensstr. „ Frickhofen

Sehr geehrte Damen und Herren,

anbei übersende ich Ihnen als Ortsvorsteher von Frickhofen folgende Hinweise von Bürgern des Ortsteils Frickhofen zur freundlichen Kenntnisnahme und Bewertung im o.g. Planungsverfahren.

Diese beiden Hinweise und die angefügten Leserbriefe, sowie ein Flyer mit laufender Unterschriftensammlung, zeigen ein geteiltes Stimmungsbild zum geplanten Bauvorhaben der Firma. Schenk.

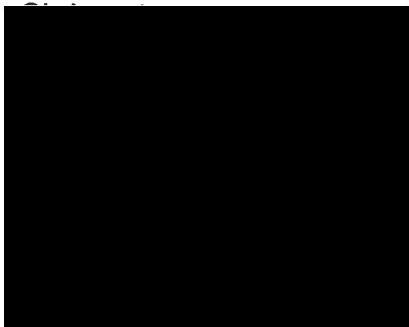
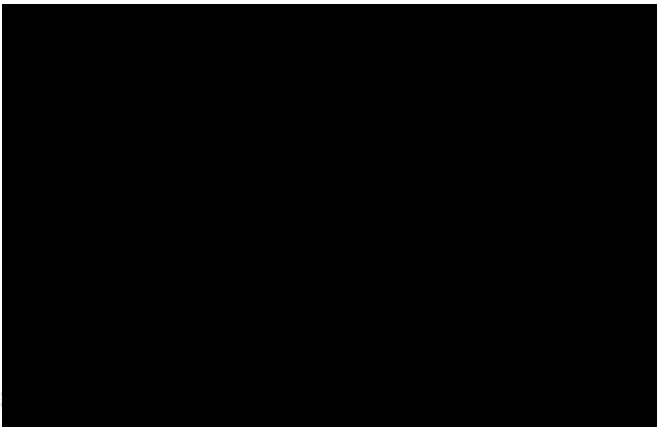
Hiermit lege ich als Privatperson, nach Hinweis eines Ortsansässigen Speditionsunternehmen gegen die Durchführung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB ein, Widerspruch ein.

Begründung:

Der zur erwartende Quell – und Zielverkehr im Geltungsbereich der Planung wird im beschleunigten Verfahren nicht berücksichtigt. Hier sind auf der einen Seite die Wohn- und Geschäftsbebauung des Planungsgebietes, auf der anderen Seite die unmittelbare Nähe zur Gleisanlage der Deutschen Bahn, Friedhof, die Hauptstraßen in Frickhofen (Friedensstraße/Limburger Str.) hinsichtlich Verkehr und Gefährdung zu bewerten.

Weiterhin vermisste ich im Planungsgebiet einen Kinderspielplatz, der eine der zentralen Forderung für die Zustimmung durch die Gemeinde war, auch ist die Anzahl von 49 Wohneinheiten plus zusätzlichem Gewerbefläche nicht das, was man in öffentlichen Sitzungen besprochen hatte.

Mit freundlichen Grüßen



[REDACTED]

[REDACTED]

Dornburg, 17.01.2025

Betreff: Eingabe zum Bauleitplanverfahren „Friedenstraße“ in Frickhofen

Sehr geehrter Herr [REDACTED]
sehr geehrte Gemeindevertreter- /innen,
sehr geehrte Damen und Herren des Ortsbeirats Frickhofen,

wir möchten mit diesem Schreiben unsere Bedenken zu vorstehend genanntem Bebauungsplan innerhalb der hierfür vorgesehenen Offenlegungsfrist darlegen.

Im Jahr 2017 hat die Horst Schenk Projektentwicklungs GmbH den Gemeindegremien einen Vorentwurf für die Bebauung des Plangebiets vorgestellt. Dieser Vorentwurf wurde von allen Gremien und Parteien als zu groß, zu massiv und nicht ins Ortsbild passend abgelehnt. Der Investor wurde hiernach gebeten, eine entsprechend reduzierte Bauplanung für diese Fläche zur Beratung vorzulegen.

Im Rahmen einer Bürgerversammlung im Jahr 2023 im BGH Frickhofen wurde vom Investor eine Bebauung des Geländes vorgestellt, die das bereits als zu groß abgelehnte Vorhaben von 2017 nochmals überschreitet. Auch im Rahmen der darauffolgenden Wortmeldungen, stieß diese Planung ausschließlich auf ablehnende Reaktion der anwesenden Bürger.

Uns stellt sich daher nunmehr die Frage, wie es zu erklären ist, dass der Gemeindevertretung vom Bauausschuss empfohlen wird, den aktuellen vom Investor aufgestellten B-Plan, der eine noch massivere Bebauung als in 2017 vorsieht, zu genehmigen?

Nach unserer Kenntnis wurden in den öffentlichen Sitzungen der Gemeindevertretung, des Bauausschusses und des Ortsbeirats Frickhofen, trotz zahlreicher Hinweise von Mitbürgern, folgende sich uns aufdrängende negative Auswirkungen nicht einmal diskutiert:

1. Kindergartenplätze am Standort Frickhofen fehlen schon jetzt
2. Überfüllte Schulklassen in der MPS Frickhofen
3. Mehrbelastung für die ansässigen Vereine und Jugendarbeit in Dornburg
4. Zusätzliche Belastung der Kanalisation

**5. Allgemeine Zunahme der Verkehrsbelastung in der jetzt schon überlasteten
Friedenstraße plus zwei zusätzlichen Ein- und Ausfahrten mit über 300 KFZ täglich
ohne Abbiegespuren**

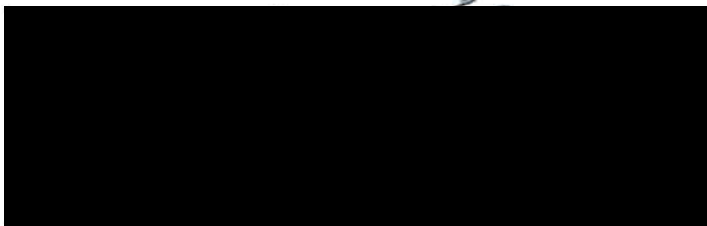
Wer trägt die Kosten für die in diesem Zusammenhang wohl zwangsläufig erforderlich werdenden Mehrkosten (Kita-Ausbau, Kanalsanierung usw.) im Falle einer Umsetzung? Wird hierfür der Investor aufkommen, oder soll dies seitens der Allgemeinheit getragen werden?

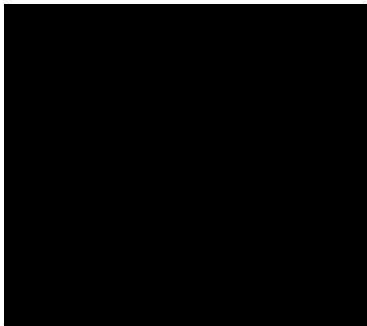
Wir bitten darum, diese Aspekte kritisch zu beleuchten und tatsächliche Lösungsvorschläge für diese Probleme zu unterbreiten, bevor mit einer Genehmigung eines B-Plans Tatsachen geschaffen werden.

Von diesen inhaltlichen Aspekten losgelöst halten wir die Zulässigkeit einer Planaufstellung im Wege eines beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB, welches für Maßnahmen der Innenentwicklung vorgehen ist, in dem vorliegenden Fall für fraglich und bitten um Erläuterung, wie die handelnden Personen zur Einschätzung gelangt sind, dass die gegenständliche Planaufstellung die gesetzlichen Voraussetzungen erfüllt.

Auf Basis der aktuellen Rahmenbedingungen sind wir daher gegen die Aufstellung des Bebauungsplans „Friedenstraße“, die Umsetzung einer derart massiven Bebauung und bitten die handelnden Personen/Gremien das Inkrafttreten des B-Plans zu verhindern.

Mit freundlichen Grüßen





17.01.2025

Stellungnahme zum Bebauungsplan „Friedensstr. „ Frickhofen

Sehr geehrte Damen und Herren,

anbei übersende ich Ihnen als Ortsvorsteher von Frickhofen folgende Hinweise von Bürgern des Ortsteils Frickhofen zur freundlichen Kenntnisnahme und Bewertung im o.g. Planungsverfahren.

Diese beiden Hinweise und die angefügten Leserbriefe, sowie ein Flyer mit laufender Unterschriftensammlung, zeigen ein geteiltes Stimmungsbild zum geplanten Bauvorhaben der Firma Schenk.

Hiermit lege ich als Privatperson, nach Hinweis eines Ortsansässigen Speditionsunternehmen gegen die Durchführung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB ein, Widerspruch ein.

Begründung:

Der zur erwartende Quell – und Zielverkehr im Geltungsbereich der Planung wird im beschleunigten Verfahren nicht berücksichtigt. Hier sind auf der einen Seite die Wohn- und Geschäftsbebauung des Planungsgebietes, auf der anderen Seite die unmittelbare Nähe zur Gleisanlage der Deutschen Bahn, Friedhof, die Hauptstraßen in Frickhofen (Friedensstraße/Limburger Str.) hinsichtlich Verkehr und Gefährdung zu bewerten.

Weiterhin vermisse ich im Planungsgebiet einen Kinderspielplatz, der eine der zentralen Forderung für die Zustimmung durch die Gemeinde war, auch ist die Anzahl von 49 Wohneinheiten plus zusätzlichem Gewerbefläche nicht das, was man in öffentlichen Sitzungen besprochen hatte.

