

Beteiligung Planungsbüro Fischer

Von:
Gesendet:
An:
Betreff:

Guten Tag,

zum Entwurf des B-Plans mit FNP-Änderung möchten wir Stellung nehmen.

1. Gegen die Planung bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.
2. Wir haben zur Kenntnis genommen, dass noch keine E/A-Bilanz und noch keine Kompensationsplanung vorliegt. Wir gehen davon aus, zu dieser Thematik erneut beteiligt zu werden.
3. Wir weisen darauf hin, dass eine Reihe von fünf Obstbäumen kein Streuobst im fachlichen Sinne ist und die Bezeichnung als „Streuobstsaum“ irreführend ist. In einer Planung sollte auch die Wortwahl sachgerecht sein. Damit beugt man auch einer falschen Einstufung im Zuge der E/A-Planung vor.

Freundliche Grüße
im Auftrag



Kreisausschuss des Landkreises Limburg-Weilburg
Amt für Öffentliche Ordnung
Bauen und Naturschutz

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 (<https://www.landkreis-limburg-weilburg.de/>). Wir übersenden diese Informationen auf Wunsch in Papierform.

Von:
Gesendet:
An:
Betreff:

Guten Tag Frau Roeßing,

im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB haben sie uns Gelegenheit zur Stellungnahme zu dem im Betreff genannten Vorhaben gegeben. Leider haben wir es versäumt innerhalb der vorgegebenen Frist unsere Stellungnahme abzugeben. Wir bitten dies zu entschuldigen.

Da es sich um eine frühzeitige Beteiligung handelt und einzelne Sachverhalte gemäß ihren Ausführungen noch vertiefend betrachtet werden, möchte ich heute auf Folgendes hinweisen:

1. Bei der Planung / Realisierung der Abwasserbeseitigung im sog. Trennsystem ist hinsichtlich der Beseitigung des auf befestigten Flächen anfallenden und nicht verwerteten Niederschlagswassers möglichst eine Versickerung in den Boden bzw. Grundwasser anzustreben. Eine Versickerung ist jedoch nur möglich, wenn der Boden hierfür geeignet ist bzw. dies zulässt. Wir empfehlen daher frühzeitig die Versickerungsfähigkeit des Bodens im betrachteten Gebiet zu bestimmen oder bestimmen zu lassen. Bei Fragen hierzu können wir ihnen bzw. dem künftigen Bauherren gerne Hilfestellungen geben. Sofern eine Versickerung nicht möglich sein sollte, wäre zur Herstellung des Trennsystems eine Anbindung des Niederschlagswassers an ein Oberflächengewässer oder einen kommunalen Regenwasserkanal erforderlich. Entsprechendes ist ggf. in den künftigen Unterlagen darzulegen.
2. Die kommunale Kläranlage in Weilburg-Gaudernbach ist ausreichend bemessen, um das Schmutzwasser aus dem Plangebiet zusätzlich aufnehmen und ordnungsgemäß behandeln zu können.
3. Problematisch ist die Lage des geplanten Standortes für das Wohngebäude innerhalb der Fließpfade, die im Falle eines Starkregenereignisse entstehen können. Bei der Ermittlung und Festlegung von Vermeidungsmaßnahmen (siehe ihre Ausführungen unter Ziffer 2.3 letzter Satz des Umweltberichtes) ist neben dem Objektschutz des geplanten Wohngebäudes auch zu beachten, dass gemäß § 37 Wasserhaushaltsgesetz der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers nicht zum Nachteil oder Schaden des oder der Unterlieger verändert werden darf. Entsprechendes ist im Zuge der Entwicklung der Vermeidungsmaßnahmen zu beachten und im Rahmen des weiteren Verfahrens auszuführen.

Sofern sie Fragen haben können sie mich gerne auch anrufen.

Freundliche Grüße
im Auftrag



**Kreisausschuss des Landkreises Limburg-Weilburg
Amt für den Ländlichen Raum, Umwelt, Veterinärwesen und Verbraucherschutz
Fachdienst Wasser-, Boden- und Immissionsschutz**

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.



Landkreis Limburg-Weilburg Der Kreisausschuss



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

**Planungsbüro Fischer
Im Nordpark 1**

35435 Wettenberg

 **PLANUNGSBÜRO
FISCHER**

Eingang: **18. Okt. 2024**

Zur Bearbeitung:
Planungsbüro Fischer PartG mbB
Im Nordpark 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**

15. Oktober 2024

**Bauleitplanung der Stadt Weilburg, Stadtteil Hasselbach
Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Flur 1, Flurstück 4/1 und 4/2“ sowie Änderung
des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich**
Hier: Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1
Baugesetzbuch (BauGB)

Guten Tag,

durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Flur 1, Flurstück 4/1 und 4/2“ und die parallele
Flächennutzungsplan-Änderung sind weitere nur wenige ha landwirtschaftlich genutztes
Dauergrünland betroffen. Aufgrund des geringen Flächenverlustes werden die Belange der
Landwirtschaft dem Vorhaben nicht entgegengestellt.

Um eine Betroffenheit des öffentlichen Belang Landwirtschaft zu vermeiden, sollte im Zuge
der weiteren Planung auf mögliche Kompensationsmaßnahmen auf landwirtschaftlichen
Produktionsflächen (Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft) verzichtet
werden. Auf die Inanspruchnahme einer externen nicht landwirtschaftlichen
Ausgleichsfläche, die Auswahl von produktionsintegrierten Kompensationsmaßnahmen
oder den Ankauf von Ökopunkten sei an dieser Stelle hingewiesen. Eine Konkretisierung
der geplanten Kompensationsmaßnahmen ist unabdingbar. Bis zur Vorlage einer

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/

endgültigen Eingriffs- und Ausgleichsplanung behalten wir uns eine abschließende
Stellungnahme vor.

Bei Fragen melden Sie sich gerne.

Freundliche Grüße
im Auftrag

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 14. November 2024

**Bauleitplanung der Stadt Weilburg;
Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Flur 1, Flurstück 4/1 und 4/2“
im Stadtteil Hasselbach**

Stellungnahme im Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB

Ihr Schreiben vom 08.10.2024, Projektleiterin: Frau Roeßing

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 soll auf einer Fläche von ca. 0,3 ha ein Einfamilienhaus zum selbstgenutzten Wohneigentum errichtet werden.
Das Plangebiet ist im gültigen Regionalplan Mittelhessen 2010 (RPM 2010) zu 0,1 ha als *Vorranggebiet (VRG) Siedlung Bestand* und zu 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 notwendigen ergänzenden Grünflächen (vgl. Ziel 5.2-1 des RPM 2010). Vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen durch die Gemeinden ist der

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@rpgl.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.

Bedarf an Siedlungsflächen vorrangig in den VRG Siedlung Bestand durch Verdichtung der Bebauung (Nachverdichtung) und durch Umnutzung von bereits bebauten 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. Dieser Nachweis ist durch die planende Gemeinde auch bei Flächeninanspruchnahme innerhalb der VRG Siedlung Planung zu erbringen (vgl. Ziel 5.2-5 des RPM 2010). Aus der Begründung zum Bebauungsplan geht hervor, dass keine Baulücken im städtischen Eigentum zur Verfügung stehen. Dies wird durch ein Baulückenkataster von 2017 und der Erläuterung der aktuellen Verfügbarkeit verdeutlicht.

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 für die Eigenentwicklung und Freizeitnutzung im Anschluss an bebaute Ortslagen bis zu 5 ha möglich (vgl. Ziel 6.3-3 des RPM 2010). Da sich die betroffenen Flächen im Besitz des Vorhabenträgers befinden und es sich hier um eine geringfügige Flächeninanspruchnahme von ca. 0,2 ha im VBG für Landwirtschaft handelt, kann von keiner Existenzgefährdung von Landwirten ausgegangen werden. Zudem wird der im Umweltbericht angesprochene Streuobstbestand durch entsprechende Festsetzungen erhalten und geschützt.

Die Planung kann als mit den Zielen der Raumordnung vereinbar beurteilt werden.

Grundwasser, Wasserversorgung

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

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

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.

Der Starkregen-Hinweis wurde aufgenommen und auf Seite 19 der Begründung und Seite 18 Umweltbericht ausgeführt (erhöhter Starkregen-Index und Vulnerabilität nicht erhöht bzw. nicht stark erhöht). Im Geltungsbereich können sich zwei Fließpfade ausbilden (Ausdehnung von 10 Metern auf jeder Seite). Auf das erhöhte Erosionspotential wird hingewiesen. Es ist eine Überflutungsgefahr gegeben, die durch die Obstbaumpflanzungen etwas gemindert werden dürfte. Auf Seite 19 des Umweltberichtes werden Maßnahmen gegen die Erosion vorgeschlagen.

Kommunales Abwasser, Gewässergüte

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

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

Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe, Grundwasserschadensfälle, Altlasten, Bodenschutz

Nachsorgender Bodenschutz

(Bearbeiterin: Frau Simon-Weiß, Dez. 41.4, Tel.: 0641/303-4182)

Der Bauleitplanung stimme ich aus bodenschutzrechtlicher Sicht zu, wenn die folgende erforderliche Maßnahme eingehalten wird:

Erforderliche Maßnahmen

Werden im Zuge der Bauarbeiten Anhaltspunkte für das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen oder Altlasten wahrgenommen, sind nach § 4 Abs. 1 und 2 HAItBodSchG die Bauarbeiten an dieser Stelle abubrechen und der Sachstand unverzüglich dem Regierungspräsidium Gießen, Dezernat 41.4, zur Prüfung anzuzeigen.

Begründung

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

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

Die 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 (HAItBodSchG).

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

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

Meine Stellungnahme basiert auf meinen aktuellen Erkenntnissen, sollten sich zukünftig weitere Erkenntnisse ergeben, behalte ich mir das Recht vor, meine Stellungnahme entsprechend anzupassen.

Hinweise

1. Die **Vollständigkeit und Richtigkeit der Daten** in der Altflächendatei ist jedoch **nicht garantiert**. Deshalb empfehle ich Ihnen, weitere Informationen (z. B. Auskünfte zu Betriebsstilllegungen aus dem Gewerberegister, bisher nicht erfasste ehemalige Deponien) bei der zuständigen Kommune und bei der zuständigen Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde des Landkreises einzuholen.
2. Nach § 8 Abs. 4 HAItBodSchG sind **Gemeinden und öffentlich-rechtliche Entsorgungspflichtige verpflichtet, die ihnen vorliegenden Erkenntnisse zu Altflächen dem HLNUG so zu übermitteln, dass die Daten im Bodeninformationssystem nach § 7 HAItBodSchG erfasst werden können**. Auch die Untersuchungspflichtigen und Sanierungsverantwortlichen sind verpflichtet, die von ihnen vorzulegenden Daten aus der Untersuchung und Sanierung der verfahrensführenden Behörde in elektronischer Form zu übermitteln. Dies hat in elektronischer Form zu erfolgen. Über die elektronische Datenschnittstelle DATUS online steht den Kommunen ebenfalls FIS-AG (kommunal beschränkt) zur Verfügung. Wenden Sie sich bitte an das HLNUG oder entnehmen Sie weitere Infos sowie Installations- und Bedienungshinweise unter: <https://www.hlnug.de/themen/altlasten/datus.html>
3. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 und Nr. 7 BauGB sind bei der **Aufstellung von Bauleitplänen** die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung sowie die **Belange des Bodens** zu berücksichtigen. Bei der Aufstellung eines Bauleitplans darf das Problem von Bodenbelastungen nicht ausgeklammert werden. Bei der **Beurteilung von Belastungen des Bodens gilt das bauleitplanerische Vorsorgeprinzip** und nicht die Schwelle der Gefahrenabwehr des Bundes-Bodenschutzgesetzes

(BBodSchG). Der Träger der Bauleitplanung erzeugt mit der Ausweisung einer Fläche ein Vertrauen, dass die ausgewiesene Nutzung ohne Gefahr realisierbar ist. Geht die Stadt/Gemeinde Anhaltspunkten für Bodenbelastungen nicht nach, haben Eigentümer, Bauwillige und andere Betroffene ggf. Anspruch auf Schadensersatz.

Bei der Erarbeitung der Stellungnahme zur Bauleitplanung ist zu beachten, dass nach den einschlägigen baurechtlichen Vorschriften für eine Vielzahl von Vorhaben kein förmliches Baugenehmigungsverfahren erforderlich ist (vgl. §§ 62 ff. HBO). Die Bauaufsichtsbehörde ist dann auch nicht verpflichtet, die Bodenschutzbehörde in ihrem Verfahren zu beteiligen. Insofern ist es möglich, dass die Bodenschutzbehörde über bauliche Veränderungen auf Verdachtsflächen nur im Rahmen der Bauleitplanung Kenntnis erlangen und danach nicht mehr beteiligt wird.

Vorsorgender Bodenschutz:

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

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 verlorengelender 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/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: Herr Römschied, Dez. 43.2, Tel.: 0641/303-4421)

Die Planung birgt ein gewisses Konfliktpotential. Südlich des Plangebiets befindet sich ein Gewerbebetrieb (Dachdecker) und südöstlich eine Halle, die vermutlich zur landwirtschaftlichen Nutzung dient. Je nach Art und Umfang der dort durchgeführten Tätigkeiten könnten die Betriebe durch das Vorhaben eingeschränkt werden bzw. auf die geplante Wohnbebauung störende Auswirkungen haben.

Es wird empfohlen, das Vorhaben über eine Schallimmissionsprognose abzusichern.

Bergaufsicht

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

Bei Baumaßnahmen im Bereich der o. g. Bauleitplanung ist auf Spuren ehemaligen Bergbaus zu achten; ggf. sind entsprechende bauliche Sicherungsmaßnahmen zu treffen.

Der Geltungsbereich liegt im Gebiet von zwei erloschenen Bergwerksfeldern, in denen Bergbau betrieben und bergbauliche Untersuchungsarbeiten durchgeführt wurden. Nach den hier vorhandenen Unterlagen wurde der Bergbau außerhalb des Geltungsbereiches betrieben. Die örtliche Lage der bergbaulichen Untersuchungsarbeiten ist hier nicht bekannt.

Landwirtschaft

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

Planziel ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung am nördlichen Ortsrand von Hasselbach. Im Zuge der Änderung des Flächennutzungsplanes soll die Darstellung einer Wohnbaufläche erfolgen, der Geltungsbereich umfasst rd. 0,25 ha.

Für den öffentlichen Belang Landwirtschaft gebe ich Folgendes für die weitere Planung ein:

Ein Großteil des Geltungsbereiches liegt nach dem Regionalplan Mittelhessen 2010 im Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft und wird intensiv als Grünland genutzt. Nördlich ist ein kleinflächiger Teil des Geltungsbereiches als Vorranggebiet für Landwirtschaft dargestellt.

Laut dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Flur 1, Flurstück 4/1 und 4/2“ werden das Vorbehalt- und Vorranggebiet für Landwirtschaft durch die „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ beansprucht.

Vor dem Hintergrund von § 2 Abs. 7 Kompensationsverordnung und § 15 Abs. 3 BNatSchG möchte ich darauf hinwirken, dass keine als Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft festgelegten Flächen beansprucht werden.

Obere Forstbehörde

(Bearbeiter: Herr Oßowski, Dez. 53.1, Tel.: 0641/303-5541)

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan für den Bereich „Flur 1, Flurstück 4/1 und 4/2“ im Stadtteil Hasselbach berührt keine forstlichen Belange.

Obere Naturschutzbehörde

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

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

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

Bauleitplanung

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

Planziel der o. g. Bauleitplanung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses im Anschluss an die in der nördlichen Ortslage des Stadtteils Hasselbach bestehende Bebauung.

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

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

Aufgrund der aktuell bestehenden Nachfrage durch Ortsansässige soll – als *Beitrag zur Eigenentwicklung des Stadtteils* – im Anschluss an die hier bestehende Bebauung der Ortslage eine Wohnbebauung zur *städtebaulichen Arrondierung und Ergänzung des bebauten Siedlungsgefüges* ermöglicht werden. Eine Überprüfung von potenziell verfügbaren Bauflächen innerhalb des Siedlungsbereiches ist erfolgt; danach stehen in der Ortslage keine Innenentwicklungspotenziale zur Verfügung. Die diesbezüglichen Ausführungen in der Begründung sind nachvollziehbar.

Aus städtebaulicher Sicht ist die geplante bedarfsorientierte Ausweisung nur eines weiteren Wohnbaugrundstückes (Einzelfallregelung) im Bereich der Flurstücke 4/1 und 4/2 vertretbar, da es sich hierbei um eine kleinflächige „Arrondierung“ des Ortsrandes bzw. eine Ergänzung der hier bereits bestehenden Bebauung im direkten Anschluss an die Ortslage handelt. Da nach den Angaben in der Begründung keine Innenentwicklungspotenziale (Baugrundstücke im städtischen Eigentum) verfügbar sind und nach dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Weilburg (2016) für den **Stadtteil Hasselbach** auch keine „Wohnbauflächen – Planung“ ausgewiesen wurden, ist eine Inanspruchnahme solcher „*Flächenpotenziale*“ am Ortsrand akzeptabel. Die Flächenverfügbarkeit ist hier gegeben und durch die Festsetzung eines „Baufensters“ im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird sichergestellt, dass sich die geplante Bebauung (Wohngebäude) räumlich an der Bestandsbebauung orientiert.

Voraussetzung ist jedoch eine tatsächliche Verträglichkeit der geplanten Wohnnutzung mit den angrenzenden Nutzungen (u. a. Gewerbe, Landwirtschaft). Ich verweise hierzu auf die Stellungnahme des Fachdezernates 43.2 – Immissionsschutz.

Aus städtebaulicher Sicht sollte die Stadt Weilburg allerdings im Hinblick auf die zukünftige (mittel-/langfristige) Siedlungsentwicklung im Stadtteil Hasselbach ein städtebauliches Gesamtkonzept für eine (Wohn-)Siedlungsentwicklung erarbeiten, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Stadtteil zu gewährleisten. Die jeweils nur bedarfsorientierte Ausweisung einzelner Bauflächen – auf Nachfrage privater Grundstückseigentümer – erscheint im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung dagegen nicht zweckmäßig. Auch mit dem Bebauungsplan „Zum Wasen 11“ (2022), auf den in der Begründung verwiesen wird, wurden im nordöstlichen Bereich der Ortslage lediglich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Einfamilienhauses (für privaten Grundstückseigentümer) geschaffen.

Parallel zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgt – zur Wahrung des Entwicklungsgebotes nach § 8 Abs. 2 BauGB – eine **Änderung des Flächennutzungsplanes**. Gegenstand der Flächennutzungsplanänderung ist die Umwidmung der bisherigen „Fläche für Landwirtschaft“ in eine „Wohnbaufläche“.

Die Ausweisung einer „Wohnbaufläche“ nur für ein Grundstück ist jedoch nicht nachvollziehbar, insbesondere da ein Grundstück alleine keinen Gebietscharakter prägen kann. Der angrenzende Bereich der Ortslage ist, entsprechend der vorhandenen gemischten Nutzungen, als „Gemischte Baufläche“ dargestellt; Wohnbauflächen werden im Bereich der (Alt-)Ortslage bzw. im nördlichen Bereich der Ortslage dagegen nicht ausgewiesen. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan erfolgt die Festsetzung des konkreten Vorhabens (Wohngebäude), ein Baugebiet im Sinne der BauNVO wird nicht festgesetzt. Ein Wohngebäude ist jedoch auch im Bereich einer „Gemischten Baufläche“ allgemein zulässig.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

gez.

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