

Arbeitsgemeinschaft ges. anerkannter Naturschutzverbände im Landkreis Limburg-Weilburg

Botanische Vereinigung für Naturschutz
in Hessen (BVNH) e. V.
Kreisverband Limburg-Weilburg

Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e. V.
Landesverband Hessen e. V.
Kreisverband Limburg-Weilburg

Deutsche Gebirgs- und Wandervereine
Landesverband Hessen
Westerwald-Verein e. V.

Landesjagdverband Hessen e. V.
Jagdclub Limburg
Jägervereinigung Oberlahn e. V.

NaBu Naturschutzbund Deutschland
Landesverband Hessen e. V.
Kreisverband Limburg-Weilburg

Schutzgemeinschaft Deutscher Wald
Landesverband Hessen e. V.
Kreisverband Limburg-Weilburg

Verband Hessischer Sportfischer e. V.
Limburg-Weilburg

An die Gremien der
Stadt Hadamar
Rathaus
65589 Hadamar

EINGANG am 23.05.2024


Betr.: Kernstadt, B-Plan „In den Pfeiffersgärten“ mit Änd. des FNP, gem. § 4.1 BauGB
Bezug: Mittlg des Büros Fischer, 35435 Wettengel, an AG ges. anerk. Naturschutzverbände und Druck-
Exemplar z. Hd. Dr. Jörg Rau von der Stadt Hadamar

Sehr geehrte Damen und Herren!

Im Namen und im Auftrag der im Briefkopf genannten Landesverbände danke ich für die Mitteilung zum Verfahren sowie die Überlassung der gedruckten Unterlagen durch die Stadt Hadamar und nehme zum vorliegenden Plan Stellung.

Vorbemerkung

Im vorliegenden Vorentwurf fehlen wichtige Aussagen der die von mir zu vertretenden LVe betreffenden Belange und werden damit der zweistufigen Prüfung entzogen. Das verstößt nicht gegen das Gesetz, zeugt aber von wenig Kooperationsbereitschaft. Beispiele: Kapitel 7.2, 7.3 der Begründung zum B-Plan (nicht vollständig).

B - Stellungnahme zur Begründung

B - 3. Maß der baulichen Nutzung,

- hier GFZ: In Anbetracht des dringenden Wohnbedarfs ist zu prüfen, ob im Bereich mit Z = III nicht GFZ bis 1,2 zugelassen werden kann.

- hier Z: aus dem selben Grund sollte der Anteil der Gebäude mit Z = 3 vergrößert werden.

B - 3.8 Eingriffsminimierende ...: Der *Ausschluss von wasserdichten und nicht durchwurzelbaren Materialien wird begrüßt..

Die Lichtquellen der Außenbeleuchtung dürfen weder nach oben noch zur Seite sondern nur in einem schmalen Winkel nach unten abstrahlen. Anteile von UV- oder Blaulicht dürfen sie nicht enthalten. Die Anlage wird mit Bewegungsmelder und Zeitschaltuhr gesteuert.

Bei Baumpflanzungen im Baugebiet ist darauf zu achten, dass Bäume aus unvorhersehbaren Gründen umstürzen können. Um dadurch entstehende Schäden zu verringern müssen die Bäume entsprechende Abstände von den Gebäuden einhalten, dürfen sortenbedingt nicht höher als die Gebäude wachsen können und nicht großkronig sein.

Die Festsetzungen zum großflächigen Einsatz von Glas werden unterstützt.

AG ges. anerk. Naturschutzverbände im Lkrs. Limburg - Weilburg/Dr. Jörg Rau
Stadt Hadamar, B-Plan „In den Pfeiffersgärten“, Kernstadt, gem. § 4.1 BauGB

B - 4.1 Gestaltung baulicher Anlagen: Um die gesetzlichen Ziele des Klimaschutzes zu erreichen, reicht die **Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie* nicht aus, diese Nutzung muss festgesetzt werden für mindestens 80% der Dachfläche. Dasselbe gilt für begrünte Dächer.

B - 4.5 ...Grundstücksfreiflächen: Der Ausschluss von Kunstrasen- und Schotterflächen wird begrüßt.

B - 13 Erneuerbare Energien ...: Vgl. zu B - 4.1.

U - Zum Umweltbericht

U - 2.3 Luft, Klima ...: Die Starkregen-Hinweiskarte, Abb. 5, ist schwer zu lesen.. Die dicke schwarze Linie am linken Rand ist in der Legende nicht erklärt, ebenso wenig die blaue Halbellipse am unteren Rand der rechten Bildhälfte. Die Signatur **Gemeindegrenzen* fehlt und mindestens die für **Vulnerabilität erhöht*.

Zusammenfassung

Soweit die vorgebrachten Vorschläge bei der weiteren Planung berücksichtigt werden, bestehen bei den von mir vertretenen LVe keine grundsätzlichen Bedenken gegen den vorliegenden Plan.

Schicken Sie, bitte, die Abwägungsbeschlüsse zu dieser Stellungnahme allen im Briefkopf genannten Landesverbänden bzw. deren Gliederungen auf Kreisebene.

Mit freundlichem Gruß i. A. der o. g. LVe
Niederzeuzheim, 2024-05-23



** Kursivschrift: Zitate aus dem vorliegenden Plan*

Beteiligung Planungsbüro Fischer

Von: Frank Bördner <[REDACTED]>
Gesendet: Dienstag, 16. April 2024 14:34
An: Beteiligung Planungsbüro Fischer
Cc: Sergej Kramarenko; Tobias Aldea; AWB Hennermann
Betreff: Aw: Bebauungsplan Pfeiffersgärten Hadamar
Anlagen: Wendeanlagen und Wendehammer für 3-achsige Sammelfahrzeuge.pdf;
Wenderadius Kurve Faun Müllauto 2018.pdf

Sehr geehrte Damen und Herren,

in der Anlage der zu beachtende Vorschlag, Mögliche Wendeanlagen und der Wenderadius für Müllsammelfahrzeuge.

Für den Bebauungsplan gibt es nachstehend 2 Fragen zu klären.

1. Die Sackstraße Rechts zwischen Grundstücken 1 + 2, hier gibt ist keine geplante Wendeanlage und kann nicht befahren werden.
Deshalb sind hier dann Sammelplätze erforderlich.
2. Am Ende der Sackstraße jeweils Links und Rechts sind zwei Wendeplätze vorgesehen, bitte diese ausreichend bemessen und ein Halteverbot dafür berücksichtigen.

Bei Fragen stehe ich gerne zu Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

i.A. Frank Bördner
Leitung Logistik

BÖRDNER Städtereinigung GmbH
Dietkircher Straße 9-13 // 65551 Limburg // Deutschland
T +49 6431 9912 32 // F +49 6431 9912 50 // M +49 163 3 991232
frank.boerdner@boerdner.de // boerdner.de

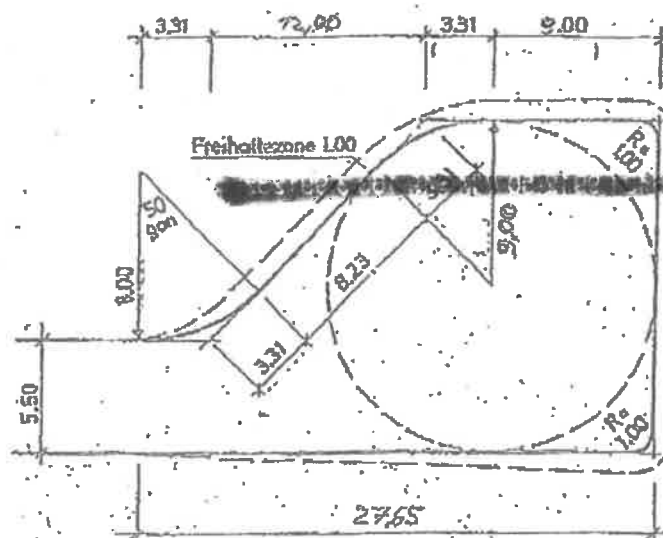
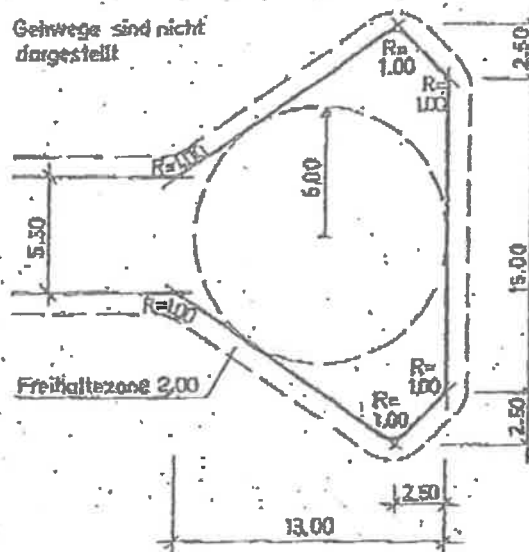
BÖRDNER
IM AUFTRAG DER ZUKUNFT

(Unsere Datenschutzhinweise entnehmen Sie bitte folgendem [Link](#).

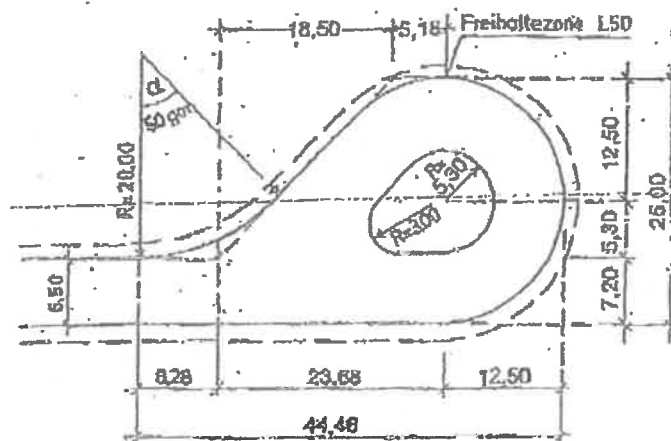


BÖRDNER Städtereinigung GmbH // Dietkircher Straße 9-13 // 65551 Limburg a.d. Lahn // Deutschland // Amtsgericht Limburg // HRB 5996 // Geschäftsführer: Heinrich Funk, Wolfgang Gröbler // Ein Unternehmen der REMONDIS-Gruppe

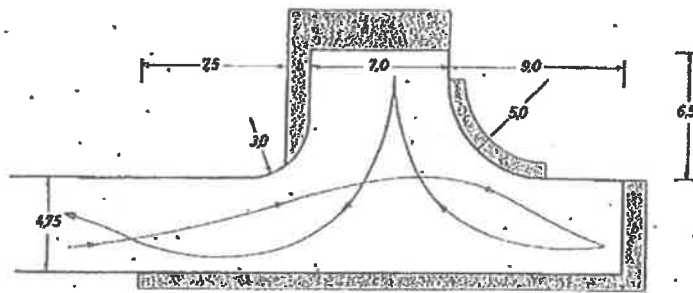
Mögliche Wendeanlagen für 3-achsige Abfallsammelfahrzeuge
nach Richtlinien für die Anlage von Straßen (RAS)



Gehwege sind nicht dargestellt



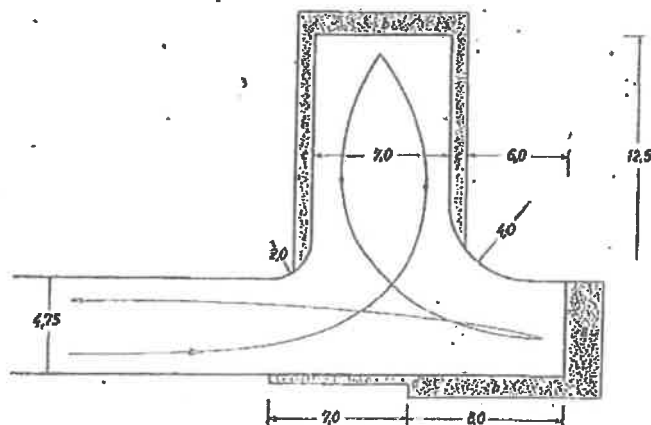
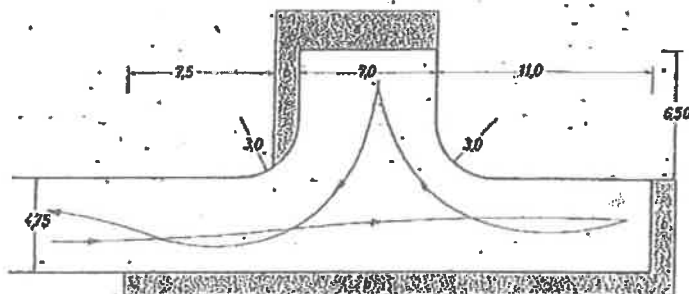
Gehwege sind nicht dargestellt

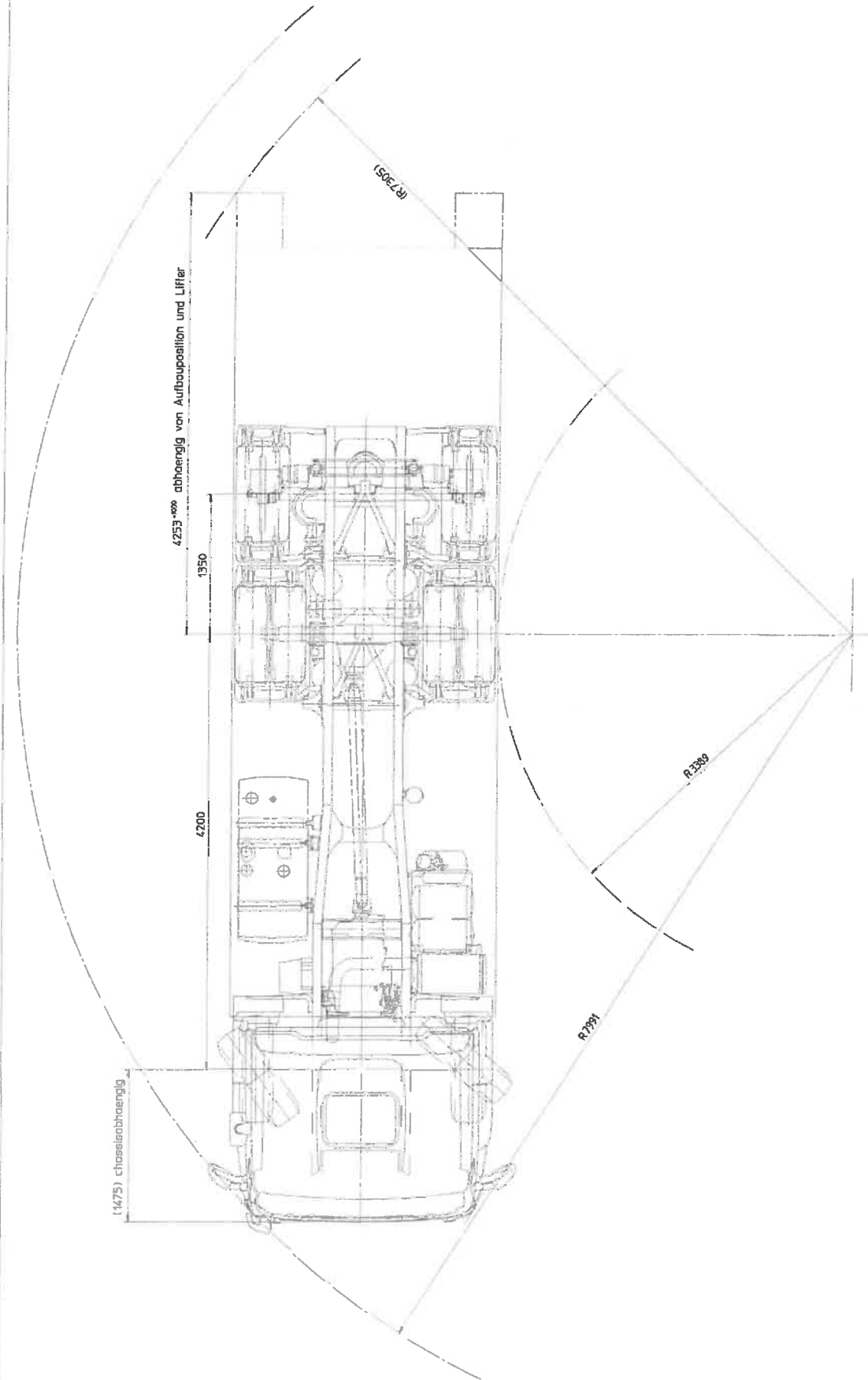


Wendehämmer sind so anzulegen und zu bemessen, daß nur ein- oder zweimaliges Zurückstoßen erforderlich ist. Bei den Abmessungen sind die notwendigen Freiflächen für die Fahrzeug-Überhänge zu berücksichtigen.

Freiflächen für Fahrzeug-Überhänge:

- a = 3,0 m (Fahrzeugheck)
- b = 1,5 m (Fahrzeugfront)
- c = 0,8 m (vorn links/rechts)
- d = 0,4 m (seitlich links/rechts)





FAUN Abfallentsorgungs-Aufbau	POWERPRESS 524	Zeichnungs-Nr.: 09TGS005_Kurve
Hergestellt Typ: MAN-TGS 26.320 6x2	Radstand: 4200 Fhs.: Medium	
Für zur Information, zukünftige Änderungen werden nicht nachgefragt. Technische Änderungen vorbehalten.		
Datum: 02.02.2009		

Beteiligung Planungsbüro Fischer

Von: K.Barth@telekom.de
Gesendet: Mittwoch, 24. April 2024 10:13
An: Beteiligung Planungsbüro Fischer
Betreff: AW: Hadamar: Bebauungsplan Wohnquartier „In den Pfeiffersgärten“ sowie Änderung des Flächennutzungsplans in die-sem Bereich
Anlagen: Hadamar Bebauungsplan Wohnquartier In den Pfeiffersgärten.pdf; KSA_Deutsch_20150624.pdf

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 2 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Planbereich/in den Planbereichen befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus dem beigefügten Plan/den beigefügten Plänen ersichtlich sind. Es kann sich dabei teilweise um mehrzügige Kabelformstein-, Schutzrohr- bzw. Erdkabelanlagen handeln. Unsere unterirdischen Kabelanlagen wurden im Ortsbereich in einer Regeltiefe von 0,6 m und außerhalb des Ortsbereiches in einer Regeltiefe von 0,8 m verlegt. Wir weisen darauf hin, daß die Gültigkeit dieser Pläne auf einen Zeitraum von 30 Tagen ab dem im Schriftfeld des Planes angegebenen Datum begrenzt ist. Aktuelle Pläne erhalten Sie über unsere Planauskunft:

planauskunft.mitte@telekom.de. Es besteht auch die Möglichkeit unsere Trassenpläne online abzurufen. Hierfür ist zunächst die Registrierung unter <https://trassenauskunft-kabel.telekom.de> erforderlich.

In Teilbereichen Ihres Planbereiches/Ihrer Planbereiche befinden sich möglicherweise Bleimantelkabel. Sollten im Zuge der Bauarbeiten Telekomkabel freigelegt werden, so bitten wir Sie den u.g. Ansprechpartner sofort zu verständigen damit die erforderlichen Prüf- und ggf. notwendigen Austauschmaßnahmen umgehend ergriffen werden können.

Hinsichtlich der bei der Ausführung Ihrer Arbeiten zu beachtenden Vorgaben verweisen wir auf die dieser eMail beiliegende Kabelschutzanweisung. Die Kabelschutzanweisung enthält auch eine Erläuterung der in den Lageplänen der Telekom verwendeten Zeichen und Abkürzungen.

Wir gehen davon aus, daß Kabel nicht verändert werden müssen. Sollten sich in der Planungs- und/oder Bauphase andere Erkenntnisse ergeben, erwarten wir Ihre Rückantwort, damit in unserem Hause die erforderlichen Planungsschritte für die Veränderung der Anlagen eingeleitet werden können.

Sollten die im Planbereich liegenden Telekommunikationslinien der Telekom von den Baumaßnahmen berührt werden und infolgedessen gesichert, verändert oder verlegt werden müssen, werden wir diese Arbeiten aus vertragsrechtlichen Gründen selbst an den ausführenden Unternehmer vergeben. Sollte eine Vergabe dieser Arbeiten an das ausführende Unternehmen nicht zustande kommen, so ist im Bauzeitenplan ein den durch die Telekom auszuführenden Arbeiten angemessenes Zeitfenster einzuplanen.

Wir weisen darauf hin, daß eigenmächtige Veränderungen an unseren Anlagen durch den von Ihnen beauftragten Unternehmer nicht zulässig sind.

Wir gehen davon aus, daß der Unternehmer vor Baubeginn eine rechtsverbindliche Einweisung einholt.

Zur Versorgung des Erschließungsgebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets einer Prüfung vorbehalten.

Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich des Plangebietes stattfinden werden.

Bei positivem Ergebnis der Prüfung machen wir darauf aufmerksam, daß aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom Deutschland GmbH nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Wir beantragen daher sicherzustellen, daß

- für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,
- auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH als zu belastende Fläche festzusetzen entsprechend § 9 (1) Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird,
- eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, so wie dies ausdrücklich im Telekommunikationsgesetz § 68 Abs. 3 beschrieben sieht,
- die geplanten Verkehrswege in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.
- dem Vorhabenträger auferlegt wird, daß dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt.

Wir machen besonders darauf aufmerksam, daß eine Erweiterung unserer Telekommunikationsinfrastruktur außerhalb des Plangebietes, aus wirtschaftlichen Erwägungen heraus, auch in oberirdischer Bauweise erfolgen kann.

Zur Abstimmung der Bauweise und für die rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleistungen sowie zur Koordinierung mit Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger ist es dringend erforderlich, daß Sie sich rechtzeitig, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, mit uns in Verbindung setzen. Kontaktadresse: Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Südwest, BB1, Herrn Wagner, Ste.-Foy-Str. 35-39, 65549 Limburg (Rufnummer 06431/297765; eMail: Daniel.Wagner02@telekom.de) oder Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Südwest, BB1, Herrn Wolf, Ste.-Foy-Str. 35-39, 65549 Limburg (Rufnummer 06431/297697; eMail: Karl-Heinz.Wolf@telekom.de).

Unsere Stellungnahme gilt sinngemäß auch für die Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich.

Mit freundlichen Grüßen

Karl-Heinz Barth

Deutsche Telekom Technik GmbH
Technik Niederlassung Südwest
Karl-Heinz Barth
PT114
Moselweißer Str. 70, 56073 Koblenz
+49 261 490-8523 (Tel.)
+49 521 5224-5474 (Fax)
E-Mail: k.barth@telekom.de
www.telekom.de



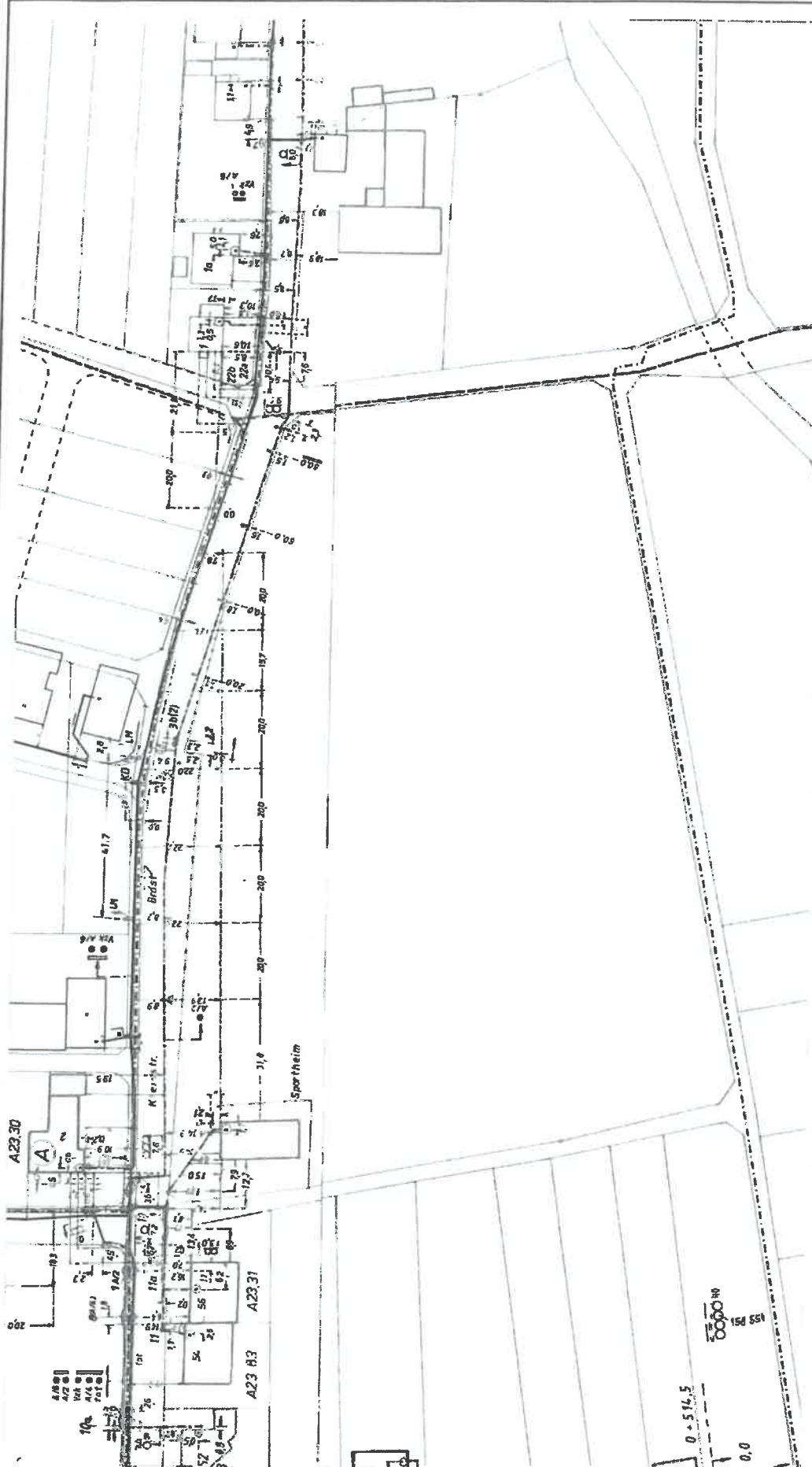
Die gesetzlichen Pflichtangaben finden Sie unter: www.telekom.de/pflichtangaben-dttechnik
Grosse Veränderungen fangen klein an – Ressourcen schonen und nicht jede E-Mail drucken.

Von: Beteiligung Planungsbüro Fischer <beteiligung@fischer-plan.de>

Gesendet: Montag, 15. April 2024 08:18

An: Barth, Karl-Heinz <K.Barth@telekom.de>

Betreff: Hadamar: Bebauungsplan Wohnquartier „In den Pfeiffersgärten“ sowie Änderung des Flächennutzungsplans in die-sem Bereich



ATIVh-Bez.:		Kein aktiver Auftrag		ATIVh-Nr.:		Kein aktiver Auftrag	
TI NL	Südwest						
PTI	Trier						
ONB	Hedamar						
Bemerkung:				AsB	1		
				VsB			
				Name	Karl-Heinz Barth/PTI 14#02		
				Datum	24.04.2024		
				Sicht	Lageplan		
				Maßstab	1:1000		
				Blatt	1		





Landkreis Limburg-Weilburg Der Kreisausschuss



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

30.70

Magistrat der Stadt Hadamar
Untermarkt 1
65589 Hadamar

Auskunft erteilt

Zimmer

Durchwahl

Telefax

E-Mail

Besuchsadresse

Postanschrift und

Fristenbriefkasten

Unser Aktenzeichen

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

Herr Fortmann

346

06431 296-388 (Zentrale: -0)

06431 296-494

m.fortmann@Limburg-Weilburg.de

Schiede 43, 65549 Limburg

Schiede 43, 65549 Limburg

30.73 20240311 / 20240313

22 Mai 2024

**Bauleitplanung der Stadt Hadamar
Bebauungsplan „In den Pfeiffersgärten“ (Az.: 20240311)
sowie Änderung des Flächennutzungsplanes (Az.: 20240313)**

Guten Tag,

mit Mail vom 18. April 2024 beteiligen Sie uns nach § 4 Abs. 1 BauGB über das Planungsbüro Fischer Partnergesellschaft mbB zu oben genannten Vorhaben.

Nach Beteiligung des Naturschutzbeirates ergoht folgende Stellungnahme:

- I. Gegen die Änderung des Flächennutzungsplans im von der Planung betroffenen Bereich bestehen aus Sicht der von uns zu vertretenden Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege keine Bedenken.
- II. Gegen die Aufstellung des Bebauungsplans „In den Pfeiffersgärten“ bestehen aus Sicht der von uns zu vertretenden Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege keine grundsätzlichen Bedenken.

Zu II. Bebauungsplans „In den Pfeiffersgärten“

Derzeit mangelt es einer nachvollziehbaren Eingriffs-/Ausgleichsdarstellung und Lösung für die im Gebiet rechtskräftigen festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen unabhängig vom tatsächlichen Zustand der Flächen.

Ebenso fehlt zur Beurteilung der artenschutzrechtliche Fachbeitrag.

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 0008 80	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/)

Hinweise:

Geplanter Wirtschaftsweg Flurstück 48/1

Es handelt sich um einen in der Örtlichkeit ab Höhe des bestehenden Vereinsheims nicht ausgebauten Wiesenweg, der schon seit Jahren nicht mehr als Weg genutzt wird und teilweise mit Gehölzen ansonsten dauerhaften Hochstaudenfluren bestanden ist. Eine Einbeziehung in den Bebauungsplan wird mit der Erschließung begründet.

Das ist weder plausibel noch nachvollziehbar.

Zum Baugebiet hin befindet sich eine Böschung mit talseitig zunehmender Höhe mit Gehölzen (derzeit Ausgleichsflächen) bzw. geplanten Festsetzungen zum Erhalt von Gehölzen. Durch diese ist eine Erschließung ohne erhebliche Eingriffe auch in die Höhenlage nicht möglich. Die angrenzenden Flächen (Flurstücke 42-47) sind über die Straße „Im Weidenbornerfeld“ erschlossen.

Wir regen daher an den Weg aus dem Plangebiet zu nehmen.

Monitoring nach 4c BauGB

Wir teilen die dargelegte Auffassung des Planungsbüros nicht.

Zitat:

In eigener Zuständigkeit kann die Stadt Hadamar im vorliegenden Fall deshalb nicht viel mehr tun, als die Umsetzung des Bebauungsplans zu beobachten, welches ohnehin Bestandteil einer verantwortungsvollen kommunalen Städtebaupolitik ist. Ein sinnvoller und wichtiger Ansatzpunkt ist, festzustellen,

Das Beobachten mag dem bisher häufig üblichen Verhalten der Stadt Hadamar bei ihren eigenen Satzungen entsprechen, ist aber nicht rechtskonform.

Wir verweisen auf das Schreiben der Ministerien Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen sowie Umwelt, Klima, Landwirtschaft und Verbraucherschutz und des Innern und für Sport vom 25.10.2023 zur Vollzugskontrolle von grünordnerischen Festsetzungen (u. a. Nr. 2).

Auszug aus dem Schreiben:

2. Monitoring durch die Gemeinde nach § 4c BauGB bei Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Eingriffsgrundstücks sowie kommunalaufsichtliche Durchsetzung bei Nichtumsetzung durch die Gemeinde

Nach § 4c BauGB überwachen die Gemeinden in geeigneter Weise die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. **Gegenstand der Überwachung ist auch die Durchführung von Darstellungen oder Festsetzungen nach § 1a Absatz 3 Satz 2 BauGB (Ausgleichsflächen oder Ausgleichsmaßnahmen) und von Maßnahmen nach § 1a Absatz 3 Satz 4 BauGB (vertragliche Vereinbarungen oder sonstige Maßnahmen auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen).** Die Art der zu überwachenden Parameter und die Dauer der Überwachung richten sich nach der Art, dem Standort und dem Umfang des Bauleitplans sowie dem Ausmaß seiner Auswirkungen auf die Umwelt und müssen angemessen sein.

Nach § 135a Absatz 2 BauGB soll die Gemeinde Maßnahmen zum Ausgleich, die an anderer Stelle als den Eingriffsgrundstücken vorgesehen sind, auf Kosten der Vorhabenträger oder der Eigentümer der Grundstücke durchführen. Für die Umsetzung der **Ausgleichsmaßnahmen außerhalb der Eingriffsgrundstücke besteht also keine Zuständigkeit der unteren Bauaufsichtsbehörde (uBA).**

Es liegt also an der Kommune, dies sich in diesem Fall eines Fachplanungsbüros bedient, dann also diesem Büro das Konzept für das, was geplant wird zu entwickeln. Im Übrigen bleibt es auch bei der Zuständigkeit der Kommune für die Durchsetzung der Pflanz- und Erhaltungsgebote etc..

Biotop- / Nutzungstypen (Bestandskarte zum Umweltbericht)

Die Anwendung der Biotoptypen aus der Kompensationsverordnung erfolgt in Teilen fehlerhaft.

Die ehemaligen (das heißt schon Jahre nicht mehr genutzten und nicht mehr gepflegten Tennen- bzw. Rasenflächen) Spielfelder sind keine Intensivrasen (Typ 11.224), wobei eine Tennenfläche wohl kaum Intensivrasen sein kann. Die Entwicklung der Tennenfläche würde in einigen Jahren in Richtung eines Magerrasens gehen.

Die Seitenflächen neben der Tennenfläche entwickeln sich in Richtung einer Wiesenbrache bzw. ruderale Wiese. Sie sind kein Extensivrasen nach Typ 11.225.

Das ehemalige Hauptspielfeld war nicht zugänglich. Jedoch erschien der Beauftragten Biologin des Naturschutzbeirates und uns die Typisierung als Extensivrasen nach Typ 11.225 nicht schlüssig.

Wir empfehlen eine qualifizierte Überarbeitung.

Festsetzungen zum Erhalt und Nachpflanzung von Gehölzen

Die Darstellungen sind im Plan mangels Vermessung nicht umsetz- und vollziehbar. Auch geht nicht hervor, ob und inwieweit in den jeweiligen Gehölzbestand durch Vorhaben bzw. Gartennutzung eingegriffen werden kann. Das zulässige Baufeld Gebiet 1 ist jedenfalls so nah angerückt, dass ein Konflikt zwischen Erhalt und damit Größe und Schattenwurf und den Nutzungsansprüchen nach Bau programmiert erscheint.

Die bisher als Ausgleichsflächen festgesetzten Bereiche sind jedenfalls deutlich größer als die dargestellten. Insoweit wird bezweifelt, dass es sich um tatsächlich funktionale Festsetzungen handelt. Es scheint nicht beachtet zu sein, dass dieser Gehölzsaum einschließlich der Wurzelbereichs (Traufe + mind. 1,5) so wie er ist (ohne Höhenänderung, Abgrabung, Aufschüttung etc.) erhalten bleiben muss, wenn man nicht nur alibihaft die Gehölze erhalten will.

Eine qualifizierte Abarbeitung und Auseinandersetzung fehlt, ebenso textliche Festsetzungen. Hier wären konkrete Vorgaben an Arten und Pflanzqualitäten, sich orientierend am Bestand, angebracht.

Einfriedungen

Aus unserer Sicht sind vor allem an der südlichen und westlichen Grenze des Gebietes im Übergang zu den Gehölzen und angrenzende Wiesenstrukturen ein Bodenabstand der Einfriedungen zur Durchlässigkeit für Tiere vorzusehen. Eine entsprechende Festsetzung sollte unter textliche Festsetzungen Nr. 2.2 aufgenommen werden.

Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

Es fehlt der Verweis auf die Artenliste und Benennung der konkreten Vorgaben (St./m², Pflanzqualitäten, ..).

Zu den Artenlisten an sich bitten wir um kritische Durchsicht und ggf. Konkretisierung wo welche gelten soll (siehe auch Erhalt/Nachpflanzung). Ein roter (Gestaltungs-/Ideen-) Faden für die Gestaltung des geplanten Quartiers ist bei der kunterbunten Auswahl von Gehölzen mit unterschiedlichen Standortansprüchen nicht erkennbar.

Bäume 1. Ordnung (Wuchshöhe > 20 m) sollten nur für große Flächen mit entsprechendem Abstand zu Gebäuden verwendet werden.

Buchsbaum hat aufgrund der Anfälligkeit für den Buchsbaumzünsler eigentlich nichts in diesen Listen zu suchen.

Hinweise zur Eingriffsminimierung

Diese sind als textliche Festsetzungen einzupflegen.

Hinweis:

Eine Durchschrift unserer Stellungnahme senden wir per Mail an das mit der Planung beauftragte Planungsbüro.

Bei Rückfragen können Sie sich gerne bei uns melden.

Freundliche Grüße
im Auftrag

gez.
M. Fortmann



Landkreis Limburg-Weilburg Der Kreisausschuss



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

4030
Planungsbüro Fischer
Im Nordpark 1
35435 Wettenberg

Per Mail: beteiligungen@fischer-plan.de

Auskunft erteilt
Zimmer
Durchwahl
Telefax
E-Mail

Besuchsadresse

Postanschrift und
Fristenbriefkasten
Unser Aktenzeichen

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

Antje Mackauer-Brühl
251

06431 296-5918 (Zentrale: -0)
06431 296-5968
a.mackauer-bruehl@Limburg-Weilburg.de

Nebengebäude Hadamar,
Gymnasiumstraße 4 (Schloss),
65589 Hadamar

Schiede 43, 65549 Limburg
40.30. R 2024-11 Hadamar
Wohnquartier in den Pfeiffersgärten

27. Mai 2024

Anfrage Träger öffentlicher Belange Hadamar – Wohnquartier in den Pfeiffersgärten

Guten Tag,

mit ihrem Schreiben von 15. April 2024 fragen Sie nach der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

Sie legen uns die Unterlagen des Projektes vor. Aus der Sicht der von hier aus zu vertretenden Belange nehmen wir dazu wie folgt Stellung:

Zu den erarbeiteten und vorgelegten Vorentwurfsunterlagen des o.g. Projektes, einschließlich der Inhalte von Plankarte und Begründung zum Planungsvorhaben sowie den damit verbundenen Planungsabsichten, werden aus der Sicht der von hier aus zu vertretenden Belange im Bereich des **Baudenkmalschutzes** und der **Baudenkmalpflege** **keine Bedenken und Anregungen** vorgetragen.

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: DE10 5105 0016 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/)

Archäologie:

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (Scherben, Steingeräte, Skelettreste) entdeckt werden. Diese sind gemäß § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstellen sind gem. § 21 Abs. 3 HDSchG in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

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

Freundliche Grüße
im Auftrag


Anja Mackauer-Brühl
Dipl. Ing. (FH) Architektin AKH
Sachbearbeiterin Untere Denkmalschutzbehörde



PLANUNGSBÜRO
FISCHER

Eingang: 22. April 2024

Zur Bearbeitung:
Planungsbüro Fischer PartG mbB
Im Nordpark 1 35435



Landkreis Limburg-Weilburg Der Kreisausschuss

Landkreis Limburg-Weilburg, Der Kreisausschuss, Postfach 1552, 65535 Limburg
4020

Planungsbüro Fischer
Im Nordenpark 1

35435 Wettenberg

Auskunft erteilt
Zimmer
Durchwahl
Telefax
E-Mail
Besuchsadresse

Postanschrift und
Fristenbriefkasten
Unser Aktenzeichen

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

Frau Gros
18
06431 296-5809 (Zentrale: -0)
06431 296-5968
s.gros@Limburg-Weilburg.de
**Nebengebäude Hadamar,
Gymnasiumstraße 4 (Schloss), 65589
Hadamar**

Schiede 43, 65549 Limburg
**3.2-TgB.-Nr. 12/24
3.1-TgB.-Nr. 7/24
Hadamar**

16. April 2024

**Bauleitplanung der Stadt Hadamar, Kernstadt
Bebauungsplan Wohnquartier „In den Pfeiffersgärten“ sowie Änderung des
Flächennutzungsplans in diesem Bereich
Hier: nach § 4 Abs. 1 BauGB**

Guten Tag,

aus landwirtschaftlich-fachlicher Sicht spricht nichts gegen oben genannte Planung, da
keine landwirtschaftlichen Flächen betroffen sind.

Aus dem Immissionsschutzgutachten geht hervor, dass bereits Gespräche zwischen der
Stadt Hadamar und dem angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb geführt wurden. Es
konnte sich auf eine mit dem geplanten Wohngebiet verträgliche Tierzahl geeinigt werden.

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 0008 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/

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

Freundliche Grüße
im Auftrag

A dark, rectangular stamp or signature block, likely containing a handwritten signature.

Saskia Gros

Kreisbauernverband Limburg-Weilburg e.V.

Geschäftsstelle: Am Fleckenberg 12, 65549 Limburg

Tel.: 06431/54221

Fax: 06431/54638

E-Mail: info@kbv-limburg-weilburg.de

Internet: www.kbv-limburg-weilburg.de

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

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB
Im Nordpark 1

35435 Wettenberg-Krofdorf

per Email: beteiligung@fischer-plan.de



Limburg, den 08.05.2024

Stellungnahme zu:

Hadamar: Bebauungsplan Wohnquartier „In den Pfeiffersgärten“

Änderung Flächennutzungsplan

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir danken für die Möglichkeit zur Abgabe einer Stellungnahme und äußern uns zu den vorgelegten Planungen wie folgt:

Gegen die vorgelegten Planungen bestehen aufgrund fehlender Betroffenheit des landwirtschaftlichen Belanges keine Bedenken seitens der landwirtschaftlichen Berufsstandsvertretung. Die Nachverdichtung der Wohnbebauung auf teilversiegelten Brach- bzw. Freizeitflächen im Siedlungsraum wird ausdrücklich begrüßt.

Sollten Änderungen oder Weiterungen zum Ausgleich der geplanten Eingriffe erforderlich werden, fordern wir diese über produktionsintegrierte Maßnahmen in Abstimmung mit der Landwirtschaft oder anderweitige Lösungen unter Schonung des Produktionsfaktors Boden, d.h. ohne weitere Flächeninanspruchnahme, zu erfüllen.

Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Kreisbauernverband Limburg-Weilburg e.V.

i.A. Jonas Bachmann (Geschäftsführer)



Regierungspräsidium Darmstadt, 64278 Darmstadt

Elektronische Post

Planungsbüro Fischer
Partnerschaftsgesellschaft mbB
Stadtplaner + Beratende Ingenieure
Im Nordpark 1
35435 Wettenberg

Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen

Unser Zeichen:	I 18 KMRD- 6b 06/05- H 4457-2024
Ihr Zeichen:	Frau Vanessa Bradtke
Ihre Nachricht vom:	15.04.2024
Ihr Ansprechpartner:	Norbert Schuppe
Zimmernummer:	0.23
Telefon/ Fax:	06151 12 6510/ 12 5133
E-Mail:	Norbert.Schuppe@rpda.hessen.de
Kampfmittelräumdienst:	kmr@rpda.hessen.de
Datum:	02.05.2024

**Hadamar,
Wohnquartier "In den Pfeiffersgärten"
Bauleitplanung; Bebauungsplan sowie Änderung des Flächennutzungsplanes
Kampfmittelbelastung und -räumung**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich das in Ihrem Lageplan näher bezeichnete Gelände am Rande eines Bombenabwurfgebietes befindet.

Es gibt jedoch keinen begründeten Verdacht, dass auf der Fläche mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich.

Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, bitte ich Sie, den Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

Sie werden gebeten, diese Stellungnahme in allen Schritten des Bauleit- bzw. Planfeststellungsverfahrens zu verwenden, sofern sich keine wesentlichen Flächenänderungen ergeben.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

gez. Norbert Schuppe

Regierungspräsidium Darmstadt
Luisenplatz 2, Kollegiengebäude
64283 Darmstadt

Internet:
www.rp-darmstadt.hessen.de

Servicezeiten:
Mo. - Do.
Freitag

8:00 bis 16:30 Uhr
8:00 bis 15:00 Uhr

Telefon: 06151 12 0 (Zentrale)
Telefax: 06151 12 6347 (allgemein)

Fristenbriefkasten:
Luisenplatz 2
64283 Darmstadt

Öffentliche Verkehrsmittel:
Haltestelle Luisenplatz



Regierungspräsidium Gießen • Postfach 10 08 51 • 35338 Gießen

Planungsbüro Fischer
Im Nordpark 1

35435 Wettenberg

Geschäftszeichen: RPGE-31-61a0100/4-2014/27
Dokument Nr.: 2024/693751

Bearbeiter/in: Karin Wagner
Telefon: +49 641 303-2353
Telefax: +49 641 303-2197
E-Mail: Karin.Wagner@rpgi.hessen.de

Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom:

Datum 27. Mai 2024

**Bauleitplanung der Stadt Hadamar;
Bebauungsplan „Wohnquartier In den Pfeiffersgärten“ in Hadamar
Stellungnahme im Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB**

Ihr Schreiben vom 15.04.2024, Projektleiter: Herr Adler

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Obere Landesplanungsbehörde
(Bearbeiter: Herr Paulsen, Dez. 31, Tel.: 0641/303-2425)

Mit dem Vorhaben sollen auf einer Fläche von ca. 2,7 ha, durch die Umnutzung des ehemaligen Sportplatzes, die Voraussetzungen für die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets geschaffen werden.

Das Plangebiet ist im gültigen Regionalplan Mittelhessen 2010 (RPM 2010) vollständig als *Vorbehaltsgebiet (VBG) für Landwirtschaft* und als *VBG für den Grundwasserschutz* festgelegt. Darüber hinaus weist der Teilregionalplan Energie Mittelhessen 2016/2020 (TRPEM 2016/2020) südlich des Plangebiets ein *Vorranggebiet (VRG) zur Nutzung von Windenergie (VRG WE 1114)* aus. Es liegen ca. 0,7 ha des Geltungsbereichs innerhalb des 1000 m Radius des *VRG WE 1114*.

In den *VBG für Landwirtschaft* soll die Offenhaltung der Landschaft durch landwirtschaftliche Bewirtschaftung gesichert werden. Hier ist unter bestimmten Voraussetzungen eine Flächeninanspruchnahme bis zu 5 ha

Hausanschrift:
35390 Gießen • Landgraf-Philipp-Platz 1 – 7
Postanschrift:
35338 Gießen • Postfach 10 08 51
Telefonzentrale: 0641 303-0
Zentrales Telefax: 0641 303-2197
Zentrale E-Mail: poststelle@rpgi.hessen.de
Internet: <http://www.rp-giessen.de>

Servicezeiten:
Mo. - Do. 08:00 - 16:30 Uhr
Freitag 08:00 - 15:00 Uhr
oder nach Vereinbarung

Die telefonische Vereinbarung eines persönlichen Gesprächstermins wird empfohlen.

Fristenbriefkasten:
35390 Gießen
Landgraf-Philipp-Platz 1 – 7



möglich (vgl. Grundsatz 6.3-2 und Ziel 6.3-3 des RPM 2010). Aufgrund der vorangegangenen Nutzung als Sportplatz wird durch das Vorhaben auch keine landwirtschaftliche Nutzung eingeschränkt.

Vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen ist der Bedarf an Siedlungsflächen vorrangig in den *VRG Siedlung Bestand* durch Verdichtung der Bebauung (Nachverdichtung) und durch Umnutzung von bereits verdichteten Flächen zu decken. Dazu sind die vorhandenen Flächenreserven in Bebauungsplänen (§ 30 BauGB) und in den „unbeplanten Innenbereichen“ (§ 34 BauGB) darzustellen sowie ihre Verfügbarkeit und Entwicklungsfähigkeit aufzuzeigen (vgl. Ziel 5.2-5, RPM 2010). Den Planungsunterlagen ist keine intensive Auseinandersetzung mit Alternativflächen im Innenbereich zu entnehmen. Diese ist zu ergänzen. Darüber hinaus fehlt eine Alternativenprüfung für den Außenbereich; insbesondere ist aufzuzeigen, ob und in welchem Umfang es noch ungenutzte Flächen innerhalb von *VRG Siedlung Planung* gibt und warum diese nicht in Anspruch genommen werden.

Mit dem in der Begründung angesprochenen Bedarf an Wohnraum wird sich nicht ausreichend beschäftigt. Eine Rechtfertigung der Flächeninanspruchnahme von ca. 2,7 ha im Außenbereich ist mithilfe der Planunterlagen bisher nicht möglich. Hier sind konkretere Angaben erforderlich wie z. B. die Anzahl an Interessenten, falls eine solche Liste geführt wird. Sollte der Bedarf deutlich niedriger liegen als die Anzahl der Bauplätze, wäre ggf. eine Unterteilung in Bauabschnitte sinnvoll, um eine sukzessive Auslastung ohne größere Baulücken innerhalb des Neubaugebiets gewährleisten zu können.

Die *VBG für den Grundwasserschutz* sollen in besonderem Maße dem Schutz des Grundwassers dienen. In diesen Gebieten mit besonderer Schutzbedürftigkeit des Grundwassers soll bei allen Abwägungen den Belangen des Grundwasserschutzes ein besonderes Gewicht beigemessen werden (vgl. Grundsatz 6.1.4-12 des RPM 2010). Maßnahmen wie die Festsetzung von wasserdurchlässigem Bodenmaterial für befestigte Flächen tragen zur Eingriffsminimierung des Vorhabens bei.

Gemäß Ziel 2.2-1 des TRPEM 2016/2020 ist die Errichtung raumbedeutsamer Windenergieanlagen nur in den festgelegten *VRG WE* zulässig; außerhalb dieser Vorranggebiete sind raumbedeutsame Windenergieanlagen ausgeschlossen. Die für die Festlegung der *VRG WE* maßgeblichen Kriterien werden durch die 3. Änderung des Landesentwicklungsplans Hessen 2000 (3. LEPÄ) vorgegeben. Demzufolge ist u. a. aus Gründen des vorbeugenden Immissionsschutzes ein vorsorglicher Mindestabstand von 1.000 m zu bestehenden und geplanten Siedlungsgebieten zu wahren (vgl. Ziel 5.3.2.2-4 der 3. LEP-Änderung). Dieser Mindestabstand wurde daher auch als hartes Ausschlusskriterium bei der Festlegung der *VRG WE* im TRPEM 2016/2020 zugrunde gelegt. Obwohl die Ausschlusswirkung des TRPEM 2016/2020 nach Feststellung des Erreichens des ersten Flächenbeitragswertes aufgrund der neuen gesetzlichen Regelungen im Windenergieflächenbedarfsgesetz mittlerweile entfallen ist, kommt dem 1000 m Siedlungsabstand im Kontext des Windenergieausbaus weiterhin ein hohes materielles Gewicht zu.

Zudem weise ich auf die Zielvorgabe im aktuellen Regionalplanentwurf hin, dass im Rahmen der Bauleitplanung dafür Sorge zu tragen ist, dass geplan-

te Wohnsiedlungsflächen, einschließlich Nutzungen mit vergleichbarer Sensibilität, mindestens einen Abstand von 1000 m zu VRG WE einhalten (vgl. Ziel 5.1-10 des RPME).

Damit die Planung an die künftigen Ziele der Raumordnung angepasst ist, empfehle ich dringend eine Reduzierung des Geltungsbereichs im Süden um 0,7 ha. Eine abschließende raumordnerische Stellungnahme ist erst nach Ergänzung der Unterlagen hinsichtlich des Ziels 5.2-5 sowie einer Alternativenprüfung hinsichtlich der VRG Siedlung Planung möglich.

Grundwasser, Wasserversorgung

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

1. Bedarfsermittlung, Deckungs- und Wassersparnachweis

Bitte legen Sie für das geplante Gebiet dar, wie die öffentliche Wasserversorgung sichergestellt werden kann. Der gesamte Wasserbedarf (Trink-, Betriebs-, Löschwasser) ist hierzu unter Berücksichtigung der demografischen Entwicklung und des Klimawandels zu ermitteln (Jahresmenge und Tagesspitzenbedarf). Bei der Bedarfsermittlung ist bereits auf eine sparsame, rationelle Wasserverwendung zu achten. Es ist frühzeitig der Nachweis zu erbringen, dass der gesamte Wasserbedarf des Baugebiets, insbesondere auch in längeren Trockenperioden und im Brandfall, durch den zuständigen Wasserversorger gedeckt werden kann. Es ist nachzuweisen, dass die vorhandenen technischen Anlagen zur Trinkwasserversorgung zur Versorgung des Plangebietes ausreichend dimensioniert sind (z.B. Zustand der Technik, Leitungsdimensionierung, Auslegung der Gewinnungs-, Aufbereitungs- und Speicheranlagen).

Es ist eine Gegenüberstellung der gültigen Wasserrechte mit den Fördermengen der letzten 5 Jahre vorzulegen. Zusätzlich sind die zukünftigen Fördermengen auch unter Berücksichtigung des Klimawandels und eines damit evtl. verbundenen geringeren nutzbaren Wasserdangebotes zu prognostizieren. Bei Fremdbezug von Trinkwasser ist die aktuelle Situation des Fremdversorgers zu berücksichtigen (Abgleich der verfügbaren Liefermengen mit den tatsächlichen Abnahmemengen). Es ist darzulegen welche Maßnahmen im Falle einer Wassermangelsituation ergriffen werden.

Hinweise: Muster-Gefahrenabwehrverordnung Trinkwasser (<https://umwelt.hessen.de/sites/umwelt.hessen.de/files/2023-07/muster-gefahrenabwehrverordnung.pdf>), Wasserampel.

2. Lage des Vorhabens im Verhältnis zu Festsetzungen zum Grundwasserschutz

Der Planungsraum liegt innerhalb der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlage "Tiefbrunnen III Obertiefenbach" der Gemeinde Beselich, Gemarkung Obertiefenbach, Landkreis Limburg-Weilburg. Die entsprechenden Verbote der Schutzgebietsverordnung vom 05.03.1965 (StAnz.14/65 S. 0396) sind zu beachten.

Städten und Gemeinden ist es untersagt, in einem Bebauungsplan Festsetzungen zu treffen, die die Regelungen der Wasserschutzgebietsverordnung (teilweise) ersetzen oder sich mit diesen widersprechen. Grundsätzlich sind die Ver- und Gebote bindend. Steht eine Festsetzung im Bebauungsplan einem Verbot im Schutzgebiet entgegen, ist eine Umplanung erforderlich. Sofern der Konflikt durch eine Umplanung nicht behoben werden kann, sind

Minderungsmaßnahmen darzulegen, auf deren Grundlage eine wasserrechtliche Befreiung nach § 52 WHG ausgesprochen werden könnte.
Hinweis: DVGW W 1001 (M) Risikomanagement in Trinkwassereinzugsgebieten.

Vorgesehene Straßenbaumaßnahmen sind in Anlehnung an die Richtlinie für Straßen in Wasserschutzgebieten (RiStWag) auszuführen.

3. Verminderung der Grundwasserneubildung

Es ist darzulegen, welchen Einfluss das Vorhaben auf die Grundwasserneubildung hat und welche Maßnahmen vorgesehen sind, um eine Verringerung der Grundwasserneubildung so gering wie möglich zu halten.

4. Erforderlichkeit wasserrechtlicher Anzeigen oder Zulassungen

Sofern für das Vorhaben eine Grundwasserhaltung erforderlich wird, oder durch die Tiefbauarbeiten ein Aufstauen, Absenken und Umleiten des Grundwassers bewirkt wird, ist hierfür ggf. eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die zuständige Wasserbehörde erforderlich.

Sofern im Rahmen der Verwirklichung des Planes Erdaufschlüsse hergestellt werden, die sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können, ist die Anzeigepflicht nach § 49 Abs. 1 WHG zu beachten.

Sofern im Rahmen der Verwirklichung des Planes Grundwasser unbeabsichtigt erschlossen wird, ist dies der zuständigen Behörde gemäß § 49 Abs. 2 WHG unverzüglich anzuzeigen.

Sofern im Rahmen der Verwirklichung des Planes Tiefeneingriffe vorgesehen werden (insb. geothermische Anlagen), so kann hierfür ggf. ebenfalls eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die zuständige Wasserbehörde erforderlich sein.

Ich bitte, diese Aspekte als Hinweise in den Textteil des Bebauungsplans aufzunehmen.

5. UVP

In der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ist auf das Umweltmerkmal Grundwasser angemessen einzugehen: Beschreibung und Bewertung des Bestands (z.B. Grundwasserflurabstände, Grundwasserneubildung, Verschmutzungsempfindlichkeit, Bedeutung des Grundwasservorkommens), Darstellung der bau-, anlage- und nutzungsbedingten Auswirkungen (qualitativ und quantitativ) der Planung auf das Grundwasser (z.B. Verminderung der Grundwasserneubildung, mögliche Stoffeinträge ins Grundwasser, Versickerung von Niederschlagswasser), Beschreibung der Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung der Auswirkungen. Für die Bearbeitung der oben genannten Punkte ist die Erstellung eines Fachbeitrags gemäß Wasserrahmenrichtlinie dienlich.

6. Allgemeiner Hinweis

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

(Bearbeiter: Herr Deuster, Dez. 41.2, Tel.: 0641/303-4169)

Gewässer, deren Gewässerrandstreifen sowie amtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiete werden durch das o.g. Vorhaben nicht berührt. Es bestehen somit aus meiner Sicht für die zu vertretenden Belange keine Bedenken gegen das Vorhaben.

Auf Seite 20 des Umweltberichtes wird bereits auf das Thema „Starkregenereignisse“ eingegangen, so dass hier kein entsprechender Hinweis gegeben werden muss. Es werden entsprechende Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen (s. Seite 21, Umweltbericht) festgesetzt.

Kommunales Abwasser, Gewässergüte

(Bearbeiter: Herr Lesch, Dez. 41.3, Tel.: 0641/303-4217)

Aus Sicht der von mir vertretenen Belange sind die Ausführungen zur geplanten Entwässerung des Plangebietes zu unkonkret. In der Begründung wird lediglich darauf verwiesen, dass die Betrachtung und Darlegung der geplanten Abwasserbeseitigung Gegenstand der weiteren Erschließungsplanung sei. Die Ausführungen entsprechen nicht den Anforderungen der „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung“ von Oktober 2023 (https://rp-giessen.hessen.de/sites/rp-giessen.hessen.de/files/2023-11/231020-arbeitshilfe-wawi_belange_bauleitplanung-v1.1_1.pdf).

Neue Baugebiete sollen grundsätzlich im Trennsystem entwässert werden. Auf § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz wird ausdrücklich verwiesen. Niederschlagswasser ist gemäß den allgemein anerkannten Regeln der Technik (u.a. DWA-A 102-1, DWA-A 102-4, DWA-A 118, DWA-A 138) bevorzugt zu versickern oder zu verwerten.

Nördlich des Plangebiets „In den Pfeiffersgärten“ befindet sich das bereits erschlossene Neubaugebiet „Galgenberg/Bruchborn“. Dieses Gebiet wird im Trennsystem entwässert. Das Niederschlagswasser von dort wird über ein Regenrückhaltebecken in den Faulbach eingeleitet. Aufgrund der örtlichen Nähe kann ggf. auch das Plangebiet „In den Pfeiffersgärten“ über das vorhandene Trennsystem mit Regenrückhaltebecken entwässert werden. An den vorhandenen Mischwasserkanal in der Faulbacher Straße darf daher lediglich das Schmutzwasser des Plangebiets angeschlossen werden.

Es ist nachzuweisen, dass die bestehenden Abwasseranlagen (Kanalnetz, Regenrückhaltebecken, etc.) für die zusätzlichen Abwassermengen und -frachten des Plangebiets ausreichend bemessen sind. Zudem kann eine Änderung der Einleitungserlaubnis für das Trennsystem „Galgenberg/Bruchborn“ aufgrund der Vergrößerung des Einzugsgebiets erforderlich werden.

Aufgrund der zu unkonkreten Angaben zur geplanten Entwässerung, kann nicht beurteilt werden, ob eine gesicherte Erschließung hinsichtlich einer geordneten und gesetzeskonformen Abwasserbeseitigung gewährleistet ist. Soweit erforderliche Abwasseranlagen nicht errichtet oder erweitert oder erforderliche Maßnahmen für eine gesicherte Erschließung nicht umgesetzt sind, könnte dies zu einer Vollzugsunfähigkeit des Bauleitplanes und damit zu dessen Unwirksamkeit führen.

Hinweis:

In unmittelbarer Nähe befindet sich das Plangebiet „Am Bruchborn/Faulbacher Straße“, für welches ein separates Bauleitplanverfahren existiert. Diesbezüglich weise ich auf meine Stellungnahme vom 02.11.2023 hin, da dieses Plangebiet ebenfalls im Trennsystem entwässert werden soll.

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

(Bearbeiterin: Frau M. Wagner, Dez. 41.4, Tel.: 0641/303-4277)

Nachsorgender Bodenschutz

Die Stellungnahme wird ggf. nachgereicht.

Vorsorgender Bodenschutz

Die Stellungnahme wird ggf. nachgereicht.

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 verlorengehender Evapotranspirations-Kühlleistung, Infiltrations- und Retentionsleistung mit einer sehr hohen Gewichtung in die Abwägung einfließen.

Kommunale Abfallwirtschaft, Abfallentsorgungsanlagen

(Bearbeiter: Herr Huskaj, Dez. 42.2, Tel.: 0641/303-4356)

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

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

Bei **Bau.- Abriss- und Erdarbeiten** im Plangebiet sind die Vorgaben im Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ (Baumerkblatt, Stand: 01.09.2018) der Regierungspräsidien in Hessen zu beachten (www.rp-giessen.hessen.de, 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/bau-merk-blatt_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: Herr Römschied, Dez. 43.2, Tel.: 0641/303-4421)

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht birgt das Vorhaben ein gewisses Konfliktpotential. Nördlich des Plangebietes befinden sich mehrere Firmengelände und östlich des Plangebietes ein landwirtschaftlicher Betrieb. Je nach Art und Umfang der dort praktizierten Tätigkeiten, kann es zu einer Überschreitung der Schallrichtwerte kommen. Im Bebauungsplan sollen Schalldämmmaße nach DIN 4179 festgelegt werden, aber eine schalltechnische Untersuchung wurde nicht durchgeführt oder den Planunterlagen nicht beigelegt.

Es wird empfohlen, das Vorhaben über eine Schallimmissionsprognose abzusichern. Bei der Schallimmissionsprognose sollten neben den Betrieben die Faulbacher Straße betrachtet werden.

Bergaufsicht

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

Der Geltungsbereich der o. g. Bauleitplanung liegt im Gebiet von vier Bergwerksfeldern (eins angezeigt, drei erloschen), in denen Bergbau betrieben und das Vorkommen von Erz nachgewiesen wurde. Nach den hier vorhandenen Unterlagen haben die bergbaulichen Arbeiten außerhalb des Planungsbereiches stattgefunden.

Landwirtschaft

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

Bezüglich der mir vorgelegten Planunterlagen werden aus Sicht des öffentlichen Belanges Landwirtschaft keine Bedenken vorgetragen. Es ist keine landwirtschaftliche Fläche betroffen sind.

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

Obere Forstbehörde

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

Bei der o. g. Bauleitplanung sind forstliche Belange beim derzeitigen Planungsstand (E/A-Maßnahmen sind noch nicht näher definiert) nicht betroffen.

Obere Naturschutzbehörde

(Bearbeiterin: Frau Wiesner, Dez. 53.1, Tel.: 0641/303-5531)

Mit dem Bebauungsplan bzw. der Flächennutzungsplanänderung sollen im Bereich des aufgegebenen Sportplatzgeländes südlich der Faulbacher Straße (Kreisstraße K 459) die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Entwicklung und Erschließung eines neuen Wohnquartiers entsprechend der erfolgten Konzeptvergabe geschaffen und somit das ehemalige Sportplatzgelände einer neuen Nutzung zugeführt werden. Planziel der Bauleitplanung ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes bzw. einer Wohnbaufläche.

Von der Planung werden keine nach §§ 23 und 26 BNatSchG ausgewiesenen oder geplanten Schutzgebiete berührt.

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

Bauleitplanung

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

Aus planungsrechtlicher und städtebaulicher Sicht weise ich auf folgendes hin:

Gemäß **§ 1 Abs. 3 BauGB** haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Gemäß **§ 1 Abs. 5 S. 3 BauGB** soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.

Planziel der o. g. Bauleitplanung ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes bzw. von Wohnbauflächen im Bereich des bisherigen Sportplatzes in der Kernstadt. Hier soll nun südlich der Faulbacher Straße ein neues Wohnquartier entwickelt werden.

Nach den Ausführungen in der Begründung kann der *Bedarf an Wohnungen und entsprechenden Bauplätzen* mit dem *gegenwärtig im Stadtgebiet vorhandenen Angebot nicht gedeckt* werden. Nähere Erläuterungen zum tatsächlichen (konkreten) **Bedarf** an weiteren Wohnbauflächen in der Kernstadt erfolgen jedoch nicht. Warum der bestehende Bedarf an Bauplätzen z. B. nicht – zumindest teilweise – im Bereich des nördlich angrenzenden Baugebiets „Galgenberg/Bruchborn II“ (Bebauungsplan 2018) gedeckt werden kann, wird nicht thematisiert, obwohl hier nach dem Luftbild noch mehrere Baulücken vorhanden sind.

Gerade im Hinblick auf die **Überprüfung von Innenentwicklungspotenziale** erfolgen in der Begründung keine detaillierten Ausführungen.

Das Plangebiet ist zwar aufgrund des hier bisher bestehenden Sportplatzes bereits anthropogen überformt und baulich vorgeprägt (tlw. vorhandene Bebauung im nordwestlichen Bereich) und somit erfolgt hier keine Neu-Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen. Dennoch sollten insbesondere aufgrund der Ortsrandlage des Plangebietes (keine „*Nachverdichtung innerhalb des Siedlungsbereiches*“) und der hier bisher nur bestehenden untergeordneten Bebauung zunächst sonstige Möglichkeiten einer Innenentwicklung geprüft werden. Hierzu sollte eine Überprüfung der tatsächlich noch verfügbaren Bauflächen für eine Wohnbebauung im Bereich rechtskräftiger Bebauungspläne bzw. in der Ortslage erfolgen.

Zudem sollte auch dargelegt werden, warum mit der nun geplanten städtebaulichen Entwicklung eines neuen Wohnquartiers südlich der Faulbacher Straße (K459) von dem ursprünglichen Konzept zur kommunalen Wohnsiedlungsflächenentwicklung abgewichen werden soll. Nach dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Hadamar (1997) soll die Entwicklung von Wohnbauflächen westlich der Ortslage bzw. östlich der Ortslage im Anschluss an die (Wohn-)Bebauung im Bereich „Galgenberg/Bruchborn“ – nördlich der Faulbacher Straße – erfolgen. Auch im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Galgenberg/Bruchborn II“ wurde eine „*mögliche Weiterentwicklung nach Osten*“ (vgl. Plankarte Bebauungsplan 2018) und somit eine Fortführung der bestehenden bzw. geplanten Wohnbebauung nördlich der Faulbacher Straße entsprechend dem wirksamen Flächennutzungsplan vorgesehen.

Im Hinblick auf die offenbar inzwischen geänderte (Wohn-)Siedlungsflächenplanung der Stadt Hadamar sollten daher auch entsprechende Aussagen erfolgen.

Um den gesetzlichen Anforderungen der §§ 1 Abs. 3 und 1a Abs. 2 S. 4 BauGB angemessen Rechnung zu tragen, sollten die diesbezüglichen Ausführungen in der Begründung im weiteren Verfahren ergänzt werden.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

gez.

Wagner

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



Regierungspräsidium Gießen • Postfach 10 08 51 • 35338 Gießen

Planungsbüro Fischer
Im Nordpark 1

35435 Wettenberg

Geschäftszeichen: RPGL-31-61a0100/59-2014/8
Dokument Nr.: 2024/700336

Bearbeiter/in: Karin Wagner
Telefon: +49 641 303-2353
Telefax: +49 641 303-2197
E-Mail: Karin.Wagner@rpgi.hessen.de
Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom:

Datum 27. Mai 2024

**Bauleitplanung der Stadt Hadamar;
Flächennutzungsplanänderung für den Bereich „Wohnquartier in den
Pfeiffersgärten“ in Hadamar**

Stellungnahme im Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB

Ihr Schreiben vom 15.04.2024, Projektleiter: Herr Adler

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

**Obere Landesplanungsbehörde
(Bearbeiter: Herr Paulsen, Dez. 31, Tel.: 0641/303-2425)**

Mit dem Vorhaben sollen auf einer Fläche von ca. 2,7 ha, durch die Umnutzung des ehemaligen Sportplatzes, die Voraussetzungen für die Darstellung einer Wohnbaufläche geschaffen werden.

Das Plangebiet ist im gültigen Regionalplan Mittelhessen 2010 (RPM 2010) vollständig als *Vorbehaltsgebiet (VBG) für Landwirtschaft* und als *VBG für den Grundwasserschutz* festgelegt. Darüber hinaus weist der Teilregionalplan Energie Mittelhessen 2016/2020 (TRPEM 2016/2020) südlich des Plangebiets ein *Vorranggebiet (VRG) zur Nutzung von Windenergie (VRG WE 1114)* aus. Es liegen ca. 0,7 ha des Geltungsbereichs innerhalb des 1000 m Radius des VRG WE 1114.

In den *VBG für Landwirtschaft* soll die Offenhaltung der Landschaft durch landwirtschaftliche Bewirtschaftung gesichert werden. Hier ist unter be-

Hausanschrift:
35390 Gießen • Landgraf-Philipp-Platz 1 – 7
Postanschrift:
35338 Gießen • Postfach 10 08 51
Telefonzentrale: 0641 303-0
Zentrales Telefax: 0641 303-2197
Zentrale E-Mail: poststelle@rpgi.hessen.de
Internet: <http://www.rp-giessen.de>

Servicezeiten:
Mo. - Do. 08:00 - 16:30 Uhr
Freitag 08:00 - 15:00 Uhr
oder nach Vereinbarung

Die telefonische Vereinbarung eines persönlichen Gesprächstermins wird empfohlen.

Fristenbriefkasten:
35390 Gießen
Landgraf-Philipp-Platz 1 – 7



stimmten Voraussetzungen eine Flächeninanspruchnahme bis zu 5 ha möglich (vgl. Grundsatz 6.3-2 und Ziel 6.3-3 des RPM 2010). Aufgrund der vorangegangenen Nutzung als Sportplatz wird durch das Vorhaben auch keine landwirtschaftliche Nutzung eingeschränkt.

Vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen ist der Bedarf an Siedlungsflächen vorrangig in den *VRG Siedlung Bestand* durch Verdichtung der Bebauung (Nachverdichtung) und durch Umnutzung von bereits verdichteten Flächen zu decken. Dazu sind die vorhandenen Flächenreserven in Bebauungsplänen (§ 30 BauGB) und in den „unbeplanten Innenbereichen“ (§ 34 BauGB) darzustellen sowie ihre Verfügbarkeit und Entwicklungsfähigkeit aufzuzeigen (vgl. Ziel 5.2-5, RPM 2010). Den Planungsunterlagen ist keine intensive Auseinandersetzung mit Alternativflächen im Innenbereich zu entnehmen. Diese ist zu ergänzen. Darüber hinaus fehlt eine Alternativenprüfung für den Außenbereich; insbesondere ist aufzuzeigen, ob und in welchem Umfang es noch ungenutzte Flächen innerhalb von *VRG Siedlung Planung* gibt und warum diese nicht in Anspruch genommen werden.

Mit dem in der Begründung angesprochenen Bedarf an Wohnraum wird sich nicht ausreichend beschäftigt. Eine Rechtfertigung der Flächeninanspruchnahme von ca. 2,7 ha im Außenbereich ist mithilfe der Planunterlagen bisher nicht möglich. Hier sind konkretere Angaben erforderlich wie z. B. die Anzahl an Interessenten, falls eine solche Liste geführt wird. Sollte der Bedarf deutlich niedriger liegen als die Anzahl der Bauplätze, wäre ggf. eine Unterteilung in Bauabschnitte sinnvoll, um eine sukzessive Auslastung ohne größere Baulücken innerhalb des Neubaugebiets gewährleisten zu können.

Die *VBG für den Grundwasserschutz* sollen in besonderem Maße dem Schutz des Grundwassers dienen. In diesen Gebieten mit besonderer Schutzbedürftigkeit des Grundwassers soll bei allen Abwägungen den Belangen des Grundwasserschutzes ein besonderes Gewicht beigemessen werden (vgl. Grundsatz 6.1.4-12 des RPM 2010). Maßnahmen wie die Festsetzung von wasserdurchlässigem Bodenmaterial für befestigte Flächen tragen zur Eingriffsminimierung des Vorhabens bei.

Gemäß Ziel 2.2-1 des TRPEM 2016/2020 ist die Errichtung raumbedeutsamer Windenergieanlagen nur in den festgelegten *VRG WE* zulässig; außerhalb dieser Vorranggebiete sind raumbedeutsame Windenergieanlagen ausgeschlossen. Die für die Festlegung der *VRG WE* maßgeblichen Kriterien werden durch die 3. Änderung des Landesentwicklungsplans Hessen 2000 (3. LEPÄ) vorgegeben. Demzufolge ist u. a. aus Gründen des vorbeugenden Immissionsschutzes ein vorsorglicher Mindestabstand von 1.000 m zu bestehenden und geplanten Siedlungsgebieten zu wahren (vgl. Ziel 5.3.2.2-4 der 3. LEP-Änderung). Dieser Mindestabstand wurde daher auch als hartes Ausschlusskriterium bei der Festlegung der *VRG WE* im TRPEM 2016/2020 zugrunde gelegt. Obwohl die Ausschlusswirkung des TRPEM 2016/2020 nach Feststellung des Erreichens des ersten Flächenbeitragswertes aufgrund der neuen gesetzlichen Regelungen im Windenergieflächenbedarfsgesetz mittlerweile entfallen ist, kommt dem 1000 m Siedlungsabstand im Kontext des Windenergieausbaus weiterhin ein hohes materielles Gewicht zu.

Zudem weise ich auf die Zielvorgabe im aktuellen Regionalplanentwurf hin, dass im Rahmen der Bauleitplanung dafür Sorge zu tragen ist, dass geplante Wohnsiedlungsflächen, einschließlich Nutzungen mit vergleichbarer Sensibilität, mindestens einen Abstand von 1000 m zu VRG WE einhalten (vgl. Ziel 5.1-10 des RPME).

Damit die Planung an die künftigen Ziele der Raumordnung angepasst ist, empfehle ich dringend eine Reduzierung des Geltungsbereichs im Süden um 0,7 ha. Eine abschließende raumordnerische Stellungnahme ist erst nach Ergänzung der Unterlagen hinsichtlich des Ziels 5.2-5 sowie einer Alternativenprüfung hinsichtlich der VRG *Siedlung Planung* möglich.

Grundwasser, Wasserversorgung

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

1. Bedarfsermittlung, Deckungs- und Wassersparnachweis

Bitte legen Sie für das beplante Gebiet dar, wie die öffentliche Wasserversorgung sichergestellt werden kann. Der gesamte Wasserbedarf (Trink-, Betriebs-, Löschwasser) ist hierzu unter Berücksichtigung der demografischen Entwicklung und des Klimawandels zu ermitteln (Jahresmenge und Tagesspitzenbedarf). Bei der Bedarfsermittlung ist bereits auf eine sparsame, rationelle Wasserverwendung zu achten. Es ist frühzeitig der Nachweis zu erbringen, dass der gesamte Wasserbedarf des Baugebiets, insbesondere auch in längeren Trockenperioden und im Brandfall, durch den zuständigen Wasserversorger gedeckt werden kann. Es ist nachzuweisen, dass die vorhandenen technischen Anlagen zur Trinkwasserversorgung zur Versorgung des Plangebietes ausreichend dimensioniert sind (z.B. Zustand der Technik, Leitungsdimensionierung, Auslegung der Gewinnungs-, Aufbereitungs- und Speichereinrichtungen).

Es ist eine Gegenüberstellung der gültigen Wasserrechte mit den Fördermengen der letzten 5 Jahre vorzulegen. Zusätzlich sind die zukünftigen Fördermengen auch unter Berücksichtigung des Klimawandels und eines damit evtl. verbundenen geringeren nutzbaren Wasserdangebotes zu prognostizieren. Bei Fremdbezug von Trinkwasser ist die aktuelle Situation des Fremdversorgers zu berücksichtigen (Abgleich der verfügbaren Liefermengen mit den tatsächlichen Abnahmemengen). Es ist darzulegen welche Maßnahmen im Falle einer Wassermangelsituation ergriffen werden.

Hinweise: Muster-Gefahrenabwehrverordnung Trinkwasser

(<https://umwelt.hessen.de/sites/umwelt.hessen.de/files/2023-07/muster-gefahrenabwehrverordnung.pdf>), Wasserampel.

2. Lage des Vorhabens im Verhältnis zu Festsetzungen zum Grundwasserschutz

Der Planungsraum liegt innerhalb der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlage "Tiefbrunnen III Obertiefenbach" der Gemeinde Beselich, Gemarkung Obertiefenbach, Landkreis Limburg-Weilburg. Die entsprechenden Verbote der Schutzgebietsverordnung vom 05.03.1965 (StAnz.14/65 S. 0396) sind zu beachten.

Städten und Gemeinden ist es untersagt, in einem Bebauungsplan Festsetzungen zu treffen, die die Regelungen der Wasserschutzgebietsverordnung (teilweise) ersetzen oder sich mit diesen widersprechen. Grundsätzlich sind die Ver- und Gebote bindend. Steht eine Festsetzung im Bebauungsplan

einem Verbot im Schutzgebiet entgegen, ist eine Umplanung erforderlich. Sofern der Konflikt durch eine Umplanung nicht behoben werden kann, sind Minderungsmaßnahmen darzulegen, auf deren Grundlage eine wasserrechtliche Befreiung nach § 52 WHG ausgesprochen werden könnte.

Hinweis: DVGW W 1001 (M) Risikomanagement in Trinkwassereinzugsgebieten.

Vorgesehene Straßenbaumaßnahmen sind in Anlehnung an die Richtlinie für Straßen in Wasserschutzgebieten (RiStWag) auszuführen.

3. Verminderung der Grundwasserneubildung

Es ist darzulegen, welchen Einfluss das Vorhaben auf die Grundwasserneubildung hat und welche Maßnahmen vorgesehen sind, um eine Verringerung der Grundwasserneubildung so gering wie möglich zu halten.

4. Erforderlichkeit wasserrechtlicher Anzeigen oder Zulassungen

Sofern für das Vorhaben eine Grundwasserhaltung erforderlich wird, oder durch die Tiefbauarbeiten ein Aufstauen, Absenken und Umleiten des Grundwassers bewirkt wird, ist hierfür ggf. eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die zuständige Wasserbehörde erforderlich.

Sofern im Rahmen der Verwirklichung des Planes Erdaufschlüsse hergestellt werden, die sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können, ist die Anzeigepflicht nach § 49 Abs. 1 WHG zu beachten.

Sofern im Rahmen der Verwirklichung des Planes Grundwasser unbeabsichtigt erschlossen wird, ist dies der zuständigen Behörde gemäß § 49 Abs. 2 WHG unverzüglich anzuzeigen.

Sofern im Rahmen der Verwirklichung des Planes Tiefeneingriffe vorgesehen werden (insb. geothermische Anlagen), so kann hierfür ggf. ebenfalls eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die zuständige Wasserbehörde erforderlich sein.

Ich bitte, diese Aspekte als Hinweise in den Textteil des Bebauungsplans aufzunehmen.

5. UVP

In der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ist auf das Umweltmerkmal Grundwasser angemessen einzugehen: Beschreibung und Bewertung des Bestands (z.B. Grundwasserflurabstände, Grundwasserneubildung, Verschmutzungsempfindlichkeit, Bedeutung des Grundwasservorkommens), Darstellung der bau-, anlage- und nutzungsbedingten Auswirkungen (qualitativ und quantitativ) der Planung auf das Grundwasser (z.B. Verminderung der Grundwasserneubildung, mögliche Stoffeinträge ins Grundwasser, Versickerung von Niederschlagswasser), Beschreibung der Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung der Auswirkungen. Für die Bearbeitung der oben genannten Punkte ist die Erstellung eines Fachbeitrags gemäß Wasserrahmenrichtlinie dienlich.

6. Allgemeiner Hinweis

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

(Bearbeiter: Herr Deuster, Dez. 41.2, Tel.: 0641/303-4169)

Gewässer, deren Gewässerrandstreifen sowie amtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiete werden durch das o.g. Vorhaben nicht berührt. Es bestehen somit aus meiner Sicht für die zu vertretenden Belange keine Bedenken gegen das Vorhaben.

Auf Seite 20 des Umweltberichtes wird bereits auf das Thema „Starkregenereignisse“ eingegangen, so dass hier kein entsprechender Hinweis gegeben werden muss. Es werden entsprechende Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen (s. Seite 21, Umweltbericht) festgesetzt.

Kommunales Abwasser, Gewässergüte

(Bearbeiter: Herr Lesch, Dez. 41.3, Tel.: 0641/303-4217)

Aus Sicht der von mir vertretenen Belange sind die Ausführungen zur geplanten Entwässerung des Plangebietes zu unkonkret. In der Begründung wird lediglich darauf verwiesen, dass die Betrachtung und Darlegung der geplanten Abwasserbeseitigung Gegenstand der weiteren Erschließungsplanung sei. Die Ausführungen entsprechen nicht den Anforderungen der „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung“ von Oktober 2023 (https://rp-giessen.hessen.de/sites/rp-giessen.hessen.de/files/2023-11/231020-arbeitshilfe-wawi_belange_bauleitplanung-v1.1_1.pdf).

Neue Baugebiete sollen grundsätzlich im Trennsystem entwässert werden. Auf § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz wird ausdrücklich verwiesen. Niederschlagswasser ist gemäß den allgemein anerkannten Regeln der Technik (u.a. DWA-A 102-1, DWA-A 102-4, DWA-A 118, DWA-A 138) bevorzugt zu versickern oder zu verwerten.

Nördlich des Plangebiets „In den Pfeiffersgärten“ befindet sich das bereits erschlossene Neubaugebiet „Galgenberg/Bruchborn“. Dieses Gebiet wird im Trennsystem entwässert. Das Niederschlagswasser von dort wird über ein Regenrückhaltebecken in den Faulbach eingeleitet. Aufgrund der örtlichen Nähe kann ggf. auch das Plangebiet „In den Pfeiffersgärten“ über das vorhandene Trennsystem mit Regenrückhaltebecken entwässert werden. An den vorhandenen Mischwasserkanal in der Faulbacher Straße darf daher lediglich das Schmutzwasser des Plangebiets angeschlossen werden.

Es ist nachzuweisen, dass die bestehenden Abwasseranlagen (Kanalnetz, Regenrückhaltebecken, etc.) für die zusätzlichen Abwassermengen und -frachten des Plangebiets ausreichend bemessen sind. Zudem kann eine Änderung der Einleitungserlaubnis für das Trennsystem „Galgenberg/Bruchborn“ aufgrund der Vergrößerung des Einzugsgebiets erforderlich werden.

Aufgrund der zu unkonkreten Angaben zur geplanten Entwässerung, kann nicht beurteilt werden, ob eine gesicherte Erschließung hinsichtlich einer geordneten und gesetzeskonformen Abwasserbeseitigung gewährleistet ist. Soweit erforderliche Abwasseranlagen nicht errichtet oder erweitert oder erforderliche Maßnahmen für eine gesicherte Erschließung nicht umgesetzt sind, könnte dies zu einer Vollzugsunfähigkeit des Bauleitplanes und damit zu dessen Unwirksamkeit führen.

Hinweis:

In unmittelbarer Nähe befindet sich das Plangebiet „Am Bruchborn/Faulbacher Straße“, für welches ein separates Bauleitplanverfahren existiert. Diesbezüglich weise ich auf meine Stellungnahme vom 02.11.2023 hin, da dieses Plangebiet ebenfalls im Trennsystem entwässert werden soll.

Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe, Grundwasser-schadensfälle, Altlasten, Bodenschutz
(Bearbeiterin: Frau M. Wagner, Dez. 41.4, Tel.: 0641/303-4277)

Nachsorgender Bodenschutz

Die Stellungnahme wird ggf. nachgereicht.

Vorsorgender Bodenschutz

Die Stellungnahme wird ggf. nachgereicht.

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
(Bearbeiter: Herr Huskaj, Dez. 42.2, Tel.: 0641/303-4356)

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

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

Bei **Bau.- Abriss- und Erdarbeiten** im Plangebiet sind die Vorgaben im Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ (Baumerkblatt, Stand: 01.09.2018) der Regierungspräsidien in Hessen zu beachten (www.rp-giessen.hessen.de, 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/bau-merk-blatt_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: Herr Römschied, Dez. 43.2, Tel.: 0641/303-4421)

Bzgl. der o. g. Flächennutzungsplanänderung bestehen keine immissionsschutzrechtlichen Bedenken.

Bergaufsicht

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

Der Geltungsbereich der o. g. Bauleitplanung liegt im Gebiet von vier Bergwerksfeldern (eins angezeigt, drei erloschen), in denen Bergbau betrieben und das Vorkommen von Erz nachgewiesen wurde. Nach den hier vorhandenen Unterlagen haben die bergbaulichen Arbeiten außerhalb des Planungsbereiches stattgefunden.

Landwirtschaft

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

Bezüglich der mir vorgelegten Planunterlagen werden aus Sicht des öffentlichen Belanges Landwirtschaft keine Bedenken vorgetragen. Es ist keine landwirtschaftliche Fläche betroffen sind.

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

Obere Forstbehörde

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

Bei der o. g. Bauleitplanung sind forstliche Belange beim derzeitigen Planungsstand (E/A-Maßnahmen sind noch nicht näher definiert) nicht betroffen.

Obere Naturschutzbehörde

(Bearbeiterin: Frau Wiesner, Dez. 53.1, Tel.: 0641/303-5531)

Mit dem Bebauungsplan bzw. der Flächennutzungsplanänderung sollen im Bereich des aufgegebenen Sportplatzgeländes südlich der Faulbacher Straße (Kreisstraße K 459) die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Entwicklung und Erschließung eines neuen Wohnquartiers entsprechend der erfolgten Konzeptvergabe geschaffen und somit das ehemalige Sportplatzgelände einer neuen Nutzung zugeführt werden. Planziel der Bauleitplanung ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes bzw. einer Wohnbaufläche.

Von der Planung werden keine nach §§ 23 und 26 BNatSchG ausgewiesenen oder geplanten Schutzgebiete berührt.

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

Bauleitplanung

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

Aus planungsrechtlicher und städtebaulicher Sicht weise ich auf folgendes hin:

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Gemäß § 1 Abs. 5 S. 3 BauGB soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.

Planziel der o. g. Bauleitplanung ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes bzw. von Wohnbauflächen im Bereich des bisherigen Sportplatzes in der Kernstadt. Hier soll nun südlich der Faulbacher Straße ein neues Wohnquartier entwickelt werden.

Nach den Ausführungen in der Begründung kann der *Bedarf an Wohnungen und entsprechenden Bauplätzen mit dem gegenwärtig im Stadtgebiet vorhandenen Angebot nicht gedeckt* werden. Nähere Erläuterungen zum tatsächlichen (konkreten) **Bedarf** an weiteren Wohnbauflächen in der Kernstadt erfolgen jedoch nicht. Warum der bestehende Bedarf an Bauplätzen z. B. nicht – zumindest teilweise – im Bereich des nördlich angrenzenden Baugebiets „Galgenberg/Bruchborn II“ (Bebauungsplan 2018) gedeckt werden kann, wird nicht thematisiert, obwohl hier nach dem Luftbild noch mehrere Baulücken vorhanden sind.

Gerade im Hinblick auf die **Überprüfung von Innenentwicklungspotenziale** erfolgen in der Begründung keine detaillierten Ausführungen. Das Plangebiet ist zwar aufgrund des hier bisher bestehenden Sportplatzes bereits anthropogen überformt und baulich vorgeprägt (tlw. vorhandene Bebauung im nordwestlichen Bereich) und somit erfolgt hier keine Neu-Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen. Dennoch sollten insbesondere aufgrund der Ortsrandlage des Plangebietes (keine „*Nachverdichtung innerhalb des Siedlungsbereiches*“) und der hier bisher nur bestehenden untergeordneten Bebauung zunächst sonstige Möglichkeiten einer Innenentwicklung geprüft werden. Hierzu sollte eine Überprüfung der tatsächlich noch verfügbaren Bauflächen für eine Wohnbebauung im Bereich rechtskräftiger Bebauungspläne bzw. in der Ortslage erfolgen.

Zudem sollte auch dargelegt werden, warum mit der nun geplanten städtebaulichen Entwicklung eines neuen Wohnquartiers südlich der Faulbacher Straße (K459) von dem ursprünglichen Konzept zur kommunalen Wohnsiedlungsflächenentwicklung abgewichen werden soll. Nach dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Hadamar (1997) soll die Entwicklung von Wohnbauflächen westlich der Ortslage bzw. östlich der Ortslage im Anschluss an die (Wohn-)Bebauung im Bereich „Galgenberg/Bruchborn“ – nördlich der Faulbacher Straße – erfolgen. Auch im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Galgenberg/Bruchborn II“ wurde eine „*mögliche Weiterentwicklung nach Osten*“ (vgl. Plankarte Bebauungsplan 2018) und somit eine Fortführung der bestehenden bzw. geplanten Wohnbebauung nördlich der Faulbacher Straße entsprechend dem wirksamen Flächennutzungsplan vorgesehen.

Im Hinblick auf die offenbar inzwischen geänderte (Wohn-)Siedlungsflächenplanung der Stadt Hadamar sollten daher auch entsprechende Aussagen erfolgen.

Um den gesetzlichen Anforderungen der §§ 1 Abs. 3 und 1a Abs. 2 S. 4 BauGB angemessen Rechnung zu tragen, sollten die diesbezüglichen Ausführungen in der Begründung im weiteren Verfahren ergänzt werden.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

gez.

Wagner

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

Meine Kraft vor Ort

21. Mai 2024
13. Mai 2024

Syna

Syna GmbH · Ludwigshafener Straße 4 · 65929 Frankfurt am Main

Planungsbüro Fischer
Im Nordpark 1

35435 Wettengel

Bitte bei Schriftverkehr folgende Adresse verwenden:

Syna GmbH
Steedener Hauptstraße 1 a
65594 Runkel

RSDT-P-NR

Ansprechpartner: Stefan Wiegand
T: 06482 - 9125 - 122
F: 069 - 3107 - 499521 - 122
E: stefan.wiegand@syna.de

Runkel, 07. Mai 2024

**Bauleitplanung der Stadt Hadamar, Kernstadt
Bebauungsplan Wohnquartier „In den Pfeiffersgärten“ sowie Änderung des Flächennutzungsplans in diesem Bereich**

**Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 Baugesetzbuch BauGB
- Ihr Schreiben vom 15.04.2024 -**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir beziehen uns auf Ihr o. g. Schreiben und die übermittelten Planungsunterlagen und nehmen als zuständiges Energieversorgungsunternehmen zu der o. g. Aufstellung des Bebauungsplans wie folgt Stellung:

Zu der Aufstellung des Bebauungsplanes und zur Änderung des geltenden Flächennutzungsplans melden wir unter der Voraussetzung keine Bedenken an, dass unsere bestehenden und geplanten Versorgungsanlagen bei der weiteren Bearbeitung des Vorganges Berücksichtigung finden.

Im Zuge Ihrer Baumaßnahme ist eine Erweiterung des Kabelnetzes geplant.

Für die Stromversorgung des Bereichs wird nun die Errichtung einer Compact-Transformatorstation mit den Gebäudeabmessungen Länge x Breite x Höhe = 3,60 m x 1,50 m x 2,50 m erforderlich, wobei eine Grundstücksgröße von ca. 6,70 m x 4,65 m (L x B) in Anspruch genommen wird.

Die Lage des Stationsgrundstücks haben wir in beiliegendem Plan „rot“ eingetragen und bitten Sie, die Grundstücksfläche einschließlich des Baukörpers zeichnerisch und nachrichtlich in den Bebauungsplan zu übernehmen.



Syna GmbH
Ludwigshafener Straße 4 · 65929 Frankfurt am Main · T 069 3107-1060 · F 069 3107-1069 · syna.de
Aufsichtsratsvorsitzender Dr. Markus Coenen · Geschäftsführer Dr. Andreas Berg · Marcel Rohrbach · Sitz der Gesellschaft Frankfurt
am Main · Registergericht Amtsgericht Frankfurt am Main · HRB 74234 · Steuernummer 047 243 72361 · Umsatzsteuer-ID-Nummer
DE814303069
Bankverbindung Commerzbank AG · IBAN DE95 5004 0000 0257 1370 00 · BIC COBADE33XXX

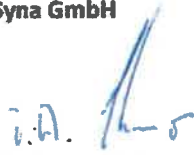
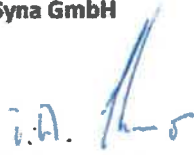
Teil von



Bei Baumanpflanzungen im Bereich unserer Versorgungsanlagen muss der Abstand zwischen Baum und Kabel 2,50 m betragen. Bei geringeren Abständen sind die Bäume zum Schutz unserer Versorgungsanlagen in Betonschutzrohre einzupflanzen, wobei die Unterkante der Schutzrohre bis auf die Verlegetiefe der Versorgungsleitungen reichen muss. Bei dieser Schutzmaßnahme kann der Abstand zwischen Schutzrohr und Kabel auf 0,50 m verringert werden.

Für Fragen stehen wir ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Syna GmbH


i.A. 
Thomas Kremer


i.A. 
Stefan Wiegand

Anlage:
Standortplan Transformatorenstation



Syna

Bauleitplanung

Hadamar, Vorquartier in den Plattenbahngärten
Standort Transformatorenstation

Mittelpunkt-Koordinate: 5431953.16 / 5590470.69
S. na GmbH, Ludwigshafener Straße 4, 68129 Frankfurt am Main



Maßstab: 1:1000

Gemeinde: Hadamar u. Niedershadamar

Blatt:

Benutzer: Stefan Wiegand

Firma:

Ausgabedatum: 07.05.2024

Maßstab: 1:1000



10 Meter

