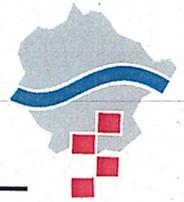




# Landkreis Limburg-Weilburg

## Der Kreisausschuss



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

4040

Per E-Mail

KuBuS  
Architektur + Stadtplanung  
Altenberger Str. 5

**35576 Wetzlar**

**Amt**

**Fachdienst**

Auskunft erteilt

Zimmer

Durchwahl

Telefax

E-Mail

Postanschrift und

Fristenbriefkasten

**Unser Aktenzeichen**

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

**Wasser-, Boden-, Immissionsschutz**

Herr Zell

201

06431 296-5901 (Zentrale: -0)

06431 296-5903

f.zell@Limburg-Weilburg.de

Schiede 43, 65549 Limburg

**4040(4)79 Bauleit.-18.0003/18**

10. Januar 2019

**Bauleitplanung der Gemeinde Weilmünster;  
Bebauungsplan „Auf Stein“ 4. Änderung und 1. Ergänzung mit paralleler Änderung  
des Flächennutzungsplans;  
Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß §§ 4 Abs. 1, 2 Abs. 2 BauGB**

Guten Tag,

gegen die im Betreff näher bezeichnete Planung bestehen aus Sicht der von hier zu vertretenden Belange keine grundsätzlichen Bedenken.

Nachfolgende Ausführungen bitten wir im weiteren Verfahren zu beachten:

**1. Wasserversorgung:**

- 1.1 Zuständige Wasserbehörde für die Wasserversorgung des Plangebietes ist das Regierungspräsidium Gießen, Abteilung Umwelt, Dezernat 41.1.

**2. Wasserschutzgebiete:**

- 2.1 Das Planungsgebiet liegt **außerhalb**
- eines Heilquellenschutzgebietes
  - eines Wasserschutzgebietes

**Datenschutz:**

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

**Unsere Servicezeiten**

Montag, Mittwoch, Donnerstag 8:30 - 12:00 und 13:30 - 16:00 Uhr  
Dienstag Geschlossen oder nach Vereinbarung  
Freitag 8:30 - 12:00 Uhr

**Einen Termin können Sie auch telefonisch vereinbaren**

**Besuchsadresse** Schloss Hadamar, Gymnasiumstr. 4,  
65589 Hadamar

**Bankverbindungen des Landkreises Limburg-Weilburg**

Kreissparkasse Limburg IBAN: DE41511500180000000018  
Kreissparkasse Weilburg IBAN: DE10511519190100000660  
Nassauische Sparkasse IBAN: DE16510500150535043833  
Postbank IBAN: DE38500100600033716600  
**Internet** [www.Landkreis-Limburg-Weilburg.de](http://www.Landkreis-Limburg-Weilburg.de)

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

### **3. Oberirdische Gewässer / Überschwemmungsgebiete :**

- 3.1 Oberirdische Gewässer und festgesetzte Überschwemmungsgebiete sind von der Planung nicht unmittelbar betroffen.

### **4. Abwasserbeseitigung / Niederschlagswasser / Bodenversiegelung:**

- 4.1 Im weiteren Verfahren ist die geordnete Abwasserbeseitigung der Erweiterungs- und Arrondierungsflächen darzulegen bzw. zu erläutern. Hierbei sind die gesetzlichen Vorgaben des § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) soweit möglich zu beachten.
- 4.2 Anfallendes Niederschlagswasser sollte, sofern nicht schädlich verunreinigt, einer Verwertung zugeführt werden (§ 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz). Bei Neubauten sollte das Sammeln von Regenwasser in Zisternen vorgegeben werden, um eine Verwertung zu fördern.
- 4.3 Es sollte geprüft werden, ob auf den vorgesehenen „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ eine großflächige Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone möglich ist.  
Auf diese Weise könnten den Anforderungen des § 55 Abs. 2 WHG zumindest teilweise entsprochen werden, falls die Abwasserbeseitigung der Erweiterungs- und Arrondierungsflächen auf Grund der örtlichen Gegebenheiten und unter Beachtung des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit im sog. Mischsystem erfolgen muss.
- 4.4 Bei der Befestigung von Flächen ist zu prüfen, ob diese unter Berücksichtigung der gewerblichen Nutzungen im Umfeld wasserdurchlässig befestigt werden können. Als wasserdurchlässig gelten z. B. Rasengittersteine, Rasenkammersteine, Schotterrasen, in Sandbett verlegtes Pflaster mit einem Mindestfugenanteil von 30%.
- 4.5 Wasser aus Haus- und Grundstücksdrainagen darf nicht in die Schmutzwasserkanalisation eingeleitet werden.

### **5. Vorsorgender Bodenschutz:**

- 5.1 Die Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und Umweltprüfung nach BauGB in Hessen ist im weiteren Verfahren zu beachten.
- 5.2 Zuständige Bodenschutzbehörde für die Beachtung und Beurteilung bodenschutzrechtlicher Belange in der Bauleitplanung ist das Regierungspräsidium Gießen

Sofern Sie Fragen haben können Sie mich gerne auch anrufen.

Freundliche Grüße  
im Auftrag

Zell



# Landkreis Limburg-Weilburg Der Kreisausschuss



Landkreis Limburg-Weilburg, Der Kreisausschuss, Postfach 1552, 65535 Limburg  
3070

Gemeindevorstand des  
Marktfleckens Weilmünster  
Rathausplatz 8  
35789 Weilmünster

**Amt**  
**Fachdienst**  
Sachgebiet  
Auskunft erteilt  
Zimmer  
Durchwahl  
Telefax  
E-Mail  
Postanschrift und  
Fristenbriefkasten  
Unser Aktenzeichen

**Amt für Öffentliche Ordnung**  
**Bauen und Naturschutz**  
Naturschutz  
Herr Lübke  
346  
06431 296-388 (Zentrale: -0)  
06431 296-494  
h.luebke@limburg-weilburg.de  
Schiede 43, 65549 Limburg  
30.73-180917-180918

20. Dezember 2018

## Bauleitplanung des Marktfleckens Weilmünster in der Kerngemeinde; Bebauungsplan „Auf Stein“ 4. Änderung und 1. Ergänzung mit Änderung des Flächennutzungsplans

Schreiben des Planungsbüros KuBuS vom 28. November 2018

Guten Tag,

mit Schreiben vom 28. November 2018 informiert das Planungsbüro KuBuS über die Aufstellung des Bebauungsplans „Auf Stein“ 4. Änderung und 1. Ergänzung mit Änderung des Flächennutzungsplans und bittet hierzu im Rahmen des Verfahrens zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB um Stellungnahme, auch im Hinblick auf Umfang und Detaillierungsgrad der nach § 2 (4) BauGB durchzuführenden Umweltprüfung.

I.

Gegen die beabsichtigte Änderung des Flächennutzungsplans – Darstellung von Gewerblichen Bauflächen und Grünflächen anstelle der derzeit dargestellten Flächen für die Landwirtschaft – bestehen aus der Sicht der von uns zu vertretenden Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Hinblick auf die beabsichtigte Flächeninanspruchnahme Bedenken.

### Datenschutz:

Informationen zum Schutz personenbezogener Daten bei deren Verarbeitung durch den Landkreis Limburg-Weilburg nach Art. 13, 14 DS-GVO finden sich auf der Internetseite des Landkreises (<http://www.landkreis-limburg-weilburg.de/service/-datenschutz.html>). Wir übersenden diese Informationen auf Wunsch in Papierform.

### Unsere Servicezeiten

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

Einen Termin können Sie auch telefonisch vereinbaren  
Besuchsadresse Kreishaus, Schiede 43,  
65549 Limburg

### Konten des Landkreises Limburg-Weilburg

Kreissparkasse Limburg IBAN: DE41 5115 0018 0000 0000 18  
Kreissparkasse Weilburg IBAN: DE10 5115 1919 0100 0006 60  
Nassauische Sparkasse IBAN: DE16 5105 0015 0535 0438 33  
Postbank IBAN: DE38 5001 0060 0033 7166 00

### Internet

[www.Landkreis-Limburg-Weilburg.de](http://www.Landkreis-Limburg-Weilburg.de)

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

## II.

Gegen die Aufstellung des Bebauungsplans bestehen aus Sicht der von uns zu vertretenden Belange gleichfalls Bedenken.

Das Plangebiet liegt nördlich der Ortslage Weilmünster. Die mit der 4. Änderung und 1. Ergänzung des Bebauungsplans „Auf Stein“ überplanten Flächen grenzen südöstlich an das bestehende Gewerbegebiet an. Die in Südost- und Ostexposition gelegenen mäßig geneigten Hangflächen des Plangebietes befinden sich in überaus sichtexponierter Lage.

Die auf dem Grundstück in der Gemarkung Weilmünster, Flur 18, Flurstück 63 zur Festsetzung vorgesehene gewerbliche Baufläche wird derzeit landwirtschaftlich als Acker (Futtergrasanbau) genutzt. An deren nordöstlicher Grenze findet sich eine Gehölzstruktur, die maßgeblich von Schlehen und Eichen dominiert wird.

Dieser Teil des Plangebietes ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan des Marktfleckens Weilmünster bereits als gewerbliche Baufläche dargestellt. Gegen die Festsetzung dieser Teilfläche im Bebauungsplan zur gewerblichen Nutzung bestehen aus Naturschutzsicht keine grundsätzlichen Bedenken. Die vorhandenen Gehölzstrukturen sollten zur landschaftlichen Einbindung des Plangebietes und als Pufferfläche zu dem nordöstlich angrenzenden Grünlandkomplex erhalten werden.

Südöstlich des bestehenden Mischgebietes soll eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Pferdehaltung festgesetzt werden. Der fragliche Bereich wird derzeit extensiv als Grünland (Schafbeweidung) genutzt. Die Festsetzung der privaten Grünfläche stößt aus Naturschutzsicht auf Bedenken. Eine intensiv betriebene Haltung von Pferden auf der Fläche lässt befürchten, dass der artenreiche Grünlandstandort entwertet wird.

Gleichfalls südöstlich des Mischgebietes soll eine weitere private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Ziergarten festgesetzt werden.

Hier wurden im Außenbereich ohne die erforderlichen Genehmigungen ein intensiv gepflegter Garten angelegt und verschiedene Gebäude errichtet. Die fragliche Fläche zeigte zuvor artenreiches, extensiv genutztes Grünland frischer Standorte.

Gegen die Festsetzung der privaten Grünfläche bestehen aus Naturschutzsicht Bedenken. Der Bebauungsplan verfolgt offenkundig das Ziel, die bestehende private, illegale Nutzung nachträglich zu legalisieren; hier stellt sich die Frage nach dem städtebaulichen Erfordernis des Bauleitplans.

Die geplante Erweiterung der gewerblichen Bauflächen im Bereich des Grundstücks Gemarkung Weilmünster, Flur 16, Flurstück 17 berührt mäßig extensiv genutztes Grünland. Die Fläche wurde teilweise bereits aufgefüllt und befestigt und wird als Lagerplatz für Stammholz genutzt.

Die geplante Festsetzung gewerblicher Bauflächen in diesem Bereich wird aus Naturschutzsicht kritisch gesehen. Die Beanspruchung der Grünlandstandorte auf skelettreichem Boden hat mutmaßlich den Verlust von seltenen Arten des Grünlandes zur Folge.

Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Freizeitfläche, die im südlichen Teil des Plangebietes festgesetzt werden soll, wurde in der Vergangenheit offenbar mehrfach aufgefüllt und modelliert und zeigt aktuell Rohbodenstandorte (skelettreicher Boden). Im südöstlichen Grenzbereich des Grundstücks wurden Laubgehölze gepflanzt, im Südwesten wachsen einige Nadelgehölze. Zudem wurden im Bereich der Fläche eine Zeltdachhalle und ein Gartenhaus errichtet.

Die fragliche Fläche zeigte zuvor artenreiches, extensiv genutztes Grünland frischer Standorte.

Gegen die Festsetzung einer privaten Grünfläche bestehen aus Naturschutzsicht Bedenken.

Auch hier verfolgt der Bebauungsplan offenkundig das Ziel, bestehende, ungenehmigte bauliche Anlagen und Auffüllungen nachträglich bauleitplanerisch abzusichern; die Frage nach dem städtebaulichen Erfordernis zur Überplanung dieses Bereichs ist nicht beantwortet.

Im Rahmen der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB ist aus der Sicht der von uns zu vertretenden Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege insbesondere zu ermitteln:

- Im Zuge der Erarbeitung des Umweltberichtes ist eine Bestandsaufnahme des Plangebietes und von dessen Umfeld im Hinblick auf die derzeitige Biotop- und Nutzungsstruktur zu erstellen.
- Der Umweltbericht muss im Rahmen der Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes die Fauna des Planbereichs erfassen und bewerten. Dabei sind die Tierartengruppen Vögel, Reptilien und Tagfalter zu untersuchen (Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag).
- Im Umweltbericht ist eine auf die jeweiligen Schutzgüter bezogene Ermittlung der mit der Änderung des Flächennutzungsplans und der Aufstellung des Bebauungsplans vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft und eine Darstellung der geplanten Kompensationsmaßnahmen unter Berücksichtigung der jeweils beeinträchtigten Funktionen des Natur- und Landschaftshaushaltes vorzunehmen. Dabei ist auf die rechtliche Bestandssituation der überplanten Flächen Bezug zu nehmen.

Freundliche Grüße  
im Auftrag

Gez. H. Lübke

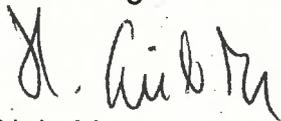
**Abschrift**

Planungsbüro KuBuS  
Altenberger Straße 5  
35576 Wetzlar

Guten Tag,

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

Freundliche Grüße  
im Auftrag

  
H. Lübke

|       |       |                |     |      |      |  |
|-------|-------|----------------|-----|------|------|--|
| Öff.  | PC    | <b>EINGANG</b> |     |      |      |  |
| Ges.  | CL    | 28. DEZ. 2010  |     |      |      |  |
| Proj. | X     | <b>KuBuS</b>   |     |      |      |  |
| Allg. |       |                |     |      |      |  |
|       | wk    | rb             | as  | jd   | ka   |  |
|       | vb    | KR             |     |      |      |  |
| WL    | Orig. | Kop.           | Fax | Mail | Scan |  |
| an:   |       |                |     |      |      |  |

KR



|       |       |                |     |      |      |
|-------|-------|----------------|-----|------|------|
| Öff.  | PC    | <b>EINGANG</b> |     |      |      |
| Ges.  | As    | 14. JAN. 2019  |     |      |      |
| Proj. | X     | <b>KuBuS</b>   |     |      |      |
| Reg.  |       |                |     |      |      |
|       | wk    | rb             | as  | jd   | ka   |
|       | vh    |                |     |      |      |
|       | Orig. | Kop.           | Fax | Mail | Scan |
| an:   |       |                |     |      |      |

Regierungspräsidium Gießen • Postfach 10 08 51 • 35338 Gießen

KuBuS  
architektur + stadtplanung  
Altenberger Straße 5  
35576 Wetzlar

Geschäftszeichen: RPGI-31-61a0100/41-2014/19  
Dokument Nr.: 2019/8846Bearbeiter/in: Karin Wagner  
Telefon: +49 641 303-2353  
Telefax: +49 641 303-2197  
E-Mail: Karin.Wagner@rpgi.hessen.deIhr Zeichen:  
Ihre Nachricht vom:

Datum 09. Januar 2019

**Bauleitplanung im Marktflecken Weilmünster;  
hier: Bebauungsplan „Auf Stein“, 4. Änderung und 1. Ergänzung,  
in Weilmünster**

**Stellungnahme im Verfahren nach § 4 (1) BauGB**

Ihr Schreiben vom 28.11.2018, hier eingegangen am 30.11.2018

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

**Obere Landesplanungsbehörde**

**(Bearbeiterin: Frau Bernhardt, Dez. 31, Tel.: 0641/303-2428)**

Mit der beabsichtigten Bebauungsplan-Änderung für das bestehende Gewerbegebiet im Norden von Weilmünster sollen bereits vollzogene gewerbliche Entwicklungen überplant, in geringem Umfang zusätzliche Gewerbeflächen ausgewiesen sowie die Freiflächennutzungen am Gebietsrand neu geordnet werden.

Maßgeblich für die raumordnerische Beurteilung des Vorhabens sind die Vorgaben des Regionalplans Mittelhessen 2010 (RPM 2010). Dieser legt den geplanten, ca. 15 ha umfassenden, Geltungsbereich überwiegend (knapp 12 ha) als *Vorranggebiet (VRG) Industrie und Gewerbe Bestand* fest. Der südliche Teilbereich wird als *VRG für Landwirtschaft* festgelegt. Innerhalb des betroffenen *VRG für Landwirtschaft* werden aktuell noch 3 Parzellen (ca. 2 ha) tatsächlich landwirtschaftlich genutzt. Davon sollen

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



Regierungspräsidium Gießen



ca. 0,5 ha als private Grünfläche (Zweckbestimmung Pferdehaltung) festgesetzt werden, weitere 1,3 ha als Ausgleichsfläche. Nur ein sehr untergeordneter Teil steht tatsächlich für eine künftige gewerbliche Nutzung zur Verfügung, so dass es sich im Wesentlichen um eine planungsrechtliche Regulierung von (teilweise bereits bestehenden) Freiflächennutzungen bzw. eine Neuordnung des Gebietsrandes handelt.

Insofern ist die aus raumordnerischer Sicht geringfügige Inanspruchnahme des *VRG für Landwirtschaft* an dieser Stelle vertretbar.

Die Planung kann mit den Festlegungen des RPM 2010 vereinbart werden.

#### **Grundwasserschutz, Wasserversorgung**

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

Der Planungsraum liegt außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten.

#### **Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz**

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

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

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

#### **Kommunales Abwasser, Gewässergüte**

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

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

#### **Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe, Grundwasserschadensfälle, Altlasten, Bodenschutz**

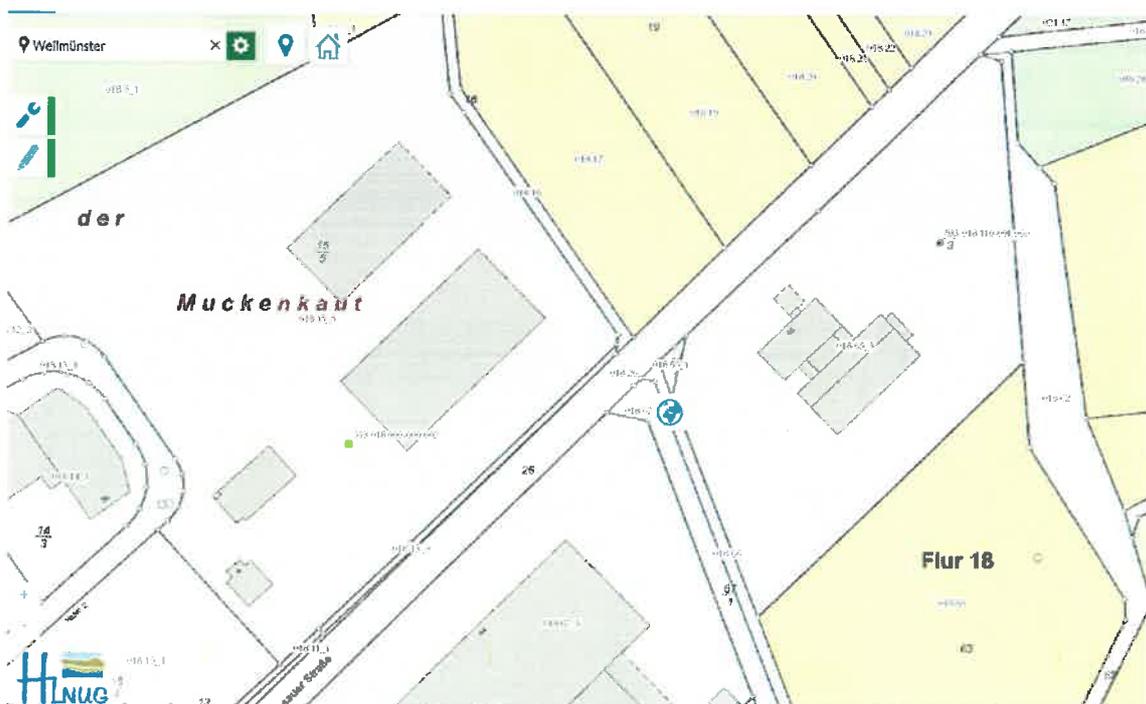
**(Bearbeiterin: Frau Piper, Dez. 41.4, Tel.: 0641/303-4241)**

#### **Nachsorgender Bodenschutz:**

In der Altflächendatei (AFD) des Landes Hessen sind alle seitens der Kommunen gemeldeten Altflächen (Altablagerungen und Altstandorte) sowie sonstige Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen erfasst.

Nach entsprechender Recherche ist festzustellen, dass es für den v.g. Planungsraum folgende Einträge in der AFD gibt:

| Schlüssel-Nr.       | Gemarkung / Gemeinde | UTM-Koordinaten oder Straße und Hausnummer | Art der Altfläche                          | max. Gefährdungsklasse (1-5) | Status / Bemerkung                                                                                                                    |
|---------------------|----------------------|--------------------------------------------|--------------------------------------------|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 533.018.110-001.060 | Weilmünster          | Nassauer Straße 46                         | Altstandort Tankstelle                     | 5                            | bisher nicht untersuchte Fläche; die Bewertung einer möglichen Nutzungsgefährdung ist daher derzeit nicht möglich                     |
| 533.018.000-000.002 | Weilmünster          | Nassauer Straße 44                         | Grundwasserschadensfall Fa. Grünewald GmbH | 4                            | Sanierungsverfahren abgeschlossen (zwei versch. Grundwasserschadensfälle:<br>1. Maschinenölschaden 1992 und<br>2. Heizölschaden 1995) |



Im Zuge künftiger Erdaushubmaßnahmen kann es bei allen – auch bei bereits untersuchten und sanierten – Altflächen punktuell zum Anfall von verunreinigtem Boden aus der Vornutzung kommen. Ergeben sich im Zuge von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen, Ausschachtungen oder ähnlichen Eingriffen Hinweise auf schadstoffbedingte schädliche Bodenveränderungen, so ist die Bodenschutzbehörde unverzüglich zu informieren. Maßnahmen, die die Feststellung des Sachverhalts oder die Sanierung behindern können, sind bis zur Freigabe durch die Bodenschutzbehörde zu unterlassen.

Da die Erfassung der Grundstücke mit stillgelegten gewerblichen und militärischen Anlagen – soweit auf ihnen mit umweltrelevanten Stoffen umgegangen wurde (Altstandorte) – sowie ehemalige Deponien (Altablagerungen) in Hessen zum Teil noch nicht flächendeckend erfolgt ist, sind die Daten in der AFD nicht vollständig. Deshalb empfehle ich, weitere Informationen (z.B. Auskünfte zu Betriebsstilllegungen aus dem Gewerberegister, bisher nicht erfasste ehemalige Deponien) bei der Wasser- und Bodenbehörde des Landkreises Limburg-Weilburg und bei der Gemeinde Weilmünster einzuholen.

### Hinweis:

Über die **elektronische Datenschnittstelle DATUS online** steht den Kommunen ebenfalls FIS-AG (kommunal beschränkt) zur Verfügung. Nach § 8 Abs. 4 HAlt-BodSchG 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 erfasst werden können. Dies hat in elektronischer Form zu erfolgen.

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.

Wenden Sie sich bitte an das HLNUG oder entnehmen Sie weitere Infos sowie Installations- und Bedienungshinweise unter:

<https://www.hlnug.de/themen/altlasten/datus.html> .

### Vorsorgender Bodenschutz:

Um den Bodenschutzbelangen im Rahmen der Bauleitplanung "Auf Stein, 4. Änderung" ausreichend Rechnung zu tragen, ist die vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz erstellte Arbeitshilfe „Bodenschutz in der Bauleitplanung“ heranzuziehen. Diese wurde im Februar 2011 veröffentlicht und allen hessischen Städten und Gemeinden zur Anwendung empfohlen. Den Link zu dieser Arbeitshilfe und zugehörige Informationen finden Sie unter:

[www.hlnug.de/fileadmin/dokumente/boden/Planung/Bodenschutz\\_in\\_der\\_Bauleitplanung\\_Langfassung.pdf](http://www.hlnug.de/fileadmin/dokumente/boden/Planung/Bodenschutz_in_der_Bauleitplanung_Langfassung.pdf)

Grundsätzliche Ziele sind u.a.:

- Vermeidung von Bodenverdichtungen und anderen nachteiligen Einwirkungen auf die Bodenstruktur, u.a. durch Berücksichtigung der Witterung beim Befahren von Böden
- Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731)
- Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub
- Baustelleneinrichtung und Lagerflächen im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Böden
- Reduzierung des Versiegelungsgrads durch Vorgaben zur Verwendung versickerungsfähiger Beläge

Bei größeren Baumaßnahmen (Vorhaben mit besonders gravierenden Eingriffen und/oder hoher Massenbilanz - > 3.000 m<sup>2</sup>, ggf. auch kleiner) empfehle ich daher, eine bodenkundliche Baubegleitung durchzuführen, um einen ausreichenden Bodenschutz zu gewährleisten. Hierdurch kann bei der Umsetzung des Vorhabens eine bodenschonende Durchführung des Projektes weitestgehend sichergestellt werden.

### Erosion:

Zur Erosionsvermeidung bei unmittelbar angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen empfehle ich grundsätzlich eine landwirtschaftliche Beratung / Erosionsberatung für die betroffenen Landwirte.

Hinweis: Im Hinblick auf eine drohende schädliche Bodenveränderung, die durch Pflanzenanbau und Bearbeitung zu einer signifikanten Erosion führen kann, sind ggf. individuelle Schutzmaßnahmen zu vereinbaren.

## Auszug aus dem BodenViewer:



Boden ist wie Wasser und Luft eine unersetzbare Ressource und Lebensgrundlage für Tiere, Pflanzen und Menschen. Der Boden erfüllt vielfältige und essentielle natürliche Funktionen. Die Funktionen des Bodens sind auf Grundlage des Bundesbodenschutzgesetzes nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen.

Der Verlust an Bodenfunktionen ist idealerweise bodenspezifisch zu kompensieren. Angemessene Kompensationsmaßnahmen und deren Bewertung finden sich in der Arbeitshilfe „Kompensation des Schutzguts Boden in der Bauleitplanung nach BauGB“ (HLNUG Heft 14, 2018).

Maßnahmen zum Schutz des Bodens bzw. konkrete Ausführungshinweise zum vorsorgenden Bodenschutz sind in den textlichen Festsetzungen mit aufzunehmen und mit den zukünftigen Bauherren vertraglich festzuhalten.

Hierzu ist auch das nachfolgende Info-Blatt des Hess. Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz zu beachten:

***Boden – mehr als Baugrund***; Bodenschutz für Bauausführende  
([https://umwelt.hessen.de/sites/default/files/media/hmue/v/hmuklv\\_boschubauen\\_bauausfuehrende\\_textvorlage\\_02\\_180420\\_inkl-anhang.pdf](https://umwelt.hessen.de/sites/default/files/media/hmue/v/hmuklv_boschubauen_bauausfuehrende_textvorlage_02_180420_inkl-anhang.pdf))

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

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

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

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

Das Baumerkblatt enthält Informationen im Hinblick auf eine ordnungsgemäße Abfalleinstufung, Beprobung, Trennung und Verwertung/Beseitigung von Bauabfällen (z.B. Bauschutt und Bodenaushubmaterial sowie gefährliche Bauabfälle, wie z.B. Asbestzementplatten).

#### **Immissionsschutz II**

**(Bearbeiter: Herr Meuser, Dez. 43.2, Tel.: 0641/303-4421)**

Zur Bauleitplanung werden keine immissionsschutzrechtlichen Anregungen oder Hinweise vorgetragen.

#### **Immissionsschutz II**

**(Bearbeiterin: Frau Dr. Wesp, Dez. 43.2, Tel.: 0641/303-4436)**

Aus Sicht der Lärmaktionsplanung bestehen keine Bedenken bzgl. der o.g. Bauleitplanung.

#### **Bergaufsicht**

**(Bearbeiter: Frau Zapata, Dez. 44.1, Tel.: 0641/303-4533,  
Herr Ebert, Dez. 44.1, Tel.: 0641/303-4516)**

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 drei erloschenen Bergwerksfeldern, in denen bergbauliche Untersuchungsarbeiten in Stollen und Schächten durchgeführt wurden. Die örtliche Lage dieser bergbaulichen Arbeiten ist hier nicht bekannt.

#### **Landwirtschaft**

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

Bezüglich der o.g. Bauleitplanung werden aus Sicht des von mir zu vertretenden Belanges Landwirtschaft keine Bedenken vorgetragen.

#### **Obere Forstbehörde**

**(Bearbeiter: Herr Krebber, Dez. 53.1, Tel.: 0641/303-5531)**

Die Änderung des Bebauungsplans berührt keine forstlichen Belange.

Im südöstlichen und nordöstlichen Bereich, außerhalb des Geltungsbereichs, grenzt Wald i.S. des § 2 HwaldG an. Ich weise daher auf den Gefahrenbereich des Waldes (Windwurf, Waldbrand, ...) hin, der sich in einem Bereich von 30 m zum Waldrand erstreckt.

## Obere Naturschutzbehörde

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

Landschaftsschutzgebiete oder Naturschutzgebiete sind von dem o.g. Bebauungsplan nicht betroffen.

## Bauleitplanung

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

Aus planungsrechtlicher und städtebaulicher Sicht weise ich auf folgendes hin:

- Die inhaltlichen Anforderungen an den **Umweltbericht** nach §§ 2, 2a BauGB wurden durch die BauGB-Novelle 2017 geändert. Die in der Anlage 1 (zu § 2 Abs. 4 und §§ 2a, 4c) genannten Angaben – entsprechend der aktuellen Vorgaben (Gliederung) gemäß der Fassung der BauGB-Novelle 2017 – sollten nun mindestens inhaltlicher Bestandteil des Umweltberichtes sein.

Im Umweltbericht ist gemäß Nr. 3b der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und §§ 2a, 4c BauGB das geplante Monitoring-Konzept zu beschreiben. Nach § 4c S. 1 2.Hs BauGB ist nunmehr Gegenstand der Überwachung auch die Durchführung von Darstellungen oder Festsetzungen nach § 1a Abs. 3 S. 2 BauGB und von Maßnahmen nach § 1a Abs. 3 S. 4 BauGB.

- Durch die BauGB-Novelle 2017 haben sich u.a. auch wesentliche Änderungen und somit weitere Anforderungen im Zusammenhang mit dem **Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB** (Offenlage) ergeben:
  1. Für den Regelfall bleibt es bei einer Auslegungsfrist von einem Monat; mindestens jedoch muss die Auslegungsfrist nun 30 Tage betragen. Dies ist bei der Berechnung der Frist für die Offenlage – insbesondere bei einem Fristbeginn im Februar sowie am 30./31. Januar – zu beachten.
  2. Bei Vorliegen eines wichtigen Grundes ist eine angemessen längere Auslegungsdauer zu wählen.  
Nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2d BauGB ist es für die Rechtswirksamkeit des Bauleitplans unbeachtlich, wenn bei Vorliegen eines wichtigen Grundes nicht für die Dauer einer angemessen längeren Frist ausgelegt worden ist und die Begründung für die Annahme des Nichtvorliegens eines wichtigen Grundes nachvollziehbar ist. Damit diese Planerhaltungsvorschrift ggf. zur Anwendung kommen kann, sollten die Gemeinden generell festhalten, ob und aus welchen Gründen aus ihrer Sicht kein wichtiger Grund vorliegt, der eine Verlängerung der Auslegung erfordert.
  3. Nach § 4a Abs. 4 Satz 1 BauGB sind der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB und die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB auszulegenden Unterlagen (verpflichtend) **zusätzlich in das Internet einzustellen** und über ein zentrales Internetportal des Landes zugänglich zu machen. Der Verpflichtung zur Einstellung in das Internet ist genügt, wenn der Inhalt der Bekanntmachung

und die auszulegenden Unterlagen, etwa über das Internetportal der Gemeinde, für die Öffentlichkeit auffindbar und abrufbar sind. Die Gemeinde sollte in geeigneter Weise dokumentieren, dass die Unterlagen über das Internet auffindbar und abrufbar waren; hierfür kommen auch technische Möglichkeiten (z.B. Screenshots) in Betracht. Nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2e BauGB ist es für die Rechtswirksamkeit des Bauleitplans unbeachtlich, wenn der Inhalt der Bekanntmachung und die auszulegenden Unterlagen zwar in das Internet eingestellt, aber nicht über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich sind. Bei einem Verstoß gegen die originäre gemeindliche Verpflichtung zur Einstellung in das Internet handelt es sich somit um einen beachtlichen Fehler.

- Das **Zentrale Internetportal für die Bauleitplanung Hessen** für die Verpflichtung nach dem Baugesetzbuch 2017 ist inzwischen unter dem Link <https://bauleitplanung.hessen.de/> verfügbar.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Wagner



Regierungspräsidium Gießen • Postfach 10 08 51 • 35338 Gießen

KuBuS  
architektur + stadtplanung  
Altenberger Straße 5

35576 Wetzlar

Geschäftszeichen: RPGI-31-61a0100/44-2014/6  
Dokument Nr.: 2019/9156

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 09. Januar 2019

**Bauleitplanung im Marktflecken Weilmünster;  
hier: Flächennutzungsplanänderung für den Bereich „Auf Stein“  
in Weilmünster**

**Stellungnahme im Verfahren nach § 4 (1) BauGB**

**Ihr Schreiben vom 28.11.2018, hier eingegangen am 30.11.2018**

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

**Obere Landesplanungsbehörde  
(Bearbeiterin: Frau Bernhardt, Dez. 31, Tel.: 0641/303-2428)**

Mit der beabsichtigten Bebauungsplan- sowie Flächennutzungsplanänderung für das bestehende Gewerbegebiet im Norden von Weilmünster sollen bereits vollzogene gewerbliche Entwicklungen überplant, in geringem Umfang zusätzliche Gewerbeflächen ausgewiesen sowie die Freiflächennutzungen am Gebietsrand neu geordnet werden.

Maßgeblich für die raumordnerische Beurteilung des Vorhabens sind die Vorgaben des Regionalplans Mittelhessen 2010 (RPM 2010). Dieser legt den geplanten, ca. 15 ha umfassenden, Geltungsbereich überwiegend (knapp 12 ha) als *Vorranggebiet (VRG) Industrie und Gewerbe Bestand* fest. Der südliche Teilbereich wird als *VRG für Landwirtschaft* festgelegt. Innerhalb des betroffenen *VRG für Landwirtschaft* werden aktuell noch 3 Parzellen (ca. 2 ha) tatsächlich landwirtschaftlich genutzt. Davon sollen

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



Regierungspräsidium Gießen



ca. 0,5 ha als private Grünfläche (Zweckbestimmung Pferdehaltung) festgesetzt werden, weitere 1,3 ha als Ausgleichsfläche. Nur ein sehr untergeordneter Teil steht tatsächlich für eine künftige gewerbliche Nutzung zur Verfügung, so dass es sich im Wesentlichen um eine planungsrechtliche Regulierung von (teilweise bereits bestehenden) Freiflächennutzungen bzw. eine Neuordnung des Gebietsrandes handelt.

Insofern ist die aus raumordnerischer Sicht geringfügige Inanspruchnahme des *VRG für Landwirtschaft* an dieser Stelle vertretbar.

Die Planung kann mit den Festlegungen des RPM 2010 vereinbart werden.

#### **Grundwasserschutz, Wasserversorgung**

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

Der Planungsraum liegt außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten.

#### **Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz**

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

Gegen die Flächennutzungsplanänderung bestehen aus Sicht der von mir zu vertretenden Belange keine Bedenken.

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

#### **Kommunales Abwasser, Gewässergüte**

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

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

#### **Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe, Grundwasserschadensfälle, Altlasten, Bodenschutz**

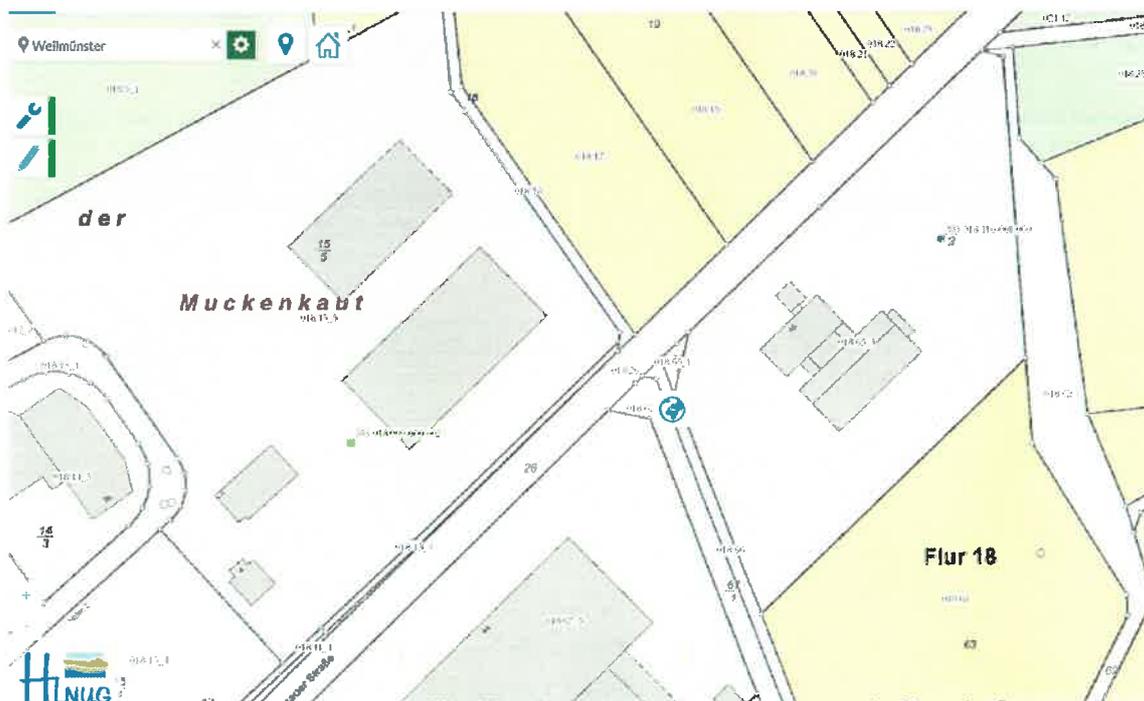
**(Bearbeiterin: Frau Piper, Dez. 41.4, Tel.: 0641/303-4241)**

#### **Nachsorgender Bodenschutz:**

In der Altflächendatei (AFD) des Landes Hessen sind alle seitens der Kommunen gemeldeten Altflächen (Alttablagerungen und Altstandorte) sowie sonstige Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen erfasst.

Nach entsprechender Recherche ist festzustellen, dass es für den v.g. Planungsraum folgende Einträge in der AFD gibt:

| Schlüssel-Nr.       | Gemarkung / Gemeinde | UTM-Koordinaten oder Straße und Hausnummer | Art der Altfläche                           | max. Gefährdungsklasse (1-5) | Status / Bemerkung                                                                                                                     |
|---------------------|----------------------|--------------------------------------------|---------------------------------------------|------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 533.018.110-001.060 | Weilmünster          | Nassauer Straße 46                         | Altstandort Tankstelle                      | 5                            | bisher nicht untersuchte Fläche; die Bewertung einer möglichen Nutzungsgefährdung ist daher derzeit nicht möglich                      |
| 533.018.000-000.002 | Weilmünster          | Nassauer Straße 44                         | Grundwasser-schadensfall Fa. Grünewald GmbH | 4                            | Sanierungsverfahren abgeschlossen (zwei versch. Grundwasser-schadensfälle:<br>1. Maschinenölschaden 1992 und<br>2. Heizölschaden 1995) |



Im Zuge künftiger Erdaushubmaßnahmen kann es bei allen – auch bei bereits untersuchten und sanierten – Altflächen punktuell zum Anfall von verunreinigtem Boden aus der Vornutzung kommen. Ergeben sich im Zuge von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen, Ausschachtungen oder ähnlichen Eingriffen Hinweise auf schadstoffbedingte schädliche Bodenveränderungen, so ist die Bodenschutzbehörde unverzüglich zu informieren. Maßnahmen, die die Feststellung des Sachverhalts oder die Sanierung behindern können, sind bis zur Freigabe durch die Bodenschutzbehörde zu unterlassen.

Da die Erfassung der Grundstücke mit stillgelegten gewerblichen und militärischen Anlagen – soweit auf ihnen mit umweltrelevanten Stoffen umgegangen wurde (Altstandorte) – sowie ehemalige Deponien (Altablagerungen) in Hessen zum Teil noch nicht flächendeckend erfolgt ist, sind die Daten in der AFD nicht vollständig. Deshalb empfehle ich, weitere Informationen (z.B. Auskünfte zu Betriebsstilllegungen aus dem Gewerberegister, bisher nicht erfasste ehemalige Deponien) bei der Wasser- und Bodenbehörde des Landkreises Limburg-Weilburg und bei der Gemeinde Weilmünster einzuholen.

**Hinweis:**

Über die **elektronische Datenschnittstelle DATUS online** steht den Kommunen ebenfalls FIS-AG (kommunal beschränkt) zur Verfügung. Nach § 8 Abs. 4 HAIt-BodSchG 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 erfasst werden können. Dies hat in elektronischer Form zu erfolgen.

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.

Wenden Sie sich bitte an das HLNUG oder entnehmen Sie weitere Infos sowie Installations- und Bedienungshinweise unter:

<https://www.hlnug.de/themen/altlasten/datus.html> .

**Vorsorgender Bodenschutz:**

Um den Bodenschutzbelangen im Rahmen der Bauleitplanung "Auf Stein, 4. Änderung" ausreichend Rechnung zu tragen, ist die vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz erstellte Arbeitshilfe „Bodenschutz in der Bauleitplanung“ heranzuziehen. Diese wurde im Februar 2011 veröffentlicht und allen hessischen Städten und Gemeinden zur Anwendung empfohlen. Den Link zu dieser Arbeitshilfe und zugehörige Informationen finden Sie unter:

[www.hlnug.de/fileadmin/dokumente/boden/Planung/Bodenschutz\\_in\\_der\\_Bauleitplanung\\_Langfassung.pdf](http://www.hlnug.de/fileadmin/dokumente/boden/Planung/Bodenschutz_in_der_Bauleitplanung_Langfassung.pdf)

Grundsätzliche Ziele sind u.a.:

- Vermeidung von Bodenverdichtungen und anderen nachteiligen Einwirkungen auf die Bodenstruktur, u.a. durch Berücksichtigung der Witterung beim Befahren von Böden
- Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731)
- Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub
- Baustelleneinrichtung und Lagerflächen im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Böden
- Reduzierung des Versiegelungsgrads durch Vorgaben zur Verwendung versickerungsfähiger Beläge

Bei größeren Baumaßnahmen (Vorhaben mit besonders gravierenden Eingriffen und/oder hoher Massenbilanz - > 3.000 m<sup>2</sup>, ggf. auch kleiner) empfehle ich daher, eine bodenkundliche Baubegleitung durchzuführen, um einen ausreichenden Bodenschutz zu gewährleisten. Hierdurch kann bei der Umsetzung des Vorhabens eine bodenschonende Durchführung des Projektes weitestgehend sichergestellt werden.

**Erosion:**

Zur Erosionsvermeidung bei unmittelbar angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen empfehle ich grundsätzlich eine landwirtschaftliche Beratung / Erosionsberatung für die betroffenen Landwirte.

**Hinweis:** Im Hinblick auf eine drohende schädliche Bodenveränderung, die durch Pflanzenanbau und Bearbeitung zu einer signifikanten Erosion führen kann, sind ggf. individuelle Schutzmaßnahmen zu vereinbaren.

## Auszug aus dem BodenViewer:



Boden ist wie Wasser und Luft eine unersetzbare Ressource und Lebensgrundlage für Tiere, Pflanzen und Menschen. Der Boden erfüllt vielfältige und essentielle natürliche Funktionen. Die Funktionen des Bodens sind auf Grundlage des Bundesbodenschutzgesetzes nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen.

Der Verlust an Bodenfunktionen ist idealerweise bodenspezifisch zu kompensieren. Angemessene Kompensationsmaßnahmen und deren Bewertung finden sich in der Arbeitshilfe „Kompensation des Schutzguts Boden in der Bauleitplanung nach BauGB“ (HLNUG Heft 14, 2018).

Maßnahmen zum Schutz des Bodens bzw. konkrete Ausführungshinweise zum vorsorgenden Bodenschutz sind in den textlichen Festsetzungen mit aufzunehmen und mit den zukünftigen Bauherren vertraglich festzuhalten.

Hierzu ist auch das nachfolgende Info-Blatt des Hess. Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz zu beachten:

***Boden – mehr als Baugrund***; Bodenschutz für Bauausführende  
([https://umwelt.hessen.de/sites/default/files/media/hmuelv/hmuklv\\_boschubauen\\_bauausfuehrende\\_textvorlage\\_02\\_180420\\_inkl-anhang.pdf](https://umwelt.hessen.de/sites/default/files/media/hmuelv/hmuklv_boschubauen_bauausfuehrende_textvorlage_02_180420_inkl-anhang.pdf))

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

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

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

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

Das Baumerkblatt enthält Informationen im Hinblick auf eine ordnungsgemäße Abfalleinstufung, Beprobung, Trennung und Verwertung/Beseitigung von Bauabfällen (z.B. Bauschutt und Bodenaushubmaterial sowie gefährliche Bauabfälle, wie z.B. Asbestzementplatten).

### **Immissionsschutz II**

**(Bearbeiter: Herr Meuser, Dez. 43.2, Tel.: 0641/303-4421)**

Zur Bauleitplanung werden keine immissionsschutzrechtlichen Anregungen oder Hinweise vorgetragen.

### **Immissionsschutz II**

**(Bearbeiterin: Frau Dr. Wesp, Dez. 43.2, Tel.: 0641/303-4436)**

Aus Sicht der Lärmaktionsplanung bestehen keine Bedenken bzgl. der o.g. Bauleitplanung.

### **Bergaufsicht**

**(Bearbeiter: Frau Zapata, Dez. 44.1, Tel.: 0641/303-4533,  
Herr Ebert, Dez. 44.1, Tel.: 0641/303-4516)**

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 drei erloschenen Bergwerksfeldern, in denen bergbauliche Untersuchungsarbeiten in Stollen und Schächten durchgeführt wurden. Die örtliche Lage dieser bergbaulichen Arbeiten ist hier nicht bekannt.

### **Landwirtschaft**

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

Bezüglich der o.g. Bauleitplanung werden aus Sicht des von mir zu vertretenden Belanges Landwirtschaft keine Bedenken vorgetragen.

### **Obere Forstbehörde**

**(Bearbeiter: Herr Krebber, Dez. 53.1, Tel.: 0641/303-5531)**

Die Änderung des Flächennutzungsplans berührt keine forstlichen Belange.

### **Obere Naturschutzbehörde**

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

Landschaftsschutzgebiete oder Naturschutzgebiete sind von der o.g. Flächennutzungsplanänderung nicht betroffen.

## Bauleitplanung

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

Aus planungsrechtlicher und städtebaulicher Sicht weise ich auf folgendes hin:

- Gemäß der Plankarte zur Flächennutzungsplanänderung werden Teilflächen im südwestlichen sowie südöstlichen Bereich des Plangebietes als „Grünflächen“ gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB dargestellt. Da bereits im Flächennutzungsplan ein gewisses Mindestmaß an Konkretisierung des Begriffes „Grünfläche“ gefordert wird, ist für die gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB ausgewiesenen Grünflächen auch die jeweilige Zweckbestimmung darzustellen (hier: private Grünfläche / spezielle Zweckbestimmung entsprechend der Festsetzungen im Bebauungsplan). Die Plankarte zur Flächennutzungsplanänderung ist daher zu überarbeiten („Darstellung neu“ / Legende).

- Aufgrund des gewählten Kartenausschnittes in der Plankarte zur Flächennutzungsplanänderung ist die Lage des Plangebietes nicht eindeutig ersichtlich. Zur besseren Zuordnung de Plangebietes sollte der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung daher ggf. in einer Übersichtskarte gekennzeichnet werden.

- Die inhaltlichen Anforderungen an den **Umweltbericht** nach §§ 2, 2a BauGB wurden durch die BauGB-Novelle 2017 geändert. Die in der Anlage 1 (zu § 2 Abs. 4 und §§ 2a, 4c) genannten Angaben – entsprechend der aktuellen Vorgaben (Gliederung) gemäß der Fassung der BauGB-Novelle 2017 – sollten nun mindestens inhaltlicher Bestandteil des Umweltberichtes sein.

Im Umweltbericht ist gemäß Nr. 3b der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und §§ 2a, 4c BauGB das geplante Monitoring-Konzept zu beschreiben. Nach § 4c S. 1 2.Hs BauGB ist nunmehr Gegenstand der Überwachung auch die Durchführung von Darstellungen oder Festsetzungen nach § 1a Abs. 3 S. 2 BauGB und von Maßnahmen nach § 1a Abs. 3 S. 4 BauGB.

- Durch die BauGB-Novelle 2017 haben sich u.a. auch wesentliche Änderungen und somit weitere Anforderungen im Zusammenhang mit dem **Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB** (Offenlage) ergeben:
  1. Für den Regelfall bleibt es bei einer Auslegungsfrist von einem Monat; mindestens jedoch muss die Auslegungsfrist nun 30 Tage betragen. Dies ist bei der Berechnung der Frist für die Offenlage – insbesondere bei einem Fristbeginn im Februar sowie am 30./31. Januar – zu beachten.
  2. Bei Vorliegen eines wichtigen Grundes ist eine angemessen längere Auslegungsdauer zu wählen.  
Nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2d BauGB ist es für die Rechtswirksamkeit des Bauleitplans unbeachtlich, wenn bei Vorliegen eines wichtigen Grundes nicht für die Dauer einer angemessen längeren Frist ausgelegt worden ist und die Begründung für die Annahme des

Nichtvorliegens eines wichtigen Grundes nachvollziehbar ist. Damit diese Planerhaltungsvorschrift ggf. zur Anwendung kommen kann, sollten die Gemeinden generell festhalten, ob und aus welchen Gründen aus ihrer Sicht kein wichtiger Grund vorliegt, der eine Verlängerung der Auslegung erfordert.

3. Nach § 4a Abs. 4 Satz 1 BauGB sind der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB und die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB auszulegenden Unterlagen (verpflichtend) **zusätzlich in das Internet einzustellen** und über ein zentrales Internetportal des Landes zugänglich zu machen. Der Verpflichtung zur Einstellung in das Internet ist genügt, wenn der Inhalt der Bekanntmachung und die auszulegenden Unterlagen, etwa über das Internetportal der Gemeinde, für die Öffentlichkeit auffindbar und abrufbar sind. Die Gemeinde sollte in geeigneter Weise dokumentieren, dass die Unterlagen über das Internet auffindbar und abrufbar waren; hierfür kommen auch technische Möglichkeiten (z.B. Screenshots) in Betracht. Nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2e BauGB ist es für die Rechtswirksamkeit des Bauleitplans unbeachtlich, wenn der Inhalt der Bekanntmachung und die auszulegenden Unterlagen zwar in das Internet eingestellt, aber nicht über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich sind. Bei einem Verstoß gegen die originäre gemeindliche Verpflichtung zur Einstellung in das Internet handelt es sich somit um einen beachtlichen Fehler.
- Das **Zentrale Internetportal für die Bauleitplanung Hessen** für die Verpflichtung nach dem Baugesetzbuch 2017 ist inzwischen unter dem Link <https://bauleitplanung.hessen.de/> verfügbar.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

  
Wagner